



Zwischenbericht zum **3. Quartal 2008**



## ⊞ Konzernkennzahlen



in TEUR	01.01. – 30.09.08	01.01. – 30.09.07
Umsatzerlöse	80.105	58.338
a) Grundstücksverkäufe	30.754	12.851
b) Mieterlöse	38.173	26.454
c) Betreuungstätigkeit und übrige	11.178	19.033
EBITDA	27.777	30.046
EBIT	27.369	28.547
EBT	6.698	15.828
Konzernergebnis	2.218	7.037
Ergebnis je Aktie in EUR	0,07	0,19

in TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	910.555	886.603
Eigenkapital	304.271	306.513
Eigenkapitalquote in %	33,4	34,6
Immobilienvolumen	842.042	762.396

Weitere Konzerndaten	
Marktkapitalisierung zum 30.09.2008 in TEUR	117.239
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float in %	93
Börsensegment	SDAX

## ⊞ Inhalt

Vorwort des Vorstands	05
TAG-Aktie	08
Konzernzwischenlagebericht	10
• Der Immobilienmarkt	11
• Geschäftsentwicklung der TAG	11
• Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	16
• Prognosen, Chancen, Risiken	21
Konzernbilanz	22
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	24
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapitalentwicklung	26
Konzernsegmentberichterstattung	27
Erläuternde Anhangsangaben	29
Finanzkalender/Kontakt	35



## Vorwort des Vorstands



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

seit der Veröffentlichung des Halbjahresberichtes im August 2008 hat sich die weltweite Finanzmarktkrise in eine branchenübergreifende Wirtschaftskrise gewandelt, die alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland betrifft. Rund um den Globus weiten die wichtigsten Indizes ihre Verluste aus und die Stimmung am Kapitalmarkt ist seit Wochen von enormem Vertrauensverlust und zunehmenden Rezessionsängsten geprägt. Darüber hinaus kann gegenwärtig keine verlässliche Aussage getroffen werden, ob und wie schnell die von den verschiedenen Regierungen verabschiedeten Maßnahmenpakete zu einer Stabilisierung der Märkte beitragen werden.

Vor diesem Hintergrund muss die Gesamtentwicklung der TAG betrachtet werden. Parallel zu dem Abwärtstrend an den Börsen verzeichnete auch die TAG-Aktie deutliche Kursverluste, die die Werthaltigkeit des Unternehmens nicht widerspiegeln, sondern durch die Liquiditätssorgen der jeweiligen Aktionäre bestimmt sind. Aufgrund der ohnehin schwierigen Bedingungen an den Kreditmärkten und den zunehmenden Liquiditätsengpässen im gesamten Finanzsystem ist davon auszugehen, dass die deutschen Banken nicht mehr in vollem Umfang Kredite und Anschlussfinanzierungen zur Verfügung stellen werden, was folglich zu schwierigeren wirtschaftlichen Bedingungen für sämtliche Unternehmen und somit auch Immobiliengesellschaften führen wird. Die Krise wird aber gerade auf dem Anlagemarkt zu einer neuen Wertschätzung von Sachwerten und damit langfristig zu einer Wiederentdeckung von Immobilien führen – soweit diese gute, attraktive Lagen aufweisen und stabile Cashflows generieren.

Boschstraße, Puchheim

Der TAG-Konzern konnte das operative Ergebnis in den ersten neun Monaten 2008 weiter verbessern. Die Umsatzerlöse insgesamt sind in den drei Quartalen 2008 um 37 Prozent signifikant angestiegen von EUR 58,3 Mio. auf EUR 80,1 Mio. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Mieterlöse zu richten: im Neunmonatsvergleich stiegen die Mieterlöse von EUR 26,5 Mio. auf EUR 38,2 Mio. in 2008 um 44 Prozent – allein im dritten Quartal betrug die Nettosteigerungsquote rund 15 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2008.

Der Rohertrag konnte trotz gesunkener Neubewertungsgewinne der Renditeliegenschaften nahezu unverändert mit EUR 44,5 Mio. auf Vorjahresniveau (EUR 44,8 Mio.) gehalten werden. Das Mietergebnis der ersten neun Monate 2008 wurde von EUR 18,4 Mio. in 2007 auf EUR 25,7 Mio. gesteigert.

Aufgrund der verringerten Neubewertungsgewinne sowie eines gestiegenen Zinsaufwandes als Folge eines höheren Immobilienvolumens ist auf EBT-Ebene ein Rückgang um 58 Prozent von EUR 15,8 Mio. in den neun Monaten 2007 auf EUR 6,7 Mio. zu verzeichnen. Das Ergebnis nach Steuern liegt mit EUR 2,2 Mio. um 68 Prozent unter dem Vorjahresergebnis.

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote sind, bedingt durch die Dividendenzahlung und eine Veränderung der Hedge Account Rücklage, auf EUR 304 Mio. gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 33 Prozent nach 34 Prozent zum Ende des Halbjahres 2008.

Innerhalb der Bilanzstruktur sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im dritten Quartal von EUR 217,4 Mio. Ende 2007 auf EUR 106,3 Mio. zum 30. September 2008 reduziert worden – während sie zum Ende des zweiten Quartals 2008 EUR 239,3 Mio. betragen. Dies reflektiert ausschließlich Prolongationen von Bestandskrediten. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Gegenzug von EUR 295,6 Mio. Ende 2007 auf EUR 433,4 Mio. im dritten Quartal gestiegen. Gegenwärtig ist trotz der schwierigen Finanzierungslage der Banken davon auszugehen, dass sämtliche Kredite der TAG turnusmäßig prolongiert werden.

Das wesentlich restriktivere Finanzierungsverhalten der Banken hat sich bereits im dritten Quartal auf die Finanzierungsmöglichkeit potentieller Käufer ausgewirkt und zu Beeinträchtigungen der Transaktionsgeschwindigkeiten von Immobilienan- und -verkäufen geführt.

