HGB-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

der

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

31. Dezei

TAG Gewerbeimmobi Han

AKTIVA

	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
 Grundstücke mit Geschäftsbauten Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau 	318.450.065,89 6.958,38 5.331,984,99	323.789.009,26	329.655.517,21 5.386,74 3.971.643,42
II. Finanzanlagen			·
Anteile an verbundenen Unternehmen		30.320,00	0,00
B. Umlaufvermögen			,
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
 Grundstücke mit unfertigen Bauten Grundstücke mit fertigen Bauten Unfertige Leistungen Andere Vorräte 	0,00 26.703.241,81 3.776.494,42 12.314,70	30.492.050,93	1.654.672,39 7.983.844,20 2.336.987,15 2.267,66
 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 			
 Forderungeл aus Vermielungen Forderungen aus Grundstücksverkäufen Forderungen gegen verbundene Unternehmen Sonstige Vermögensgegenstände 	2.088.557,36 1.881.752,95 2.165.797,56 1.078.957,76	7.215.065,63	1.845.723,24 15.960.688,70 393.502,38 6.163.542,70
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		88.952,37	190.058,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		968.852,29	908.188,62
		362.584.250,48	371.072.023,05
		Para III and	

±r 2008

-Aktiengesellschaft

			PASSIVA
	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		10.300.000,00	10.300.000,00
II. Kapitalrücklage		20.000.000,00	0,00
III. Bilanzverlust		<u>-27.642.581,45</u>	-5.887.227,52
Summe Eigenkapital		2.657.418,55	4.412.772,48
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	243.397,85 1.478.665,90	1.722.063,75	72.000,00 3.543.560,87
C. Verbindlichkeiten			
 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 9.611,14 (€ 980.221,12) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.510,76 (€ 3.766,94) 	274.131.670,96 4.871,906,03 1.630.428,35 77.068.170,43 502.592,41	358.204.768,18	292.646.186,08 2.940.751,82 1.696.178,71 64.322.796,52 1.437.776,57
		362.584.250,48	371.072.023,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft

Hamburg

2008 €	2007 €
25.872.122,82 2.675.000,00 2.493,36 28.549.616,18	16.053.182,13 23.329.000,00 1.246,68 39.383.428,81
1.439.507,27	1.572.854,83
841.293,17	603.659,09
-7.178.532,56 -1.737.924,05 -8.916.456,61	-5.492.937,22 -24.194.483,01 -29.687.420,23
21.913.960,01	11.872.522,50
-298.196,54 -31.675,38 -329.871,92	-180.114,60 -17,051,38 -197.165,98
-11.368.692,18	-3.486.622,10
-8.185.000,00	0,00
-3.035,687,98	-4.774.133,81
9.651.628,82	2.977.518,64
-30,230,292,83	<u>-16.034.775,09</u>
-21.583.956,08	-9.642.655,84
-171.397,85	6.221,67
-21.755.353,93	-9.636.434,17
-5.887.227,52	3.749.206,65
-27.642.581,45	-5.887.227,52
	25.872.122,82 2.675.000,00 2.493,36 28.549.616,18 1.439.507,27 841.293,17 -7.178.532,56 -1.737.924,05 -8.916.456,61 21.913.960,01 -298.196,54 -31.675,38 -329.871,92 -11.368.692,18 -8.185.000,00 -3.035,687,98 9.651.628,82 -30.230.292,83 -171.397,85 -21.755.353,93 -5.887.227,52

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 33 Jahren vorgenommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Gulhaben bei Kreditinstilulen werden mit dem Nennwert bewertet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen mit den Beträgen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Zinssicherungsgeschäfte im Zusammenhang mit aufgenommenen Bankkrediten werden als schwebende Geschäfte nicht bilanziert, sofern eine Bewertungseinheit mit diesen Grundgeschäften vorliegt und die Absicherungen effektiv sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagengitter ersichtlich.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten aus Grundstücksbeständen. Die eingenommenen Vorauszahlungen werden auf der Passivseite unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung gezeigt.

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

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet auf die Laufzeit zu verteilende Kreditbeschaffungskosten.

Das Grundkapital der Gesellschaft besteht zum Stichtag aus 10.300.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

Unter den sonstigen Rückstellungen werden im Wesentlichen noch Rückstellungen für Mängelbeseitigung von T€ 716 (Vj. T€ 717), für ausstehende Baurechnungen von T€ 553 (Vj. T€ 2.595) und für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 84 (Vj. T€ 84) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 59.507 (Vj. T€ 93.621), bis zu fünf Jahren in Höhe von T€ 69.140 (Vj. T€ 13.800) und über fünf Jahren in Höhe von T€ 145.485 (Vj. T€ 185.225) und sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte bzw. Patronatserklärungen besichert. Die übrigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss 31. Dezember 2007 wurden nachfolgende Ausweisänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2007 an den neuen Ausweis angepasst worden:

- Nachbesserungskosten in Höhe von T€ 19 wurden bisher unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
- Die Aufwendungen für Mietgarantien von T€ 220 wurden bisher unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
- Die Grundsteuern in H\u00f6he von T\u2222 767 wurden bisher unter den sonsligen Steuern ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den Aufwendungen f\u00fcr bezogene Lieferungen und Leistungen.

Die Ausweisänderungen wurden vorgenommen, um innerhalb der Aufwendungen für bezogene Leistungen die Aufwendungen zu zeigen, die direkt der operativen Tätigkeit des Geschäftsjahres zuzuordnen sind.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von Immobilien mit T€ 25.872 (Vj. T€ 16.053) und aus Immobilienverkäufen mit T€ 2.675 (Vj. T€ 23.329).

Unter der Position Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen wurden im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres 2008 und abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus dem Geschäftsjahr 2007 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge, einschließlich der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, von T€ 131 (Vj. T€ 96). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen von T€ 165 (Vj. T€ 91).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten planmäßige Abschreibungen von T€ 7.245 (Vj. T€ 3.487) und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 4.124 (Vj. T€ 0).

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungsverhältnisse

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	Eigenkapital 31.12.2008 T€	Ergebnis 2008 T€
TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	22	0
TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	94,00	-6,271	-3.898

Organe

Im Geschäftsjahr 2008 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung bzw. dem Vorstand an:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg
- Johannes Zech, Architekt, Leipzig

Auf die Angabe der Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet, da nur Herr Zech eine direkte Vergülung durch die Gesellschaft erhält und bei Angabe der Bezüge insofern die individuelle Vergütung erkennbar wäre.

Die nachfolgenden Herren waren im Geschäftsjahr 2008 Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft:

- Dr. Lutz R. Ristow, Diplom-Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
- Matthias J. Brinckman, Kaufmann, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender)
- Ulf Schelenz, Rechtsanwalt, Hamburg

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€ 11 (Vj. T€ 0).

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2008 waren im Durchschnitt vier (Vj. vier) Mitarbeiter beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Form von Miet-, Hausverwaltungs- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 5.538 (Vj. T€ 2.377), davon mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 1.682 (Vj. T€ 832), mit einer Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren in Höhe von T€ 3.545 (Vj. T€ 1.545) und mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von T€ 311 (Vj. T€ 0).

Weiterhin bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form von Verpflichtungen aus Besserungsscheinen im Zusammenhang mit Forderungsverzichten, die aus zukünftigen Gewinnen zu bedienen sind, von T€ 12.000 (Vj. T€ 0), aus möglichen Kaufpreisnachzahlungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben von T€ 3.000 (Vj. T€ 0) und aus Kaufpreisverpflichtungen aus zu erwerbenden Immobilien von T€ 0 (Vj. T€ 20.148).

