

2010



Growing Assets  
Jahresabschluss 2010

**TAG**   
TAG Immobilien AG

# **Lagebericht und Jahresabschluss 2010 nach HGB der TAG Immobilien AG, Hamburg**

## **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	2
Jahresabschluss	
Bilanz	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Versicherung d. gesetzlichen Vertreter	40
Bestätigungsvermerk	41

# **TAG Immobilien AG Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010**

### **I. Geschäft- und Rahmenbedingungen**

#### Überblick

Das Ergebnis des zurückliegenden Geschäftsjahres 2010 der TAG Immobilien AG (TAG) auf Ebene des zu diesem Stichtag parallel erstellten IFRS-Konzernzwischenabschlusses war deutlich positiv. Durch Neubewertungsgewinne sowie durch positive Effekte aus neu akquirierten Gesellschaften und Beteiligungen erzielte die Gesellschaft einen Gewinn nach Steuern von € 18,5 Mio. im IFRS-Konzernabschluss.

Im Jahresabschluss nach HGB erzielte die Gesellschaft demgegenüber einen Jahresverlust von € -34,9 Mio. nach einem Verlust von € -52,6 Mio. im Vorjahr. Der Jahresverlust resultiert dabei maßgeblich aus den Abschreibungen auf Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens in Höhe von € 20,0 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) und aus der Verlustübernahme durch den im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) in Höhe von € 10,3 Mio. (Vj. € -10,5 Mio.).

Im Übrigen zeigt der Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr eine unveränderte Struktur. Wesentliche Vermögenswerte der Gesellschaft sind die Anteile und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen, aus denen auch die wesentlichen Einnahmen der TAG in Form von Darlehenszinsen resultieren. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 61,5% nach 79,2% zum 31. Dezember 2009. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Jahresabschluss von € 242,0 Mio. auf € 431,5 Mio. Der Zuwachs der Bilanzsumme resultierte im Wesentlichen aus den Akquisitionen verbundener Unternehmen und Beteiligungen und dem Zufluss liquider Mittel aus Kapitalmarktmaßnahmen.

Aufgrund des Ergebnisses für 2010 wird das Unternehmen für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividende ausschütten.

#### **1. Konzernstruktur / Geschäftstätigkeit**

Die Organisationsstruktur der TAG Immobilien AG (TAG) stellt sich wie folgt dar: Die TAG fungiert als Holding eines diversifizierten Immobilienkonzerns, dessen Aktivitäten sowohl den Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich umfassen, als auch den kompletten Dienstleistungssektor. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem deutschen Immobilienmarkt, insbesondere auf Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die TAG ist ein Bestandshalter und realisiert Wertsteigerungspotentiale innerhalb des Portfolios durch aktives Asset Management sowie strategische Zukäufe attraktiver Objekte. Das Immobilienvolumen beläuft sich zum Ende des Jahres 2010 auf insgesamt € 978,0 Mio. Der TAG-Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und München und beschäftigt insgesamt 169 Mitarbeiter (Stand 31. Dezember 2010). Die TAG ist ein börsennotiertes Unternehmen und seit Dezember 2006 im S-DAX notiert.

### TAG Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien des TAG-Konzerns werden im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe), einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG gehalten. Hauptgeschäftsfeld der TAG Gewerbe ist die Vermietung gewerblicher Immobilien, der Kauf und die Entwicklung der Objekte stehen marktzyklisch bedingt derzeit nicht im Vordergrund. Die Gesellschaft verfügt seit Juni 2007 über den Status als Pre-REIT, den sie im letzten Jahr verlängert hat. Darüber hinaus wird eine Gesetzesänderung abgewartet, die eine weitere Verlängerung dieses Status vorsieht.

### TAG Wohnimmobilien

Aktivitäten des Konzerns sind im Bereich Wohnimmobilien darauf ausgerichtet, durch gezielte Zukäufe den Bestand nachhaltig zu stärken und durch ein aktives Portfoliomanagement, insbesondere durch Leerstandsabbau, Mietsteigerungen zu realisieren sowie Kostenoptimierungen zu erzielen. Folgende Konzerngesellschaften konzentrieren sich im Wesentlichen auf diesen Bereich: die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG), die TAG Nordimmobilien S.à r.l., die Francono West AG, die TAG Sachsenimmobilien GmbH sowie die Colonia Real Estate AG (CRE).

### TAG Dienstleistungen

Die LARUS Asset Management GmbH (LARUS) bündelt das Asset und Property Management für Gewerbeimmobilien innerhalb des Konzerns und bietet darüber hinaus umfassende Serviceleistungen rund um die Immobilie an. Der Tätigkeitsbereich umfasst die gewerbliche Immobilienbewirtschaftung sowohl für eigene Objekte, als auch für Dritte. An der LARUS hält die TAG seit 1. Oktober 2010 nahezu alle Anteile. Über die seit Februar 2011 bestehende Mehrheitsbeteiligung an der CRE und deren Dienstleistungsgesellschaft CRE Resolution GmbH bietet der TAG-Konzern ebenfalls die Betreuung rund um die Wohnimmobilie an.

### Beteiligungen

Innerhalb des Jahres 2010 wurden im Bereich der Wohnimmobilien über Akquisitionen neue Beteiligungen an Immobilienunternehmen geschaffen. So hält die TAG 100% an der TAG Sachsenimmobilien GmbH, 100% an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. sowie 97% an der Francono West AG und 20% an der Estavis AG.

Im Laufe des zweiten Halbjahres 2010 hat sich die TAG an der im Prime Standard der Deutschen Börse notierten CRE mit einem Stimmrechtsanteil von rund 30% beteiligt. Ende Februar 2011 erhöhte die TAG ihre Beteiligung an der CRE unter anderem im Rahmen eines Übernahmeangebots auf knapp über 50%.

## **2. 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. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei unter anderem 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 Sachverständigen überprüft und nach Besichtigung der Immobilien Bewertungsgutachten erstellt.

### **3. Strategie/Ziele**

Ziel der TAG Immobilien AG ist es, durch Akquisitionen und die Nutzung von Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt die Basis für weiteres Wachstum zu schaffen. In dieser verstärkten Fokussierung und folglich auch deutlich besseren Rentabilität liegt die strategische Perspektive der TAG. Ziel ist es, durch ein hochwertiges Portfolio, gute Renditen und eine erstklassige Corporate Governance zu einem marktführenden Immobilienunternehmen in Deutschland zu werden. Parallel hierzu soll die TAG-Aktie als attraktive Assetklasse von Finanzinvestoren wahrgenommen werden. Die damit einhergehende und zu erwartende Marktbewegung sollte zum Wohle der Aktionäre sein.

Der strategische Fokus der Unternehmensaktivitäten ist auf das aktive Miet- und Asset Management der Bestandsimmobilien gerichtet. Hier stehen explizit der weitere Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich und die damit verbundene Reduzierung der Leerstandskosten im Mittelpunkt, was unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führt. So realisierte die TAG die vorhandenen Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement die Rendite und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien. Im Vordergrund 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.

Darüber hinaus hat die TAG im vergangenen Jahr die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für weiteres Wachstum genutzt und mittels Akquisitionen ihr Portfolio vor allem in Berlin, Nordrhein-Westfalen und Leipzig um fast 40% erweitert und so den Bestand nachhaltig ausgebaut. An dieser Vorgehensweise hält die TAG auch zukünftig fest, sofern die akquirierten Objekte sich an Standorten befinden, die schon zum Portfolio gehören und die gesamte Transaktion positive Auswirkungen auf das Ergebnis und den Net Asset Value hat.

### **4. Forschung und Entwicklung**

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns nicht abhängig.

## **5. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **a. Gesamtwirtschaftliche Lage**

In 2010 hat sich die Weltwirtschaft spürbar erholt. Während in 2009 das Bruttoinlandsprodukt weltweit um rund 2% zurückgegangen ist, ist es im vergangenen Jahr nach Schätzungen der Weltbank um 3,9% gewachsen. Die Impulse seitens der expansiven Geld- und Fiskalpolitik vieler Länder als auch der kräftig anziehenden Welthandel haben sich schneller und nachhaltiger als erwartet ausgewirkt. Allerdings konnte das Wachstumstempo in der zweiten Jahreshälfte nicht ganz gehalten werden. Für 2011 wird der Konjunkturauftrieb weltweit auf rund 3,3% geschätzt und für 2012 auf rund 3,6%.

