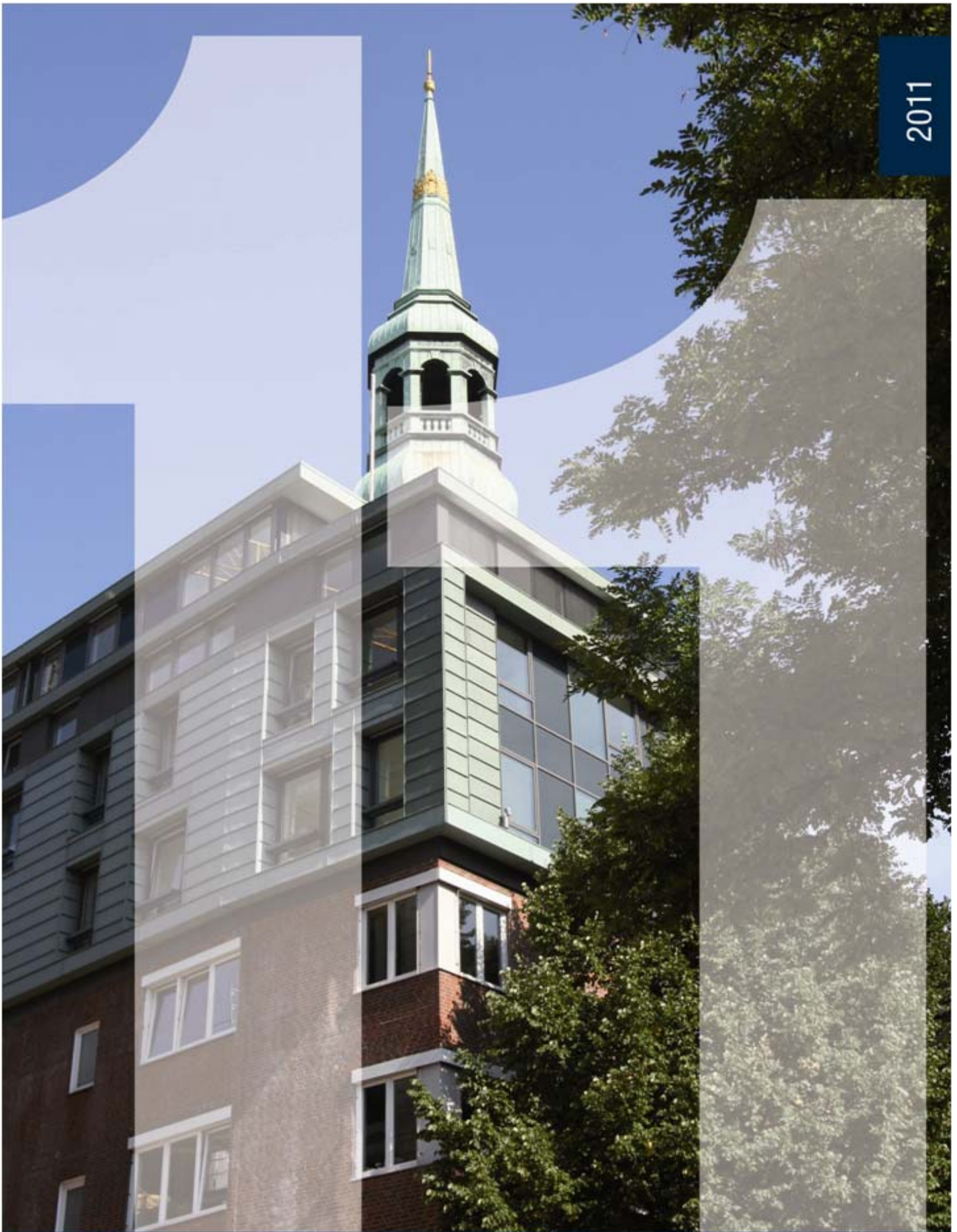


2011



# Growing Assets

Jahresabschluss 2011

**TAG**   
TAG Immobilien AG

**Lagebericht und Jahresabschluss 2011 nach HGB der  
TAG Immobilien AG,  
Hamburg**

**Inhaltsübersicht**

<b>Lagebericht</b>	<b>3</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>31-47</b>
Bilanz	31
Gewinn- und Verlustrechnung	32
<b>Anhang</b>	<b>33</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>48</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>49</b>
<b>Kontakt</b>	<b>50</b>

# **TAG Immobilien AG Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**

### **I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### Überblick

Das Ergebnis des zurückliegenden Geschäftsjahres 2011 der TAG Immobilien AG auf Ebene des zu diesem Stichtag parallel erstellten IFRS-Konzernabschlusses war deutlich positiv. Durch Neubewertungsgewinne sowie durch positive Effekte aus neu akquirierten Gesellschaften und Beteiligungen erzielte der Konzern einen Gewinn nach Steuern von € 66,9 Mio. (Vj. € 18,5 Mio.) im IFRS-Konzernabschluss.

Im Jahresabschluss nach HGB erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von € 47,6 Mio. gegenüber einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von € -34,9 Mio. Der Jahresüberschuss resultiert dabei maßgeblich aus den sonstigen betrieblichen Erträgen, die im Wesentlichen aus der Veräußerung von Finanzanlagen bestehen.

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

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden kurz: „TAG“) ist ein integrierter und breit aufgestellter Immobilienkonzern, dessen Hauptgeschäftsfeld in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt und der als börsennotiertes Unternehmen eine langfristig orientierte Wachstumsstrategie verfolgt. Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit der TAG stehen der Ankauf, die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien und die laufende Optimierung des Immobilienportfolios. Als Bestandshalter realisiert die TAG durch aktives Asset Management sowie durch strategische Zukäufe Wertsteigerungspotentiale innerhalb ihres Portfolios. Neben den Wohnimmobilien verfügt die TAG über einen diversifizierten Bestand an Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt des Immobilienportfolios liegt in den Regionen Berlin, Hamburg, Niedersachsen, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden. Im Zuge ihrer Wachstumsstrategie stellt sich die TAG zunehmend regional breiter auf und übernimmt Wohnungsbestände in ausgewählten Lagen, in denen sie bereits investiert ist und die entsprechende Renditen erwarten lassen und Entwicklungspotential zeigen. Daneben bietet die TAG Immobiliendienstleistungen rund um die Verwaltung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien an.

Das Geschäftsjahr 2011 war durch eine ausgesprochen dynamische Akquisitionsentwicklung geprägt und verlief für die TAG im Hinblick auf die Erweiterung ihres Wohnimmobilienportfolios sowie im Hinblick auf das insgesamt erwirtschaftete Ergebnis erfolgreich. Der Gesamtwert des Immobilienvolumens des TAG-Konzerns belief sich zum Ende des Jahres 2011 auf insgesamt € 1.968,6 Mio. nach einem Wert in Höhe von € 978,0 Mio. im Vorjahr. Durch die Übernahme der Colonia Real Estate AG, Köln, (im Folgenden kurz: „Colonia“) Anfang 2011 sowie durch weitere Akquisitionen konnte die TAG ihre Konzernumsatzerlöse insgesamt mehr als verdoppeln – von € 82,9 Mio. in 2010 auf € 178,3 Mio. in 2011. Allein die Umsätze aus der Vermietung konnten aufgrund der Akquisitionen des Jahres 2011 und der Erfolge beim Abbau von Leerständen um über 120% auf € 115,4 Mio. gesteigert werden. Hieraus resultierte ein Mietergebnis von € 79,0 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelte (2010: € 40,2 Mio.). Das Konzernergebnis vor Steuern (EBT) liegt mit € 83,3 Mio. signifikant über dem für 2011 prognostizierten EBT in Höhe von rund € 60 Mio. und hat sich somit nahezu vervierfacht (2010: € 22,2 Mio.). Das Konzernergebnis nach Steuern liegt bei € 65,9 Mio. nach € 19,2 Mio. in 2010.

Die wichtigsten Geschäftsfelder der TAG sind:

### Wohnimmobilien

Das aktive Portfoliomanagement des Konzerns im Bereich Wohnimmobilien umfasst insbesondere den Abbau von Leerständen durch gezielte Investitionen und Bestandsentwicklungsmaßnahmen, um den Wert des Portfolios zu steigern, Mietsteigerungen im gebotenen und rechtlich zulässigen Maße zu realisieren und Leerstandskosten zu reduzieren. Darüber hinaus hat die TAG im Rahmen der Akquisitionsstrategie ihre Bestände insbesondere an den Standorten erweitert, an denen sie über Niederlassungen oder Zweigstellen vertreten ist, um die kostengünstige und effiziente Integration neuer Bestände in die Eigenverwaltung und das eigene Management sicherzustellen. Schließlich sind im Rahmen der Optimierung und Arrondierung des Bestandes einzelne Verkäufe Bestandteil des Portfoliomanagements. In 2011 erwarb die TAG insgesamt sechs Portfolien mit den Schwerpunkten Berlin (Marzahn, Hellersdorf), Chemnitz sowie Norddeutschland/Sachsen. Darüber hinaus übernahm die TAG im Februar 2011 mehrheitlich die Anteile an der börsennotierten Colonia Real Estate AG und hielt per 31.12.2011 rund 72% der Stimmrechte an der Colonia. Die TAG verfügte Ende 2011 über 30.820 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.904.392 m<sup>2</sup> und einem Immobilienvolumen von rund € 1.463 Mio. Die Leerstandsrate im Wohnimmobilienbereich konnte im Jahr 2011 im TAG „Altbestand-Portfolio“ – also in dem Bestand ohne die im Jahre 2011 realisierten Akquisitionen - von 5,9% auf 3,9% gesenkt werden. Der Leerstand im Wohnimmobilienportfolio erhöhte sich mit der Übernahme der Colonia im ersten Quartal 2011 zunächst auf 13,3% konnte bis zum Jahresende 2011 wieder auf 11,6% reduziert werden.

Die Wohnimmobilien der TAG Gruppe werden im Wesentlichen von den Führungsgesellschaften insbesondere der Colonia Real Estate AG, der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft (Bau-Verein), der TAG Nordimmobilien S.à r.l., TAG NRW-Immobilien GmbH (vormals: FranconoWest AG) sowie der TAG Sachsenimmobilien GmbH gehalten.

### Gewerbeimmobilien

Die Gewerbeimmobilien des TAG-Konzerns werden im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe), einer 100-% Tochtergesellschaft der TAG gehalten. Das Hauptgeschäftsfeld der TAG Gewerbe ist das aktive Asset und Property Management und die laufende Optimierung der insgesamt 27 gewerblichen Objekte. Diese haben eine Gesamtmietfläche von 285.820 m<sup>2</sup> mit einem Immobilienvolumen von rund € 360 Mio. und bestehen vornehmlich aus Bürogebäuden. Am Standort München konnten zum Ende des zweiten Quartals 2011 im Objekt „Kustermannpark“ durch neue Mietvertragsabschlüsse bessere Konditionen erreicht werden, die zu einer Aufwertung der Immobilie führten. Ebenfalls im ersten Halbjahr hat die TAG die Voraussetzungen für eine neue Nutzung des Grundstücks Tübinger Straße, München, geschaffen und durch den Verkauf des Grundstücks für eine anschließende Projektentwicklung im zweiten Halbjahr Wertsteigerungspotenziale realisiert. Das ursprüngliche Baurecht konnte um über 100% auf 41.000 m<sup>2</sup> (Neubaufäche) gesteigert werden. Im Oktober 2011 hat die TAG die Immobilie dadurch für insgesamt € 31 Mio. veräußert und einen Mehrerlös auf die IFRS-Buchwerte von € 8 Mio. erzielt.

Die TAG Gewerbe verfügt seit Juni 2007 über den Status als Pre-REIT, der verlängert wurde und bis Mitte 2012 besteht.