Finanzinstrumente

Zur Absicherung von steigenden Zinsen hat die Gesellschaft Im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, mit Kreditinstituten Zinssicherungsgeschäfte in Form von Payer-Swap-Geschäften abgeschlossen. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften werden die variablen Zinssätze aus Kreditverträgen in feste Zinssätze getauscht. Die geleisteten "Upfront" Zahlungen wurden über die Laufzeit abgegrenzt und werden zum 31. Dezember 2008 mit T€ 486 (Vj. T€ 625) ausgewiesen.

Die Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 222.919 (Vj. T€ 164.119) und haben einen negativen Marktwert von T€ 13.685 (Vj. T€ 1.937). Der Marktwert wurde mit Hilfe der risikolosen Zinsstrukturkurve auf Basis abgezinster zukünftiger Cashflows ermittelt. Die negativen Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte sind, da sie mit den zugehörigen Grundgeschäften (Kredilen) eine Bewertungseinheit bilden, nicht bilanziert, der diesbezügliche Buchwert beträgt insofern wie im Vorjahr T€ 0.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen, der beim Betriebe des elektronischen Bundesanzeigers auf elektronischem Weg eingereicht wird.

Hamburg, den 8. Mai 2009

(Der Vorstand)

TAG Gewerbeimmoblien-Aktiengesellschaft Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

a. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Finanzmarktkrise und ihre Auswirkungen

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

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

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung des BIP

Während die deutsche Wirtschaft innerhalb der Euro-Zone über lange Zeit stabil war, hat sich mittlerweile das Blatt gewendet. Die verschiedenen Wirtschaftsindikatoren zeichnen allesamt ein etwas schlechteres Blld. Die Bundesregierung geht davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2009 deutlich sinken wird. Allerdings erwartet die Bundesregierung bereits im Verlaufe des Jahres ein Ende des Konjunktureinbruchs. Dennoch, die Trendwende ist noch nicht erreicht und Deutschland befindet sich in einer beginnenden Rezession – mit entsprechenden Folgen für den Arbeitsmarkt. Bis zum Ende 2009 prognostiziert die Bundesregierung einen Anstieg der Arbeitslosen um 500.000 und eine Arbeitslosenquote von 8,4%.

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

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

b. Finanzierungsmarkt/Zinsen

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

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

c. Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien

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

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

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

2. Geschäftsverlauf und Analyse der Vermögen-, Finanz und Ertragslage

a. Geschäftstätigkeit

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, (TAG) bündelt ihre Aktivitäten im gewerblichen Immobilienbereich in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) und beabsichtigt, die Gesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln. Mit der Vorbereitung der Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft ging der Ausbau des Immobilienportfolios der Gesellschaft einher. Das nach IFRS-Grundsätzen bewertete Immobilienvolumen belief sich zum 31. Dezember 2008 auf € 376,7 Mio. nach € 370,9 Mio. zum Ende des Vorjahres. Seit dem 25. Juni 2007 ist die Gesellschaft beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT im Sinne des § 2 REITG registriert.

Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden, die operative Führung der Gesellschaft wird teils in Personalunion durch die Vorstände der TAG dargestellt. Akquisitions-, Controlling-, Buchhaltungs-, Finanzierungs- und andere Aufgaben werden auf Basis von Management- und Dienstleistungsverträgen von Gesellschaften des TAG-Konzerns erbracht. Der Personalbestand der Gesellschaft wird bewusst gering gehalten.

Die Gesellschaft ist der im TAG-Konzern entwickelten Buy, Build & Hold-Strategie verpflichtet, in deren Mittelpunkt der Erwerb und die langfristige Wertsteigerung durch Investitionen in gewerblich genutzte Immobilien sowie der Ausbau der Immobilienbestände steht. Auch als REIT-Aktiengesellschaft wäre die TAG Gewerbe nach den Vorgaben des REIT-Gesetzes in erster Linie Bestandshalter gewerblicher Immobilien.

b. Operative Entwicklung

Im Berichtszeitraum ging die in Nürnberg in der Bartholomäusstraße gelegene Immobilie in das Eigentum der TAG Gewerbe über. Darüber hinaus veräußerte die Gesellschaft das in Hamburg in der Gaußstraße gelegene unbebaute Grundstück an die Freie- und Hansestadt Hamburg.

Die Gesellschaft investierte weiterhin in ihre Bestandsentwicklungsprojekte, also in die Grundstücke, in denen zur Wertsteigerung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten konkrete Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der im Vergleich zum Vorjahr (€ -9,6 Mio.) erhöhte Verlust von € -21,8 Mio. wurde wesentlich durch außerptanmäßige Abschreibungen auf Immobilien und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von insgesamt € 12,3 Mio. verursacht. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen waren in 2007 nicht zu verzeichnen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verringerte sich auf € -21,6 Mio. (Vj. € -9,6 Mio.).

c. Ertragslage

Die Entwicklung in der TAG Gewerbe war geprägt durch die Auswirkungen der Ankäufe im Geschäftsjahr 2007. Dadurch erhöhten sich die Mieterlöse um € 9,8 Mio. von € 16,1 Mio. auf € 25,9 Mio. Die Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen reduzierten sich demgegenüber von € 23,3 Mio. im Vorjahr auf € 2,7 Mio. in 2008. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen leicht um € 0,2 Mio. auf € 0,8 Mio. (Vj. € 0,6 Mio.).

Das Rohergebnis, das sich als Saldo aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ermittelt, konnte – im Wesentlichen bedingt durch die erhöhten Mieteinnahmen – von € 11,9 Mio. in 2007 auf € 21,9 Mio. in 2008 verbessert werden.

Der Personalaufwand der TAG Gewerbe erhöhte sich auf € 0,3 Mio. gegenüber € 0,2 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstleg ist im Wesentlichen aus Personalveränderungen im Bereich des Vorstands zu erklären.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten planmäßige Abschreibungen von € 7,2 Mio. (Vj. € 3,5 Mio.) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien des Sachanlagevermögens von € 4,1 Mio. (€ 0 Mio.). Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden auf Basis vorliegender Sachverständigengutachten ermittelt.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die In der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, betreffen eine außerplanmäßige Abschreibung auf eine Immobilie des Umlaufvermögens von € 1,5 Mio. und eine außerplanmäßige Abschreibung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von € 6,7 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf € 3,0 Mio. (Vj. € 4,8 Mio.) zurück. Maßgeblich für die höheren Vorjahresaufwendungen waren erhöhte Rechts- und Beratungskosten für den geplanten Börsengang sowie erhöhte Kreditbeschaffungs- und Raumkosten.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf € -20,6 Mio. (Vj. € -13,1 Mio.). Dies wurde insbesondere durch die Aufnahme von Krediten im Rahmen des Ankaufs von Gewerbeimmobilien verursacht.

d. Finanz- und Vermögenslage

Das Bilanzvolumen verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2008 auf € 362,6 Mio. von € 371,1 Mio. Ende 2007. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Geschäftsjahr 2008 auf 0,7% im Vergleich zum Vorjahr mit 1,2%. Zur Stärkung des Eigenkapitals hat die Muttergesellschaft TAG zum 31. Dezember 2008 auf Forderungen von insgesamt € 20 Mio. gegen die TAG Gewerbe zugunsten der Kapitalrücklage verzichtet. Nach dem erfolgten Forderungsverzicht slehen der TAG Gewerbe noch Gesellschafterdarlehen der TAG in Höhe von € 67,0 Mio. (Vj. € 59,5 Mio.) zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich von € 363,0 Mio. auf 358,2 Mio. zum 31. Dezember 2008. Hierfür war vor allem der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 292,6 Mio. auf € 274,1 Mio. in 2008 maßgeblich.