Auch wenn voraussichtlich die Dynamik innerhalb der konjunkturellen Entwicklung abnimmt und die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten angespannt bleibt, hat die Weltwirtschaft das Vorkrisenniveau bereits jetzt wieder erreicht.

Innerhalb der Euro-Zone zeigte sich die konjunkturelle Entwicklung in 2010 sehr uneinheitlich. Aufgrund der Verschuldungskrise und fallender Immobilienpreise hat die Wirtschaft in einigen Euro-Ländern stagniert oder war rückläufig, während in anderen Ländern durchaus ein Aufschwung zu vermieden war. Insgesamt blieb das Wachstum im Euro-Raum mit rund 1,7% verhalten. Für das laufende Jahr rechnet die Europäische Zentralbank mit einem Wirtschaftswachstum für den Euro-Raum von 0,7% bis 2,1% (Quelle: Handelsblatt vom 2. Dezember 2010, 13. Januar 2011).

### **b. Wirtschaft in Deutschland – Eckdaten**

Im Vergleich mit der Euro-Zone war der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland mit 3,6% in 2010 doppelt so groß. Verantwortlich hierfür war die starke Exportleistung, Ausstattungsinvestitionen aber auch der private Verbrauch trugen angesichts der erfreulichen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu positiven Impulsen bei. Für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung ein Wirtschaftswachstum von 2,3%, das ifo-Institut von 2,4%. Die Konjunkturtreiber sollten die Binnennachfrage, die inländischen Investitionen sowie nach wie vor hohe Exporte sein. Darüber hinaus soll sich der Arbeitsmarkt erholen und die Zahl der Arbeitslosen auf unter drei Millionen beziehungsweise eine Quote von 7,0% sinken (Quelle: Handelsblatt vom 14. Dezember 2010, 24. Januar 2011, 15. Februar 2011).

Auch die Finanz- und Kapitalmärkte haben sich im vergangenen Jahr merklich erholt. Dieser Entwicklung vorausgegangen waren beispiellose Finanzhilfen der Notenbanken sowie die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf ein Rekordtief des Leitzinses von 1,0% in 2009, dieser ist nach wie vor aktuell. In 2010 lag die durchschnittliche Inflationsrate des Statistischen Bundesamtes bei moderaten 1,1%. Allerdings ist die Tendenz steigend, denn ab September 2010 lag die Inflationsrate bundesweit bei 1,3%. Auch wenn die Rate immer noch verhältnismäßig niedrig ist, erhöhten sich die Kosten für Strom, Heizöl und Benzin sowie für viele Nahrungsmittel zum Ende des Jahres 2010 erheblich.

Für 2011 wird von einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen Inflationsrate ausgegangen. Im Februar 2011 lag sie bereits bei 2,1%. Gründe für die Zunahme der Inflationsrate in 2011 sind steigende Rohstoffpreise, steigende Löhne und eine anziehende Konjunktur, die hohe Verschuldung des deutschen Staates in Verbindung mit Garantien für den europäischen Rettungsfonds sowie europaweit steigende Leitzinsen (Quelle: Inflationsrate 2010 gestiegen, auf: [www.n24.de](http://www.n24.de), vom 14. Januar 2011; Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreise Februar 2011, [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

### c. Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Der Immobilienstandort Deutschland ist im europäischen Vergleich noch attraktiver als im Vorjahr. Das zunehmende Investmentinteresse begründet sich im wirtschaftlichen Wachstum sowie der politischen und sozialen Stabilität. Somit gilt Deutschland mehr denn je als sicheres Anlageziel bei Immobilieninvestments.

#### Gewerbeimmobilien

Das Vertrauen der Investoren in die Nachhaltigkeit und Attraktivität des deutschen Investmentstandortes sorgte in 2010 für ein Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von € 19,1 Mrd. Damit lag das deutschlandweite Transaktionsvolumen 83% über dem Vorjahreswert. Allein im vierten Quartal 2010 wurden insgesamt € 6,8 Mrd. investiert – das beste Ergebnis seit zehn Quartalen. Insgesamt registrierten die Experten von CB Richard Ellis 34 Einzel- beziehungsweise Portfoliotransaktionen mit einem Investitionsvolumen von mindestens € 100,0 Mio. Die durchschnittliche Transaktionsgröße verdoppelte sich im Jahresvergleich von € 16,0 Mio. in 2009 auf € 31,0 Mio. in 2010. Beachtlich ist darüber hinaus der hohe Anteil ausländischer Investoren von 35% am Gesamtvolumen – im Vorjahr 2009 waren es lediglich 13%. Gemäß CB Richard Ellis standen im Investorenfokus überwiegend Büro- und Einzelhandelsimmobilien, auf die ein Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von jeweils 41% entfiel.

In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurde insgesamt ein Transaktionsvolumen von € 9,3 Mrd. und somit rund zwei Drittel mehr als im Vorjahr erzielt. Folglich entfällt fast die Hälfte des gesamten bundesweit registrierten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von rund € 2,7 Mrd. (gegenüber dem Vorjahr +123%) steht Berlin an der Spitze, vor Hamburg mit € 1,9 Mrd. (gegenüber dem Vorjahr +30%) und Frankfurt am Main mit € 1,8 Mrd. (gegenüber dem Vorjahr +143%) sowie München mit € 1,7 Mrd. (gegenüber dem Vorjahr +24%) und Düsseldorf mit € 1,2 Mrd. (gegenüber dem Vorjahr +50%).

Aufgrund der hohen Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien geben die Spitzenrenditen an allen fünf Top-Standorten gegenüber dem Vorquartal jeweils um 0,1% Punkte weiter nach. Aktuell liegen die Nettoanfangsrenditen in München bei 4,8%, in Hamburg bei 4,9%, in Frankfurt und Düsseldorf bei 5,1% sowie in Berlin bei 5,3%.

Das Käuferspektrum war in 2010 breit gefächert. Aktiv zeigten sich eigenkapitalstarke Investoren wie zum Beispiel geschlossene Fonds (mit einem Anteil von 20% am gesamten Transaktionsvolumen) und die Gruppe der Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die zusammen auf einen Anteil von rund 14% kamen. Letztere werden wahrscheinlich bereits im laufenden Jahr mit den Auswirkungen der geplanten Risikorichtlinie für Versicherungen (Solvency II) konfrontiert werden. Dies wird voraussichtlich das Anlageverhalten dieser Gruppe in den nächsten Jahren beeinflussen.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau und das Fehlen renditestarker Anlagealternativen veranlassten im vergangenen Jahr insbesondere private Investoren zu Investitionen in Immobilien. Das von dieser Zielgruppe investierte Kapital belief sich immerhin auf insgesamt € 1,0 Mrd. (Quelle: Jones Lang Lasalle, Starker Endspurt im letzten Quartal – Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahresvergleich fast verdoppelt, [www.immopr24.eu](http://www.immopr24.eu), 7. Januar 2011).

Für 2011 gehen die Immobilienakteure von CB Richard Ellis davon aus, dass die Nachfrage an Core-Immobilien ungebrochen sein wird und das begrenzte Angebot an risikominimalen Produkten der limitierende Faktor bleiben wird. Die positive Marktstimmung wird die Investmentmärkte weiter beflügeln und deshalb gehen verschiedene Experten von einem Transaktionsvolumen in 2011 von über € 20,0 Mrd. aus.

Darüber hinaus können die Renditen im Core-Segment weiter leicht sinken. Ferner werden für 2011 weiterhin steigende Spitzenmieten prognostiziert. Dementsprechend ist – auch vor dem Hintergrund eines sich selbst tragenden Wirtschaftsaufschwungs hierzulande – eine stärkere Re-Fokussierung der Investoren auf chancenreiche Investitionsmöglichkeiten zu erwarten (Quelle: CB Richard Ellis, Market View – Deutschland Investment Quarterly Q4 2010, 2011, [www.cbre.de](http://www.cbre.de); Immobilienzeitung, Büro- und Investmentmarkt – Die Jahresbilanz sieht gut aus, der Ausblick auch, 13. Januar 2011; BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für 2010: Fast € 20,0 Mrd. Investmentumsätze, [www.finanznachrichten.de](http://www.finanznachrichten.de), 6. Januar 2011).