## Immobilien dienstleistungen

Der Bereich der Immobiliendienstleistungen für den gewerblichen Sektor wird über die POLARES Real Estate Asset Management GmbH (im nachfolgenden kurz „POLARES REAM“) abgedeckt. Diese Konzerngesellschaft ist im zweiten Quartal 2011 durch die Zusammenführung der bisherigen Aktivitäten und Einheiten der Colonia mit denen der TAG Gruppe entstanden, also durch Verschmelzung der Colonia Real Estate Solutions GmbH mit der LARUS Asset Management GmbH. Der Zusammenschluss der Unternehmen führt zur Realisierung von Synergien innerhalb des TAG Konzerns und vereint sämtliche Services unter einem Dach. Der Tätigkeitsbereich umfasst neben dem Asset und Property Management die Entwicklung sowie Betreuung der Objekte Dritter bei Akquisitionen und Verkäufen.

## Beteiligungen

Innerhalb des Jahres 2011 wurden im Bereich der Wohnimmobilien über Akquisitionen neue Beteiligungen an Immobilienunternehmen erworben. So übernahm die TAG durch ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG sowie durch weitere Zukäufe die Mehrheit an der Gesellschaft und verfügte per 31.12.2011 rund 72% der Stimmrechte. Ferner erwarb sie jeweils 100% an der TAG Marzahn-Immobilien GmbH und TAG SH-Immobilien GmbH, der TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, der TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, der TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, der TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH mit Beständen in Norddeutschland und Sachsen sowie die TAG Chemnitz-Immobilien GmbH und hielt im Berichtszeitraum über 20% an der Estavis AG, die allerdings im ersten Quartal 2012 veräußert wurden.

## **2. Unternehmenssteuerung**

Die TAG setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Geschäftstätigkeit ein modernes und laufend aktualisiertes Kennzahlensystem ein, mit dem Ergebniseffekte wie Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen kontrolliert und berechnet werden. Die Gesellschaft legt großen Wert auf die finanzielle Stabilität der gesamten Unternehmensgruppe und steuert diese durch regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Objektebene sowie auf der der einzelnen Geschäftsbereiche. Ausschlaggebende Faktoren sind unter anderem Machbarkeitsstudien zur Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulationen, Kostencontrolling und Renditenermittlung. Regelmäßige Zusammenkünfte mit dem Asset und Property Management sichern strategische Maßnahmen für das Portfolio, vom Ankauf über die Objektpositionierung, die Vermietung, Investitionen, Bewertung bis hin zur Optimierung und Arrondierung des Portfolios.

Zu einer wertorientierten Unternehmensführung zählt für die TAG die Beteiligung der Anteilseigner am erwirtschafteten Ergebnis in Form einer Dividende. Dabei orientiert sich die Dividendenpolitik an der Ertragskraft der Gesellschaft. Hierbei ist das Ziel, die Aktionäre angemessen am Unternehmenserfolg zu beteiligen und gleichzeitig den weiteren Wachstumskurs sicherzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die TAG weiterhin in der Lage ist, sich bietende Chancen am Markt für ihre Wachstumsstrategie zu realisieren.

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

Das übergeordnete Ziel der TAG ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die nachhaltige Erweiterung und Wertsteigerung des Wohnimmobilienportfolios, um durch eine gute Rentabilität der Bestände und deren Entwicklung eine attraktive Anlage für Investoren zu bieten.

Zur Umsetzung ihrer strategischen Ziele nutzt die TAG die folgenden Maßnahmen:

- Steigerungen des Unternehmenswertes durch Akquisitionen
- Konzentration auf das Wohnimmobiliengeschäft und auf Immobiliendienstleistungen
- Realisierung von Skaleneffekten durch den gezielten weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios an bereits bestehenden Standorten
- Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen und Kostenoptimierung
- Nutzung von Wertsteigerungspotentialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen
- Aktives Portfoliomanagement

Grundlage einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG-Aktie als eine attraktive, sichere und jederzeit fungible Assetklasse von Finanzinvestoren wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln. Im Mittelpunkt der Strategie stehen nach wie vor Wohnimmobilien in ausgewählten Standorten, die sich durch attraktive Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auszeichnen und die sich von den bisherigen Standorten der Gruppe ohne wesentlichen zusätzlichen Kostenaufwand verwalten lassen. Daneben wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne zu realisieren. Die erfolgreiche Realisierung der Strategie basiert auf dem langjährigen Know-how und der intensiven Marktkennntnis des Managements und der Mitarbeiter.

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

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

### **5. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **a. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die globale Wirtschaft in 2011 stand im Zeichen der Schuldenkrise der öffentlichen Haushalte insbesondere südeuropäischer Staaten.

Das größte Risiko auch für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geht - gemäß dem IWF (Internationaler Währungsfonds) - von der Krise um den Euro aus. Hieraus könnte für das Jahr 2012 ein Konjunkturunbruch für die deutsche Wirtschaft entstehen, der nach einer



Wachstumsrate in 2011 von 3,0% auf 0,3% im laufenden Jahr abnehmen und voraussichtlich erst in 2013 wieder wachsen könnte. Bezogen auf das Wirtschaftswachstum für 2012 ist der IWF pessimistischer als Bundesbank und Bundesregierung, die von einem Wachstum von 0,6% und 0,7% ausgehen. Die Perspektive eines wenn auch geringen Wachstums für Deutschland beruht auf den positiven Zahlen des deutschen Arbeitsmarktes, im Vergleich zu anderen Euro-Ländern wie Italien oder Spanien, die laut IWF bis 2013 in einer Rezession verharren werden. Obwohl sich das Beschäftigungswachstum verlangsamen sollte, gehen verschiedene Forschungsinstitute weiter von einer fallenden Arbeitslosigkeit aus (Arbeitslosenquote Januar 2012: 7,3% beziehungsweise weniger als 3 Millionen Arbeitslose im Jahresmittel). Die Bundesregierung erwartet, dass in 2012 weitere 220.000 neue Stellen geschaffen werden. Die positiven Arbeitsmarktdaten unterstützen in Zeiten schwacher Exporte den Konsum und die Binnenkonjunktur.

Die TAG Immobilien AG, die ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig ist, geht davon aus, in 2012 von dem sich zwar verlangsamen aber immer noch positiven Wirtschaftswachstum profitieren zu können.

## **b. Deutscher Immobilienmarkt**

Der Immobilienstandort Deutschland für Wohn- und Gewerbeimmobilien ist im europäischen Vergleich nach wie vor attraktiv. Unterstützt wird diese Bewertung durch die Finanz- und Eurokrise, die das Interesse an Investitionen in Sachwerte wie Rohstoffe und Immobilien fördert. Weiter unterstützt wird diese Tendenz durch die momentan äußerst niedrigen Zinsen. Auch für 2012 wird eine Phase des billigen Geldes erwartet, jedoch sollten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gedämpft sein. Somit gilt Deutschland mehr denn je als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

### Wohnimmobilien

Auf dem Transaktionsmarkt war die Nachfrage in 2011 wie auch schon in 2010 deutlich größer als das Angebot. So ist in 2011 das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien um 59% auf knapp € 6 Mrd. (€ 5,97 Mrd.) angestiegen. Insgesamt wurden 92.000 Wohnungen im Rahmen von 235 Verkäufen gehandelt. Der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion lag damit wie bereits in 2010 bei rund € 25 Mio. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin, wo mit 47 Verkäufen ein Umsatz von knapp € 2,5 Mrd. erreicht wurde.

Besonders groß ist die Nachfrage nach stabilen Immobilien, bei denen in der Regel nicht die Renditemaximierung sondern die mittel- bis langfristige Kapitalsicherung unter Einbeziehung einer realistischen Wertsteigerung im Vordergrund steht. Regional betrachtet standen marktgerechte Wohnungsbestände und Mehrfamilienhäuser hoch im Kurs, und zwar dort, wo mit einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum gerechnet werden kann. Neben kreisfreien Städten sind dies insbesondere die Städte der „Big Seven“ wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die hohe Nachfrage hatte zur Folge, dass die Kaufpreise weiter anzogen. Das Niveau der Anfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser ist bundesweit uneinheitlich und sehr differenziert zu betrachten. Beachtliche Renditen konnten in München (4%), Stuttgart (4,2%) und Hamburg (4,4%) erzielt werden. In Frankfurt am Main, Düsseldorf und Berlin liegen sie für erstklassige Objekte bei 4,5% und in Köln bei 4,9%. Zu Märkten mit sehr günstigen Einstiegsfaktoren zählen unverändert Magdeburg, Rostock und Leipzig, hier liegen die Renditen für Premium-Objekte bei 7,5%, in Magdeburg, in Leipzig bei 6,5 % und in Rostock bei 6,4%. Wie diese drei Städte zeigen, hat auch der Osten Deutschlands Potential und wird häufig unterschätzt. Eine Studie von BulwienGesa belegt, dass attraktive Mietsteigerungen in den vergangenen drei Jahren in

Ostdeutschland erzielt werden konnten – so 4,6% in Zwickau, Gera und 4% in Dresden. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berichtet, dass in Großstädten in Sachsen und Sachsen-Anhalt die Mieten in 2011 um durchschnittlich 5,8% gestiegen sind. Dieser Trend wird voraussichtlich auch in 2012 anhalten und die Städte Leipzig, Dresden, Magdeburg, Halle und Chemnitz betreffen. Bei der Entwicklung der Bestandsmieten bis 2015 weist Hamburg (+7%) die höchsten Veränderungen auf, nach München (+6,8%), Köln und Düsseldorf (+6,2%). In Berlin wird aufgrund des heterogenen Bestands und der sehr unterschiedlichen Preisniveaus in den Stadtgebieten die Bestandsmiete auch in 2015 noch unter € 7 pro m<sup>2</sup> liegen.

Die Chancen für ein erfolgreiches Engagement auf dem deutschen Investmentmarkt sind angesichts anhaltender Schwierigkeiten auf den internationalen Finanzmärkten günstig. Der seit zwei Jahren andauernde konjunkturelle Aufschwung sollte sich in 2012 erkennbar verlangsamen (Wachstumsprognose für Deutschland unter 1%), jedoch sind die Risiken bezüglich einer Rezession aufgrund der positiven Beschäftigungssituation und der starken Binnen- nachfrage geringer. Dies sollte sich auch in 2012 überdurchschnittlich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit auf das Transaktionsvolumen auswirken. Die nachhaltige Stabilität der Mietverträge, das stabile bis moderat steigende Mietpreisniveau und der Abbau von Leerständen machen Wohninvestments vor allem in Ballungszentren und Top-1B-Städten zur attraktiven Assetklasse. Als Ausblick für 2012 ist damit festzuhalten, dass Nachfrage und Interesse der Investoren an deutschen Wohnimmobilien weiterhin sehr groß sind. Deshalb stehen die Chancen, ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie in 2011 wieder zu erreichen, gut. Eine Unwägbarkeit in Zeiten der unverändert schwierigen Finanzmärkte stellt vor allem die Finanzierung dar.

Die TAG hat ihr Wohnimmobilienportfolio in Metropolregionen wie Berlin, Leipzig/Sachsen und Hamburg sowie an ausgewählten anderen Standorten im vergangenen Jahr weiter ausgebaut. So wurden die Standorte in Dresden, Chemnitz sowie in Eberswalde im Großraum von Berlin erweitert beziehungsweise aufgebaut.

Mit der Abgabe ihres Gebots im Bieterverfahren um die DKB Immobilien AG im Februar 2012 bestätigt die TAG zum Einen ihre Wachstumsstrategie und zum Anderen strebt sie die Stärkung ihrer ostdeutschen Standorte an. Denn die 25.000 Einheiten der DKBI befinden sich überwiegend in den Regionen Thüringen, Großraum Berlin und Sachsen. Deshalb möchten wir im Folgenden ausführlicher auf die beiden Märkte Berlin und Ostdeutschland eingehen.