Das Anlagevermögen, das zum ganz überwiegenden Teil die langfristig zu vermietenden Immobilien der Gesellschaft beinhaltet, verringerte sich von € 333,7 Mio. auf € 323,8 Mio. in 2008. Die Reduzierung des Buchwerts ist im Wesentlichen auf die vorgenommenen Abschreibungen zurückzuführen.

Bei den Finanzanlagen handelte es sich um die im Geschäftsjahr erworbenen Beteiligungen an der TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, und der TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von € 36,5 Mio. in 2007 auf € 37,8 Mio. in 2008. Dabei erhöhten sich die Grundstücke des Umlaufvermögens durch Zukäufe von € 9,6 Mio. in 2008 auf € 26,7 Mio. zum 31. Dezember 2008. Demgegenüber reduzierten sich innerhalb des Umlaufvermögens die Forderungen aus Grundstücksverkäufen im Vergleich zum Vorjahr durch Kaufprelseingänge um € 14,1 Mio. auf € 1,9 Mio.

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Trotz des erlittenen Jahresfehlbetrags konnte die TAG Gewerbe ihr operatives Ergebnis (Rohergebnis) im Vergleich zum Vorjahr steigern. Durch den Forderungsverzicht der Muttergesellschaft wurden zudem die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage geschaffen. Die Eigenkapitalquote ist im Konzernvergleich unterdurchschnittlich. Durch die ausgereichten Gesellschafterdarlehen verfügt die Gesellschaft jedoch über genügende Liquidität und ist ausreichend finanziert.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird als stabil eingeschätzt.

3. Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

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

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

i. Risikoldentifikation

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

ii. Branchenrisiken

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

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

b. Darstellung der Einzelrisiken

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

i. Umfeld- und Branchenrisiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für die TAG Gewerbe aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die TAG Gewerbe durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Markts im Vorfeld von Investitionen. Der Immobilienbestand der Gesellschaft unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Hinsichtlich der europäischen Konjunktur erwarten viele Wirtschaftsforscher für 2009 eine erneute Abschwächung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums aufgrund der jüngeren Finanzmarktturbulenzen, der Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des gestiegenen Euro-Wechselkurses und der gegebenenfalls steigenden Ölpreise.

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

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

ii. Regulatorische und politische Risiken

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

iii. Vermletungsrisiken

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

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

iv. Unternehmensstrategische Risiken

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

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

v. Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

vi. Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG Gewerbe verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Zinsen, Liquidität und Kreditprolongationen. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

vi.a. Kreditrisiko

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

ví.b. Liquiditätsrisiko

Aus derzeitiger Sicht vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise gestaltet sich das Akquisitions- und Verkaufsgeschäft schwierig. Der Transaktionsmarkt ist nahezu zum Erliegen gekommen. Die Gesellschaft hat darauf konsequent und angemessen durch ein striktes Kostensenkungsprogramm und Umschichtung von kurz- zu langfristigen Finanzierungen reagiert. Insofern stellt sich das Risiko auch unter der Flankierung durch umfangreiche Verkaufsaktivitäten Ende 2008 und zu Beginn des Jahres 2009 als kalkulierbar dar.

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

vi.c. Zinsrisiko

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

Die Gesellschaft nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2008 bestehen in der TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund € 223 Mio. (Vj. rund € 164 Mio.). Damit wurden, bezogen auf die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 274,1 Mio. (Vj. € 292,6 Mio.), für 81% (Vj. 56%) der Verbindlichkeiten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Die gesicherten Grundgeschäfte betreffen dabei Bankkredite zur Immobilienfinanzierung. 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.

vii. IT- und Umweltrisiken

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

viii. Rechtliche Risiken

Die TAG Gewerbe hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet.

ix. Sonstige Risiken

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

c. Gesamteinschätzung

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

4. Nachtragsbericht

Herr Erhard Flint schied zum 31. März 2009 aus dem Unternehmen aus. Nach Ablauf des Berichtszeitraums sind keine weiteren wesentlichen den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

5. Abhängigkeitsbericht

Da die TAG die Mehrheit am gezeichneten Kapital der TAG Gewerbe hält, hat die Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 312 AktG erstellt und darin abschließend erklärt:

"Hiermit erklären wir gem. § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Mögliche Nachteile aus dem Erwerb von Forderungen gegen verbundene Unternehmen von der TAG Immobilien AG wurden noch im laufenden Geschäftsjahr ausgeglichen. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG Immobilien AG oder mit ihr verbundener Unternehmen wurden weder getroffen, noch unterlassen.".

6. Prognosebericht

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

Das Portfolio der TAG Gewerbe beinhaltet Immobilien in den attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Diese Standorte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus.

Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, wie es aktuell gegeben ist, geht die TAG Gewerbe davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise durch ein aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum Einen durch die vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum Anderen durch den Abbau von Leerständen.

Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit wird sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft als auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

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

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

Hamburg, den 8. Mai 2009

(Der Vorstand)

IFRS-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

der

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

TAG Gewerbeimmot

Ha

IFR

31. Dez

AKTIVA

Langfristige Vermögenswerte	(Anhang)	31.12,2008 T€	31.12.2007 T€ (angepasst)
Renditeliegenschaften	1	349.990	361.276
Sachanlagen	2	7	5
Andere finanzielle Vermögenswerte	3	30	0
	-	350.027	361.281
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	5	26.703	9.638
Andere Vorräte	6	12	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	3.970	17.806
Ertragsteuererstaltungsansprüche	8	164	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9	2.569	6,497
Liquide Mittel	10 _	89	190
	_	33,507	34.134

383.534	395.415

n-Aktiengesellschaft

ırg

anz

er 2008

			PASSIVA
	(Anhang)	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Eigenkapital			(angepasst)
Gezeichnetes Kapital Kapitalrücklage Rücklage Hedge Accounting Gewinnvortrag Jahresergebnis	11 12 13 14	10.300 11.340 -9.267 15.946 -20.227	10.300 0 -895 4.870 11.076
Langfristige Verbindlichkeiten	•		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Sonstige langfristige Verbindlichkeiten Latente Steuern	15 16 4	214.624 8.660 0 223.284	195.688 0 7.193 202.881
Kurzfristige Verbindlichkelten			
Sonstige Rückstellungen Ertragsteuerschulden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leislungen Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17 18 15 19 20	1.479 243 56.481 2.726 91.229 152.158	3.544 72 93.621 2.300 67.646 167.183

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

IFRS Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	(Anhang)	2008 T€	2007 T€ (angepassi)
Umsalzerlöse	21	28.549	40.956
a) Grundstücksverkäufe b) Vermietung c) Dienstleistungen und Übrige		2.675 25.872 2	23,329 17,626 1
Sonstige betriebliche Erträge	22	841	603
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23	-12.808	24.167
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	24	-7.476	-29.625
a) Grundslücksverkäufe b) Vermietung		-1.738 -5.738	-24.134 -5.491
Rohergebnis		9.106	36.101
Personalaufwand	25	-330	-197
Abschreibungen auf Sachanlagen	26	-1	-5
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	27	-8.700	-251
Sonstige betriebliche Aufwendungen	28	-2.754	-4.660
ЕВІТ		-2.679	30.988
Zinsergebnis	29	-20.578	-13.058
EBT		-23.257	17.930
Ertragsteuern	30	3.030	-6.854
Jahresergebnis		20.227	11.076
Ergebnis je Aktie (in €)	31	-1,96	1,08

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Hamburg

Anhang zum Jahresabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2008

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss (Einzelabschluss) nach IFRS der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, (im Folgenden auch kurz "TAG Gewerbe" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2008 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Auf die Aufstellung eines konsolidierten Abschlusses wurde verzichtet, da nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften zum Stichtag für die Gesellschaft keine Konzernrechnungslegungspflicht besteht.