In Anbetracht der sich zuspitzenden Krise an den Finanzmärkten und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwick-

lung sind Prognosen im derzeitigen Umfeld mit hohen Risiken verbunden. So kann die TAG gegenwärtig keine Aussage treffen, inwieweit und in welcher Höhe die budgetierten Verkäufe bis zum Ende des Jahres 2008 realisiert werden können. Aufgrund dieser Entwicklungen geht die TAG nicht mehr davon aus, dass die Umsatzprognosen gehalten werden können. Die Verkaufserlöse werden deutlich unter dem Vorjahresniveau liegen, zumal das vierte Quartal 2007 ein sehr umsatzstarkes Quartal war.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation sich nicht nur auf die noch anstehenden Immobilienverkäufe auswirkt, sondern möglicherweise auch Einfluss auf die Bewertung einzelner Objekte haben kann. Vor diesem Hintergrund muss die Ergebnisprognose der TAG für 2008 angepasst werden. Gegenwärtig rechnet der TAG-Konzern angesichts hoher Unsicherheiten mit einem ausgeglichenen Ergebnis vor Steuern (EBT).

Trotz der angepassten Umsatz- und Ergebniserwartungen für 2008 ist das Unternehmen aufgrund der sehr konsequenten und nachhaltigen Steigerung der Mieterträge, der soliden Finanzierungsstruktur und der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt in gute, urbane Lagen optimistisch, mittel- bis langfristig die Herausforderungen der Krise zu bewältigen.



Dalbekhof, Börsen bei Hamburg

## Die TAG-Aktie



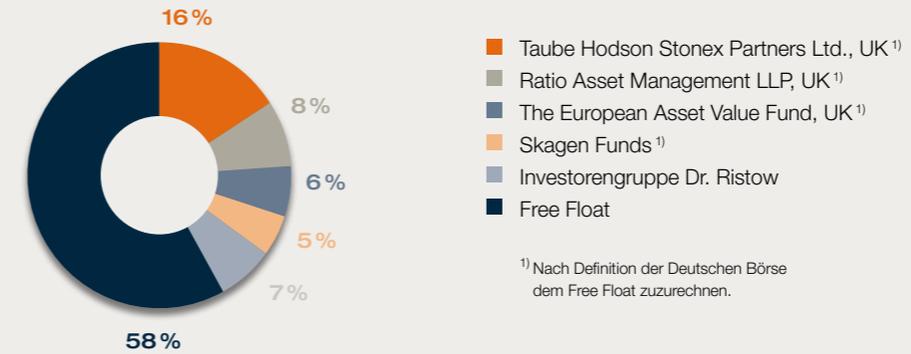
Im Zusammenhang mit der weltweiten Krise am Finanzmarkt gerieten auch die deutschen Börsen erheblich unter Druck. Neben anderen Wirtschaftszweigen mussten ebenso die deutschen Immobilienwerte massive Abschlüsse hinnehmen.

Vor diesem Hintergrund notierte die im SDAX gelistete TAG-Aktie zum Ende des dritten Quartals 2008 mit EUR 3,60. Die Bodenbildung zum Ende Oktober lag bei EUR 1,80, während der Kurs der Aktie zu Beginn des Jahres bei EUR 6,70 lag. Die deutliche Übertreibung an den Börsen, die in allen Segmenten zu herben Kursverlusten führte, spiegelt nicht die Werthaltigkeit des Unternehmens wider, sondern ist durch die Liquiditätssorgen der Aktionäre getrieben. Grundsätzlich reflektiert diese Entwicklung die Unsicherheit über die Zukunftsfähigkeit der Anlageform von Aktiengesellschaften im Allgemeinen und von Immobilienaktiengesellschaften im Besonderen. Wohin diese Entwicklung letztendlich führt, bleibt aktuell noch abzuwarten. Ziel der Kommunikation der TAG Immobilien AG, ist durch klare Transparenz den Vertrauensverlust der Aktie Schritt für Schritt wieder abzubauen und das Investitionsverhalten der Anleger zu stärken.

Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Der Free Float liegt bei 93 Prozent. Die Marktkapitalisierung betrug zum 30.09.2008 EUR 117 Mio.

Der Krise am Finanzmarkt zum Trotz belegt die aktuelle Aktionärsstruktur das Vertrauen in das Unternehmen. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden die Hauptaktionäre der TAG-Aktie.

### ⌘ Aktionärsstruktur zum 30. September 2008 (gem. WpHG Meldungen)



<sup>1)</sup> Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

### ⌘ Kursentwicklung



## Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008



### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wurden in den vergangenen Monaten stark geprägt durch die weltweite Finanzkrise, die sich auf nationaler Ebene auf dem kompletten Finanzsektor auswirkt. Zum einen werden Zinssenkungen auf Ebene der Europäischen Zentralbank (EZB) diskutiert, andererseits werden Kredite mit deutlich höheren Risikoaufschlägen finanziert. Der sich an den Börsen abzeichnende durchschlagende Vertrauensverlust und zunehmende Rezessionsängste wirken sich auf die komplette Wirtschaft aus und man kann über die weiteren Entwicklungen nur mutmaßen: die Schlagzeilen der Tagespresse spiegeln zwischen Panik und Euphorie alle Stimmungslagen wider.

Dennoch befindet sich Deutschland noch in einer relativ stabilen Verfassung, Insolvenzen und Zahlungsschwierigkeiten von Hypothekenbanken und

Investmenthäusern konnte mit staatlichen Rettungspaketen entgegengewirkt werden.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich wegen der Finanzkrise den fünften Monat in Folge eingetrübt: Der Ifo-Geschäftsklimaindex – wichtigster Frühindikator für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft – fiel auf den schlechtesten Wert seit Mai 2003. Konkret sank der Index im Oktober 2008 von 92,9 auf 90,2 Punkte, wie das Münchner Institut für Wirtschaftsforschung (Ifo) mitteilte. Der Export wird sich abschwächen, die Produktionskapazitäten werden weniger stark ausgelastet sein, Personalabbau ist die Folge. Der Erwartungsindex sank von 86,5 auf 81,4 Punkte. Die Lage wird dennoch als stabil bewertet. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 08)

Inwieweit sich die andauernde Krise auf andere Wirtschaftsfaktoren wie z.B. die Inflationsrate, die Konjunktur und den Arbeitsmarkt auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Nach der Einschätzung des IWF (Internationale Währungsfonds) wird sich das globale Wachstum 2008 deutlich abschwächen. Nach 1,8 Prozent im laufenden Jahr rechnet der IWF für Deutschland in 2009 mit einem Nullwachstum. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 08)