### Wohnimmobilien / Standort und Akquisitionsfokus Berlin

Berlins Bedeutung als Immobilienstandort hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und die Stadt mit ihren 3,5 Mio. Einwohnern zu einer der wichtigsten deutschen Metropolregionen gemacht. Das kulturelle Spektrum ist breit gefächert und lockt Kreative aller Altersgruppen an, die der Stadt ihre Innovations- und Zukunftsfähigkeit verleihen und qualifizierte Beschäftigte hervorbringen. Darüber hinaus erweisen sich die wirtschaftlichen Rahmendaten Berlins als äußerst robust. Die Berliner Wirtschaft ist in 2011 um rund 2,5% gewachsen; diese Wachstumsrate wird in 2012 allerdings wesentlich niedriger ausfallen. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigt sich verhältnismäßig solide. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich in 2011 erwartungsgemäß positiv entwickelt und stieg um 1,3%. Somit sank die Arbeitslosenquote auf 13,6%, Mitte der 2000er lag sie noch bei 19%.

Die Bevölkerungsentwicklung Berlins ist seit 2005 positiv; in den letzten 5 Jahren kamen durchschnittlich 13.000 Menschen pro Jahr hinzu. Mittelfristig sollte Berlin weiter mit höheren Raten wachsen als Deutschland insgesamt. Erfreulich ist, dass insbesondere junge Men-



schen nach Berlin ziehen und die Altersgruppe der 20-30-Jährigen in 2010 mit 25.000 beachtlich war. Demzufolge sind die demographischen Prognosen für Berlin positiv. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt insgesamt bei 83,7% und somit noch über dem Anteil von Hamburg und Köln (mit fast 81%). Größere Haushalte mit drei oder mehr Personen sind mit lediglich 16,3% entsprechend unterrepräsentiert.

Als Wohnungsmarkt zeigt sich Berlin heterogen, da die 13 Bezirke sich sehr unterschiedlich entwickeln und als unterschiedlich attraktiv bewertet werden. Hier muss eine Einzelbetrachtung vorgenommen werden. Die TAG ist in folgenden Bezirken investiert: Zehlendorf, Charlottenburg/Wilmersdorf, Friedrichshain/Kreuzberg, Neukölln sowie in Marzahn/Hellersdorf. Fast alle Bezirke profitieren von der positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin, insbesondere Zehlendorf hat überdurchschnittliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Lediglich in Marzahn/Hellersdorf sind in den letzten 10 Jahren am meisten Einwohner weggezogen, jedoch war in 2010 das Wanderungssaldo erstmals wieder positiv: Es zogen rund 1.800 Einwohner mehr in den Bezirk als fort.

Die Angebotsmieten in Berlin steigen nach zweijähriger Stagnation seit Ende 2007 wieder kontinuierlich an. Der Anstieg hat sich allerdings in 2011 mit 5,1% gegenüber 2010 mit 8,4% verlangsamt. Wesentlich besser entwickeln sich die Mieten bei Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2000 und bei Wohnungen mit gehobener Ausstattung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Bestandswohnungen für ganz Berlin lag innerhalb Q1-Q3/2011 bei 6,49 €/m<sup>2</sup>. Die Hälfte aller Berliner Wohnungen wird für Nettokaltmieten zwischen 5,51 und 8,00 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Mietpreise für Neubauwohnungen liegen über diesen Nettokaltmieten. Verteilt auf die Berliner Bezirke gibt es die höchsten Angebotsmieten in Charlottenburg/Wilmersdorf (7,98 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Steglitz/Zehlendorf (7,03 €/m<sup>2</sup>) und Friedrichshain/Kreuzberg und Pankow. In anderen Bezirken liegen die Mieten zum Teil deutlich unter der durchschnittlichen Preis von 6,49 €/m<sup>2</sup> - so in Neukölln (5,93 €/m<sup>2</sup>), Reinickendorf (5,75 €/m<sup>2</sup>) und Spandau (5,37 €/m<sup>2</sup>). Die im Durchschnitt günstigsten Wohnungen gibt es in Marzahn/Hellersdorf (4,82 €/m<sup>2</sup>).

Zurzeit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 38,7 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Wohnungsgröße 70,6 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate für Berlin lag in 2010 bei 5,0% (2009: 5,5%).

Diese Eckdaten zeigen das Potential, das der Berliner Immobilienmarkt bietet – insbesondere der Mietermarkt. Die TAG hat mittlerweile über 10.000 Einheiten am Standort Berlin und realisiert kontinuierlich die vorhandenen Wertsteigerungspotentiale durch aktives Asset und Property Managements.

Auch das Berliner Umland profitiert aufgrund der Nähe zur City von der Attraktivität der Hauptstadt. In 2010 zogen rund 19.000 Berliner ins Umland und nur 15.000 aus dem Umland nach Berlin. Vor diesem Hintergrund ist die Investitionsentscheidung der TAG zu sehen, die im Januar 2012 rund 1.100 Wohnungen in Eberswalde zu erwerben. Eberswalde hat 41.000 Einwohner und ist vom Berliner Hauptbahnhof mit dem Zug in 32 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus bietet es alle Vorzüge einer Kleinstadt mit guter Anbindung an den Arbeitsplatz in Berlin.

#### Wohnimmobilien / Standort und Akquisitionsfokus Leipzig/Sachsen und Ostdeutschland

Die gute konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahr schlug sich auch in den Länderhaushalten nieder und sorgte dort gleichzeitig für Überraschungen. Vier Bundesländer machten keine neuen Schulden und drei davon liegen im Osten: Sachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Bayern war das einzige westliche Bundesland ohne

neues Defizit. Dies zeigt unter anderem, dass der Osten immer noch viel zu sehr unterschätzt wird. Und das lässt sich auch auf den Immobilienmarkt übertragen. Während einige Investoren in den neunziger Jahren dort viel Geld verloren haben, haftet dem ostdeutschen Immobilienmarkt auch nach all den Jahren immer noch ein Makel an. Die Attraktivität der Ostseeküste, des Großraums Berlin und der Städte entlang der Autobahn A4 von Erfurt über Weimar, Jena, Gera, Chemnitz bis Dresden wird vielerseits nicht gesehen und damit die Chance, in den ostdeutschen Städten gute Mietrenditen zu erzielen. Der Immobilienverband Deutschland (IVD), Region Mitte-Ost, teilte mit, dass in 2011 die Mieten in Sachsen und Sachsen-Anhalt für Altbauwohnungen um 2,9% gestiegen sind und für nach 1949 gebaute Wohnungen um 2,1%. Und im laufenden Jahr sei mit einer Fortsetzung dieses Trends zu rechnen. Attraktive Mietrenditen wurden in den vergangenen drei Jahren unter anderem in Gera (über 4,0%) und in Dresden (4,0%) registriert.

Am Standort Leipzig/Sachsen hat die TAG im vergangenen Jahr ihr Portfolio weiter ausgebaut und in Dresden und Chemnitz 156 beziehungsweise 429 Wohneinheiten erworben. Mit der Gebotsabgabe in dem Bieterverfahren zum Erwerb der DKB Immobilien AG am 29. Februar 2012 zeigt die TAG deutlich, dass sie die Potentiale auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt erkannt hat und realisieren will. Bei dieser Akquisition handelt es sich um insgesamt 25.000 Wohneinheiten die schwerpunktmäßig in Thüringen, im Großraum Berlin und in Sachsen gelegen sind. Mit erfolgreichem Erwerb dieses Portfolios würden die TAG Standorte in Berlin und Sachsen/Leipzig deutlich ausgebaut.

### Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt stellt sich in 2011 ähnlich positiv dar, wie der Wohnimmobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensegment belief sich in 2011 insgesamt auf knapp € 23,5 Mrd. und hat somit das Vorjahresergebnis von € 19,6 Mrd. um 20% übertroffen. Hierbei entfällt ein Drittel des Gesamtumsatzes auf ausländische Investoren, für die Deutschland gerade in schwierigen Zeiten ein sicheres Anlageziel bleibt. Aber auch für deutsche Anleger (66%) sind Immobilien als Assetklasse im Vergleich zu möglichen Investment-Alternativen momentan kaum zu ersetzen. 84% (€ 19,8 Mrd.) des Transaktionsvolumens entfällt auf Einzelverkäufe lediglich € 3,67 Mrd. (16%) wurden in Portfolios investiert. Auch dies ist als ein Indiz für das starke Interesse an hochwertigen, sicheren und gut kalkulierbaren Objekten zu werten.

Den Spitzenplatz nehmen mit 46% Einzelhandelsimmobilien ein, gefolgt von Büroimmobilien mit 30% sowie Logistikobjekte (5%) und Hotels (4%).

Die nachgefragtesten Standorte, die Big Six, waren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, hier wurden € 12,1 Mrd. umgesetzt (+10% gegenüber 2010). Die Favoriten sind eindeutig Frankfurt mit € 2,97 Mrd. (+58%), München mit € 2,88 Mrd. (+67%) und Hamburg mit € 2,19 Mrd. (+9%). Die Renditen haben sich zum Jahresende 2011 hin stabilisiert und kaum verändert. Für Büroimmobilien liegen die Spitzenrenditen weiterhin am niedrigsten in München (4,75%), gefolgt von Hamburg (4,80%) und Frankfurt (4,90%).

Mit Blick auf 2012 sind die Rahmenbedingungen für die deutschen Investmentmärkte insbesondere für Immobilien (Immobilien, die sich durch attraktive Standorte, einen hohen Vermietungsgrad und langfristige Mietvertragslaufzeiten auszeichnen) auch vor dem Hintergrund der schwierigen Finanzmärkte, die für Unsicherheiten sorgen, günstig. Es spricht vieles dafür, dass erneut ein hohes Transaktionsvolumen von mindestens € 20 Mrd. realisiert werden kann.

Die TAG ist durch ihr diversifiziertes Immobilienportfolio für zukünftige Herausforderungen gut positioniert. Insbesondere im Gewerbeportfolio generiert das Unternehmen durch ein aktives Portfoliomanagement attraktive Renditen und stabile Cashflows. Positiv zum Tragen kommen zusätzlich langfristige Mietvertragslaufzeiten. 65% der Mietverträge haben eine Restlaufzeit länger als 3 Jahre. 33% der Mietumsätze im Gewerbeportfolio werden zudem von der Siemens AG erzielt, einem wirtschaftlich starken und solventen Unternehmen.

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

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2011 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Teilkonzernabschlüsse der börsennotierten Tochtergesellschaften Colonia Real Estate AG sowie der Bau-Verein AG jeweils zum 31. Dezember 2011 werden ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und veröffentlicht.

### **1. Ertragslage**

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von € 6,3 Mio. in 2010 auf € 59,2 Mio. in 2011. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Erträgen aus der Veräußerung von Finanzanlagen in Höhe von € 51,9 Mio. (Vj. € 0,3 Mio.).

Die Personalaufwendungen sind im Wesentlichen durch die erhöhte Mitarbeiterzahl von € 7,0 Mio. im Vorjahr auf € 9,4 Mio. angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich leicht um € 0,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag um € 0,9 Mio. von € 5,4 Mio. auf € 4,5 Mio. in 2011.

Die Erträge aus Ergebnisabführungen betreffen in voller Höhe den von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft abgeführten Gewinn in Höhe von € 3,7 Mio. aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen betreffen den Jahresfehlbetrag der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von € 0,6 Mio. (Vj. € 0,3 Mio.) aufgrund eines bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages. Im Vorjahr wurde unter dieser Position zudem der von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, übernommene Verlust in Höhe von € 9,7 Mio. ausgewiesen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich von € -35,0 Mio. auf € 47,9 Mio.

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 47,6 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € 34,9 Mio. in 2010.

## **2. Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen erhöhte sich von € 180,0 Mio. auf € 279,3 Mio. in 2011. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die Anteile an verbundenen Unternehmen, die von € 136,3 Mio. auf € 271,2 Mio. im Geschäftsjahr 2011 angestiegen sind. Die wesentlichen Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen dabei die Anteile an der Colonia Real Estate AG mit € 147 Mio. (davon € 73,6 Mio. Umgliederung aus Beteiligungen).