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

Im Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren folgende neue Rechnungslegungsstandards beziehungsweise Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

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

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

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

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 16	Sachanlagen (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden ab 2009)

IAS 20	Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand (ge-
	änderl, anzuwenden ab 2009)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (geändert, anzuwen-
	den ab 2010)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 29	Rechnungslegung in Hochinflationsländern (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 31	Anteile an Joint Ventures (geändert, anzuwenden ab 2009/2010)
IAS 32	Finanzinstrumente; Darstellung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 41	Landwirtschaft (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
	(neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 17	Sachdividende an Eigentümer (neu, anzuwenden ab 2010)
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten an Kunden (neu, anzuwenden ab 2010)

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

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsen. EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 101473 eingetragene TAG Gewerbe hat ihren gesellschaftsrechtlichen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg. Die Gesellschaft beschäftigt sich im Wesentlichen mit dem Erwerb, der Vermietung und der Veräußerungen von inländischen Gewerbeimmobilien.

Der vorliegende Jahresabschluss der TAG Gewerbe wurde durch den Vorstand am 19. Juni 2009 aufgestellt und anschließend zur Veröffentlichung freigegeben.

Einzelne Bllanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

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

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien der Gesellschaft ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietel beziehungsweise zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

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

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

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

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zehn Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Andere finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

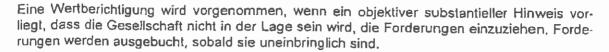
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden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

Grundslücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen und Vermietungen resultieren, sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen ansetzt.



Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

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

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen
dem Wertansatz eines Vermögenswerts beziehungsweise einer Schuld in der Bilanz und
dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten
Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten
Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in
dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen
zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand
der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuergesetze berücksichtigt.

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

Liquide Mittel

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

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)

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

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

Verbindlichkeiten

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

Sonstige Rückstellungen

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

Ertragserfassung

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

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

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

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

Währungsumrechnung

Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die Gesellschaft operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen bei der Gesellschaft nicht.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung beziehungsweise zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeobjekte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung nach internationalen Standards vorgenommen haben. Hierbei handelt es sich um international anerkannte Gesellschaften. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse nach der Discounted Cashflow-Methode beziehungsweise dem Ertragswertverfahren dar. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag T€ 349.990 (Vj. T€ 361.276).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten T€ 26,703 (Vj. T€ 9.638).
- Für den Ansatz von tatsächlichen und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Zum Stichtag beträgt der Buchwert für die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche T€ 164 (Vj. T€ 0), für tatsächliche Ertragsteuerschulden T€ 243 (Vj. T€ 72) und für passive latente Steuern T€ 0 (Vj. T€ 7.193).
- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Ansprüche aus Mängelbeseitigungen, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei hat der Vorstand alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.479 (Vj. T€ 3.544).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurden nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2007 an den neuen Ausweis angepasst wurden:

- Nachbesserungskosten von T€ 238 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen. Auch Aufwendungen für Mietgarantien von T€ 89 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen und insofern periodenfremden Charakter haben.
- Wertminderungen auf Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten von T€ 61 und auf Forderungen (Forderungsausfälle und Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen) von T€ 190 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beziehungsweise innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter der neuen Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen. Die Wertminderungen werden unter dem neuen Posten für den Abschlussadressaten transparenter dargestellt.
- Grundsteuern von T€ 484 wurden im Vorjahr noch innerhalb der sonstigen Steuern ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis in der Position Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Grundsteuern gehören als Betriebskostenart sachlogisch zu den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leislungen und wurden insofern dorthin umgegliedert.
- Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten von T€ 2.336 wurden im Vorjahr noch innerhalb der anderen Vorräte ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 wurden die unfertigen Leistungen mit den in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Vorauszahlungen der Mieter auf die Heiz- und Betriebskosten saldiert. Die Verrechnung von unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten mit den darauf erhaltenen Vorauszahlungen erfolgt aus Gründen des engen Sachzusammenhangs und der bestehenden Aufrechnungslage.

Die Ausweisänderungen haben keinen Einfluss auf das Jahresergebnis, das Ergebnis je Aktie und das Eigenkapital. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich durch die Ausweisänderungen ein klareres Bild der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergibt und ein besserer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird. Zudem erfolgte durch die Ausweisänderung eine Anpassung an das Gliederungsschema der Muttergesellschaft.

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Abwertungen in Höhe von T€-13.455 (Vj. T€-1.192) und Zuschreibungen in Höhe von T€ 647 (Vj. T€ 25.359) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von T€-12.808 (Vj. T€ 24.167). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	T€
Stand 1. Januar 2007	0
Zugänge durch Erwerb und Umbauten	229.026
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	108,083
Marktwertveränderungen	24.167
Stand 31. Dezember 2007	361.276
Zugänge durch Erwerb und Umbauten	3.114
Abgänge durch Verkauf und Vertragsrückabwicklungen	-1.592
Marktwertveränderungen	-12.808
Stand 31. Dezember 2008	349.990

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von T€ 349.990 (Vj. T€ 361.276) mit Grundpfandrechten besichert.

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

Renditeliegenschaften	2008 T€	2007 T€
Mieterlőse	23.540	13.473
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendun-		10.170
gen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-5.798	~4.203
Gesamt	17.742	9.270

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

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

	Betriebs- und
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Geschäfts-
	ausstattung
Stand 1. Januar 2007	15
Zugänge	6
Abgänge	4
Stand 31. Dezember 2007	17
Zugänge	3
Abgänge	0
Stand 31. Dezember 2008	20

Kumulierte Abschreibungen und Buchwerte	Betrlebs- und Geschäfts- ausstatlung T€
Stand 1. Januar 2007	11
Zugänge	5
Abgänge	4
Stand 31, Dezember 2007	12
Zugänge	1
Abgänge	0
Stand 31. Dezember 2008	13
Buchwert 31.12.2008	7
Buchwert 31.12.2007	5

3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Beteiligungen T€
Stand 1. Januar 2007	
Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 31. Dezember 2007	0
Zugänge	30
Abgänge	0
Stand 31. Dezember 2008	

Die Zugänge betreffen den Erwerb von 94% der Anteile an der TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG und von 100% der Anteile an der TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH. Beide Tochterunternehmen haben ihren Sitz in Hamburg in der Bundesrepublik Deutschland. Da die beizulegenden Zeitwerte für die Anteile nicht verlässlich ermittelbar sind, werden die Tochterunternehmen mit ihren Abschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen bilanziert.

