



Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 30.09.2010	(angepasst) 01.01. – 30.09.2009
A. Kennzahlen der Konzerngewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	64.076	101.443
a) Verkäufe	25.714	65.057
b) Mieterlöse	37.509	35.049
c) Dienstleistungen und übrige	853	1.337
EBIT	32.846	-6.768
EBT	14.149	-25.531
Konzernergebnis vor Minderheiten	12.075	-31.392
Konzernergebnis nach Minderheiten	11.935	-29.481
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,34	-0,91
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.09.2010	31.12.2009
Bilanzsumme	991.739	801.421
Eigenkapital vor Minderheiten	244.010	196.398
Eigenkapitalquote in %	24,6	24,5
Finanzverbindlichkeiten	616.957	517.243
davon langfristige	497.678	400.939
Immobilienvolumen	950.923	770.096
C. Mitarbeiter		
	30.09.2010	31.12.2009
Mitarbeiter	120	119
Weitere Konzernkennzahlen		
	zum 30.09.2010	
Marktkapitalisierung in TEUR	216.218	
Grundkapital in EUR	40.566.364,00	
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien	40.566.364	
Free Float in %	94	
Index	SDAX/EPRA	

Inhalt

Vorwort des Vorstands	05
Aktuelle Beteiligungen der TAG	11
TAG-Aktie	12
TAG Portfolio	14
Konzernlagebericht	19
■ Immobilienmarkt	20
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	23
■ Geschäftsentwicklung	25
■ Prognosen, Chancen, Risiken	28
Konzernbilanz	30
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	32
Konzerngesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Konzernsegmentberichterstattung	36
Erläuternde Anhangsangaben	37
Finanzkalender / Kontakt	47



Breite Straße, Siegburg

Vorwort

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

das dritte Quartal war für unsere Gesellschaft sehr erfolgreich. Wir konnten die neu akquirierte FranconoWest AG integrieren und erste Fortschritte beim Asset Management erzielen. In diesem und allen anderen Teilportfolien konnten wir unseren Leerstand weiter reduzieren und die Mieten kontinuierlich steigern. Diese operative Stärke haben wir genutzt, um unser Wachstum weiter voran zu treiben.

Integration der FranconoWest AG

Durch die Francono-Akquisitionen im Mai diesen Jahres erwarb die TAG zwei attraktive Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 2.000 Einheiten in zentralen Lagen in Nordrhein-Westfalen und an ausgewählten Standorten in Sachsen. Der aktuelle Marktwert dieser Portfolios beläuft sich auf rund EUR 104 Mio. Diese Akquisitionen konnten wieder größtenteils durch die Ausgabe neuer TAG Aktien finanziert werden.

Mit Erwerb dieser Portfolios haben wir unseren Wohnimmobilienbestand in Regionen, in denen wir bereits investiert sind, um mehr als 40 Prozent erweitert. Parallel hierzu bleiben nicht immobilienbezogene Kosten stabil, was die Kosteneffizienz unseres Unternehmens unterstreicht.

Die Integration der FranconoWest läuft hervorragend. Die ehemals externen Verwalterverträge wurden gekündigt und eine interne Wohnungsverwaltung in Düsseldorf wird aufgebaut. Auch die bereits bestehenden Immobilien der TAG in Nordrhein-Westfalen können somit nun intern verwaltet werden, was mit einer deutlichen Senkung der Verwaltungskosten einhergeht. Statt der ursprünglich geplanten EUR 2,5 Mio. erwarten wir nunmehr mindestens EUR 3,5 Mio. an jährlichen Synergien.

Leerstand weiter gesenkt

Durch die Konzentration auf aktives Miet- und Asset-Management und die profitable Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien haben wir mittels starker, innovativer Vertriebskanäle den Leerstand im gesamten Portfolio noch weiter reduziert. Signifikant konnte der Leerstand im Gewerbeimmobiliensegment gesenkt werden, von 5,2 Prozent Ende 2009 auf aktuell 3,8 Prozent. Ferner konnte der Leerstand im Wohnimmobilienbereich in den ersten neun Monaten von 10 Prozent Ende 2009 im Altbestand auf 6,0 Prozent zum Ende des dritten Quartals 2010 reduziert werden. In dem neu erworbenen TAG Nord Immobilien Portfolio wurde der Leerstand seit Jahresbeginn von 15 Prozent auf bereits unter 10 Prozent (9,6 Prozent) abgebaut.