### Der deutsche Immobilienmarkt

Während auf dem Wohnimmobilienmarkt vor zwei Jahren noch fast täglich große Deals mit Portfolios von mehreren tausend Einheiten gemeldet wurden, ist das Transaktionsvolumen in diesem Jahr weitgehend zum Erliegen gekommen. Angebote zu unveränderten Preisen gibt es genug, jedoch warten die Käufer auf fallende Preise oder scheitern an der Finanzierung. Lediglich kleinere Portfolios sind für lokal verankerte Käufer interessant. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 08)

Sowohl im Wohnungsmarkt als auch bei Hauspreisen sind in den letzten Jahren im internationalen Vergleich die Preise auf ein rational nicht mehr erklärbares Niveau gestiegen, dort finden die derzeit zu beobachtenden deutlichen Preiskorrekturen statt. Besonders hiervon betroffen sind Spanien, Großbritannien und Irland. Weil solche Übertreibungen im deutschen Immobilienmarkt ausgeblieben sind, besteht im europäischen Vergleich geringeres Abwärtsrisiko, ganz im Gegenteil zählen mit München, Berlin Hamburg und Frankfurt am Main gleich vier deutsche Städte zu den Top Ten der Investmentstandorte in Europa. (Quelle: Immobilienmanager, Oktober 08)

Im Gewerbeimmobilienbereich wurde nach Einschätzung von Atisreal bundesweit bis Ende September ein Transaktionsvolumen von rund 17,5 Mrd. Euro angelegt. Das sind 61 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr wird ein Investitionsvolumen für Deutschland von rund 25 Mrd. Euro erwartet. Auch für die Mietpreise im Gewerbesektor wird ein rückläufiges Ergebnis aufgrund schwächerer Nutzungsnachfrage in 2009 prognostiziert. (Quelle: Immobilienzeitung, Oktober 08)

### Geschäftsentwicklung der TAG

Der Fokus der TAG liegt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in guten, urbanen Lagen Deutschlands sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. In den ersten neun Monaten wurden Investitionen in cashflowstarke Portfolios getätigt, Mietsteigerungen durchgeführt und Leerstände weiter abgebaut. Weitere Zukäufe sind bis zum Jahresende nicht geplant. Investitionen werden im laufenden Quartal nur dann getätigt, wenn sie zur unmittelbaren Mietsteigerung führen.



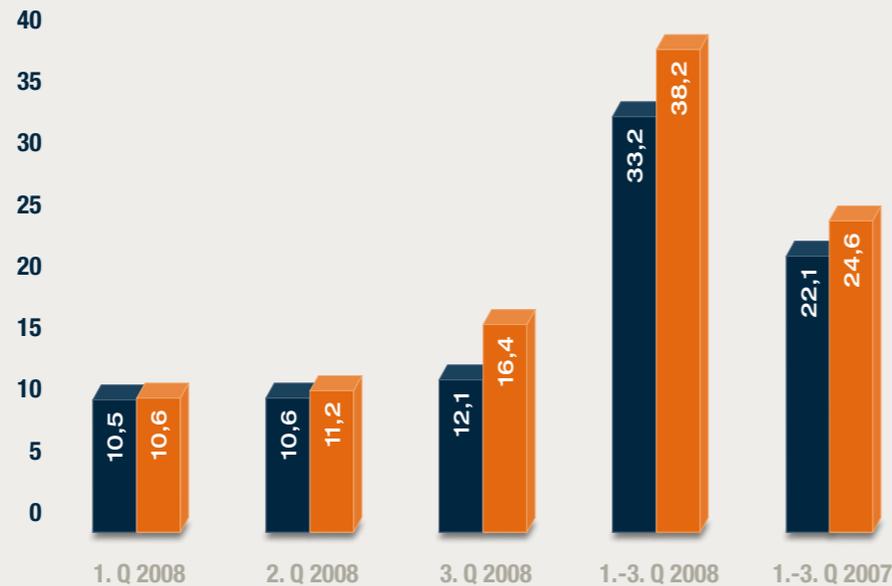
Bärenparksiedlung, Berlin

## Vermietung

Im Bereich der Mieterlöse konnte die TAG ihre Umsätze kontinuierlich steigern, sowohl durch den Erwerb des VBL-Portfolios mit einer hohen Ist-Rendite, aber auch durch Mietsteigerungen und den Abbau von Leerständen. So beliefen sich die Mieterlöse für die ersten drei Quartale 2008 auf insgesamt EUR 38,2 Mio. nach EUR 26,5 Mio. in 2007, eine Steigerung von 44 Prozent – allein im dritten Quartal betrug die Nettosteigerungsquote rund 15 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2008.

### •• Mieterlöse

in EUR Mio.



■ exklusive Umlagen aus Betriebskosten  
■ inklusive Umlagen aus Betriebskosten

Ein Beispiel für die konsequente und erfolgreiche Realisierung von Mietsteigerungen in Bestandsimmobilien ist die Bärenparksiedlung in Berlin Tempelhof. Bis Oktober 2008 ist die Sanierung und Modernisierung von insgesamt 77 Wohnungen abgeschlossen. Diese werden anschließend für eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,75 bis 5,25 EUR/pro m<sup>2</sup> vermietet werden. Ähnliche Erfolge bei der Mietpreisanpassung wurden bei der Sanierung von rund 80 Wohnungen im letzten Jahr verzeichnet und zum Teil Mietsteigerungen von circa 25 Prozent erzielt. Des Weiteren wurden im September für rund 550 Wohnungen der Bärenparksiedlung Mieterhöhungen von durchschnittlich 10 Prozent auf den Weg gebracht, die ab November diesen Jahres wirksam werden.

Ein weiteres Beispiel ist die aus insgesamt 18 Gebäuden bestehende Wohnanlage im Stadtteil Asberg in Moers. Nachdem im vergangenen Jahr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen durchgeführt wurden, wird bis zum Jahresende 2008 bei insgesamt 12 Häusern die Sanierung der Fassaden und Fenster abgeschlossen sein. Ziel der Modernisierungsarbeiten und der Maßnahmen im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung ist die Schaffung eines hochwertigen Bestands, der Abbau des investiven Leerstands und einer verbesserten

Mieterakzeptanz, die sich langfristig durch nachhaltig steigende Mieten zeigt. So konnte der Leerstand im laufenden Jahr von 18,7 Prozent auf 13,5 Prozent reduziert werden und wird auch weiterhin gesenkt werden. Des Weiteren konnte die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen gegenüber Altmietverträgen um durchschnittlich 11 Prozent gesteigert werden.