4. Latente Steuern

Die in der Bilanz zum Bilanzstichtag ausgewiesenen latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern laut Bilanz	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	4.525	1.852
Ansatz und Bewertung von Derivaten (Zinsswaps)	4.417	426
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	-977	-1.077
Bewertung Renditeliegenschaften	-8.459	-8.923
Úbrige	494	529
Aktive (+) bzw. passive (-) latente Steuern	0	-7.193

5. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten

Die Position beinhaltet die zum Verkauf bestimmten Immobilien der Gesellschaft und hat sich wie folgt entwickelt:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2008 T€	2007
Stand 1. Januar	9.638	T€
Zugänge	20.205	132.345
Abgänge durch Verkauf	-1,655	-14.563
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-1,000	-14.563 -108.083
Wertminderungen	-1.485	-100.063
Sland 31. Dezember	26.703	9.638
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	6.499	4.418

Die Wertminderungen wurden anhand vorliegender Sachverständigengutachten aufgrund der reduzierten Marktakzeptanz der Immobilien auf den Nettoveräußerungspreis abzüglich gegebenenfalls erwarteter Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum Bilanzstichtag nach Wertminderung T€ 5.650 (Vj. T€ 7.135).

6. Andere Vorräte

Die anderen Vorräte beinhalten in voller Höhe Heizölbestände.

7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.882	15.960
Forderungen aus Vermietung	2.088	1.846
Gesamt	3.970	17.806

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund mangelnder Bonität der Kunden Wertminderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf den durch den Vorstand geschätzten beizulegenden Zeitwert abzüglich gegebenenfalls erwarteter Veräußerungskosten in Höhe von T€ 515 (Vj. T€ 190) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinnund Verlustrechnung unter der Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2008 T€ 2.088 (Vj. T€ 1.846).

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	T€
Stand per 1. Januar 2007	1,318
Verbrauch	-67
Auflösung	-29
Zugänge	182
Stand per 31. Dezember 2007	1.404
Verbrauch	-1.154
Auflösung	0
Zugänge	318
Stand per 31. Dezember 2008	568

8. Ertragsteuererstattungsansprüche

Die Ertragsteuererstattungsansprüche beinhalteten kurzfristige fällige Steuerforderungen zur Körperschaftsteuer, zum Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesleuer.

9. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Forderungen gegen die TAG Logistik Immobilien GmbH		
& Co. KG. Hamburg	2.166	393
Forderungen gegen die GAG Grundstücksverwaltungs-		
Aktiengesellschaft, Hamburg	0	5.326
Positive Marktwerte Derivate (Zinsswaps)	0	636
Übrige	403	142
Gesamt	2.569	6.497

10. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet in voller Höhe Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten. Zur Entwicklung der Finanzlage des Unternehmens wird in diesem Zusammenhang auch auf die Kapitalflussrechnung verwiesen, die innerhalb des Bestands an liquiden Mitteln auch die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Kontokorrentguthaben ausweist.

11. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 10.300.000 Stück stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt und unterliegt den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts, die analog zum Vorjahr auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erfüllt wurden.

12. Kapitairücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet den beizulegenden Zeitwert eines im Geschäftsjahr 2008 ausgesprochenen Forderungsverzichtes der TAG Immobilien AG, Hamburg, soweit dieser nicht mit einem Besserungsschein versehen ist.

13. Rücklage Hedge Accounting

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Derivaten (Zinsswaps) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte.

Gewinnvortrag

Der Ausweis betrifft die kumulierten Jahresergebnisse nach IFRS der Vorjahre.

32

15. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften beziehungsweise mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1% und 2% p.a. Disagios, Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag wie im Vorjahr nicht vorhanden.

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

16. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten bestehen in voller Höhe gegenüber der TAG Immobilien AG.

Der Nominalbetrag der Verbindlichkeiten betrug ursprünglich T€ 12.000. Nachdem die TAG Immobilien AG im Geschäftsjahr 2008 auf diesen Betrag gegen Ausgabe eines Besserungsscheines, wonach die Verbindlichkeit nur aus zukünftigen handelsrechtlichen Jahresüberschüssen nach Verrechnung mit einem gegebenenfalls vorhandenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag zu bedienen ist, verzichtet hat, wurde die ursprüngliche Verbindlichkeit ausgebucht und eine neue Verbindlichkeit mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst.

Da mit den ersten Tilgungen auf die Verbindlichkeit gegenwärtig erst nach mehr als einem Jahr gerechnet wird, erfolgt der Ausweis in voller Höhe unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

17. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzlen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.1.2008	Auflösung	Verbrauch	Zuführung	Stand 31.12.2008
	T€	T€	T€	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	2.595	77	2.463	498	553
Mängelbeseitigung	717	0	1	0	716
Übrig e	232	4	208	190	210
Gesamt	3.544	81	2,672	688	1.479

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen berücksichtigt im Wesentlichen erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten Baukosten. Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien.

18. Ertragsteuerschulden

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

19. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind analog zum Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten für Immobilien sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung.

20. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG Immobilien AG,		
Hamburg	70.346	60.504
Negative Marktwerte Derivate (Zinsswaps)	13.685	1.957
Verbindlichkeiten gegenüber der Bau-Verein zu Hamburg		1.557
Aktien-Gesellschaft, Hamburg	3.251	3.360
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH		0.000
& Co. KG, Hamburg	3,443	0
Übrige	504	1.825
Gesamt	91,229	67 .646

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

21. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen und aus Vermietung.

22. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsansprüchen von T€ 211 (Vj. T€ 0) und Erträge aus konzerninternen Kostenumlagen von T€ 189 (Vj. T€ 471).

23. Neubewertung der Renditeliegenschaften

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

24. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen

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

Die Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen enthalten im Wesentlichen den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien und entsprechen damit den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung).

25. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2008 T€	2007 T€
Löhne und Gehalter	298	180
Soziale Abgaben	32	17
Gesamt	330	197

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

26. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

27. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Abschreibungen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) auf Forderungen gegen die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG von T€ 6.700 (Vj. T€ 0), auf zum Verkauf bestimmte Immobilien von T€ 1.485 (Vj. T€ 61) sowie sonstige Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von T€ 515 (Vj. T€ 190). Die Wertminderungen wurden aufgrund mangelnder Bonität der Schuldner bzw. gesunkener Marklpreise der Immobilien gebildet.

28. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2008 T€	2007 T€
Kreditbeschaffungs- und Finanzierungsvermittlungskosten	882	1.140
Konzerninterne Kostenumlagen	752	1.000
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	454	1.475
Mietgarantien	220	89
Raumkosten	23	553
Nachbesserungskost en	20	238
Übrige	403	165
Gesamt	2.754	4.660

lm abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von T€ 31 (Vj. T€ 527) erfasst.

29. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis	2008	2007 T€
Zinsen und ähnliche Erträge	9.652	2.977
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-30.230	-16.035
Gesamt	-20.578	-13.058

Die Zinserträge beinhalten Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten von T€ 390 (Vj. T€ 387) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von T€ 9.262 (Vj. T€ 2.590). Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten von T€ 21.240 (Vj. T€ 13.481) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von T€ 8.990 (Vj. T€ 2.554).

30. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2008 T€	2007 Te
Tatsächliche Steuern	-171	6
Latente Steuern	3.201	-6,860
Steuerertrag (+) bzw. Steueraufwand (-)	3.030	-6,854

Die Zusammensetzung der wesentlichen Positionen des Aufwands für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2008 T€	2007 T€
Aktivierung steuerliche Verlustvorträge	2.672	1.852
Bewertung von Renditeliegenschaften	465	-8.923
Übrige	64	143
Gesamter Ertrag (Vj. Aufwand)	3.201	-6.860

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das Iheoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz.