Die Reduzierung der Beteiligungen betrifft im Wesentlichen die Umgliederung der Anteile an der Colonia Real Estate AG in die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 73,6 Mio.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von € 251,5 Mio. in 2010 auf € 349,3 Mio. in 2011. Der wesentliche Zugang resultiert aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 212,9 Mio. die von € 128,6 Mio. auf 341,5 Mio. angestiegen sind.

Die Reduzierung der liquiden Mittel von € 122,1 Mio. auf € 7,0 Mio. betrifft im Wesentlichen die im Vorjahr unter den liquiden Mitteln ausgewiesene Barhinterlegung des Aktienkaufs aus dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG in Höhe von € 120,0 Mio.

Die Bilanzsumme der TAG erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2011 auf € 628,6 Mio. von € 431,5 Mio. im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Geschäftsjahr 2011 auf 68,1% von 61,5% im Vorjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich von € 265,4 Mio. Ende 2010 auf € 428,3 Mio. Ende 2011. Ausschlaggebend für die Erhöhung des Eigenkapitals waren die im Geschäftsjahr durchgeführten Bar- und Sachkapitalerhöhungen sowie der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit € 2,8 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres und resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungen für Tantiemen sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 163,2 Mio. in 2010 auf € 197,2 Mio. in 2011. Korrespondierend zu dem Anstieg des Finanzanlagevermögens, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 39,7 Mio. auf € 65,7 Mio. sowie die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von € 6,3 Mio. auf € 10,5 Mio. in 2011.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben mit € 26,5 Mio. (Vj. € 22,1 Mio.) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit € 22,0 Mio. (Vj. € 17,6 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit € 17,2 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

Die Bilanzsumme der TAG ist als Folge der Kapitalmarktmaßnahmen und der damit verbundenen Akquisitionen in 2011 um rund 46% gestiegen. Die Gesellschaft erzielte ein Jahresüberschuss von € 47,6 Mio. gegenüber einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € -34,9 Mio. im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote konnte von 61,5% auf 68,1% gesteigert werden. Damit liege die Eigenkapitalquote im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

### **4. Mitarbeiter**

Die Basis einer erfolgreichen Umsetzung der strategischen und operativen Ziele der TAG bilden qualifizierte und engagierte Mitarbeiter. In einer engen partnerschaftlichen Beziehung zwischen dem Management und den Mitarbeitern wird Leistung, Engagement und Teamgeist gefordert und zugleich Freiraum für eigenverantwortliches Handeln gewährt. Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach- und Computerkurse sowie insbesondere immobilienpezifische Seminare an. Auf diese Weise sind eine hohe Mitarbeiterbindung und ein gleichbleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert, da so auch die Karriereentwicklung nach Kräften unterstützt wird.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung, ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. So ist die TAG als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner und bildet für den eigenen Bedarf aus. Seit dem letzten Jahr können Auszubildende mittlerweile an vier TAG-Standorten ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau beginnen. In 2011 waren insgesamt 15 Auszubildende konzernweit beschäftigt.

Seit dem vergangenen Jahr absolvieren zwei Studenten im Rahmen eines dualen Studiums der Immobilienwirtschaft bei der TAG ihre Praxissemester. Die TAG ist sehr daran interessiert diese Studienmöglichkeit zukünftig weiter auszubauen, um mehreren Studenten dieses äußerst berufsorientierte Studium zu ermöglichen mit dem Ziel, diese nach erfolgreichem Studienabschluss als qualifizierte Mitarbeiter übernehmen zu können. Eine ähnliche Absicht verfolgt die TAG mit dem im vergangenen Jahr mit der Technischen Universität Darmstadt geschlossenen Kooperations- und Sponsoringvertrag.

Bedingt durch die im vergangenen Jahr getätigten Akquisitionen erhöhte sich die Mitarbeiteranzahl innerhalb des Konzerns. Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 beschäftigte die TAG, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, 281 Mitarbeiter - nach 168 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres.



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

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstands neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt. Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Feststellung eines Jahresabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung, die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Erfolg und Perspektive der TAG berücksichtigt. Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

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

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember errechnet. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf bis zu T€ 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze T€ 500. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein AG und der Colonia Real Estate AG stehen den Mitgliedern des TAG Vorstands keine weiteren Tantiemen oder doppelte Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der TAG-Ebene festgelegt und dieser belastet.

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, stehen dem Vorsitzenden des Vorstands, Herrn Rolf Elgeti sowie Herrn Dr. Harboe Vaagt, das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthält der mit Herrn Dr. Vaagt geschlossene Vorstandsvertrag die Regelung, dass Zahlungen an Herr Dr. Vaagt den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die



Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird. Herr Dr. Vaagt nutzt einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

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

##### Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2011 beträgt € 74.905.174,00 nach € 58.566.364,00 zum 31. Dezember 2010. Das Grundkapital ist eingeteilt in 74.905.174 Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch € 1,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

##### Genehmigtes Kapital 2011/I

Durch Beschlussfassung der Außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 6. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 25.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand durch Beschluss ebenfalls vom 15. April und 5. Mai 2011 in Höhe von € 5.856.635 im Wege einer ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Bareinlage Gebrauch gemacht. Die neuen Aktien wurden am 6. Mai 2011 ins Handelsregister eingetragen. Desweiteren wurde mit Beschluss vom 26. Juli 2011 eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage um € 5.476.924 beschlossen und am 1. November 2011 im Handelsregister eingetragen, sowie mit Beschluss vom 17. November 2011 und am 22. November eine weitere ordentliche Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von € 5.000.000 im Handelsregister eingetragen.

##### Genehmigtes Kapital 2011/II

In der Hauptversammlung von 26. August 2011 wurde weiteres genehmigtes Kapital geschaffen (Genehmigtes Kapital 2011/II), das am 15. September im Handelsregister eingetragen wurde. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 25. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 Stückaktien zu erhöhen.

### Bedingtes Kapital 2009/I

Der Vorstand wurde durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 64,0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 8.194.749 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 und 15. April 2010 Gebrauch gemacht, so dass auch diese Ermächtigung voll ausgeschöpft ist.

### Bedingtes Kapital 2010/I

Das Grundkapital der TAG ist weiterhin der Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 um € 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen Aktien bedingt erhöht. Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung begeben wurde.

### Bedingtes Kapital 2011/I

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung am 26. August 2011 der Vorstand bis zum 25. August 2016 ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 150,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu € 15,0 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

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

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

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

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

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

### Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

Die TAG hat im Rahmen der übernommenen Unternehmen Kreditverträge übernommen, die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Es handelt sich um einen Darlehensvertrag der TAG NRW-Immobilien GmbH in Höhe von rund € 11,6 Mio. und € 8,1 Mio. sowie einen Darlehensvertrag der TAG Sachsenimmobilien GmbH mit rund € 11,6 Mio. und einen Darlehensvertrag der TAG Leipzig Immobilien GmbH mit rund € 9,6 Mio. als auch ein Darlehensvertrag mit der TAG Marzahn-Immobilien GmbH mit rund € 19,0 Mio. und mehrere Darlehensverträge im Rahmen des Projektes „Theta“ mit rund € 99,6 Mio.

Während in den Verträgen der TAG Sachsenimmobilien und TAG Leipzig Immobilien GmbH auf den Wechsel des Gesellschafterkreises abgestellt wird, setzen die Verträge der TAG NRW-Immobilien GmbH, TAG Marzahn GmbH und die Verträge für „Theta“ einen Wechsel von mehr als 50% der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin voraus.

Die TAG hat im Jahre 2010 zwei Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, im Mai 2010 über € 30,0 Mio., fällig im Mai 2015 sowie im Dezember 2010 über € 66,6 Mio., fällig im Dezember 2015, die jeweils für den Fall eines Kontrollwechsels – in beiden Fällen definiert als Übernahme von mehr als 30% der Stimmrechte an der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vorsehen. Im Übrigen steht dem Vorsitzenden des Vorstands sowie dem Vorstand Dr. Vaagt für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

### Kapitalbeteiligungen, die 10% der Stimmrechte übersteigen

Der Gesellschaft sind zwei direkte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Eine dieser Beteiligungen wird von der Ruffer LLP, London, Großbritannien, gehalten. Hier beträgt die Beteiligungsquote zum Bilanzstichtag 18%. Die zweite Beteiligung wird von IP Concept Fund Management S.A./Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg, Luxemburg, gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 10%.

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

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

## VI. Nachtragsbericht

Am 11. Januar 2012 erwarb die TAG direkt bzw. über eine Tochtergesellschaften 100% der Anteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH, die über eine nördlich von Berlin in Eberswalde gelegene Wohnanlage mit 1.057 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 59.911 m<sup>2</sup> verfügt. Aus der Vermietung der Wohneinheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete in Höhe von rund € 2,9 Mio. Der Gesamtkaufpreis für die Anteile betrug € 30,4 Mio., ein wesentlicher Teilbetrag in Höhe von rd. € 19,5 Mio. wurde durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der Eberswalde Verwaltungs GmbH abgegolten.

Seit dem Bilanzstichtag kam es zu weiteren Veränderungen bei den Beteiligungen der TAG. Aufgrund eines den verbliebenen außenstehenden Aktionären der Bau-Verein zu Hamburg unterbreiteten Aufstockungsangebotes, das vom 10. Februar bis zum 9. März 2012 lief, erhöhte sich der Anteil der TAG am Bau-Verein vom 93,21% per 31.12.2011 auf 96,09% per 10. März 2012. Weiterhin veräußerte die TAG Ende Januar 2012 ihre Beteiligung an der Estavis AG in Höhe von 20,7% zu einem attraktiven Kaufpreis im Rahmen eines Erwerbs einer Beteiligung, über den die Parteien Stillschweigen vereinbart haben.

Am 29. Februar 2012 unterbreitete die TAG der Deutschen Kreditbank AG ein verbindliches und auf den 30. März 2012 befristetes Angebot zum Erwerb der DKB Immobilien AG. Das Angebot wurde im Rahmen eines von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahrens zum Verkauf der DKBI abgegeben. Der gebotene Kaufpreis (Baranteil) betrug € 160 Mio. Die TAG bot an, aus diesem Kaufpreis eine erste Kaufpreisrate in Höhe von € 100 Mio. bei Unterzeichnung des Vertrages zu zahlen, die zweite Restkaufpreisrate sollte durch die Verkäuferin gestundet werden. Die Bankverbindlichkeiten der DKBI Unternehmensgruppe lagen per 31. Dezember 2011 bei rund € 800 Mio. und sollten von der Käuferin mit übernommen werden. Die DKBI verfügte zum 31. Dezember 2011 über rund 25.000 Wohneinheiten und einer Mietfläche von rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten und erzielte insgesamt angabegemäß eine Kaltmiete in Höhe von rd. € 72,3 Mio. Die Liegenschaften der DKBI liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern, den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, Großraum Berlin und Sachsen. Der Immobilienbestand der DKBI wurde per 31. Dezember 2011 mit € 1.050 Mio. bewertet.

Zur Finanzierung des Kaufpreises hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2012 in Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu rund € 20,6 Mio. neuen Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären innerhalb einer Bezugsfrist vom 2. bis zum 16. März 2012 im Verhältnis 11:3 zum Bezug angeboten. Für Spitzenbeträge wurde das Bezugsrecht ausgeschlossen. Daneben wurden die neuen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Angebots institutionellen und privaten Investoren in Deutschland und ausgewählten anderen Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Die neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung wurden vollständig zu einem Bezugspreis in Höhe von € 6,15 je Aktie platziert. Der Zufluss aus der Kapitalerhöhung betrug damit € 127 Mio. Die Kapitalerhöhung über insgesamt € 20.663.737,00 wurde am 19. März 2012 im Handelsregister eingetragen. Das neue Grundkapital beträgt damit € 96.428.250,00. Die neuen Aktien, die mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2011 ausgestattet sind, wurden am 20. März 2012 an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Der Vorstand plant eine Dividende für das Geschäftsjahr 2011 auszuzahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung.