### Wohnimmobilien

Parallel zum Büroimmobilienmarkt entwickelte sich auch das Transaktionsvolumen im Wohnimmobilienbereich positiv. Gegenüber dem Vorjahr stieg es um 3% auf € 3,7 Mrd. an. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der registrierten Transaktionen um 26% auf insgesamt 149. Die Transaktionen nahmen im zweiten Halbjahr deutlich zu und bewegten sich überwiegend im kleinteiligen und mittleren Segment. So ist der durchschnittliche Investmentumsatz von € 31,0 Mio. in 2009 auf € 25,0 Mio. in 2010 gesunken. Insgesamt entfallen 28% des Transaktionsvolumens, aber 72% der Deals, auf Verkäufe bis € 25,0 Mio. Große Transaktionen über € 100,0 Mio. waren für 30% des gesamten Transaktionsumsatzes verantwortlich.

Stark nachgefragt waren moderne Bestandsobjekte, die nicht älter als zehn Jahre sind. Diese standen insbesondere im Fokus der aktivsten Anlegergruppe - den Pensionskassen und Spezialfonds. Sie waren insgesamt für dreiviertel des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Dagegen wurden klassische Bestandsportfolios, in die mit 61% am meisten investiert wurde, überwiegend von Equity/Real Estate Funds (40%) und privaten Immobilienunternehmen (24%) erworben, die stärker cashflow-orientiert anlegten. Auch ältere Bestandsobjekte (überwiegend kleinere Mehrfamilienhausbestände) waren mit 22% am Ergebnis beteiligt. Darüber hinaus wurde für so genannte Sondernutzungsformen wie Studentenwohnheime und Ferienhausanlagen ein Investitionsvolumen von 111,0 Mio. (oder 3%) registriert.

Beachtlich ist, dass das Interesse ausländischer Investoren wieder deutlich zunimmt und sich gegenüber 2009 von 20% auf 38% nahezu verdoppelt hat. Die Kriterien für die gehandelten Wohnungsportfolien sind qualitativ hoch, denn im Interessenfokus stehen vollständig vermietete Bestandsobjekte in gutem Zustand oder Neubauvorhaben in den Ballungszentren.



Für das laufende Jahr kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien unverändert stark bleibt. Gefragt sind hochwertige, core-orientierte Immobilien in attraktiven Lagen. Der Wettbewerb um diese präferierten Investments dürfte daher zunehmen. Generell gilt der deutsche Wohnimmobilienmarkt als ein ausgeglichener Markt und die Immobilien werden aus Investorensicht grundsätzlich als attraktives Anlageinstrument betrachtet, denn als Sachwerte bringen sie stabile Renditen und weisen in entsprechenden Lagen kaum Leerstände auf. Ob allerdings das Transaktionsvolumen in 2011 wieder das Niveau von 2010 erreichen wird, ist ungewiss (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Viertes Quartal: Vorjahresergebnis bei Wohnungsinvestments leicht übertroffen, 17. Januar 2011).

Der Ausblick – sowohl für den Gewerbe- als auch den Wohnimmobiliensektor – spricht für die Stabilität als auch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes. Die Preise werden in sehr guten und nachgefragten Lagen, insbesondere in Ballungszentren, auf alle Fälle für Wohnimmobilien, wertstabil bleiben. Dort ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass diese Standorte, explizit der Wohnimmobiliensektor, von der Kombination der demographischen Entwicklung und der seit Jahren unzureichenden Bautätigkeit profitieren, was sich in deutlich steigenden Mieten und Preisen bemerkbar machen sollte.

Die TAG mit ihrem diversifizierten Portfolio ist für zukünftige Herausforderungen gut positioniert, denn die Wohn- und Gewerbeimmobilien des Unternehmens befinden sich in attraktiven Lagen deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die Bestandsimmobilien zeichnen sich durch eine hohe Qualität, niedrige Leerstände, attraktive Renditen und insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich durch stabile Cashflows auf Basis von langfristigen Mietvertragslaufzeiten aus.

## **II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2010 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 (HGB) erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein AG zum 31. Dezember 2010 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.

### **1. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der TAG, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Immobilien im Tegernseer Tal und in Leipzig resultieren, blieben mit € 0,4 Mio auf dem Niveau des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von € 0,4 Mio. in 2009 auf € 6,3 Mio. in 2010. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Kostenumlagen an Konzertöchter, die aus der Umgruppierung von Mitarbeitern hervorgeht. Aus diesem Grund stieg der Personalaufwand in der Gesellschaft von € 2,3 Mio. auf € 7,0 Mio. in 2010.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von € 3,4 Mio. in 2009 auf € 9,7 Mio. Wesentliche Ursachen waren Kosten für Kapitalerhöhungen und für die Begebung von Wandelanleihen.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verbesserte sich von € 5,2 Mio. auf € 5,4 Mio. in 2010.

Abschreibungen auf Finanzanlagen sind 2010 nicht angefallen. Im Vorjahr wurden in Höhe von € 40,2 Mio. außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an der Bau-Verein AG und der TAG Gewerbe auf Basis vorliegender Bewertungsgutachten vorgenommen.

Aus Abschreibungen auf Forderungen gegen die TAG Asset Management GmbH ergab sich in 2010 ein Aufwand von € 20,0 Mio. (Vj. 0 Mio.).

Aus dem in 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Gewerbe resultierten Aufwendungen aus Verlustübernahmen von € 10,0 Mio. (Vj. € 10,5 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich auf € -35,0 Mio. (Vj. € -50,6 Mio.).

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von € 34,9 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € 52,6 Mio. in 2009. Der Jahresfehlbetrag wurde durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage von € 34,9 Mio. ausgeglichen.

## **2. Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen erhöhte sich von € 106,7 Mio. auf € 180,0 Mio. in 2010. Die erhöhten immateriellen Vermögensgegenstände betreffen Investitionen in ein neues IT-Programm für den gesamten TAG-Konzern. Bei den Finanzanlagen handelte es sich im Wesentlichen um die Beteiligungen an der TAG Gewerbe und an der Bau-Verein AG, die auch im Vorjahr bestanden. Weiterhin wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die Gesellschaften TAG Nord Immobilien S.a.r.l. zu Anschaffungskosten von € 18,0 Mio., die TAG Sachsen Immobilien GmbH zu € 4,6 Mio., die Francono West AG zu € 6,1 Mio. und die TAG Leipzig Immobilien GmbH zu € 2,3 Mio. erworben. Ferner wurden Finanzbeteiligungen an der Estavis AG für € 3,5 Mio. sowie an der Colonia Real Estate AG für € 37,8 Mio. erworben

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von € 135,3 Mio. in 2009 auf € 251,5 Mio. in 2010. Dabei verringerten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von € 134,0 Mio. in 2009 auf € 128,6 Mio. in 2010. Die Abnahme der Forderungen resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen durch die Bau-Verein AG. Die liquiden Mittel stiegen auf € 122,1 Mio. (Vj. € 0,4 Mio.). Ausschlaggebend waren hierfür drei Barkapitalerhöhungen sowie die Begebung von zwei Wandelanleihen.

Das Bilanzvolumen der TAG vergrößerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf € 431,5 Mio. von € 242,0 Mio. Ende 2009.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Geschäftsjahr 2010 auf 61,5% von 79,2% im Vorjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich von € 191,7 Mio. Ende 2009 auf € 265,4 Mio. Ende 2010. Ausschlaggebend war die Erhöhung des Grundkapitals um € 108,6 Mio. durch drei Sach- und drei Barkapitalerhöhungen sowie die Entnahme zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags von € 34,9 Mio. aus der Kapitalrücklage.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich um € 1,7 Mio. auf € 2,8 Mio. Ende 2010. Dies resultierte aus höheren Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit Kapitalmarktmaßnahmen sowie aus höheren Rückstellungen für Tantiemen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 49,0 Mio. in 2009 auf € 163,2 Mio. in 2010. Insbesondere die Wandelanleihen erhöhten sich von € 12,5 Mio. Ende 2009 auf € 109,1 Mio. Ende 2010. Eine im Mai 2010 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von € 30,0 Mio. und ist in Teilschuldverschreibungen von je € 100,00 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 6,375% p. a. verzinst. Der Ausgabepreis betrug 100% ihres Nennbetrages. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf € 5,47 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. Eine zweite im Dezember 2009 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von € 66,6 Mio. und ist in 9 Mio. Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von je € 7,40 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015 und wird mit 6,50% p.a. verzinst. Der Ausgabepreis sowie der Wandlungspreis stimmen mit dem Nennbetrag überein und betragen € 7,40.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von T€ 33.541 in 2009 auf T€ 39.715 in 2010 angestiegen und haben mit T€ 22.080 (Vj. T€ 21.878) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit T€ 17.635 (Vj. T€ 10.121) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit T€ 0 (Vj. T€ 1.542) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

### **3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Bilanzsumme der TAG ist als Folge der Kapitalmarktmaßnahmen und der damit verbundenen Akquisitionen in 2010 um rund 78% gestiegen. Ursache für das mit € -34,9 Mio. (Vj. € -52,6 Mio.) stark negative Jahresergebnis waren überwiegend nicht zahlungswirksame Wertberichtigungen sowie Aufwendungen aus Verlustübernahmen. Die Eigenkapitalquote liegt mit 61,5% weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

### **4. 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 TAG-Konzern und ihre Weiterbildung ist ein vorrangiges Ziel im Unternehmen. 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.