Tatsächliches Steuerergebnis	2008	2007
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-23.257	17.930
Erwartetes Steuerergebnis	7.507	-7.241
Überleitung durch Stevereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	188	-76
Nicht aktivierte steuerliche Verlustvorträge	-1.685	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare		
Aufwendungen	-3.013	-1.376
Steuereffekt aus Steuersatzänderung	0	1.706
Übrige	33	133
Tatsächliches Steuerergebnis	3.030	-6.854

Der Steuereffekt aus Steuersatzänderung des Vorjahres ergab sich aus der Neubewertung der latenten Steuern aufgrund der ab 1. Januar 2008 infolge der Unternehmenssteuerreform geltenden Steuersätze.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2008	2007
	%	%
Körperschaftsteuer	15,00	20,24
Solidaritätszuschlag	0,83	1.11
Gewerbesteuer	16,45	19,03
Gesamt	32,28	40,38

Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von T€ 3.991 (Vj. T€ 426) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rd. € 5,5 Mio. (Vj. rd. € 0,3 Mlo.) und zur Gewerbesteuer von rd. € 12,4 Mio. (Vj. rd. € 7,2 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

31. Ergebnis je Aktie

Da die Gesellschaft erst im Geschäftsjahr 2007 in eine Aktiengesellschaft mit einem Grundkapital von € 10.300.000, eingeteilt in 10.300.000 nennwertlose Stückaktien, umgewandelt wurde, wird nachfolgend und in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr ein Ergebnis je Aktie als Pro-Forma Information angegeben, als ob die zum 31. Dezember 2008 bestehende Aktienzahl von 10.300.000 Stück Aktien schon zum 1. Januar 2007 bestanden hätte:

Ergebnis je Aktie (unverwāssert)	2008	2007
Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien (Stück)	10.300.000	10.300.00
Jahresergebnis	T€ -20.227	T€ 11.076
Ergebnis je Aktie	€ -1,96	€ 1,08

Da die Gesellschaft wie im Vorjahr keine potentiell verwässernden Eigenkapitalinstrumente (z.B. Stock Options) ausgegeben hat, entfällt die Berechnung eines verwässerten Ergebnisses je Aktie.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Liquide Mittel laut Kapitalflussrechnung	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Liquide Mittel laut Bilanz	89	190
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-8.279	-2.493
Gesamt	-8.190	-2.303

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

Zahlungsströme	2008 T€	2007 T€
Erhaltene Zinsen	9.652	2.977
Gezahlte Zinsen	-30.230	-1 6.035
Gezahlte Ertragsteuern	0	0
Erstatte Ertragsteuern	26	6

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG Gewerbe verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung des Konzerns der TAG Immobilien AG. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass die Gesellschaft unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren kann.

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Eigenkapital	8.092	25.351
Bilanzsumme	383.534	395.415
Eigenkapitalquote	2,1%	6,4%

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

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

31. Dezember 2008	Buchwert T€	davon im An- wendungsbe- reich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie ⁾ T€	Zeitwert T€
	, -	,, 140 ,	10	10
Andere finanzielle Vermögenswerte	30	30	AfS	30
Forderungen aus Lieferungen				
und Leistungen	3.970	3.970	LaR	3.970
Sonstige kurzfristige				
Vermögenswerte	2.569	2.569	LaR	2,569
Liquide Mittel	89	89	AfS	89
Langfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	214.624	214.624	AmC	216.497
Sonslige langfrislige				
Verbindlichkeiten	8.660	8.660	AmC	8.660
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstltuten	56.481	56.481	AmC	56,481
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	2.726	2.726	AmC	2.726
Sonstige kurzfristige				
Verbindlichkeiten	91.229	77.544	AmC	77.544

31. Dezember 2007		davon im An- wendungsbe-	Bewertungs-	
	Buchwert	reich von	kategorie ¹⁾	Zeitwert
1	T€	IFRS 7	T€	T€
		11 110 1	-10	10
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	0	AfS	0
Forderungen aus Lieferungen				
und Leistungen	17.806	17.806	LaR	17.806
Sonstige kurzfristige				
Vermögenswerte	6.497	6.497	LaR	6.497
Liquide Mittel	190	190	AfS	190
Sonstige langfristige				
Verbindlichkeiten	0	0	AmC	0
Langfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	195.688	195.688	AmC	198.400
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	93.621	93.621	AmC	93.621
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	2.300	2.300	AmC	2.300
Sonstige kurzfristige				
Verbindlichkeiten	67.646	65.689	AmC	65.689

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich um nicht börsennotierte Tochterunternehmen, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 233 (Vj. T€ 277) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betrugen T€ 649 (Vj. T€ 899).

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

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement der Gesellschaft überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Die Gesellschaft versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten der Gesellschaft sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Die Gesellschaft schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko minimieren.

Die TAG Gewerbe nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres und in den Vorjahren wurden konservative Zinsderivate (Payer-Swaps) abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variabel verzinslichen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet die Gesellschaft langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement der Gesellschaft 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. Der Abschluss der Derivate wird durch ein regelmäßiges volkswirtschaftliches Reporting vorbereitet, durch das ein stetiges Briefing der Entscheidungsträger über die Entwicklung an den Zinsmarkten und deren Einflussfaktoren gewährleistet ist. Hiermit wird auch erreicht, dass Zinsmarktvolatilitäten für eine optimale Finanzierungsstruktur ausgenutzt werden können.

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

Zinssensitivitälsmessung	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-20.578	-13.058
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristi-		
ge Kredite	5,69%	5,47%
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristi-		
ge Kredite	6,20%	5,50%
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg		
des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte	-255	-662
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzie-		
rung des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte	255	662

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Jahresergebnis und Eigenkapital auswirken. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinsswapverträge abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden fixe und variable Verträge, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvo	olumen	Zinssatz	Laufzeit in Jahren	Markiw	erl erl
		2008	2007			2008	2007
Payer-Swap Callable (09/2013)	Slemens-Portfolio	20.000.000	20.000,000	4,410%	8,4	-1.312.317	-191,4
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000,000	20.000.000	4,600%	8,4	-1.893,189	-394,6
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805%	5,7	-1 632.962	-411, 2
Payer-Swap Callable (09/2012)	Siemens-Portfolio	30,000,000	30.000.000	4,545%	8,4	-2.149.229	-570.6
Payer-Swap	Hamburg-Ollensen	8.500.000	8.500,000	4,745%	3,4	-464.927	-113.6
Payer-Swap	Gewerbepakel	25,000.000	25.000.000	4,000%	3,5	-810.041	453.5
Payer-Swap	Gewerbepakel	10.000,000	10,000,000	4,000%	3,5	-87,098	162.4
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.000,000	10.000,000	4,450%	6,7	-609,533	19.8
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	11.619.000	11.619.000	4,818%	8,0	-981.655	-228.8
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9,000,000	9.000,000	4,680%	0,9	-132.177	-46.3
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	0	4,740%	1,5	-558.898	
Payer-Swap	Südportfolio	20,000,000	0	5,210%	3,5	-1.499,051	
Payer-Swap	Südportfolio	18.800.000	0	5,100%	5,5	-1.553 840	
	Summe	222.919.000	164,119,000			-13.684 917	-1 321

Die in der Tabelle angegebene Laufzeit zeigt zugleich die Perioden, in denen die abgesicherten Zahlungsströme voraussichtlich eintreten werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden. Im Geschäftsjahr wurden Verluste aus den Sicherungsgeschäften, vor Berücksichtigung latenter Steuereffekte, von T€ 12.364 (Vj. T€ 1.321) mit dem Eigenkapital verrechnet.