Auf Konzernebene konnte der Leerstand damit insgesamt in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien von 7,4 Prozent zum Jahresende 2009 auf aktuell 5,2 Prozent im Altbestand beziehungsweise 5,4 Prozent inklusive der neu akquirierten Portfolios gesenkt werden (Q3/2009: 8,6 Prozent). Diese Erfolge im Leerstandsabbau spiegeln sich auch in den Finanzkennzahlen des Konzerns wider. Während die Mieterlöse zum dritten Quartal 2010 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um etwa EUR 2,5 Mio. auf EUR 37,5 Mio. in 2010 (gegenüber EUR 35,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2009) anstiegen, konnte das Mietergebnis um EUR 4,6 Mio. gesteigert werden und zwar von EUR 25,6 Mio. auf EUR 30,2 Mio. in Q1-Q3 2010. Diese Steigerung konnte allein in dem Wohnimmobilienbereich erwirtschaftet werden, insbesondere durch niedrigere Leerstandskosten und optimierte Instandhaltungskosten.

Zusammen mit positiven Bewertungseffekten führt dies in den ersten neun Monaten 2010 zu einem erwirtschafteten Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 14,1 Mio., nach EUR -25,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Daraus resultiert ein Konzernergebnis vor Minoritäten in Höhe von EUR 12,1 Mio. nach EUR -31,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2009.

LARUS Asset Management GmbH voll integriert

Die TAG hat zum 30. September 2010 die Anteile an der LARUS Asset Management GmbH (49 Prozent) von der HSH Real Estate AG – einem bislang gemeinsam geführten Joint Venture der TAG und der HSH Real Estate AG – übernommen. Über den Kaufpreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart.

Die LARUS wurde Ende 2007 von beiden Joint Venture Partnern gegründet und deckt die gesamte Palette des Immobilienmanagements für gewerblich genutzte Objekte ab. Derzeit werden 124 Immobilien mit einem Volumen von rund EUR 2,2 Mrd. umfassend betreut.

Im Zuge der kompletten Übernahme der LARUS wird die TAG die Bewirtschaftung ihrer eigenen gewerblichen Immobilien reorganisieren. So wird in Zukunft von der LARUS nicht nur wie bisher das Property Management übernommen, sondern parallel auch das Asset Management verantwortet. Die Integration der LARUS in die TAG ermöglicht es, innerhalb des Konzerns einige Prozesse zu verschlanken und gemeinsame Synergien zu heben. Wir gehen davon aus, dass diese Maßnahmen sowie die verbesserte operative Rentabilität der LARUS voraussichtlich ab 2011 zu einem zusätzlichen Gewinn bei der TAG von EUR 1,5 Mio. per anno führen.

Highlights

- **Erfolgreiche Integration der akquirierten Portfolios**
- **Leerstandsabbau auf Konzernebene mit 5,4 Prozent weiter forciert – inklusive der neuen Akquisitionen**
- **Steigerung des Mietergebnisses um EUR 4,6 Mio. resultiert allein aus dem Wohnimmobilienbereich**
- **Erstmals wieder Aufwertungen für das Portfolio zu verzeichnen**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) für die ersten neun Monate 2010 in Höhe von EUR 14,1 Mio. erzielt**
- **LARUS voll integriert – in 2011 Synergien von EUR 1,5 Mio. erwartet**

Ausblick

In unserem Geschäftsbericht 2009 haben wir als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von EUR 10 Mio. prognostiziert. Nach einem sehr erfolgreichen dritten Quartal und weiteren bereits bekannten, positiven Entwicklungen im vierten Quartal diesen Jahres – wie zum Beispiel der Beteiligung an der Colonia Real Estate AG – rechnen wir nunmehr mit einem EBT von EUR 20 Mio. für das Jahr 2010 und erwarten einen Net Asset Value (NAV) je Aktie von mindestens EUR 6,30 zum Jahresende.