Bedingt durch die im vergangenen Jahr getätigten Akquisitionen erhöhte sich die Mitarbeiteranzahl innerhalb des Konzerns. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 beschäftigte die TAG, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, auf Ebene des Konzerns

169 Mitarbeiter nach 119 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres. In der Gesellschaft selbst waren zum 31. Dezember 2010 und im Jahresdurchschnitt 92 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 4).

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 2010 waren insgesamt 11 Auszubildende im Konzern beschäftigt.

### **III. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB (Vergütungsbericht)**

Neben der Grundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstandes eine variable Vergütung, die der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 23. Februar 2010 aufgrund des am 5. August 2009 in Kraft getretenen Vorstandsvergütungsgesetzes beschlossen hat. Der Aufsichtsrat hat sich an den gesetzlichen Vorgaben orientiert, die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für ein Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr,
- Entwicklung des Net Asset Value der Aktie im Geschäftsjahr und
- Entwicklung des EBT (Ergebnisses vor Steuern) im IFRS-Konzernabschluss im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften.

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

Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d. h. über einen Zeitraum von drei 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 T€ 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstandes beträgt die Kappungsgrenze T€ 500.

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein AG steht den Mitgliedern des TAG-Vorstandes keine weitere Tantieme oder doppelte Vergütung zu. Die variable Vergütung wird allein auf TAG-Ebene festgelegt und entschieden. Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Ein-

fluss 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 Bruttogehaltes, 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 zustände.

Weitere Voraussetzung für die Zahlung einer Bruttoabfindung ist die Beendigung eines etwaig noch bestehenden Dienstvertrages mit der Bau-Verein AG.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge keine Abfindungszusagen. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstandes weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen.

Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

#### **IV. Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB**

##### Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2010 beträgt € 58.566.364,00 nach € 32.566.364,00 zum 31. Dezember 2009. Das Grundkapital ist eingeteilt in 58.566.364 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 25. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 24. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 18.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand durch Beschlüsse vom 14. Oktober 2010 und 15. November 2010 Gebrauch gemacht. Ein genehmigtes Kapital besteht per 31. Dezember 2010 nicht mehr.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 64,0 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 € 8.000.000,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit

Zustimmung des Aufsichtsrates durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 und 15. April 2010 Gebrauch gemacht, so dass auch diese Ermächtigung voll ausgeschöpft ist.

Dies gilt auch für die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2010 beschlossene weitere Ermächtigung (Bedingtes Kapital 2010/I), durch das der Vorstand ermächtigt wurde, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 72,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu € 9,0 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Auch diese Ermächtigung ist voll ausgeschöpft.

#### Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes

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 vertretenen Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes ist gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von mindestens 75% des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

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 auf 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.

#### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2015 eigene Aktien im Wert von bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals in Höhe von € 34.984.546,00, das heißt bis zu € 3.498.454 eigene Aktien zu erwerben. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zwecke des Handels an eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

#### Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

Die TAG hat im Rahmen der im Geschäftsjahr 2010 übernommenen Unternehmen Kreditverträge übernommen, die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Es handelt sich um einen Darlehensvertrag der Francono West AG, in Höhe von rund € 11,6 Mio. sowie einen weiteren Darlehensvertrag der TAG Sachsenimmobilien GmbH mit rund € 11,6 Mio. und einen Darlehensvertrag der TAG Leipzig-Immobilien GmbH mit rund € 9,6 Mio. Während in den Verträgen der TAG Sachsenimmobilien GmbH und TAG Leipzig-Immobilien GmbH auf den Wechsel des Gesellschafterkreises abgestellt wird, setzt der Vertrag der Francono West AG einen Wechsel von mehr als 50% der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin voraus.

Die TAG hat im Jahre 2010 zwei Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, im Mai 2010 über € 30 Mio., fällig im Mai 2015, im Dezember 2010 über € 66,6 Mio., fällig im Dezember 2015, die jeweils für den Fall eines Kontrollwechsels – in beiden Fällen definiert als Übernahme von mehr als 30% der Stimmrechte an der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vorsehen.

Im Übrigen steht dem Vorsitzenden des Vorstandes 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 Anstellungsvertrags orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

#### Kapitalbeteiligung, die 10% der Stimmrechte übersteigen

Der Gesellschaft ist nur eine direkte Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Diese wird von der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, gehalten, die Beteiligungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 19,5%.

#### **V. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Die Entsprechenserklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der TAG unter der Internetadresse „[www.tag-ag.com/investor-relations](http://www.tag-ag.com/investor-relations)“ im Bereich “Erklärung zur Unternehmensführung” abrufbar.

#### **VI. Nachtragsbericht**

Am 20. Dezember 2010 hat die TAG den Gesellschaftern der CRE ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der CRE nach den Vorschriften des WpÜG unterbreitet. Das freiwillige Übernahmeverfahren ist am 18. Januar 2011 abgeschlossen worden, die TAG hat damit zunächst und einschließlich der schon im Jahre 2010 erworbenen Aktien der CRE insgesamt 38,3% der Stimmrechte der CRE übernommen und diesen Anteil dann sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG am 15. Februar 2011 50,02% der Stimmrechte der CRE übernommen hat. Im Zusammenhang mit der Übernahme der Mehrheit der Aktien der CRE wurden durch Beschluss des Aufsichtsrates der CRE die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter zu weiteren Vorstandsmitgliedern der CRE bestellt. Herr Dr. Lutz R. Ristow wurde am 21. März 2011 durch das Amtsgericht Köln mit Wirkung zum 1. April 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats der CRE bestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TAG haben am 18. Februar 2011 beschlossen, für den 7. April 2011 eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen, in der eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre durch Ausgabe von bis zu 5.856.636 neuen Aktien (knapp 10% des bestehenden Grundkapitals) zu einem Bezugspreis von mindestens € 7,00 beschlossen werden soll. Die neuen Aktien werden den Aktionären im Wege des mittelbaren Bezugsrechts im Verhältnis von 10 zu 1 angeboten, jeder Aktionär kann für zehn von ihm gehaltene Aktien eine neue Aktie beziehen. Die neuen Aktien sollen ab dem 1. Januar 2011 dividendenberechtigt sein. Nicht bezogene Aktien sollen im Rahmen einer Privatplatzierung in der Bundesrepublik Deutschland und bestimmten anderen Ländern zum Erwerb angeboten werden.

Am 23. Februar 2011 hat die TAG mit der CRE einen Rahmenkreditvertrag in einer Höhe von bis zu € 75,0 Mio. vereinbart, der insbesondere der Refinanzierung der von der CRE begebenen Wandelanleihen dienen soll. Die CRE hat im Jahre 2010 eine Wandelanleihe über rund € 10,0 Mio. sowie im Jahre 2006 eine Wandelanleihe über rund € 55,0 Mio. begeben. Die Bedingungen dieser Wandelanleihen sehen jeweils ein Sonderkündigungsrecht der Anleiheninhaber (Gläubiger) vor, wenn es zu wesentlichen Veränderungen im Gesellschafterkreis der CRE bzw. zu einem Kontrollwechsel kommt. Inwieweit die Gläubiger der Wandelanleihen von diesem Recht Gebrauch machen, ist derzeit nicht absehbar.

Im Übrigen hat der Aufsichtsrat der TAG durch Beschluss vom 2. März 2011 Herrn Dr. Harboe Vaagt, Halstenbek, zum weiteren Vorstandsmitglied der TAG mit Wirkung zum 1. April 2011 berufen.