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

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

Risiken sind ein grundlegender Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Dabei gelten die Grundsätze, dass bei allen Geschäften die Chancen klar überwiegen müssen, spekulative Transaktionen nicht zulässig sind und die Handlungsweise der TAG nicht nur geltendem Recht, sondern auch ethischen und moralischen Standards genügen muss.

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht sowohl die Sicherung als auch die Weiterentwicklung und das Wachstum des TAG Konzerns. Damit die TAG im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie sich bietende Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen kann, muss sie gegebenenfalls auch Risiken eingehen. Hierbei ist es von wesentlicher Bedeutung, sämtliche Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren. Auf diese Weise kann mit möglichen Risiken professionell umgegangen werden. Dafür hat die TAG ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch in den Vorjahren findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten hierbei methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig schriftlich informiert.

Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

#### **a. Risikoidentifikation**

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



## **b. Branchenrisiken**

Der TAG-Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Diese Risiken beinhalten insbesondere die nachfolgenden Themen:

Zyklische Bewegungen auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen sowie auf den lokalen und auch internationalen Märkten im Besonderen, Verkaufs- und Vermietungsrisiken, Beschädigung- sowie Baurisiken und Risiken, die durch die Überschreitung von Baubudgets aufkommen könnten, zum Beispiel bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die TAG minimiert Branchenrisiken durch eine intensive Beobachtung der Immobilienmärkte und im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien nach Möglichkeit durch den Abschluss langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern.

## **2. Darstellung der Einzelrisiken**

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

### **a. Umfeld- und Branchenrisiken**

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

Der Immobilienbestand der TAG unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Mieten stagnieren oder zurückgehen. Darüber hinaus kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen führen, was bei einem unbezifferbaren Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen und außerdem zu steigenden Leerständen und daraus resultierenden höheren Leerstandskosten führen kann. Weitere Auswirkungen können sich auf Transaktionsebene bei Einzel- oder Portfolioverkäufen ergeben und sich auf die Immobilienpreise und somit auf niedrigere Verkaufsergebnisse niederschlagen. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Aufgrund der nach wie vor ungelösten Euro-Krise gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2012 nur von einem geringen Wirtschaftswachstum für Deutschland aus. Zudem bleiben die Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt sowie dem unsicheren Euro-Wechselkurs, der Gefahr einer Inflation sowie weiter steigender Energie- und Ölpreise bestehen.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demographischen Wandels – anders als ländliche Gegenden – kaum zu spüren bekommen, so dass daraus resultierende Risiken für die TAG begrenzt sind.



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

## **b. Regulatorische und politische Risiken**

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2012 erachten wir dieses Risiko als gering.

## **c. Vermietungsrisiken**

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die TAG durch die Vermietung ihrer Gewerbeobjekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie einem stetigen und risikoarmen Geschäftsmodell vor. Bei Wohnungsmietern wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen. Darüber hinaus gehört die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management zum Kerngeschäft und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Dies wirkt sich positiv auf die Fluktuation und damit zusammenhängend auch auf das Mietausfallrisiko aus. Zudem sichert die Implementierung eines erfolgreichen Forderungsmanagements die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko), versucht die TAG zu vermeiden. Die Siemens AG als größter Mieter wird von der TAG als bonitätsstarker Premium-Mieter eingestuft.

Zusätzlich wird einem Mietausfallrisiko besonders bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern sowie die permanente Beobachtung der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte begegnet. Auch die Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien besitzt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Investitionen.

Generell werden, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, langfristige Mietverträge angestrebt, ebenso werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung auslaufender Mietverträge ergriffen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Im Rahmen der Vermietungsrisiken ist darauf hinzuweisen, dass die Mietverträge der TAG Gewerbe mit der Siemens AG, als größtem Mieter, unterschiedliche Laufzeiten aufweisen. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden und eine Weitervermietung nicht möglich sein, so hätte dies für die TAG Gewerbe in Hinblick auf Mietertrag und Bewertung der Immobilien negative Folgen.

#### **d. Unternehmensstrategische Risiken**

Das wesentliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2011 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2012 durchaus positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Sollten sich in 2012 für die TAG Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolios Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken.

Die TAG begegnet diesen Risiken vor der Akquisition durch gründliche Due Diligence-Prozesse und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden. Allerdings können unvollständige Angaben in Due-Diligence-Berichten und –Auswertungen sowie intransparente Vergabeentscheidungen Risiken nach sich ziehen. Ebenso ist es möglich, dass bei neu erworbenen Einheiten die Renditeerwartungen nicht entsprechen. Dies könnte negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des TAG Konzerns haben.

Ein weiteres Risiko kann die nicht rechtzeitige Erkennung von Trends darstellen. Wenn die TAG Marktentwicklungen oder Trends nicht in einem entsprechenden Zeitfenster erkennt und für sich nutzt, können sich folgenreiche Risiken ergeben. Um diesem Risiko schon von Anfang an entgegenzuwirken, sind alle Führungskräfte des Asset und Property Managements im Konzern dafür sensibilisiert worden, Entwicklungen in den jeweiligen Sektoren und Märkten genau zu beobachten und Veränderungen umgehend zu kommunizieren und an das Risikomanagementsystem weiterzuleiten, damit im Bedarfsfall angemessen reagiert werden kann.

#### **e. Leistungswirtschaftliche Risiken**

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

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

#### **f. Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

## **i. Kreditrisiken**

Die TAG ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung, insbesondere als Folge der Finanzkrise, nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist. Durch die erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist die TAG auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rd. € 923 Mio. (Vj. € 258 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Geschäftsjahr 2011 kam es zu einer Nichteinhaltung dieser Kreditvorgaben in drei Fällen. Im ersten Fall kam es bei einem Kredit über rd. € 6,5 Mio. an einem Messstichtag dazu, dass die im Kreditvertrag geregelte Kapitaldienstdeckungsquote nicht eingehalten wurde. Durch Ablösen eines Objektes aus der Finanzierung konnte die nicht eingehaltene Deckungsquote im Februar 2012 wieder hergestellt werden. Darüber hinaus kam es bei zwei Kreditverträgen über insgesamt rd. € 14 Mio. ebenfalls dazu, dass die Deckungsquoten gem. Kreditverträgen nicht eingehalten werden konnten. Hierfür wurden durch den Konzern Kreditsicherheiten in Höhe von insgesamt T€ 95 beim Kreditinstitut hinterlegt. Darüber hinaus wurden Sondertilgungen in Höhe von T€ 595 geleistet, so dass die in den Verträgen fixierten Kapitaldienstdeckungsquoten zum 31.12.2011 wieder eingehalten wurden und die Kreditsicherheiten wieder zur freien Verfügung des Konzerns sind.

Gleichermaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe von € 12,5 Mio. sowie für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über € 30,0 Mio. bzw. € 66,6 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen, ebenso wie die bereits im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

## **ii. Liquiditätsrisiken**

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

## **iii. Zinsrisiken**

Die Aktivitäten des Konzerns sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen in den Konzerngesellschaften konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von € 671,9 Mio. (Vorjahr € 313,3 Mio.). Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem

variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

#### **iv. Währungsrisiko**

Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

#### **v. Portfolio Bewertungsrisiken**

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde. Der Marktwert von Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene, auf die die TAG keinen Einfluß hat, da sie von der konjunkturellen Entwicklung und den Märkten abhängen, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, rückläufige Nachfragen und zunehmende Leerstände. Zudem sind viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend, so die Lage, die Qualität der Objekte und die Höhe der Mieterlöse. Die hier beschriebenen Faktoren fließen bei der Bewertung der Immobilien durch unabhängige Gutachter ein und unterliegen zum Teil einem bestimmten Ermessensgrad. Aufgrund dessen kann es bei einer Begutachtung zu Bewertungsverlusten kommen, die unterschiedlich erheblich sein können. Des Weiteren kann die Bewertung einer Immobilie durch konjunkturelle Veränderungen, Zinsschwankungen und Inflation negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dient die regionale Diversifikation des Portfolios, die Diversifikation in die Geschäftsfelder Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Beobachtung der Märkte sowie deren Analyse. Der Marktwert des gesamten TAG Portfolios wird mindestens einmal im Jahr von unabhängigen anerkannten Gutachtern ermittelt. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können so zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit der TAG.

#### **g. Personalrisiken**

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dies gilt umso mehr, da es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können. Daher ist es eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden. Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebenen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sichern das unverzichtbare fachliche Know-How der Mitarbeiter. Des Weiteren können die Mitarbeiter aufgrund der Fokussierung der Teilkonzerne auf die Kerngeschäftsfelder entsprechend ihren Fähigkeiten bestmöglich eingesetzt werden. Um

einem Fachkräftemangel vorzubeugen, bildet der TAG Konzern seit vielen Jahren Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus, mit dem Ziel, sie nach erfolgreich abgeschlossener Lehre zu übernehmen.

Um vor Know-How-Verlusten zu schützen, vermeidet die TAG es, Spezialwissen ausschließlich bei einzelnen Mitarbeitern zu bündeln. Um den Wissenstransfer zu unterstützen, setzt der Konzern auf Dokumentation, interne Schulungen und andere Instrumente. Somit ist das Risiko von Wissensverlusten durch Personalabgänge konzernweit als eher gering einzuschätzen. Für alle künftigen materiellen Risiken im Personalbereich wurden Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

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

Wie jedes Unternehmen ist auch der TAG Konzern IT-Risiken wie zum Beispiel Datenverlusten und Computerviren ausgesetzt. Daher ist die IT-Infrastruktur konzernweit durch aktuelle Firewall- und Antivirenprogramme geschützt. Darüber hinaus soll die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte gegen Angriffe von außen schützen. Zudem verfügt die Gesellschaft über ein eigenständiges Netzwerk. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf den Systemen sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar. Das Risiko von Hacker- und Ausspähungsangriffen wird branchenüblich als gering erachtet. Trotz hoher Sicherheitsstandards können im Falle von Störungen oder Beeinträchtigungen höhere Kosten entstehen.

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

Die TAG hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet. Die TAG unterstützt ihre Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

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

#### **j. Risiken im Hinblick auf das noch laufende Bieterverfahren zur Übernahme der DKB Immobilien AG**

Die TAG hat sich an einem von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahren zum Verkauf der DKB Immobilien AG beteiligt und am 29. Februar 2012 ein verbindliches Angebot abgegeben. Die Entscheidung der Verkäuferin über den Zuschlag wird noch im Laufe des Monats März 2012 erwartet. Zur Finanzierung der Übernahme der DKB Immo-



bilien AG (Kurz „DKBI“) haben Vorstand und Aufsichtsrat in Ausnutzung der bestehenden Genehmigten Kapitalia eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu 20,6 Mio. neuen Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären während einer Bezugsfrist vom 2. bis 16. März 2012 im Verhältnis 11:3 zum Bezug angeboten. Daneben werden die neuen Aktien privaten und institutionellen Investoren in Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots sowie institutionellen Investoren in Deutschland und ausgewählten anderen Ländern Europas im Rahmen einer Privatplatzierung als Vorplatzierung angeboten und vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte zugeteilt.

Die Abgabe des Angebots beinhaltet einen Kaufpreis in Höhe von € 160 Mio. sowie die Übernahme der Bankverbindlichkeiten der DKBI-Unternehmensgruppe in Höhe von rund € 800 Mio.

Die DKBI verfügt über rund 25.000 Wohneinheiten sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> und erzielt insgesamt eine Nettokaltmiete von rund € 73,2 Mio. Die Liegenschaften der Zielgesellschaft liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern, den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, der Großraum Berlin und Sachsen. Der Bestand ist überwiegend in einem guten Zustand und voll- bzw. teilsaniert. Er wird per 31. Dezember 2011 mit rund € 1.060 Mio. bewertet. Der Leerstand beträgt angabegemäß über das Gesamtportfolio per 31. Dezember 2011 10,9%.