## Verkauf

Kleinere Objekte im einstelligen Millionenbereich in guten, urbanen Lagen deutscher Großstädte sind auf dem Immobilienmarkt nach wie vor sehr gefragt. Große Transaktionen hingegen sind gegenwärtig nur sehr schwer zu realisieren, aufgrund der schon im Vorwort skizzierten Schwierigkeiten bezüglich der Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Immobilienkäufer. Hinzu kommt die Beeinträchtigung der Transaktionsgeschwindigkeit. Vor diesem Hintergrund ist im dritten Quartal ein Gewerbegrundstück in Hamburg aus dem Umlaufvermögen veräußert worden. Im Wohnimmobilienbereich ist im dritten Quartal ein Objekt des VBL-Portfolios mit 50 Wohneinheiten in Süddeutschland an einen lokalen Investor mit positivem Deckungsbeitrag verkauft worden. Die Übergabe und somit auch das Wirksamwerden in der Bilanz erfolgen im laufenden vierten Quartal. Für zwei weitere Objekte aus dem VBL-Portfolio in Nordrhein-Westfalen und in Baden-Württemberg stehen die Kaufabschlüsse unmittelbar bevor.

In den Ballungsgebieten besteht nach wie vor ein hohes Interesse privater Kapitalanleger für eigengenutztes Wohneigentum, wie die Verkäufe mehrerer Eigentumswohnungen in Berlin und in Hamburg im dritten Quartal belegen. Für das laufende vierte Quartal liegen insbesondere für Berlin Zehlendorf und Berlin Mitte weitere Reservierungen vor.

Als Folge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise stehen für den Konzern die Reduzierung von Verbindlichkeiten und die Steigerung der Liquidität im Vordergrund.

## Finanzierung

Im dritten Quartal hat die TAG ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 217,4 Mio. Ende 2007 auf EUR 106,3 Mio. zum 30. September 2008 reduziert. Damit konnte die TAG einen großen Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten noch vor Beginn der Finanzmarktkrise langfristig abschließen. Die TAG geht trotz der schwierigen Refinanzierungslage der Banken davon aus, dass alle Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart.

Insgesamt erwartet die TAG für den weiteren Verlauf des Jahres 2008 geringere Zinskosten, da mit weiteren Leitzinssenkungen zu rechnen ist. Inwieweit die niedrigeren Marktzinsen auch langfristig die Zinskosten für das Unternehmen reduzieren oder durch höhere Margen der Banken kompensiert werden, bleibt abzuwarten. Betrachtet

man die erheblichen Veränderungen der Zinskurven in den letzten Wochen und Monaten, so zeigen sich hier die Unsicherheiten über die Auswirkungen der Finanzmarktkrise besonders deutlich. In der letzten Oktoberwoche war es der TAG erstmals wieder möglich, eine Zinsvereinbarung zu erheblich reduzierten Zinssätzen zu erneuern.

## Kostenstruktur

Dem Unternehmen ist es ein primäres Anliegen, innerhalb des Konzerns das Kostenmanagement streng zu kontrollieren und unabhängig von der Größe des Immobilienvolumens eine niedrige Kostenquote zu erreichen. Hierbei werden alle Ausgaben auf ihren Beitrag zum Erreichen der Unternehmensziele überprüft. Neben der Reduktion von Sach- und Personalkosten sollen im Bereich der Immobiliendienstleistungen Arbeitsabläufe und Organisationsstrukturen angepasst und so Synergien gehoben werden. Dieses soll insbesondere durch die Bündelung aller Dienstleistungsaktivitäten in der LARUS Asset Management GmbH – einem Joint Venture mit der HSH Real Estate AG – erfolgen. Hierdurch soll zukünftig eine wesentlich verbesserte und transparentere Kostenzuordnung nicht nur realisiert, sondern auch nach außen nachvollziehbar ausgewiesen werden.

## Bewertungen

Gegenwärtig geht die TAG nicht davon aus, dass mit erheblichen Abschlägen bei der Bewertung von deutschen Immobilien in guten, urbanen Lagen zu rechnen ist. Für eine stabile Entwicklung spricht die Reduzierung der Kapitalmarktzinsen innerhalb der letzten Wochen. Inwieweit jedoch eine Liquiditätsverknappung bei Marktteilnehmern und eine verhaltene Investitionstätigkeit auf dem Markt bis zum Jahresende Einfluss auf Bewertungen nehmen werden, bleibt abzuwarten. Ob es zu Korrekturen durch deflationäre Tendenzen kommen wird, oder aber sich eine inflationäre Entwicklung durchsetzen wird, ist derzeit nicht absehbar.

## REIT

In der aktuellen Situation, die von der Krise am Finanzmarkt dominiert wird, ist für die TAG die Realisierung des REITs der TAG Gewerbeimmobilien-AG von untergeordneter Bedeutung. Die TAG hält jedoch nach wie vor an den REIT-Plänen für diese Gesellschaft fest.

## Asset Management

Mit der Eintragung der LARUS Asset Management GmbH ins Handelsregister firmiert das Ende 2007 gegründete Joint Venture der HSH Real Estate AG und der TAG Immobilien AG nun unter neuem Namen. Das von LARUS gemanagte Immobilienvolumen wuchs im Jahresverlauf von EUR 1,2 Mrd. auf EUR 1,6 Mrd. an (+34 Prozent). Das Asset Management betreut sowohl eigene und gemeinsame Gewerbeimmobilien als auch Portfolios privater und institutioneller Investoren und erschließt so unterschiedliche Ertragsquellen. Der Fokus liegt auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Wesentliche Erfolgsfaktoren, die in der Gesellschaft gebündelt vorhanden sind, sind die Managementenerfahrung, das langjährige Know-how im Bereich Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung von Immobilien, ein hervorragendes Netzwerk sowie die regionale Präsenz im Markt über mehrere Niederlassungen. Die hohe Nachfrage nach leistungsstarkem Asset Management spiegelt die Aktualität der Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen am Markt wider.