## **VII. Risiko- und Chancenbericht**

### **1. Risiko- und Chancenmanagement**

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 regelmäßig 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.

#### **a. 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.



## **b. 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 sowie
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen, z.B. bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

## **2. 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.

### **a. 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 Verkäufen auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Nach weitgehender Überwindung der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrisen der letzten Jahre gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2011 von weiteren Zuwachsraten aus. Gleichwohl bleiben Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt sowie des unsicheren Euro-Wechselkurses und der Gefahr weiterer steigender Energie- und Ölpreise negative Entwicklungen möglich.

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 demographische Risiko für die TAG 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.

## **b. 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 2011 erachten wir dieses Risiko als gering.

## **c. 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, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, 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 jedoch als gering.

Im Rahmen der Vermietungsrisiken ist darauf hinzuweisen, dass die Mietverträge der TAG Gewerbe mit der Siemens AG, als größtem Mieter, unterschiedliche Laufzeiten aufweisen. Einige Mietverträge haben Laufzeiten von fünf Jahren und enden im Jahre 2012. 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.

## **d. Unternehmensstrategische Risiken**

Das wesentliche 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, hat sich aber im Jahre 2010 wieder belebt. Sollten sich in 2011 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 Diligence Prozesse und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden.

#### **e. 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, dass in diesem Bereich unter anderem 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.

#### **f. 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.

#### **i. 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 als Folge der Finanzkrise, nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist. Durch die erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist die TAG auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten. Lediglich in einem Fall (Bankkredit über € 10 Mio.) ergab sich zum Bilanzstichtag eine leichte rechnerische Überschreitung der vertraglich vorausgesetzten Verschuldensrelation, da in der Berechnung der Relation die zum 31. Dezember 2010 vorhandenen liquiden Mittel nicht zu berücksichtigen waren. Auch wenn nach den vertraglichen Vereinbarungen ein Kündigungsrecht des Kreditgebers und damit ein Liquiditätsrisiko besteht, ist auf Grund der mit der Bank geführten Gespräche nicht mit Rechtsfolgen aus diesem Vorgang zu rechnen.

Gleichermaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe von € 12,5 Mio. sowie für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über € 30,0 Mio. bzw. € 66,6 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen, ebenso wie die bereits im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbe und der Bau-Verein AG Kredite über € 231 Mio. (Vj. € 245 Mio.) bzw. über € 27 Mio. (Vj. € 31 Mio.) aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldensrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

## **ii. Liquiditätsrisiko**

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.

Durch die mit der CRE abgeschlossene Rahmenkreditvereinbarung vom 23. Februar 2011 über bis zu € 75,0 Mio. kann ein besonderer Liquiditätsbedarf entstehen, dessen Ausmaß derzeit noch nicht endgültig feststeht. Die Inanspruchnahme des Rahmenkredites ist davon abhängig, inwieweit Gläubiger der von der CRE begebenen Wandelanleihen ihr aufgrund eines Kontrollwechsels bestehendes Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Der Liquiditätsbedarf der CRE war bei Übernahme der Mehrheit der Aktien der CRE für die TAG nicht vollständig überprüfbar.

## **iii. Zinsrisiko**

Die Aktivitäten des Konzerns sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen 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 2010 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein AG und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von € 313,3 Mio. (Vj. € 299,4 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.

## **iv. Währungsrisiko**

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da derzeit alle Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

## **g. 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.

#### **h. IT- und Umweltrisiken**

Ein Verlust des Datenbestandes 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 daher als gering.

#### **i. Rechtliche Risiken**

Die TAG hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet. Die TAG unterstützt ihre 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 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 tatsächlich 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.

#### **j. Risiken im Hinblick auf die Übernahme der Mehrheit der Aktien der CRE**

Die TAG hatte vor und bei Übernahme der Mehrheit der Aktien an der CRE keine Möglichkeit, nicht öffentliche Unterlagen der CRE, etwa im Rahmen einer eingehenden Due Diligence Prüfung, zu sichten und zu überprüfen. Daher kann die TAG infolge der Übernahme unbekanntem Risiken ausgesetzt sein, die sich erheblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken können. Insbesondere bestehen:

- erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung von Synergieeffekten, da die Integration zweier Immobilienkonzerne bzw. der TAG und der CRE mit geografisch breit gefächerten Aktivitäten, unterschiedlichen Unternehmenskulturen und Geschäftsmodellen eine erhebliche Herausforderung darstellt. Bei der Prüfung der Vorteile der geplanten Übernahme und der Schätzung der möglichen Synergieeffekte hat sich die TAG auf öffentlich zugängliche Informationen der CRE verlassen und keine Zusicherungen der CRE erhalten, dass die ihr zur Verfügung stehenden Informationen vollständig und korrekt waren. Sie hätte daher keine vertraglichen oder sonstigen Schadensersatz- bzw. Ausgleichsansprüche gegen die CRE, sollten sich diese Informationen als unvollständig bzw. inkorrekt herausstellen. Eine Integration der Ge-

schäftsabläufe der TAG und der CRE stellt mithin nicht nur aus tatsächlichen, sondern auch aus rechtlichen Gründen eine große Herausforderung dar. Es besteht keine Gewähr dafür, dass die CRE den Ergebnisbeitrag erwirtschaftet und Synergien erwirtschaftet werden können, die die TAG bei ihrer Beurteilung der Transaktion prognostiziert hat;

- Risiken aus der Bindung von Managementkapazitäten: die Integration der CRE in die TAG wird in großem Umfang Zeit und Aufmerksamkeit des Managements sowohl der TAG als auch der CRE in Anspruch nehmen. In diesem Ausmaß werden Managementkapazitäten für die Umsetzung sonstiger strategischer Maßnahmen, insbesondere den weiteren Ausbau des Bestands an Wohnimmobilien, die Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen und Kostenoptimierungen, die Nutzung von Wertsteigerungspotentialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen in ein aktives Portfoliomanagement nicht zur Verfügung stehen. Soweit Integrationsfragen des Managements von anderen Aufgaben ablenken, könnte dadurch das Geschäft der TAG beeinträchtigt werden;
- Risiken aus dem möglichen Verlust von wichtigen Mitarbeitern: die TAG und die CRE sind für die erfolgreiche Integration der CRE in die TAG und die Umsetzung einer gemeinsamen Strategie auf die Führungskräfte der TAG und der CRE angewiesen. Sollten die TAG und/oder die CRE wichtige Mitarbeiter verlieren, könnte die zügige Integration sowie die Umsetzung der jeweiligen Stärken der jeweiligen Unternehmen erschwert werden.

Daneben ist die CRE naturgemäß eigenen unternehmensbezogenen und allgemein wirtschaftlich bezogenen Risiken ausgesetzt. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens der CRE muss kurzfristig in das Risikosystem der TAG integriert werden. Sollte dies nicht gelingen, so können sich insgesamt aus der Übernahme der CRE Einzelrisiken verwirklichen.

#### **k. Sonstige Risiken**

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

### **3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

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, 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 2010 die Systeme „RElion“ 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.

#### **4. Gesamteinschätzung**

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

### **VIII. Prognosebericht**

#### **1. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen/ Konjunkturerwartung**

Die globale wirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren regional erneut sehr unterschiedlich verlaufen. Die Industrieländer dürften 2011 den Erholungsprozess aus der Krise fortsetzen, während in den Entwicklungs- sowie Schwellenländern von einer anhaltend überdurchschnittlichen Wachstumsdynamik ausgegangen werden kann. Die Weltbank prognostiziert für das laufende Jahr einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,3% nach 3,9% in 2010. Die größten Wachstumsimpulse dürften wiederum von der starken Binnennachfrage in den Entwicklungs- und Schwellenländern herrühren, deren Expansionsrate sich auf durchschnittlich rund 6,0% belaufen sollte.

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird auch weiterhin äußerst heterogen verlaufen. Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Exportorientierung werden von der weltweiten Erholung stärker profitieren. In den europäischen Staaten, die von der Finanzkrise stärker betroffen sind, wird eine unterdurchschnittliche Entwicklung der Märkte erwartet.

Die Konjunktur in Deutschland wird sich im Vergleich zu anderen europäischen Volkswirtschaften weiterhin als robust erweisen und sich auch in 2011 positiv entwickeln. Während der Aufschwung in 2010 maßgeblich vom Export gestützt wurde, wird für 2011 eine zunehmende Stützung durch die Binnennachfrage erwartet. Die Bundesregierung geht von einer Erhöhung des Wirtschaftswachstums im laufenden Jahr von 2,3% aus.