Sollte die TAG den Zuschlag erhalten, würde sich ihr Bestand auf rund 56.000 Wohneinheiten erhöhen, die derzeitige annualisierte Miete im Konzern würde auf rund € 209 Mio. ansteigen und die Bilanzsumme sich auf rund € 3,2 Mrd. belaufen.

Sollte die Verkäuferin das Angebot der TAG nicht annehmen, so werden die aus der Kapitalerhöhung generierten Finanzmittel für andere Akquisitionen, zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten oder zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der TAG verwendet werden.

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

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

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

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

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften sowie auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich



des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen eines Softwarepakets, das von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurde. Dies ist für das Jahr 2011 das System „RELion“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

#### **4. Gesamteinschätzung**

Ungeachtet der Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum und dem starken Wachstum der TAG im Hinblick auf den Immobilienbestand und die Verschuldung hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr 2010 nicht grundlegend verändert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatz der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Des Weiteren sind dem Management keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Wir sind davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

#### **5. Chancen der künftigen Entwicklung**

Die TAG Immobilien AG hat ihre Marktposition im vergangenen Jahr weiter gestärkt und ausgebaut. Zudem hat sie den Konsolidierungsprozess auf dem deutschen Immobilienmarkt vorangetrieben, indem sie die mehrheitliche Übernahme der ebenfalls börsennotierten Colonia Real Estate AG und deren Integration in den TAG Konzern erfolgreich realisiert hat. Im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres hat die Gesellschaft im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie weitere Portfolien an Standorten, an denen sie schon investiert hat, wie zum Beispiel in Berlin und Sachsen, erworben. Diese unterschiedlichen Wachstumsprozesse führten zu einem Erfahrungsgewinn für die Mitarbeiter und das Management und können bei zukünftigen Akquisitionsstrategien wertsteigernd eingesetzt werden. Folglich ist mit der Anzahl der Einheiten auch das Immobilienvolumen, der EPRA Net-Asset-Value (EPRA NAV), die Bilanzsumme und das Ergebnis gesteigert worden. Gleichzeitig ist jedoch auch der Unternehmenswert gemessen an der Marktkapitalisierung aufgrund von mehreren Kapitalmaßnahmen weiter gewachsen und die Schwelle von rund € 500 Mio. erreicht worden. Somit ist die TAG im Indexranking der Deutschen Börse auf die vorderen SDAX-Plätze vorgedrungen und auf mehreren Ebenen sehr gut positioniert, um ihrer Unternehmens- und Wachstumsstrategie in 2012 erfolgreich fortzusetzen.

Aufgrund der dezentralen Konzernstruktur mit dem Hauptsitz in Hamburg und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf/Köln, Leipzig, Salzgitter und München können Marktströmungen frühzeitig erkannt und auf diese schneller reagiert werden, als es für Wettbewerber möglich ist.

Das Portfolio befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Hamburg Leipzig/Sachsen, Salzgitter, Düsseldorf und München, an denen nach wie vor Wachstumspoten-

ziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße Mieterbetreuung ermöglichen es uns, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Des Weiteren stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie und der Verbesserung ihrer Kapitalmarktposition weist die TAG eine solide Finanzierungsstruktur auf. Der Konzern ist langfristig durchfinanziert; Die durchschnittliche Zinshöhe in 2011 lag bei 4,2%, die durchschnittliche Kreditlaufzeit lag bei 5,4 Jahren und unterjährig war die Refinanzierung von fälligen Krediten zu wesentlich günstigeren Bedingungen möglich (unter 4%). Der Loan to Value, der Indikator für den Verschuldungsgrad eines Unternehmens, lag bei 59% und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 27%. Das Geschäftsmodell der TAG, zum Einen die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie und zum Anderen das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken etabliert. Dies hat die Gewinnung von neuen strategischen Bankpartnern gezeigt, 28 rein deutsche Banken sind Geschäfts- und Finanzierungspartner der TAG.

Alle diese Fakten zusammengenommen bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken sicherstellen.

## **VIII. Prognosebericht**

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

Die globale wirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren regional erneut sehr unterschiedlich verlaufen und ist in verschiedenen Regionen mit großen Unsicherheiten behaftet. Bezüglich des Wachstums der Entwicklungs- und Schwellenländer wird allgemein mit einem weiterhin robusten, wenn auch abgeschwächten Wachstum gerechnet, während für die meisten westlichen Industrienationen lediglich von einer Stagnation oder einem marginalen Wachstum ausgegangen wird.

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa sollte weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, ist im Großen und Ganzen eine rückläufige Entwicklung der Märkte zu erwarten.

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland trübt sich nach den beiden starken Jahren 2010 und 2011 im laufenden Jahr etwas ein. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass Deutschland trotzdem seine relativ starke Wettbewerbsposition beibehält. Konkret wird damit gerechnet, dass in 2012 ein Bruttoinlandsprodukt von 0,7% beziehungsweise 0,6% erreicht werden kann – gemäß den Prognosen von Bundesregierung und Bundesbank.

Da die TAG ausschließlich in Deutschland aktiv ist und Deutschland nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments ist, geht die Gesellschaft davon aus, dass sie von der sich zwar abschwächenden, aber dennoch positiven konjunkturellen Entwicklung in 2012 profitieren kann. Die TAG wird im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie die sich bietenden Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen und ihr Portfolio weiter wertsteigernd ausbauen.

## **2. Erwartete Ertrags- und Finanzlage**

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt - insbesondere der Wohnimmobiliensektor - als ein ausgeglichener Markt dar. Mit ihrem diversifizierten Geschäftsmodell in den Segmenten Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie ist die TAG gut positioniert, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Die Objekte der TAG befinden sich an attraktiven Standorten wie zum Beispiel Berlin, Hamburg, Leipzig/Sachsen, Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus. Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die TAG davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren insbesondere im Wohnimmobilienbereich weiter steigen werden.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der Leerstandsreduktion, der Integration der akquirierten Unternehmen/Portfolien und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Die TAG geht davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken wird sowie auch Potenzial für die Wertsteigerung ihrer Immobilien bietet. Darüber hinaus können auch weiterhin Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum genutzt werden, sofern die Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value, ein positiver Cashflow und ein positiver Konzernergebniseffekt, erfüllt sind. Darüber hinaus konzentriert sich die TAG bei Zukäufen auf bereits bestehende Standorte, so dass Verwaltung und Asset Management der neu erworbenen Immobilien vom nächstliegenden TAG Standort mit der bestehenden Infrastruktur kosteneffizient übernommen werden können.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist nicht ganz so entspannt wie im Wohnimmobiliensegment. Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation der vergangenen Jahre muss nach wie vor mit möglichen negativen Auswirkungen aufgrund von Unternehmensinsolvenzen mit steigenden Leerständen und damit verbundenen Mietausfällen gerechnet werden. Darüber hinaus bestehen im Gewerbeimmobilienbereich in der Regel langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern, die mögliche Ausfallrisiken minimieren. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das Asset und Property Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten sowie die sukzessive Fortführung der Verkaufsaktivitäten einzelner Objekte – sofern die Veräußerung über Buchwert möglich ist.

Die Übernahme der Colonia Real Estate AG sowie der in 2011 akquirierten Unternehmen und Portfolios sind innerhalb des vergangenen Jahres in den Konzern integriert und konsolidiert worden. Parallel zu diesen Integrations- und Restrukturierungsprozessen sind im gesamten TAG-Konzern erfolgreich schlanke, effiziente Strukturen implementiert worden.

### 3. Gesamtaussage

Mit den bereits abgeschlossenen Akquisitionen und dem damit verbundenen Ausbau des Portfolios sowie der Integration der erworbenen Immobilien und dem Leerstandsabbau hat die TAG ihre auf Wachstum ausgerichtete Strategie in 2011 erfolgreich umgesetzt. Ein bedeutender Schritt auf diesem Wachstumspfad ist die in 2011 vollzogene Übernahme und Integration der Colonia Real Estate AG mit rund 19.000 Einheiten. Die damit verbundene Konsolidierung der Konzerndaten der Colonia führt in 2011 nahezu zu einer Verdopplung der Bilanzsumme und der erzielten Mieten im TAG Konzern. Gleichzeitig haben sich proportional die Werte der Renditeliegenschaften sowie auch der Bankverbindlichkeiten verändert.

Wie schon erwähnt, beteiligt sich die TAG am Bieterverfahren zur Übernahme der DKB Immobilien AG mit über 25.000 Einheiten. Der Ausgang des Verfahrens ist bei Erstellung dieses Berichts noch offen und wird voraussichtlich erst Ende März 2012 abgeschlossen sein. Sollte die TAG den Zuschlag erhalten, wird das Portfolio im Großraum Berlin sowie in Thüringen und Sachsen nachhaltig erweitert. Darüber hinaus wirkt sich die Akquisition auf sämtliche finanzspezifische Kennzahlen aus. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Ertragslage des TAG-Konzerns sowie die Eigenkapitalposition sind zurzeit noch nicht verbindlich vorherzusagen und würden im Rahmen einer Erstkonsolidierungsbilanz und Erfolgsrechnung in den nächsten Monaten ermittelt werden.

Der Vorstand der TAG ist zuversichtlich, dass die sich bei der Integration der DKBI ergebenden Synergiepotenziale gehoben werden können und somit die Übernahme der DKBI einen nachhaltig positiven Effekt auf das Ergebnis des Jahres 2012 haben wird.

Angesichts der weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur in Deutschland wie auch des deutschen Immobilienmarktes hält die TAG derzeit an der im November 2011 veröffentlichten detaillierten Prognose für 2012 fest. Die TAG geht nach wie vor davon aus, für das Geschäftsjahr 2012 Mieterlöse in Höhe von € 144 Mio. zu erzielen sowie ein daraus resultierendes Mietergebnis in Höhe von € 110 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird bei rund € 75 Mio. erwartet. Aus Immobilienverkäufen soll ein Ergebnis in Höhe von € 8 Mio. erzielt werden. Des Weiteren strebt die TAG ein operatives Ergebnis in Höhe von € 35 Mio. an und weist für 2012 erstmals einen FFO (Funds from Operations) in Höhe von € 27 Mio. aus. Der EPRA Net-Asset-Value (EPRA NAV) je Aktie wird mit € 9,75 prognostiziert – nach € 8,72 für das Geschäftsjahr 2011. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die TAG, eine Dividende von rund € 0,20 je Aktie für das Jahr 2011 auszuschütten und dies zur Abstimmung der Hauptversammlung vorzuschlagen. Für das Geschäftsjahr 2013 strebt die TAG ebenfalls eine weitere Steigerung der relevanten Ergebniskennzahlen an und wird diese im Verlauf des aktuellen Jahres konkretisieren.