**Boockholzstraße, Wedel  
bei Hamburg**

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage



### TAG Konzern

Signifikante Umsatzentwicklung mit einer Steigerung von 37 Prozent

Die Gesamtumsätze stiegen in den ersten neun Monaten um 37 Prozent von EUR 58,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 80,1 Mio. Dabei entwickelten sich insbesondere die Mieterlöse des TAG-Konzerns positiv, von EUR 26,5 Mio. auf EUR 38,2 Mio. Dies entspricht einem Anstieg von 44 Prozent. Diese Steigerung resultiert zum einen aus den Mieteinnahmen des in 2007 akquirierten Siemens-Portfolios sowie zum anderen aus den Mieterlösen des neu erworbenen VBL-Portfolios in 2008.

Der Verkauf von 2 Wohnobjekten in Nürnberg sowie eines Grundstückes in Hamburg führte zu einem Anstieg der Verkaufsumsätze von EUR 12,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 30,8 Mio. in 2008.

Bedingt durch eine planmäßig auslaufende Bauentwicklung in Hamburg reduzierten sich die Umsätze aus dem Bereich Baubetreuung nach EUR 19,0 Mio. auf EUR 11,2 Mio.

### Rohergebnis gehalten

Das Rohergebnis in den ersten neun Monaten 2008 konnte trotz gesunkener Neubewertung der Renditeliegenschaften bei EUR 44,4 Mio. nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr gehalten werden. Die Neubewertungen reduzierten sich von EUR 23,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,6 Mio. in 2008.

### Ergebnis vor Steuern (EBT)

In den ersten neun Monaten 2008 erzielte die TAG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von EUR 6,7 Mio. und blieb damit unter dem entsprechenden Vorjahreswert von EUR 15,8 Mio. Ausschlaggebend waren niedrigere Neubewertungsgewinne in 2008 gegenüber dem Vorjahr sowie ein gesteigerter Zinsaufwand als Folge eines höheren Immobilienvolumens.

### Finanzergebnis

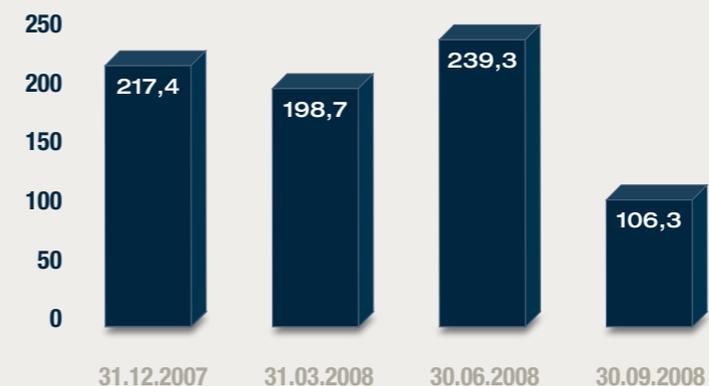
Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten 2008 veränderte sich von EUR -12,3 Mio. im Vorjahr auf EUR -20,7 Mio. in diesem Jahr.

### Kurzfristige Bankverbindlichkeiten gesunken

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten konnten signifikant von EUR 239 Mio. zum 30.06.2008 auf EUR 106 Mio. zum 30.09.2008 reduziert werden, als Folge von Vertragsprolongationen mit Banken für bestehende Kontrakte.

### Entwicklung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR





Bartholomäusstraße, Nürnberg

### Eigenkapitalquote konstant bei 33 Prozent

Die Eigenkapitalquote blieb trotz der getätigten Akquisitionen in 2008 nahezu konstant bei 33 Prozent bei einer auf EUR 911 Mio. erhöhten Bilanzsumme. Das Eigenkapital ist leicht reduziert von EUR 306,5 Mio. auf EUR 304,3 Mio., bedingt durch die Dividendenzahlung und eine Veränderung bei der Hedge Account Rücklage.

### Loan to Value (LTV) auf 64,1 Prozent gesunken

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich aufgrund der getätigten Akquisitionen um EUR 27 Mio. von EUR 513 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 540 Mio. zum 30.09.2008. Der LTV verringerte sich von 67,4 Prozent auf 64,1 Prozent.

### Bau-Verein zu Hamburg-Konzern

#### Erhebliche Umsatzsteigerung

Die Umsätze haben sich in den ersten neun Monaten von EUR 42,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 47,5 Mio. in 2008 erfreulich entwickelt. Dies entspricht einem Anstieg von 12 Prozent. Wesentlichen Anteil an dieser Steigerung hatten die Grundstücksverkäufe mit einer Erhöhung um 152 Prozent von EUR 8,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 21,9 Mio. in diesem Jahr. Die Mieterlöse stiegen um 12 Prozent von EUR 13,8 Mio. auf EUR 15,4 Mio.

Bedingt durch planmäßig auslaufende Bauprojekte in Hamburg reduzierten sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuung nach EUR 19,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,2 Mio. in diesem Jahr.

### Ergebnis (EBT) auf hohem Niveau stabilisiert

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte auf hohem Niveau, wenn auch nicht ganz in Höhe des Vorjahres, gehalten werden bei EUR 5,1 Mio. im Vergleich zu EUR 6,5 Mio. des Vorjahres. Ausschlaggebend für den Rückgang waren in erster Linie höhere Finanzierungskosten als Folge der im ersten Halbjahr getätigten Investitionen.

### Wertsteigerung des Portfolios kontinuierlich fortgesetzt

In den ersten neun Monaten des Jahres 2008 konnten Wertsteigerungen bei den Renditeliegenschaften erzielt werden in Höhe von EUR 8,6 Mio. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum betragen diese EUR 8,9 Mio.

### Kurzfristige Bankverbindlichkeiten gesunken

Erfolgreiche Verhandlungen mit Banken bezüglich Kreditlaufzeiten haben zu einem signifikanten Rückgang bei den kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (< 1 Jahr) geführt. Der Rückgang beläuft sich um EUR 36,4 Mio. von EUR 82,6 Mio. auf EUR 46,2 Mio.