Die Lage an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten stand im Jahr 2010 vor allem im Zeichen der Schuldenkrise. In deren Folge hatten einige Länder Schwierigkeiten, ihre fälligen Schulden an den internationalen Kapitalmärkten zu refinanzieren. In 2011 wird die Entwicklung der Finanzmärkte voraussichtlich erheblich von der Implementierung geeigneter Maßnahmen abhängig sein, um die Schuldenkrise zu bewältigen. Parallel hierzu stellen stark anziehende Rohstoff- und Energiepreise sowie inflationäre Tendenzen weitere Risikofaktoren dar. Diese weltweiten Konjunkturrisiken können natürlich auch unvorhersehbaren Einfluss auf die Euro-Zone und insbesondere die deutsche Wirtschaft nehmen.

## 2. Erwartete Ertrags- und Finanzlage

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- und Gewerbeimmobilien und Dienstleistungen rund um die Immobilie ist die TAG in der Lage, die Chancen des gesamten Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und die Risiken zu minimieren. Die Objekte der TAG befinden sich an attraktiven Standorten deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen 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 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 in 2010 intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus führten Ende des Jahres zu einem hervorragenden Mietergebnis.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der weiteren Leerstandsreduktion und der weiteren Kostenoptimierung 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 schwierigen wirtschaftlichen Situation der vergangenen Jahre muss nach wie vor mit möglichen negativen Auswirkungen aufgrund von Insolvenzen mit steigenden Leerständen und damit verbundenen Mietausfällen gerechnet werden.

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. 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.

Die im ersten Halbjahr 2010 akquirierten Unternehmen und Portfolien sind innerhalb des Jahres in den Konzern integriert und auch konsolidiert worden. Mit diesen Integrations- und Restrukturierungsprozessen einhergehend sind im gesamten TAG-Konzern erfolgreich schlanke, effiziente Strukturen implementiert worden. Des Weiteren konzentriert sich die TAG bei Akquisitionen auf bereits bestehende Standorte, so dass sich in Folge einer Transaktion automatisch die Rentabilität und der Cashflow verbessern.



### 3. Gesamtaussage

Mit den bereits abgeschlossenen Akquisitionen und dem damit verbundenen Ausbau des Portfolios sowie der Integration der erworbenen Immobilien und dem intensiven Leerstandsabbau hat die TAG ihre auf Wachstum ausgerichtete Strategie in 2010 erfolgreich umgesetzt.

Ein bedeutender Schritt auf diesem Wachstumspfad ist die zum 15. Februar 2011 vollzogene Übernahme der CRE, die das Geschäft der TAG nachhaltig beeinflussen wird. Die damit verbundene Konsolidierung der Konzerndaten der CRE führt nahezu zu einer Verdopplung der in 2011 zu erzielenden Mieten und auch die Bilanzsumme des TAG Konzerns wird auf fast € 2,0 Mrd. anwachsen. Gleichzeitig werden sich proportional dazu die Werte der Renditeliegenschaften sowie auch der Bankverbindlichkeiten erhöhen.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Ertragslage des TAG-Konzerns sowie die Eigenkapitalposition sind heute noch nicht verbindlich festzustellen und werden im Rahmen einer Erstkonsolidierungsbilanz und Erfolgsrechnung in den nächsten Monaten ermittelt. Der Vorstand der TAG ist zuversichtlich, dass die sich bei der Integration der CRE ergebenden Synergiepotentiale gehoben werden können und somit die Übernahme der CRE einen nachhaltig positiven Effekt auf das Ergebnis des Jahres 2011 haben wird.

Angesichts dieser und der weiterhin positiven Wirtschaftsentwicklung allgemein rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr mit einer deutlichen Gewinnsteigerung. Auf Basis unserer Konzernstrategie gehen wir auf Ebene des IFRS-Konzernabschlusses davon aus, einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens € 50,0 Mio. bis € 60,0 Mio. und einen Net Asset Value (NAV) je Aktie zum Jahresende 2011 von € 8,00 zu erzielen. Für das Geschäftsjahr 2012 strebt die TAG ebenfalls eine weitere Steigerung des Vorsteuergewinns (EBT) an und wird diesen im Verlauf des aktuellen Jahres konkretisieren. Für den HGB-Jahresabschluss der TAG gehen wir für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 von wieder positiven und im Zeitablauf steigenden Ergebnissen aus.

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)

# BILANZ

zum

31. Dezember 2010

**TAG Immobilien AG**  
Hamburg

## AKTIVA

## PASSIVA

		31.12.2010	31.12.2009			31.12.2010	31.12.2009
	€	€	€		€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		58.566.364,00	32.566.364,00
1. Konzessionen und Lizenzen		789.241,41	384.161,77	Bedingtes Kapital: € 17.000.000,00 (€ 8.000.000,00)			
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		206.267.164,16	158.560.834,03
1. Grundstücke	1.546.827,67		1.579.980,30	III. Gewinnrücklagen			
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>44.567,52</u>	1.591.395,19	46.145,00	1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27		46.016,27
III. Finanzanlagen				2. Andere Gewinnrücklagen	<u>480.615,37</u>	<u>526.631,64</u>	<u>480.615,37</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	136.284.135,95		104.679.278,80	Summe Eigenkapital		265.360.159,80	191.653.829,67
2. Beteiligungen	<u>41.310.384,95</u>	177.594.520,90	0,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	108.390,01		177.390,01
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.823.191,51</u>	2.931.581,52	1.105.004,62
1. Unfertige Leistungen		77.332,87	47.203,10	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Anleihen	109.100.000,00		12.500.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		19.216,15	- davon konvertibel € 109.100.000,00 (€ 12.500.000,00)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.644.621,21		134.012.972,64	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.715.375,04		33.541.256,87
3. Forderungen aus Vermietung	14.953,45		0,00	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.077,64		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>725.832,27</u>	129.385.406,93	745.117,27	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.689.127,34		506.449,61
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		122.050.327,82	440.286,14	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.280.963,91		100.066,48
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.915,00	22.916,50	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.402.115,06</u>	163.204.658,99	2.385.642,30
				- davon aus Steuern € 689.767,71 (€ 2.328.013,97)			
		<u>431.504.140,12</u>	<u>241.977.277,67</u>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		7.739,81	7.638,11
		<u><u>431.504.140,12</u></u>	<u><u>241.977.277,67</u></u>			<u>431.504.140,12</u>	<u>241.977.277,67</u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

## TAG Immobilien AG Hamburg

	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse	443.611,66	374.404,47
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	30.129,77	-32.706,82
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.257.609,06	401.643,72
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-146.166,36	-77.522,09
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.246.048,56	-2.125.744,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 122.483,08 (Vj. € 124.250,77)	<u>-761.628,04</u>	<u>-160.425,86</u>
	-7.007.676,60	-2.286.169,94
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-185.236,09	-42.533,47
b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-20.000.000,00	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.710.212,24	-3.446.583,67
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 9.142.800,58 (€ 6.328.580,88)	9.223.501,17	6.334.066,37
9. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0,00	25.626,49
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-40.170.116,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € -489.392,90 (€ 0,00)	-3.860.284,40	-1.134.250,51
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-10.032.883,00	-10.538.463,64
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-34.987.607,03	-50.592.605,84
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-1.833.846,20
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	69.000,00	76.304,72
16. Sonstige Steuern	-23.452,14	-290.618,00
17. Jahresfehlbetrag	-34.942.059,17	-52.640.765,32
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	3.895.559,08
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	34.942.059,17	48.745.206,24
20. Bilanzgewinn	0,00	0,00

**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2010**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) 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**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die zulässigen Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zuschreibungen werden in Folgejahren vorgenommen, wenn der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfällt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	<b>Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
	1.1.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010
	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen und Lizenzen	392	532	3	921
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke	4.831	0	5	4826
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	598	24	493	129
	5.429	24	498	4.955
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	161.583	31.617	0	193.200
2. Beteiligungen	12	42.676	1.378	41.310
	161.595	74.293	1.378	234.510
<b>Gesamt</b>	167.413	74.849	1.876	240.386

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
1.1.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
T€	T€	T€	T€	T€	T€
8	127	3	132	789	384
3251	33	5	3.315	1.547	1.580
552	25	493	84	45	46
3.838	58	493	3.363	1.592	1.626
56.916	0	0	56.916	136.284	104.667
0	0	0	0	41.310	12
56.916	0	0	0	177.594	117.067
60.727	185	501	60.411	179.975	106.689

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2010 € 58.566.364,00 (Vj. € 32.566.364,00) und ist eingeteilt in 58.566.364 (Vj. 32.566.364) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach gegen Bar- bzw. Sacheinlagen erhöht. Insgesamt wurden 26.000.000 Stück (Vj. 0 Stück) neue Aktien aus dem genehmigten Kapital ausgegeben.