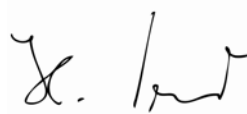
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

# BILANZ

zum  
31. Dezember 2011  
**TAG Immobilien AG**  
Hamburg

## AKTIVA

<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen und Lizenzen						
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke						
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung						
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen						
2. Beteiligungen						
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Vorräte						
1. Unfertige Leistungen						
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen						
2. Forderungen aus Vermietung						
3. Sonstige Vermögensgegenstände						
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten						
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>						

	€	€	€	€	€	€
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. Gezeichnetes Kapital						
Bedingtes Kapital: € 32.194.749,00 (€ 17.000.000,00)						
II. Kapitalrücklage						
III. Gewinnrücklagen						
1. Gesetzliche Rücklage						
2. Andere Gewinnrücklagen						
IV. Bilanzgewinn						
Summe Eigenkapital						
<b>B. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen						
2. Sonstige Rückstellungen						
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Anleihen						
- davon konvertibel € 109.071.800,00 (€ 109.100.000,00)						
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung						
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen						
6. Sonstige Verbindlichkeiten						
- davon aus Steuern € 2.144.260,26 (€ 689.767,71)						
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>						

	€	€	€	€	€	€
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
	1.106.267,28	789.241,41	74.905.174,00	58.566.364,00	305.268.391,16	206.267.164,16
	1.578.660,72	1.546.827,67	526.631,64	46.016,27	47.574.074,28	0,00
	<u>1.578.660,72</u>	<u>44.567,52</u>	<u>480.615,37</u>	<u>480.615,37</u>	<u>428.274.271,08</u>	<u>265.360.159,80</u>
	271.230.154,92	136.284.135,95	418.490,01	108.390,01	428.274.271,08	265.360.159,80
	<u>5.380.535,29</u>	<u>41.310.384,95</u>	<u>2.765.852,66</u>	<u>2.823.191,51</u>	<u>3.184.342,67</u>	<u>2.823.191,51</u>
	32.495,05	77.332,87	109.071.800,00	109.100.000,00	109.071.800,00	109.100.000,00
	128.644.621,21	128.644.621,21	65.700.491,30	39.715.375,04	65.700.491,30	39.715.375,04
	14.953,45	14.953,45	17.605,74	17.077,64	17.605,74	17.077,64
	342.245.423,46	725.832,27	7.954.984,11	5.689.127,34	7.954.984,11	5.689.127,34
	6.992.819,96	122.050.327,82	10.483.740,71	6.280.963,91	10.483.740,71	6.280.963,91
	78.879,00	15.915,00	<u>3.950.269,84</u>	2.402.115,06	197.178.891,70	2.402.115,06
	628.645.235,68	431.504.140,12	7.730,23	7.739,81	628.645.235,68	431.504.140,12
	<u>628.645.235,68</u>	<u>431.504.140,12</u>	<u>7.730,23</u>	<u>7.739,81</u>	<u>628.645.235,68</u>	<u>431.504.140,12</u>

## PASSIVA

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

## TAG Immobilien AG Hamburg

	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse	401.342,68	443.611,66
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-44.837,82	30.129,77
3. Sonstige betriebliche Erträge	59.162.774,11	6.257.609,06
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-132.228,48	-146.166,36
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.343.818,06	-6.246.048,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-1.048.191,09</u>	<u>-761.628,04</u>
	-9.392.009,15	-7.007.676,60
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-493.575,92	-185.236,09
b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-20.000.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.351.722,60	-9.710.212,24
8. Erträge aus Beteiligungen	365,18	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.156.285,97	9.223.501,17
- davon aus verbundenen Unternehmen € 13.778.219,16 (€ 9.142.800,58)		
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	3.723.049,43	0,00
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.617.998,53	-3.860.284,40
- davon an verbundene Unternehmen € -827.889,08 (€ -489.392,90)		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>-545.734,20</u>	<u>-10.032.883,00</u>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	47.865.709,67	-34.987.607,03
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-275.000,00	69.000,00
16. Sonstige Steuern	-16.635,39	-23.452,14
<b>17. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)</b>	47.574.074,28	-34.942.059,17
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	34.942.059,17
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<u>47.574.074,28</u>	<u>0,00</u>



**TAG Immobilien AG  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2011**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Grundlagen**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind zum Teil in Tausend Euro (T€) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um die zulässigen Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

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

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert	
	1.1.2011 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2011 €	31.12.2010 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen und Lizenzen	920.728,78	636.983,49	0,00	0,00	1.557.712,27	1.106.267,31
	920.728,78	636.983,49	0,00	0,00	1.557.712,27	789.241,41
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.826.395,00	0,00	0,00	0,00	4.826.395,00	1.519.675,07
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.786,73	160.883,86	0,00	0,00	289.680,59	64.985,65
	4.955.181,73	160.883,86	0,00	0,00	5.116.075,59	1.578.660,72
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	193.199.888,87	134.137.525,40	73.565.401,82	74.380.967,48	326.521.848,61	271.230.154,92
	41.310.384,95	37.635.552,16	-73.565.401,82	0,00	5.380.535,29	5.380.535,29
2. Beteiligungen	234.510.273,82	171.773.077,56	0,00	74.380.967,48	331.902.383,90	276.610.990,21
	240.386.194,33	172.570.944,91	0,00	74.380.967,48	338.576.171,76	177.594.520,90
					59.280.553,52	179.976.157,50

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bis auf eine Forderung gegenüber der Colonia Real Estate AG in Höhe von T€ 27.178 mit einer Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren haben sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2011 € 74.905.174,00 (Vj. € 58.566.364,00) und ist eingeteilt in 74.905.174 (Vj. € 58.566.364) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach gegen Bar- bzw. Sacheinlagen sowie durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen erhöht. Insgesamt wurden 16.338.810 Stück (Vj. 26.000.000 Stück) neue Aktien ausgegeben.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 wurde eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von Stück 5.856.635 Aktien durchgeführt. Des Weiteren wurden Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital von 10.476.924 Stückaktien sowie Kapitalerhöhungen aus Wandelanleihen von 5.251 Stückaktien vorgenommen.

Das zum 31. Dezember 2010 voll ausgenutzte genehmigte Kapital wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 um € 25.000.000,00 (Genehmigtes Kapital 2011/I) sowie mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 um € 7.000.000,00 (Genehmigtes Kapital 2011/II) erhöht. Zum 31. Dezember 2011 beläuft sich das genehmigte Kapital 2011/I noch auf einen Betrag in Höhe von € 14.523.076,00 und das genehmigte Kapital 2011/II noch auf einen Betrag in Höhe von € 7.000.000,00.

Der Vorstand ist demnach ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 6. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 14.523.076,00 durch Ausgabe von bis zu 14.523.076 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/I).

Darüber hinaus ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 25. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/II).

Der Vorstand wurde durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 64,0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 8.194.749 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 und 15. April 2010 Ge-

brauch gemacht, so dass auch diese Ermächtigung voll ausgeschöpft ist (bedingtes Kapital 2009/I).

Das Grundkapital der TAG ist weiterhin der Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 um € 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen Aktien bedingt erhöht. Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung begeben wurde (bedingtes Kapital 2010/I).

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung am 26. August 2011 der Vorstand bis zum 25. August 2016 ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 150,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu € 15,0 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

### **Kapitalrücklage**

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Geschäftsjahres sowie der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen von T€ 99.001 (Vj. T€ 82.648) und aus Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages von T€ 0 (Vj. T€ 34.942).

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von T€ 1.927 (Vj. T€ 1.401), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 248 (Vj. T€ 668), sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 366 (Vj. T€ 580).

### **Anleihen**

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100,00 ausgegeben und in 2010 in vollem Umfang wieder zurückerworben. Die Neuausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte dann im Dezember 2010 zum Nominalbetrag von T€ 12.500. Hieraus entstand ein Gewinn von T€ 1.102. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt € 5,15.

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 5.251 Schuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von € 5,37 in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€ 65.700 (Vj. T€ 39.715) haben mit T€ 26.458 (Vj. T€ 22.080) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit T€ 22.067 (Vj. T€ 17.635) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit T€ 17.175 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

## **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat verschiedene Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen sowie zugunsten von Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, übernommen. Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Jahr Sicherheiten bis zu einer maximalen Höhe von T€ 310.853 (Vj. T€ 242.066) gewährt, die zum Stichtag mit T€ 275.463 (Vj. T€ 214.466) valutieren. Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten bis zu einer Höhe von T€ 187.242 (Vj. T€ 78.036) durch Patronatserklärungen besichert, die zum Stichtag mit T€ 161.439 (Vj. T€ 72.392) valutieren. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme. Ferner bestehen zum 31. Dezember 2011 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von T€ 401 (Vj. T€ 316) und mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren von T€ 304 (Vj. T€ 504).

## Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2011 besteht ein aktivischer Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,275% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde zum 31. Dezember 2011 kein Bilanzposten angesetzt. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit der über den Saldierungsbereich hinausgehenden aktiven Steuerlatenzen wurde von daher nicht vorgenommen.

Sachverhalt	Steuerwert	Buchwert Handelsbilanz	Differenz	Steuersatz	Latente Steuern
	T€	T€	T€	%	T€
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>					
<b>Temporäre Differenzen</b>					
Grundstücke im Anlagevermögen	303.659	298.784	4.875	32,275	1.573
Sonstige Rückstellungen	-7.642	-8.008	366	32,275	118
<b>Temporäre Differenzen</b>	<b>296.017</b>	<b>290.776</b>	<b>5.241</b>		<b>1.691</b>
<b>Verlustvorträge</b>					
Körperschaftsteuer			25.832	15,825	4.088
Gewerbsteuer			17.859	16,450	2.938
<b>Verlustvorträge</b>					<b>7.026</b>
<b>Zwischensumme</b>					<b>8.717</b>
<b>Passive Steuerlatenzen</b>	0	0	0	32,275	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Nettosteuerbelastung (-) bzw. - entlastung (+)</b>					<b><u>8.717</u></b>



## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt und setzen sich aus Mieteinnahmen aus Immobilien in Höhe von T€131 (Vj. T€174) sowie aus den Nutzungsentgelten gegenüber verbundenen Unternehmen von T€270 (Vj. T€270) zusammen.

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge von T€25 (Vj. T€141). Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Gewinne aus Beteiligungsverkäufen in Höhe von T€51.883 (Vj. T€345) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen wurden in Höhe von T€2.256 (Vj. T€0) unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

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

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

### **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen**

Der Ausweis betrifft in voller Höhe den von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft abgeführten Gewinn in Höhe von T€3.723 aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages.

### **Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Die Gesellschaft hat den Jahresfehlbetrag der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von T€546 (Vj. T€267) aufgrund eines bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen. Im Vorjahr wurde zudem der Verlust von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von T€9.765 unter dieser Position ausgewiesen.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von T€275 betreffen die Zuführung zu der Rückstellung für Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2011. Der Ausweis im Vorjahr in Höhe von T€69 resultiert aus Steuererstattungen.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Nachzahlungen für Umsatzsteuer aus Vorjahren von T€13 (Vj. T€23) sowie Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von T€3 (Vj. T€1).