### Loan to Value (LTV) gesunken

Gleichzeitig konnte der LTV (Loan to Value) von 64,9 Prozent per 31.12.2007 auf 60,8 Prozent gesenkt werden per 30.09.2008. Damit konnte eine wesentliche Reduzierung des Kreditrisikos realisiert werden.

### Eigenkapitalquote leicht rückläufig

Die Eigenkapitalquote veränderte sich nur leicht von 33,9 Prozent zum 31.12.2007 auf 31,9 Prozent zum 30.09.2008 als Folge der gestiegenen Bilanzsumme. In absoluten Zahlen bleibt das Eigenkapital bei EUR 124 Mio. konstant – trotz Veränderungen durch Dividendenzahlung und Hedge Account Rücklage.

### Absicherung des Zinsniveaus

Zur Absicherung des Zinsniveaus von aus den Darlehensverträgen resultierenden Zinsänderungsrisiken werden grundsätzlich umfangreiche Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

## TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft

### Umsatzentwicklung – Verdoppelung der Mieterlöse gegenüber der Vergleichsperiode

Die Umsatzerlöse verdoppelten sich im Zeitraum Januar bis September 2008 auf EUR 21,4 Mio. nach EUR 10,8 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum in Verbindung mit dem Ausbau des Portfolios in der zweiten Jahreshälfte 2007.

### Ergebnisentwicklung (EBT)

Die TAG Gewerbeimmobilien-AG konnte das Vorjahresergebnis vor Steuern von EUR 11,3 Mio. in 2008 nicht halten. Das EBT betrug EUR 2,0 Mio., ausschließlich als Folge von gesunkenen Neubewertungsgewinnen, von EUR 13,7 Mio. im Neunmonatsvorjahreszeitraum auf EUR 2,6 Mio. in 2008.

### Zinsaufwand weiter gestiegen

Als Folge der erhöhten Kredite im Zusammenhang mit der Ausweitung des Portfolios stieg der Zinsaufwand von EUR 8,0 Mio. auf EUR 15,1 Mio.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der LTV (Loan to Value) bei der TAG Gewerbeimmobilien-AG beläuft sich zum 30.09.2008 auf 71 Prozent, eine erneute Verbesserung gegenüber 78 Prozent zum 31.12.2007 sowie 73 Prozent zum 30.06.2008. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von EUR 290 Mio. zum 30.06.2008 auf EUR 277 Mio. reduziert werden. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen im dritten Quartal auf EUR 37 Mio. zurück.

### Eigenkapital nahezu konstant

Das Eigenkapital konnte bei EUR 25,1 Mio. zum 30.09.2008 trotz marktbedingt negativer Bewertung beim Hedge Accounting (EUR -1,0 Mio.) gegenüber EUR 25,4 Mio. zum 31.12.2007 durch ein sich positiv entwickelndes operatives Ergebnis nahezu konstant gehalten werden.

## Prognosen, Chancen, Risiken

In den vergangenen Wochen und Monaten hat sich die weltweite Finanzmarktkrise in eine branchenübergreifende Wirtschaftskrise gewandelt und auf alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland Einfluss genommen. Die Auswirkungen sind in allen Bereichen spürbar. Zu den ohnehin schon schwierigen Bedingungen an den Kreditmärkten und den zunehmenden Liquiditätsempässen im gesamten Finanzsystem kommt hinzu, dass die deutschen Banken voraussichtlich nicht mehr in dem bisherigen Umfang Kredite zur Verfügung stellen werden. Dies kann zu schwierigeren wirtschaftlichen Bedingungen für sämtliche Unternehmen und somit auch für Immobiliengesellschaften führen. Gleichzeitig aber wird die Krise auf dem Anlagemarkt zu einer neuen Wertschätzung von Sachwerten und damit zu einer Wiederentdeckung der Immobilie als Kapitalanlage führen – insbesondere von Immobilien in guten, urbanen Lagen. Eigenkapitalstarke Privatinvestoren haben den deutschen Markt wiederentdeckt und zeigen Interesse an kleineren Objekten in guten Lagen. Aufgrund der Verknappung von Finanzierungen für Finanzinvestoren sind großvolumige Portfolioverkäufe hingegen kaum noch realisierbar.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnraummietflächen blieb im Berichtszeitraum ungebrochen hoch und

führte zu weiteren Mietpreissteigerungen. Hierbei ist auch im laufenden Jahr mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise, insbesondere im Wohnimmobilienbereich, zu rechnen. Der Rückgang der Neubauaktivitäten in den Ballungsgebieten kann auch zukünftig zu einem Anstieg des Mietniveaus in attraktiven, städtischen Lagen führen. Hierbei bleibt abzuwarten, inwieweit sich die wirtschaftlichen Folgen der Finanzmarktkrise hemmend auf diese Entwicklung auswirken werden.

Vor diesem Hintergrund konnte der TAG Konzern in den ersten neun Monaten das operative Ergebnis weiter verbessern. Es ist davon auszugehen, dass sich die Finanzmarktkrise und die daraus resultierenden Folgen für die deutsche Wirtschaft auch auf die Geschäftsentwicklung der TAG und zukünftige Immobilienverkäufe auswirkt und Einfluss auf die Bewertung einzelner Objekte haben kann. Angesichts dieser hohen Unsicherheiten muss die Ergebnisprognose der TAG für 2008 angepasst werden. Gegenwärtig rechnet der TAG Konzern mit einem ausgeglichenen Ergebnis vor Steuern (EBT).