Die gesamte Marktwertveränderung der Derivate wurde im Geschäftsjahr innerhalb des Eigenkapitals erfolgsneutral erfasst. Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital ergeben.

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des		
Zinsniveaus um 0,5%-Punkte	1.070	3.296
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung		
des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte	-1.070	-3.231

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

Ausfallrisikomanagement

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

Zum Bilanzstichtag bestehen finanzielle Vermögenswerte, die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von T€ 264 (Vj. T€ 677). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von T€ 1.618 (Vj. T€ 1.620), wobei diese Forderungen auf Notaranderkonten hinterlegt sind.

Die Gesellschaft ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Die Gesellschaft definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit in Bezug auf eine Vertragspartei. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit rd. € 13,6 Mio. (Vj. rd. € 11,3 Mio.) p.a. Die Gesellschaft erwartet aufgrund der sehr guten Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Der Buchwert der im Jahresabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar.

Liquiditätsrisiko

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

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann:

Restlaufzeit nicht derivativer finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	136.751	164,018
1 bis 5 Jahre	73.314	58.940
über 5 Jahre	149.970	136.748
Gesamt	360.035	359,706

Die folgende Tabelle beschreibt die von der Gesellschaft erwartete Fälligkeit der nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehende Tabelle ist auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte erstellt worden:

Fälligkeit nicht derivativer finanzieller Vermögenswerte	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	6.628	24,493
1 bis 5 Jahre	0	0
über 5 Jahre	30	0
Gesamt	6.658	24.493

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag, analog zum Vorjahr, über keine wesentlichen freien Kontokorrentkreditlinien bei Banken. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und der weiteren Finanzierung durch die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG jederzeit erfüllen kann.

Kreditrisiko

Die TAG Gewerbe ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung beziehungsweise Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstlge finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Form von Miet-, Hausverwaltungs- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 5.538 (Vj. T€ 2.377), davon mit einer Laufzeil von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 1.682 (Vj. T€ 832), mit einer Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren in Höhe von T€ 3.545 (Vj. T€ 1.545) und mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von T€ 311 (Vj. T€ 0).

Weiterhin bestehen Eventualverbindlichkeiten aus möglichen Kaufpreisnachzahlungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben von T€ 3.000 (Vj. T€ 0) und aus Kaufpreisverpflichtungen aus zu erwerbenden Immobilien von T€ 0 (Vj. T€ 20.148).

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2008 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating Leasingverhältnissen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien von rd. € 129 Mio. (Vj. rd. € 131 Mio.), die im Wesentlichen in gleicher Höhe über die nächsten zehn Geschäftsjahre bestehen.

Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Darlehensverträge und Verrechnungskonten

Die TAG Immobilien AG hat der TAG Gewerbe im Geschäftsjahr Darlehen zur Akquisition von Immobilienbeständen zur Verfügung gestellt. Am 29. Dezember 2008 vereinbarten die TAG und die TAG Gewerbe, einen Teil des von der TAG zur Verfügung gestellten Gesellschafterdarlehens in Höhe von T€ 20.000 nicht mehr als Darlehen, sondern als Eigenkapital zu überlassen, unter der Maßgabe, diesen Betrag in die Kapitalrücklage einzuzahlen. Die Darlehensforderung lebt bis zu einem Betrag von T€ 12.000 wieder auf, soweit ein nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag der TAG Gewerbe ausgeglichen wurde und nur in der Höhe, in der ein Jahresüberschuss nicht zum Ausgleich eines nicht gedeckten Fehlbetrags verwendet wurde ("Besserungsschein"). Die Begrenzung auf den Betrag in Höhe von T€ 12.000 steht im Zusammenhang mil der Abtretung und Übertragung einer Forderung der TAG gegen die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG (TAG Logistik) über T€ 8.000. Im Hinblick auf die Werthaltigkeit dieser Forderung stellt die TAG durch diese Begrenzung die TAG Gewerbe von Risiken aus der Forderungsübertragung frei.

Folgende Rechtsgeschäfte wurden im Einzelnen abgeschlossen:

 Durch Schuldübernahmevertrag vom 5. Februar 2007 übernahm die TAG Gewerbe per 31. Dezember 2006 die Darlehensverpflichtung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) gegenüber der TAG in Höhe von T€ 21.008 zu einem Zinssatz von 6% p.a. Im Jahr 2007 wurden T€ 6.690 zurückgeführt und T€ 7.677 auf die TAG Logistik, die ein Objekt aus dem Siemens Portfolio erwarb, übertragen. Die Resttilgung erfolgte zum einen aus einer Rückführung im Berichtsjahr von T€ 6.000 und zum anderen durch den Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008 von T€ 641.

- Durch Darlehensvertrag vom 26. Januar 2007 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00e9 3.850 zu einem Zinssatz von 6\u00a6 zur Verf\u00fcgung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 2. Februar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 1.000 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 14. Februar 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 3.875 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 26. Februar 2007 wurde ein Darlehen über T€ 2.500 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008,
- Durch Darlehensvertrag vom 23. März 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 750 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 4. Mai 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 1.500 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 29. Mai 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 3.048 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 26. Juni 2007 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00a1 675
 zu einem Zinssatz von 6\u00a7 p.a. zur Verf\u00fcgung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 27. Juni 2007 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00ad 500
 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verf\u00fcgung gestellt, Tilgung erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG mit Vereinbarung vom 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 29. Juni 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 4.390 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt, eine Teiltilgung in Höhe von T€ 1.661 erfolgte durch Forderungsverzicht der TAG am 29. Dezember 2008.
- Durch Darlehensvertrag vom 19. Juni 2007 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00a7 22.500 zu einem Zinssatz von 6\u00a7 p.a. zur Verf\u00fcgung gestellt. Zum 31. Dezember 2008 betrug der Saldo T\u00a7 15.950.
- Durch Schuldübernahmevertrag vom 29. Juni 2007 übernahm die TAG Gewerbe die Darlehensverpflichtung der Bau-Verein AG in Höhe von T€ 9.471 zu einem Zinssatz von 6% p.a.
- Durch Darlehensvertrag vom 9. August 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 2.000 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag vom 14. August 2007 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 2.800 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag vom 4. April 2008 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 4.500
 zu einem Zinssatz von 6% p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag vom 3. Juli 2008 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 2.500 zu einem Zinssatz von 8% p.a. zur Verfügung gestellt.