## SONSTIGE ANGABEN

### Beteiligungsverhältnisse

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

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Position	Eigenkapital 31.12.2011 T€	Ergebnis 2011 T€
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	99,97	1, 42	-9.029	-54
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee	98,38	1, 4	1.828	207
4	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,28	1	332	-546
5	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	93,21	1	55.572	-2.330
6	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg	99,98	1, 42	6.380	3.723
7	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	99,97	2	43	2
8	POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg	71,56	58	6.538	141
9	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	2	28	2
10	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-1.032	-96
11	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	49,99	2	-6.555	-410
12	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	99,97	2	*	*
13	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	2	45	4
14	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-5.114	-1.389
15	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	99,97	2	-3.072	-395
16	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	2	*	*
17	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	93,21	5	973	-669
18	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	93,21	5	8.648	926
19	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	93,21	5	751	-415
20	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	93,21	5	24	2
21	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	93,21	5	6.726	208
22	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	93,21	5, 18	-289	-24
23	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	93,21	5	27	2
24	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	93,21	5	4.815	495
25	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	93,21	5	1.031	63

26	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	93,21	5	26	-108
27	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	93,21	5	1.522	-58
28	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	93,21	5	150	-372
29	ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	62,08	5, 25	-129	-26
30	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	93,21	5, 27	479	17
31	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	93,21	5, 27	53	2
32	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	93,21	5, 25, 42	280	-225
33	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	93,97	2	-4.029	-464
34	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	46,61	5	*	*
35	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	46,61	5	*	*
36	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	98,03	5, 27, 42	-423	-200
37	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	2	32	2
38	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-639	-88
39	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,98	6	27	1
40	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	99,98	1, 6	-7.059	-120
41	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	28	3
42	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 41	-374	-299
43	TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg	99,97	1, 42, 48	10.085	-854
44	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42,48	2.137	-311
45	TAG NRW-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 48, 56	18.160	-1.372
46	1. FranconInWest GmbH, Düsseldorf	99,97	1, 45	1.181	128
47	2. FranconInWest GmbH, Düsseldorf	99,97	1, 45	1.136	108
48	TAG Administration GmbH, Hamburg	100	1	-609	-624
49	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	99,98	1, 42, 48	7.295	-77
50	TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	-1.289	351
51	TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	4.172	-106
52	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	5.511	423
53	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	8.000	698
54	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	6.067	-304
55	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg	99,97	1, 42, 48	5.895	558
56	TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 42	1.805	-4

57	ESTAVIS AG, Berlin (zum 30.6.2011)	20,73	1	60.699	700
58	Colonia Real Estate AG, Köln	71,56	1	255.228	-17.199
59	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	71,56	58	15	1
60	Colonia Wohnen GmbH, Köln	71,56	58	175.165	809
61	Grasmus Holding B.V., Maastricht, Niederlande	71,30	58, 70	2.657	99
62	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln	71,56	60	5.447	-541
63	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln	71,56	60	300	-33
64	Colonia Wohnen Service GmbH, Köln	71,56	60	-17.265	1.349
65	Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln	71,56	60	96.828	-2.068
66	Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln	71,56	60	25.857	-77
67	Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln	71,56	60	-1.414	-1.374
68	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	71,02	65, 70	-8.634	2.669
69	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	71,02	65, 70	590	438
70	GIMAG Immobilien AG, Zug, Schweiz	67,27	58	3.324	-622

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

## Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 sind nachfolgend wiedergegeben:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
  - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 21. Juni 2011)
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
  - Colonia Real Estate AG, Köln (Vorsitzender, seit 15. Februar 2011)
  - Banque Havilland S.A., Luxemburg (bis 19. April 2011)
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)
  - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
  - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
  - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
  - AGICOA, Genf, Schweiz

- CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Englefield Capital LLP, London (Mitglied des Advisory Boards), Großbritannien
  
- Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf
  - Germania-Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
  - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (bis 21. Juni 2011)
  - ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg (Vorsitzender)
  - Allerthal Werke AG, Grasleben
  - Solventis AG, Frankfurt/Main (stellvertretender Vorsitzender)
  - Scherzer & Co. AG, Köln
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg
  - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender)
  - Nalmer S.A., Uruguay
  - Urupay S.A., Paraguay (Vorsitzender)
- Frau Andrea Mäckler, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin
- Frau Wencke Röckendorf, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

## **Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam
  - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien (Vorsitzender)
  - Estavis AG, Berlin (seit 18. Juli 2011)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien (seit 26. Juli 2011)
  - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 2. September 2011)
  - FranconoWest AG, Düsseldorf (Vorsitzender, bis 30. November 2011)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, seit 27. Juni 2011)
  - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 2. September 2011)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (seit 27. Juni 2011)

## Gesamtbezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.637 (Vj. T€ 1.332) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung
Rolf Elgeti	T€ 458 (Vj. T€ 308)	T€ 466 (Vj. T€ 500)
Hans-Ulrich Sutter	T€ 300 (Vj. T€ 274)	T€ 133 (Vj. T€ 250)
Dr. Harboe Vaagt	T€ 230 (Vj. T€ 0)	T€ 50 (Vj. T€ 0)

\*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die variable Vergütung von Herrn Rolf Elgeti enthält eine Sondertantieme in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 0).

Die Vergütung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr betrug T€ 163 (Vj. T€ 114).

## Nicht marktübliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrates Herrn Rolf Hauschildt nahe steht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag T€ 15.925 (Vj. T€ 20.379) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

## Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 336 (Vj. T€ 568) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von T€ 175 (Vj. T€ 155), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von T€ 90 (Vj. T€ 234) sonstige Leistungen von T€ 71 (Vj. T€ 138) sowie für Steuerberatungsleistungen von T€ 0 (Vj. T€ 41). Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten dabei im Wesentlichen Honorare für Bestätigungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen sowie für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen. Zusätzlich wurden in diesem Zusammenhang Versicherungsprämien von T€ 37 (Vj. T€ 74) weiterbelastet.

## Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2011 und im Jahresdurchschnitt 124 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 81).



## Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Der TAG Immobilien AG wurde gem. § 21 WpHG von SVM (Scottish Value Management) Asset Management Ltd., Edinburgh, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe über zugerechnete Stimmen von 3,16% zum 15.03.2011 gemeldet. Diese Beteiligung wurde mit Wirkung zum 01.11.2011 nach Durchführung einer Kapitalerhöhung der TAG auf 2,79% verwässert und dementsprechend gemeldet.
- Ameriprise Financial Inc., Minneapolis, USA, Threadneedle Asset Management Holdings SARL, Luxembourg, Threadneedle Asset Management Holdings Limited, London, Threadneedle Investment Services Limited, London, und Threadneedle Asset Management Limited, London, Großbritannien, haben der TAG mitgeteilt, dass sie am 4.04.2011 die Schwelle von 3% überschritten haben und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 3,02% liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in der gesamten Höhe von Threadneedle Investment Funds ICVC, London, Großbritannien. Threadneedle Investment Funds ICVC hat dementsprechend ebenfalls die direkte Beteiligungshöhe von 3,02% zum 4.04.2011 gemeldet. Zum 4.07.2011 wurde die Höhe der Beteiligung aller Gesellschaften aktualisiert und ein Stimmanteil von 5,01% gemeldet. Stimmrechtszurechnungen bestehen wiederum in der gesamten Höhe von Threadneedle Investment Funds ICVC. Zum 24.11.2011 wurde die Schwellenunterschreitung aller Gesellschaften auf 4,98% an die TAG gemeldet.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien, zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5% unterschritten hat und zum 5.04.2011 bei 4,94% liegt. Die Stimmrechte werden der Asset Value Investors in ganzer Höhe zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe ging bei der TAG im Juli 2011 ein, hiernach hält über Zurechnung in voller Höhe Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien mit Wirkung zum 12.07.2011 eine Beteiligung von 2,94%.
- Ruffer LLP, London, Großbritannien, hat sich an der TAG zum 14.04.2011 in einer Höhe von 20,11% der Stimmrechte am Unternehmen beteiligt. Die Stimmen wurden Ruffer in voller Höhe zugerechnet. Zum 2.05.2011 hat Ruffer LLP die Schwelle von 20% unterschritten und eine Beteiligungshöhe von 19,89% zugerechneter Anteile gemeldet.
- Desweiteren hat die TAG eine Meldung von Capita Financial Managers Limited, London, Großbritannien, erhalten, einem Fund Manager u.a. für Ruffer LLP, die zum 6.05.2011 eine Beteiligung an der TAG mit 9,70% indirekt gehaltener Anteile melden.
- Der TAG wurde mitgeteilt, dass die Lloyds Banking Group plc., Edinburgh, Großbritannien, Lloyds TSB Bank plc., London, sowie Scottish Widows Group Limited, Edinburgh, Scottish Widows Investment Partnership Group Limited, London, Scottish Widows Investment Partnership Limited, London, Großbritannien, am 28.04.2011 die Beteiligungshöhe von 3% überschritten haben und bei 3,09% liegen. Stimmrechte werden hierbei Lloyds in der gesamten Höhe zugerechnet, Scottish Widows in Höhe von 3,066%. Diese Meldung wurde von sämtlichen Parteien aktualisiert und ein Anteil an der TAG zum 3.05.2011 wie folgt gemeldet: Lloyds Banking Group plc., Edinburgh, Großbritannien, und Lloyds TSB Bank plc., London, sind mit 3,67% an der TAG indirekt beteiligt. Die Scottish Widows Group Limited, Edinburgh, Scottish Widows Investment Partnership Group Limited, London, und Scottish Widows Investment Partnership Limited, London, Großbritannien, sind mit einer Höhe von 3,64% indirekt an der TAG beteiligt.

- Es bestand eine Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A., Luxemburg, L, von 5,10% zum 10.05.2011, wobei der Gesellschaft 4,41% der Anteile an der TAG unter anderem von Flossbach von Storch Strategie SICAV (ehemals FvS Strategie SICAV) zugerechnet wurden. Zum 14.12.2011 bestand die Beteiligung in Höhe von 10,09%, wovon 9,09% dem Flossbach von Storch SICAV zugerechnet wurden.

Damit verbunden hat die IP Concept Fund Management S.A. an die TAG eine Meldung gem. §27a WpHG gemacht, aus der folgende Punkte hervorgehen:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
  - IP Concept beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
  - IP Concept strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsratsorganen der TAG an.
  - IP Concept strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der TAG, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
  - Zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte an der TAG handelte es sich zu 100% um Fremdmittel.
- Der Flossbach von Storch Strategie SICAV, Luxemburg, Luxemburg, meldete zum 27.06.2011 eine Schwellenüberschreitung auf eine Beteiligung von 5,01%.
  - Die DWS Investment GmbH, Frankfurt, Deutschland, meldete zum 11.05.2011 einen Stimmrechtsanteil an der TAG Immobilien AG von 3,88%.
  - Dr. Lutz R. Ristow hat am 17.05.2011 gemeldet, dass sein Anteil an der TAG Immobilien AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung zum 2.08.2010 die Schwelle von 3% unterschritten hat und 2,71% beträgt, wovon 1,18% der Stimmen zuzurechnen sind.
  - Der TAG wurde von Skagen AS, Stavanger, Norwegen, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 4,9% zum 25.05.2011 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht.
  - Close Securities (Germany) Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Brothers Holdings Limited, und Close Brothers Group plc, London, Großbritannien, meldeten eine Stimmrechtsüberschreitung an der TAG zum 6.05.2011 in Höhe von 9,09%. Die Stimmen wurden in voller Höhe zugerechnet. Gleichzeitig wurde von Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt, der Anteil von direkt gehaltenen Stimmen in Höhe von ebenfalls 9,09% gemeldet. Zum 10.05.2011 wurden all diese Meldungen auf eine Beteiligungshöhe von 0% aktualisiert.
  - Die arsago Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft I mbH, München, Deutschland, hat der TAG einen direkt gehaltenen Stimmanteil an der TAG zum 1.11.2011 von 3,918% gemeldet. Aktualisiert wurde diese Meldung zum 6.12.2011, mit einem Stimmanteil von 2,59%. Parallel hierzu hat Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, folgende Beteiligungen zum 1.11.2011 in Höhe von 3,92% gemeldet: MSREF V International Holdings Coöperatief U.A., Amsterdam, Niederlande, direkte Beteiligung, sowie indirekt gehaltene Stimmen in Höhe von 3,92% durch
    - Morgan Stanley, The Corporation Trust Company, Wilmington,
    - MSREF V, Inc. NY, USA
    - MSREFV LLC, NY, USA
    - MSREF V, International – GP, LLC, NY, USA
    - Morgan Stanley Real Estate Fund V, International – TE, L.P., NY, USA
    - Morgan Stanley Real Estate Fund V, International – T, L.P., NY, USA
    - Morgan Stanley Real Estate Investors V, International, L.P., NY, USA

- Morgan Stanley Real Estate Fund V, Special International, L.P., NY, USA

Diese Meldungen wurden ebenfalls zum 7.12.2011 auf eine Beteiligungshöhe von 2,59% angepasst.

- Schließlich wurde durch Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien der TAG eine Beteiligungshöhe von 4,88% zum 5.08.2011 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet.

### Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht. Auch die börsennotierte Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG, Köln, hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

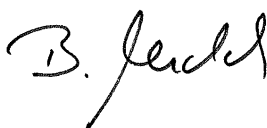
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 30. März 2012

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer



Michels  
Wirtschaftsprüfer

## Kontakt

### **TAG Immobilien AG Hamburg**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-0  
Fax: +49 (0) 40 380 32-388  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)