Trotz der angepassten Umsatz- und Ergebniserwartungen für 2008 ist das Unternehmen aufgrund der sehr konsequenten und nachhaltigen Steigerung der Mieterträge, der soliden Finanzierungsstruktur und der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt mit Objekten in guten, urbanen Lagen optimistisch, mittel- bis langfristig gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

Hamburg, den 11. November 2008

**Der Vorstand**



Zehlendorf, Berlin


**Konzernbilanz**


<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	623.063	556.702
Geschäfts- oder Firmenwert	1.727	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.118	83
Sachanlagen	2.018	2.130
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.327	3.831
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.218	1.536
	<b>633.471</b>	<b>564.282</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	217.956	204.610
Andere Vorräte	11.601	10.969
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.375	65.685
Ertragsteuererstattungsansprüche	445	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	25.724	26.485
Liquide Mittel	6.983	14.114
	<b>277.084</b>	<b>322.321</b>
	<b>910.555</b>	<b>886.603</b>



<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	32.566	32.566
Kapitalrücklage	219.606	219.606
Andere Rücklagen	-1.114	-208
Bilanzgewinn	18.664	20.049
Minderheitenanteile	34.549	34.500
	<b>304.271</b>	<b>306.513</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	433.432	295.580
Rückstellungen für Pensionen	1.960	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8
Latente Steuern	10.137	8.352
	<b>445.537</b>	<b>305.902</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	12.686	22.148
Ertragsteuerschulden	1.939	4.190
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.273	217.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.514	20.166
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.335	10.306
	<b>160.747</b>	<b>274.188</b>
	<b>910.555</b>	<b>886.603</b>



## Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	01.01. – 30.09.2008	01.01. – 30.09.2007	01.07. – 30.09.2008	01.07. – 30.09.2007
Umsatzerlöse	80.105	58.338	29.003	23.990
a) Grundstücksverkäufe	30.754	12.851	7.970	4.102
b) Mieterlöse	38.173	26.454	16.351	10.345
c) Baubetreuung und Übrige	11.178	19.033	4.682	9.543
Sonstige betriebliche Erträge	2.587	1.859	1.045	298
Neubewertung der Renditeliegenschaften	10.635	23.225	0	4.385
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-48.874	-38.604	-17.015	-15.489
a) Grundstücksverkäufe	-29.353	-9.572	-7.260	-3.901
b) Mieterlöse	-12.476	-8.019	-6.751	-2.597
c) Baubetreuung und Übrige	-7.045	-21.012	-3.004	-8.991
<b>Rohergebnis</b>	<b>44.453</b>	<b>44.818</b>	<b>13.033</b>	<b>13.184</b>
Personalaufwand	-7.890	-6.826	-2.109	-2.551
Abschreibungen	-408	-1.499	-156	-94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.786	-7.946	-2.955	-3.025
<b>EBIT</b>	<b>27.369</b>	<b>28.547</b>	<b>7.813</b>	<b>7.514</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-478	-373	273	-197
Zinsergebnis	-20.193	-12.346	-8.076	-5.781
<b>EBT</b>	<b>6.698</b>	<b>15.828</b>	<b>10</b>	<b>1.536</b>
Ertragsteuern	-2.514	-6.147	180	108
Sonstige Steuern	-1.208	-801	-606	-373
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>2.976</b>	<b>8.880</b>	<b>-416</b>	<b>1.271</b>
Minderheitenanteile	-758	-1.843	278	-755
<b>Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen</b>	<b>2.218</b>	<b>7.037</b>	<b>-138</b>	<b>516</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,07	0,19	0,00	0,02



## Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	01.01. – 30.09.2008	01.01. – 30.09.2007
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.218</b>	<b>7.037</b>
Abschreibungen	408	1.499
Ergebnis assoziierte Unternehmen	478	373
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-10.635	-23.225
Veränderung der latenten Steuern	1.785	5.162
Veränderung der Rückstellungen	-9.464	-2.605
Verluste aus Endkonsolidierung	0	202
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	38.099	-1.342
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	6.301	-44.172
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.190</b>	<b>-57.071</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-55.726	-194.715
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0	12.147
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-260	-632
Auszahlungen für den Erwerb von Joint Ventures (abzüglich erworbener liquider Mittel)	-2.492	0
Auszahlungen für den Erwerb anderer finanzieller Vermögenswerte	-682	0
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in konsolidierte Unternehmen	0	34
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.160</b>	<b>-183.166</b>
Auszahlungen an Aktionäre	-3.256	0
Einzahlungen aus der Aufnahmen von Bankkrediten	187.287	126.009
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-160.540	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.491</b>	<b>126.009</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-6.479	-114.228
Liquide Mittel am Anfang der Periode	11.887	124.571
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.408</b>	<b>10.343</b>



## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting	Bilanzgewinn	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>527</b>	<b>-107</b>	<b>3.582</b>	<b>256.282</b>	<b>31.728</b>	<b>288.010</b>
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	0	0	0	-1.175	0	-1.175	0	-1.175
Konzernergebnis	0	0	0	0	7.037	7.037	1.843	8.880
<b>Stand 30.09.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>527</b>	<b>-1.282</b>	<b>10.619</b>	<b>262.144</b>	<b>33.571</b>	<b>295.715</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	9.430	9.430	978	10.408
Kosten Kapitalerhöhung	0	141	0	0	0	141	0	141
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	0	0	0	547	0	547	0	547
Summe Erträge und Aufwendungen	0	141	0	547	9.430	10.118	978	11.096
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	-249	0	0	0	-249	0	-249
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-49	-49
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-735</b>	<b>20.049</b>	<b>272.013</b>	<b>34.500</b>	<b>306.513</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.218	2.218	758	2.976
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	0	0	0	-906	0	-906	-38	-944
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-906	2.218	1.312	720	2.032
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	-347	-347	3	-344
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-3.256	-3.256	0	-3.256
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-674	-674
<b>Stand 30.09.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-1.641</b>	<b>18.664</b>	<b>269.722</b>	<b>34.549</b>	<b>304.271</b>



## Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohnimmobilien 01.01. – 30.09.08	Gewerbeimmobilien 01.01. – 30.09.08	Dienstleistungen 01.01. – 30.09.08	Überleitung 01.01. – 30.09.08	Konzern 01.01. – 30.09.08
<b>Gesamterlöse</b>	<b>46.530</b>	<b>22.730</b>	<b>13.720</b>	<b>-2.875</b>	<b>80.105</b>
Vorjahr	43.153	11.882	9.670	-6.367	58.338
• davon externe Erlöse	45.716	22.730	13.720	-2.061	80.105
Vorjahr	43.153	11.882	3.319	-16	58.338
• davon konzerninterne Erlöse	815	0	0	-815	0
Vorjahr	0	0	6.351	-6.351	0
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>12.792</b>	<b>17.318</b>	<b>2.709</b>	<b>-5.451</b>	<b>27.369</b>
Vorjahr	12.823	15.833	3.461	-3.571	28.547
• davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	-198	0	0	0	-198
Vorjahr	-117	-1.228	0	-609	-1.954
<b>Segmentvermögen</b>	<b>590.676</b>	<b>440.975</b>	<b>24.987</b>	<b>-146.528</b>	<b>910.110</b>
Vorjahr	436.940	428.010	11.935	9.260	886.145
• davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.327	0	0	0	3.327
Vorjahr	3.831	0	0	0	3.831
<b>Segmentverschulden</b>	<b>424.311</b>	<b>411.525</b>	<b>18.918</b>	<b>-260.545</b>	<b>594.208</b>
Vorjahr	286.855	378.306	15.101	-112.714	567.548
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>34.296</b>	<b>22.325</b>	<b>2.539</b>	<b>0</b>	<b>59.160</b>
Vorjahr	10.382	184.965	0	0	195.347