Der Vorstand war durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 27. August 2009 bzw. 25. Juni 2010 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. August 2014 bzw. 24. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen insgesamt um einen Betrag von bis zu € 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien (Genehmigtes Kapital 2009/I) bzw. um einen Betrag von bis zu € 18.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stückaktien (Genehmigtes Kapital 2010/I) zu erhöhen. Zum Ende 31. Dezember 2010 ist das genehmigte Kapital voll ausgenutzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft war weiterhin durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 27. August 2009 bzw. 25. Juni 2010 um € 8.000.000,00 bzw. € 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 bzw. bis zu 9.000.000 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/I bzw. Bedingtes Kapital 2010/I). Das bedingte Kapital diente der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß den Ermächtigungen der Hauptversammlungen begeben wurden. Zum 31. Dezember 2010 ist diese Ermächtigung voll ausgeschöpft.

## **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Geschäftsjahres von T€ 82.648 (Vj. T€ 0) und aus einer Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages von T€ 34.942 (Vj. T€ 48.745).

## **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von T€ 1.401 (Vj. T€ 712), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 668 (Vj. T€ 82), sowie für Leasingkosten in Höhe von T€ 580 (Vj. T€ 0).

## **Anleihen**

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 insgesamt 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100,00 ausgegeben. Die Ausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte zum Nominalbetrag von T€ 12.500. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012. Der Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt € 5,15. Am 28. Mai 2010 wurde diese Wandelanleihe zurück erworben. Hieraus entstand ein Gewinn von T€ 1.102. Am 17. August 2010 wurde die Anleihe wieder ausgegeben.

Am 13. Mai 2010 hat die Gesellschaft weitere 300.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt T€ 30.000. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,375% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 13. Mai 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt € 5,47.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von € 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt T€ 66.600. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt € 7,40.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€ 39.715 (Vj. T€ 33.541) haben mit T€ 22.080 (Vj. T€ 21.878) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit T€ 17.635 (Vj. T€ 10.121) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit T€ 0 (Vj. T€ 1.542) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert. Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

## **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€ 318.732 (Vj. T€ 278.465). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 242.066 (Vj. T€ 235.071) durch Patronatserklärungen besichert. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme. Ferner bestehen zum 31. Dezember 2010 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von T€ 316 (Vj. T€ 326) und mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren von T€ 504 (Vj. T€ 692).

## Latente Steuern

Zum 1. Januar 2010 sowie 31. Dezember 2010 besteht jeweils ein aktivischer Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,28% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde weder zum 1. Januar 2010 noch zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzposten angesetzt. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit der über den Saldierungsbereich hinausgehenden aktiven Steuerlatenzen, wurde von daher nicht vorgenommen.

Sachverhalt	Steuerwert	Buchwert Handelsbilanz	Differenz	Steuersatz	Latente Steuern
	T€	T€	T€	%	T€
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>					
Grundstücke	333.804	328.987	4817	32,28	1.555
Sonstige Rückstellungen	-2.243	-2.823	580	32,28	187
<b>Zwischensumme</b>	<b>331.561</b>	<b>326.164</b>	<b>5.397</b>		<b>1.742</b>
<b>Passive Steuerlatenzen</b>	0	0	0	32,28	0
<b>Verlustvorträge</b>					
Körperschaftsteuer			56.390	15,83	<b>8.927</b>
Gewerbsteuer			39.342	16,45	<b>6.472</b>
<b>Nettosteuerbelastung (-) bzw. -entlastung (+)</b>					<b>17.141</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt und setzen sich aus Mieteinnahmen aus Immobilien in Höhe von T€270 (Vj. T€200) sowie aus den Nutzungsentgelten gegenüber verbundenen Unternehmen von T€174 (Vj. T€174) zusammen.

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge von T€141 (Vj. T€28). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€0 (Vj. T€550) enthalten.



### **Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten**

Der Ausweis betrifft in voller Höhe außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### **Gewinne aus Gewinnabführungsverträgen**

Der Vorjahresausweis betraf den Gewinn der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von T€ 26.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Unter dieser Position werden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 40.170) auf Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

### **Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Die Gesellschaft hat den Jahresfehlbetrag der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, von T€ 9.765 (Vj. T€ 10.538) und der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von T€ 267 (Vj. Gewinn T€ 26) aufgrund bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge übernommen.

### **Außerordentliche Aufwendungen**

Außerordentlichen Aufwendungen fielen im Geschäftsjahr nicht an. Die außerordentlichen Aufwendungen im Vorjahr resultierten aus der Übernahme des Handelsgeschäfts der Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Nachzahlungen für Lohnsteuern aus Vorjahren von T€ 23 (Vj. T€ 290 Umsatzsteuer aus Vorjahren).

## SONSTIGE ANGABEN

### Beteiligungsverhältnisse

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

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Position	Eigenkapital 31.12.2010 T€	Ergebnis 2010 T€
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	99,97	1, 47	-8.975	-3.620
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee	98,38	1, 4	1.620	429
4	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,28	1	332	-267
5	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	91,55	1	57.902	-6.807
6	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg	93,99	1	-791	-239
7	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg	99,98	1, 47	2.657	-9.765
8	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	99,97	2	42	3
9	LARUS Asset Management GmbH, Hamburg	99,57	2	923	67
10	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	2	26	8
11	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-937	-360
12	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	49,99	2	-6.146	-410
13	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigung mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	99,97	2	16	-1
14	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	2	41	4
15	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-4.564	-1.559
16	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	99,97	2	-2.676	-150
17	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	2	*	*
18	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	973	-1.001
19	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	7.722	653
20	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	751	-246
21	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	91,55	5	22	1
22	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	91,55	5	6.518	216
23	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	91,55	5, 18	-265	-90
24	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	91,55	5	25	3
25	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	91,55	5	4.815	115
26	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	1.031	-846

27	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	91,55	5	26	-64
28	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	1.580	2.044
29	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	150	355
30	ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	60,97	5, 26	-104	61
31	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5, 28	462	16
32	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5, 28	52	5
33	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	91,55	5, 26, 47	505	-637
34	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	93,97	2	-3.564	-221
35	Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg	91,55	5, 26	77	30
36	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	45,78	5	29	1
37	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	45,78	5	44	68
38	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	89,99	6, 28, 39	-223	-152
39	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	91,55	6, 28	-264	-480
40	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	2	30	2
41	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-551	-85
42	An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	45,78	6,26	27	3
43	An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	45,78	6, 26	10	-249
44	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,98	7	26	1
45	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	99,98	1, 7	-6.939	-115
46	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	26	4
47	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 46	-75	-213
48	Pateon 1. Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,57	1,9	23	0
49	TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg	99,97	1,47	10.939	-2901
50	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	1,47	3.253	-574
51	Francono West AG, Düsseldorf	97,06	1,47	20.219	-907
52	1. FranconoInWest GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1.053	113
53	2. FranconoInWest GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1.027	8
54	RheinAcquisition GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1	0
55	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	99,98	1,47	7372	0
56	ESTAVIS AG, Berlin (zum 30.6.2010)*	20,03	1	33.871	3.168
57	Colonia Real Estate AG, Köln (zum 31.12.2009)*	29,82	1	224.929	-37.300

\* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor bzw. wurden zum letzten vorliegenden Stichtag gemacht.

## Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 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
- 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
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (seit 27. August 2009)
  - Bau-Verein zu Hamburg Aktien Gesellschaft, Hamburg (seit 1. April 2010)
- Frau Andrea Mäckler, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)
- Frau Röckendorf, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)

## Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 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, bis 1. April 2010)
  - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
  - Francono West AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)
- 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)

## Gesamtbezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.332 (Vj. T€ 2.473) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung	Abfindung
Rolf Elgeti	T€ 308 (Vj. T€ 167)	T€ 500 (Vj. T€ 370)	T€ 0 (Vj. T€ 0)
Hans-Ulrich Sutter	T€ 274 (Vj. T€ 271)	T€ 250 (Vj. T€ 250)	T€ 0 (Vj. T€ 0)
Andreas Ibel	T€ 0 (Vj. T€ 148)	T€ 0 (Vj. T€ 0)	T€ 0 (Vj. T€ 645)
Erhard Flint	T€ 0 (Vj. T€ 284)	T€ 0 (Vj. T€ 0)	T€ 0 (Vj. T€ 338)

\*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die Vergütung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr betrug T€ 114 (Vj. T€ 39).

## **Nicht marktübliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen**

Eine Gesellschaft, die einem Mitglied des Aufsichtsrates der TAG nahe steht, hat zugunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag T€20.379 (Vj. T€15.668) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

## **Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€568 (Vj. T€116) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von T€155 (Vj. T€80), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von T€234 (Vj. T€25) sonstige Leistungen von T€138 (Vj. T€11) sowie für Steuerberatungsleistungen von T€41 (Vj. 0). Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten dabei im Wesentlichen Honorare für Bestätigungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen sowie für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen. Zusätzlich wurden in diesem Zusammenhang Versicherungsprämien von T€74 weiterbelastet.

## **Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2010 und im Jahresdurchschnitt 81 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 4).

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

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

- Der TAG wurde gem. § 21 WpHG von AMUNDI, Paris, Frankreich, mitgeteilt, dass am 4. Januar 2010 die Schwelle von 3% überschritten wurde und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 3,15% liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in Höhe von 0,51%. AMUNDI hat die Höhe der Beteiligung zum 2. August 2010 aktualisiert und einen Stimmanteil von 2,93% gemeldet. Hiervon wurden ihr 1,18% der Stimmen zugerechnet.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Vereinigtes Königreich, zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5% unterschritten hat und zum 26. Februar 2010 bei 4,99% liegt. Die Stimmrechte werden der Asset Value Investors Limited in ganzer Höhe unter anderem von The European Asset Value Fund, Luxemburg, zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The European Asset Value Fund ging bei der TAG im März 2010 ein, hiernach hält der European Asset Value Fund, über Zurechnung, in voller Höhe mit Wirkung zum 30. März 2010 eine Beteiligung von 2,93%. Die Asset Value Investors Limited hat im August die Schwellenüberschreitung zum 30. Juli 2010 von 5% eingemeldet und hält zu diesem Zeitpunkt 5,03% zugerechnete Stimmen an der TAG. Diese Schwelle wurde gemäß Meldung im August 2010 aktualisiert und das Unternehmen hält zum 2. August 2010 nach einer Schwellenunterschreitung 4,33% der Stimmen über Dritte zugerechnet. Im Dezember des Jahres hielt Asset Value Investors Limited mit Datum vom 9. Dezember 2010 wiederum 5,68% der Stimmrechtsanteile an der TAG.

- Der FvS Strategie SICAV, Luxemburg, meldete zum 30. März 2010 eine Schwellenüberschreitung von 5% auf eine Beteiligung von 5,01%. Zum 26. Oktober 2010 wurde dieser Stimmrechtsanteil unterschritten und der TAG wurde eine Beteiligungshöhe von 4,95% mitgeteilt. Gleichzeitig wurde der TAG die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A., Luxemburg, von 4,71% zum 8. Dezember 2010 mitgeteilt, wobei dieser Gesellschaft 3,72% der Anteile an der TAG von der FvS Strategie SICAV zugerechnet wurden.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Jonathan Chevenix-Trench, London, Vereinigtes Königreich, am 11. März 2010 die Beteiligungshöhe von 5% und 10% überschritten hat und bei 10,29% liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 6,91% von der Ashdown Funding Limited, London, Vereinigtes Königreich, und der Ostara Hodlings S.à.r.l., Luxemburg, zugerechnet. Gleichzeitig wurde jeweils von Ashdown Funding Limited und der Ostara Holdings S.à.r.l. eine Beteiligungshöhe von 6,91% zum 11. März 2010 gemeldet. Hierbei werden die Stimmen der Ostara Holdings S.à.r.l. der Ashdown Funding Limited zugerechnet. Herr Jonathan Chevenix-Trench hat eine Schwellenunterschreitung von 10% mit Wirkung zum 24. Juni 2010 mitgeteilt und hält an diesem Tag eine Beteiligung in Höhe von 8,58%, hierbei werden unverändert 6,91% der Stimmen durch die Ashdown Funding Limited bzw. Ostara Holdings S.à.r.l. zugerechnet. Mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 hält Herr Jonathan Chevenix-Trench gemäß Mitteilung an der TAG 2,68% der Stimmen, hiervon werden ihm 1,81% der Stimmen zugerechnet. Ashdown Funding Limited als auch Ostara Holdings S.à.r.l. melden ebenfalls diese 1,81% der Stimmen als indirekte Beteiligungshöhe zum 8. Dezember 2010.
- SVM (Scottisch Value Management) Asset Management Ltd., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe über zugerechnete Stimmen von 3,02% zum 8. Juni 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde mit Wirkung zum 24. August 2010 nach Durchführung einer Kapitalerhöhung der TAG auf 2,94% verwässert und dementsprechend gemeldet. Zum 7. Dezember 2010 hielt die SVM Asset Management Ltd. eine Höhe von 3,17% der Stimmen an der TAG über Dritte zugerechnet, die wiederum nach Eintragung einer weiteren Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2010 einem Stimmanteil von 2,54% entsprachen.
- Die Franconofurt AG, Frankfurt a.M., hat der TAG im August 2010 gemeldet, dass zum 2. August 2010 eine Beteiligungshöhe von 13,76% bestand. Nach Durchführung und Eintragung einer Kapitalmaßnahme von Seiten der TAG entsprach dies zum 8. Oktober 2010 einem Anteil von 9,53% der Stimmrechte. Zum 10. Dezember 2010 wurde die gesamte Beteiligung aufgegeben und der Anteil der Franconofurt AG betrug 0%.
- Der TAG wurde von Skagen AS, Stavanger, Norwegen, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 4,9% zum 2. August 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. 3,24% der Stimmen waren dabei Skagen Global Verdipapirfond, Stavanger, Norwegen zuzurechnen. Skagen Global Verdipapirfond hat wiederum selbst eine Schwellenunterschreitung unter 3% gemeldet und hielt zum 21. Oktober 2010 einen Stimmanteil in Höhe von 2,96%.
- Die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe von 9,49% zum 26. Oktober 2010 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet. Die Schwellenunterschreitung von 10% war ebenfalls verursacht durch Verwässerung nach Durchführung einer Kapitalerhöhung.

- Die Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat sich an der TAG zum 26. Oktober 2010 in einer Höhe von 10,94% der Stimmrechte am Unternehmen beteiligt. Die Stimmen wurden Ruffer LLP in voller Höhe zugerechnet. Gleichzeitig hat die TAG eine Meldung von Capita Financial Managers Limited, London, Vereinigtes Königreich, erhalten, welche ebenfalls zum 26. Oktober 2010 seine Beteiligung an der TAG mit 10,85% indirekt gehaltener Anteile meldet. Zum 10. Dezember 2010 hat Ruffer LLP eine Schwellenüberschreitung der 15%-Hürde gemeldet und mitgeteilt, dass ihr 19,52% der Stimmrechte an der TAG zugerechnet werden.
- Schließlich wurde durch Close Securities Holdings Limited, London, Vereinigtes Königreich, eine Stimmrechtüberschreitung an der TAG zum 8. Dezember 2010 in Höhe von 19,82% der Stimmen gemeldet. Die Stimmen wurden in voller Höhe durch Close Securities (Germany) Limited über die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt a.M., zugerechnet. Anschließend wurde von Close Brothers Seydler Bank AG als auch Close Brothers Group plc, London, Vereinigtes Königreich, denen die Stimmen der Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited und Close Brothers Seydler Bank AG zuzurechnen sind, eine Beteiligungshöhe von 0% zum 10. Dezember 2010 gemeldet.

#### **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.

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)



## 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 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(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 2010 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 Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

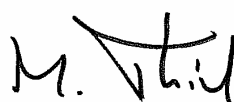
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 28. März 2011

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michels  
Wirtschaftsprüfer



Thiel  
Wirtschaftsprüfer