- Durch Darlehensvertrag vom 30. September 2008 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00e9 7.900 zu einem Zinssatz von 8\u00a8 p.a. zur Verf\u00fcgung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag vom 31. Juli 2008 und Nachtrag vom 23. September 2008 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 11.100 zu einem Zinssatz von 8% p.a. zur Verfügung gesteilt.
- Durch Darlehensvertrag vom 30. Dezember 2008 wurde ein Betrag in Höhe von T€ 3.500 zu einem Zinssatz von 8% p.a. zur Verfügung gestellt.
- Durch Darlehensvertrag vom 30. Dezember 2008 wurde ein Betrag in H\u00f6he von T\u00e9 4.500 zu einem Zinssatz von 8\u00a8 p.a. zur Verf\u00fcgung gestellt,

Der Buchwert der im Berichtszeitraum ausgereichten Darlehen betrug zum 31. Dezember 2008 T€ 66.950 nach T€ 59.450 zum Ende des Vorjahres. Aus dem Forderungsverzicht der TAG resultiert aufgrund eines Besserungsscheines eine Verbindlichkeit in Höhe von T€ 8.660. Daneben bestand im Berichtszeitraum zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs ein Verrechnungskonto, insbesondere zur Zahlung der Umsatzsteuer, da über die TAG mit der TAG Gewerbe eine umsatzsteuerliche Organschaft besteht. Der Saldo dieses Verrechnungskontos betrug zum 31. Dezember 2008 T€ 3.397 nach einer Forderung von T€ 1.054 zum Ende des Vorjahres.

Da die TAG im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Umwandlung der TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft und der insoweit vorgesehenen Einbringung von Eigenkapital in die TAG Gewerbe Teilforderungen an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, und die Bau-Verein AG aus den gewährten Darlehensverträgen übertrug, bestanden folgende Darlehensverpflichtungen der TAG Gewerbe;

- in H\u00f6he von T\u220e 3.341 zu einem Zinssatz von 6\u00d8 p.a. gegen\u00fcber der GAG Grundst\u00fccksverwaltungs-Aktiengesellschaft (bis zum 30. Juni 2008, danach wurde die Teilforderung an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG \u00fcbertragen)
- in Höhe von T€ 3.210 zu einem Zinssatz von 6% p.a. gegenüber der Bau-Verein AG

Die TAG Gewerbe selbst hat der TAG Logistik mit Darlehensvertrag vom 16. September 2008 einen Betrag in Höhe von T€ 200 zu einem Zinssatz von 8% p. a. zur Verfügung gestellt.

Mit den nachfolgenden Gesellschaften bestanden im Geschäftsjahr 2008 Verrechnungskonten, die jeweils mit 6% p.a. verzinst wurden:

- TAG Logistik (Forderung der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2008 von T€ 666)
- Bau-Verein AG (Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2008 von T€ 41)
- TAG Asset Management GmbH (TAG AM; Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2008 von T€ 28)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG (Verbindlichkeit der TAG Gewerbe zum 31. Dezember 2008 von T€ 102)

<u>Kaufverträge</u>

Die TAG Gewerbe erwarb von der TAG zum 30. Juni 2008 Kommanditanteile an der TAG Logistik sowie an der TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH zum Preis von T€ 30. Durch Übernahme dieser Gesellschaft übernahm die TAG Gewerbe von der TAG auch Darlehensforderungen gegen die TAG Logistik über T€ 8.000. In Bezug auf die Darlehensforderungen wurden im Geschäftsjahr eine Wertminderung von T€ 6.700 auf einen verbleibenden Buchwert von T€ 1.300 vorgenommen.

Dienstleistungs- und Mietverträge

Da die TAG Gewerbe nur eine eingeschränkte eigene Betriebs- und Büroorganisation vorhält, werden die zur operativen Führung ihrer Geschäfte erforderlichen Leistungen weitgehend durch Unternehmen des TAG-Konzerns erbracht. Aus diesem Grunde bestehen verschiedene Dienstleistungsbeziehungen zwischen der TAG Gewerbe und den Tochtergesellschaften der TAG. Folgende wesentliche Verträge wurden abgeschlossen beziehungsweise bestehen zum 31. Dezember 2008:

- Durch Dienstleistungsvertrag vom 26. Oktober 2007 übertrug die TAG Gewerbe der TAG AM Leistungen im Bereich des Rechnungs- und Finanzwesens, der Verwaltungs- und Geschäftsführungsaufgaben, Controlling und IT-Leislungen sowie weitere Leistungen im Risikomanagement und in der Öffentlichkeitsarbeit. Die Leistungen werden jährlich pauschal vergütet mit einem Betrag in Höhe von T€ 750 p.a. Der Vertrag sieht Möglichkeiten zur Anpassung dieses Honorars vor, die sich nach dem nach IFRS-Grundsätzen ermittelten Immobilienvolumen richten. Die Laufzeit des Vertrages begann am 1. Juli 2007, der Vertrag ist erstmals zum 31. Dezember 2010 kündbar.
- Am 1. Oktober 2007 wurde zwischen der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, einem Beteiligungsunternehmen der Bau-Verein AG, als Eigentümerin des gewerblich genutzten Grundstücks Steckelhörn in Hamburg und der TAG Gewerbe ein Dienstleistungsvertrag zur Vermietung von gewerblichen Flächen, die durch eine von der GAG zwischen der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft im Jahre 2006 und 2007 durchgeführte Aufstockungsmaßnahme entstanden waren, beauftragt. Die Provision für die Vergütung betrug im Fall der zusätzlichen Einschaltung eines externen Maklers eine Monatsmiete, im Falle einer Direktvermittlung drei Monatsmieten. Der Vertrag wurde fristgerecht zum 30. Juni 2008 gekündigt.
- Die TAG AM vermietet als gewerblicher Zwischenmieter B
 üror
 äume im gewerblich
 genutzten Objekt Steckelh
 örn in Hamburg an die TAG Gewerbe. Der Mietaufwand
 des Berichtsjahres betrug T€ 15.

Bürgschaftsverträge

Die TAG stellte ferner Konzernbürgschaften im Auftrag der TAG Gewerbe Verkäufern zur Verfügung, um die Erfüllung der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge sicherzustelen. Folgende Bürgschaften wurden im Einzelnen zur Verfügung gestellt:

- Bürgschaft vom 3. Januar 2007 für das Objekt Bartholomäusstraße, Nürnberg, noch valutierend in H\u00f6he von T\u20ac \u00e5.645.
- Bürgschaft vom 9. Oktober 2008 für das Objekt FAZ Dachau, valutierend über T€ 30.

Personalstand

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich vier (Vj. vier) Mitarbeiter beschäftigt.

Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft sind nachfolgend dargestellt:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Diplom-Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Malthias J. Brinckman, Kaufmann, Hamburg
- Herr Ulf Schelenz, Rechtsanwalt, Hamburg (bis 26. Mai 2009)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Diplom-Kaufmann, Berlin (ab 26. Mai 2009)

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von T€ 11 (Vj. T€ 0).

Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

- Herr Andreas Ibel, Jurist, Hamburg
- Herr Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg (bis 31. März 2009)
- Herr Johannes Zech, Diplom-Ingenieur, Leipzig (bis 19. Juni 2009)
- Herr Christian Ruhdorfer, Kaufmann, München (ab 2. Juni 2009)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen T€ 217 (Vj. T€ 109), wobei die Mitglieder des Vorstands zum überwiegenden Teil ihre Dienstverträge mit verbundenen Unternehmen geschlossen haben.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG einbezogen, der beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers veröffentlicht wird. Die Anschrift der Muttergesellschaft lautet Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Stichtag ergaben sich Veränderungen in den Organen der Gesellschaft. Aus dem Vorstand schieden bis zum Datum dieses Abschlusses Herr Erhard Flint und Herr Johannes Zech aus. Als neues Mitglied des Vorstands wurde Herr Christian Ruhdorfer bestellt. Aus dem Aufsichtsrat schied Herr Ulf Schelenz aus. Herr Hans-Ulrich Sutter wurde zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Hamburg, den 19. Juni 2009

(Der Vorstand)