## Erläuternde Anhangsangaben zum Quartalsfinanz- bericht zum 30. September 2008



### Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum sog. „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2008. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2007, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2007 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008 (Zeitraum vom 01. Juli bis 30. September 2008) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in TEUR. Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Hofmannstraße, München



Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 zu Grunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2008 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Der Konsolidierungskreis zum 30. September 2008 hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 – mit Ausnahme der im folgenden Abschnitt dargestellten Unternehmenserwerbe – nicht verändert. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrumente bilanziert.

### Unternehmenserwerbe

Die LARUS Asset Management GmbH (vormals firmierend als „B.u.P. Projektmanagement GmbH“), ein Joint Venture der TAG mit der HSH Real Estate AG, hat zum 01. Januar 2008 alle Geschäftsanteile an der Pateon 1. Verwaltungs GmbH mit Sitz Hamburg, erworben. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Dienstleistungsgesellschaft. Sie beschäftigt sich ausschließlich mit der Verwaltung und dem Management von Gewerbeimmobilien und soll den Geschäftsbetrieb des Joint Ventures insofern weiter ausbauen.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug – aus Sicht des auf die TAG entfallenden Anteils – TEUR 2.504. Im Rahmen des Erwerbs wurden liquide Mittel in Höhe von TEUR 25 erworben. Seit Einbeziehung in den Konzernabschluss entfielen auf die Pateon 1. Verwaltungs GmbH aus Sicht des Konzerns Umsatzerlöse von anteilig rd. TEUR 407 und ein ausgeglichenes Ergebnis.

Mit Ausnahme eines Auftragsbestands zur Verwaltung und zum Management von Gewerbeimmobilien (anteiliger Zeitwert TEUR 1.148, Buchwert von TEUR 0) verfügte die Pateon 1. Verwaltungs GmbH zum Erwerbszeitpunkt über keine wesentlichen Vermögenswerte und Schulden. Durch den Zeitwertansatz des Auftragsbestands waren passive latente Steuern von TEUR 371 (Buchwert von TEUR 0) zu bilanzieren. Aus dem Unternehmenserwerb entstand als Differenz (Kaufpreis abzüglich Zeitwert des Auftragsbestands und zuzüglich passiver latenter Steuern) ein Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 1.727.

Die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, die zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert wurde, ist mit Wirkung zum 01. Juli 2008 erstmals als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die Effekte aus der Erstkonsolidierung wurden mit dem Eigenkapital verrechnet.

### Wesentliche Transaktionen im Berichtszeitraum und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Renditeobjekte im Konzern Neubewertungsgewinne in Höhe von TEUR 10.635 (Vj. TEUR 18.840) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen. Zum 30. September bleibt der Wert der Renditeobjekte in gleicher Höhe bestehen.

Ferner ist im ersten Quartal 2008 der bilanzielle Zugang einer Gewerbeimmobilie in Nürnberg zu einem Wert in Höhe von rund EUR 20 Mio. bei der Tochtergesellschaft TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um die Übernahme der Nutzen und Lasten aus einem bereits im Vorjahr erfolgten Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios.

Im zweiten Quartal 2008 wurde durch das Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein) ein Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.250 Einheiten angekauft. Die Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows sowie Entwicklungspotenzial aus. Regionale Schwerpunkte des Portfolios sind Hamburg, Berlin und das Rhein/Main-Gebiet. Hiervon wurde bereits ein Objekt mit 50 Einheiten verkauft und am 15. Oktober 2008 übergeben.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Wesentlichen durch Zahlungseingänge auf Kaufpreisforderungen beim Bau-Verein und bei der TAG Gewerbe. Damit einhergehend haben sich aufgrund der Tilgung der Objektfinanzierungsdarlehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechend verringert.

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als passive latente Steuern von TEUR 10.137 (Vj. TEUR 8.352) ausgewiesen. Die aktiven

latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2008 wurde eine Dividende von EUR 0,10 je Aktie beschlossen. Die gesamte Ausschüttung an die Aktionäre beträgt demnach TEUR 3.256 (Vj. TEUR 0).

### Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.

### Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 8.010 (Vj. TEUR 18.155) erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernerne Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus wurden sonstige Leistungen an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, z.B. im Bereich Hausverwaltung und Finanzbuchhaltung/Controlling, in Höhe von TEUR 557 (Vj. TEUR 396) erbracht.

### Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. September 2008 beschäftigte der TAG-Konzern 179 Mitarbeiter gegenüber 174 Mitarbeiter zum 30. September 2007.



Parkstraße, Leipzig

### Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet dieser Zwischenbericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Hamburg, den 11. November 2008

**Der Vorstand**

## Finanzkalender der TAG 2009



4. März 09	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
März 09	Veröffentlichung vorläufiger Jahresabschluss 2008
April 09	Veröffentlichung Jahresabschluss 2008
Mai 09	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2009
19. Juni 09	Hauptversammlung, Hamburg

## Kontakt



### TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 300  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

Bahnhofplatz 5  
83684 Tegernsee  
Telefon +49 8022 91 66-0  
Telefax +49 8022 91 66-18

### Bau-Verein zu Hamburg AG

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 0  
Telefax +49 40 380 32 - 388  
info@bau-verein.de  
www.bau-verein.de

### TAG Asset Management GmbH

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 - 500  
Telefax +49 40 380 32 - 390  
info@tag-am.com



**TAG Immobilien AG**

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