Die positiven Entwicklungen lassen uns auch für das kommende Geschäftsjahr (2011) mit einer weiteren deutlichen Gewinnsteigerung rechnen. Wir gehen davon aus, für 2011 ein EBT in einer Größenordnung von EUR 50-60 Mio. und einen NAV je Aktie zum Jahresende 2011 von EUR 8,00 zu erreichen.



Bornsdorfer Straße, Berlin

Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und die strategische Ausrichtung des Unternehmens zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für Sie weitere Werte zu schaffen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf unserem verheißungsvollen Wachstumspfad weiter begleiten und bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter



Schreinerstraße, Wuppertal

Aktuelle Beteiligungen der TAG

TAG Immobilien AG		Wohn- und Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1882 ■ börsennotiert im SDAX ■ Operative Führungsgesellschaft des Konzerns ■ EUR 951 Mio. Immobilienvolumen
TAG Gewerbeimmobilien-AG	100 %	Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Pre-REIT-Status ■ Immobilienvolumen von EUR 381 Mio.
Bau-Verein zu Hamburg AG	91 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1892 ■ Immobilienvolumen von EUR 290 Mio. ■ börsennotiert im General Standard
Colonia Real Estate AG	>20 %	Wohn- und Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ verwaltetes Immobilienvolumen von rund EUR 2,1 Mrd. ■ börsennotiert im Prime Standard
ESTAVIS AG	20 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Immobilienvolumen von rund EUR 78 Mio. (davon im Bestand EUR 58 Mio. und Immobilien, die zur Entwicklung vorgesehen sind, EUR 20 Mio.) ■ börsennotiert im Prime Standard
FranconoWest AG	97 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnimmobilienvolumen von rund EUR 87 Mio. ■ Lage der Immobilien zu 94 % in Nordrhein-Westfalen ■ Konsolidierung ab August 2010
TAG Sachsenimmobilien GmbH	100 %	Wohnimmobilien/Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten 436 in Sachsen und Thüringen ■ Dienstleistungen rund um die Immobilie ■ Konsolidierung ab Juni 2010
TAG Nordimmobilien S.à r.l.	100 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten 787 überwiegend in Berlin ■ Konsolidierung ab Januar 2010
LARUS Asset Management GmbH	100 %	Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Dienstleistungen rund um die Gewerbeimmobilie ■ ca. EUR 2,2 Mrd. Assets under Management ■ Joint Venture Anteil von der HSH Real Estate übernommen ■ Konsolidierung ab Oktober 2010

TAG-Aktie

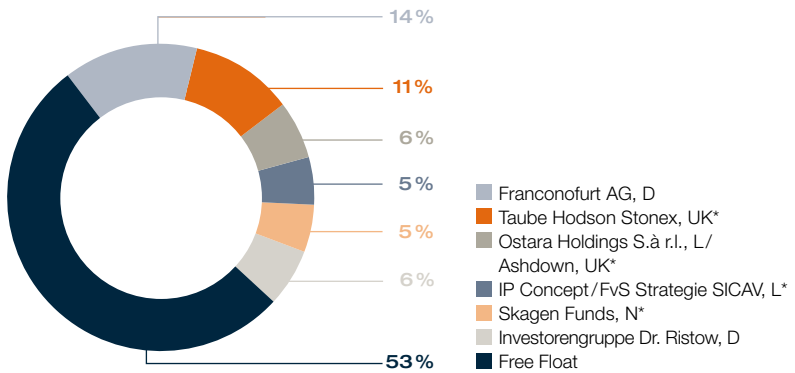
Der Kurs der im SDAX gelisteten TAG-Aktie lag am Ende des dritten Quartals 2010 bei EUR 5,33, ein Anstieg von 18 Prozent gegenüber dem Kurs zum Jahresende 2009 mit EUR 4,50.

Die Anzahl der Aktien erhöhte sich nach Eintragung einer weiteren Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im August 2010 um 5.581.818 Stück auf nun 40.566.364 nennwertlose Stückaktien. Der Free Float beträgt 94 Prozent. Bei einem Kurs von EUR 5,33 am 30. September 2010 beläuft sich die Marktkapitalisierung auf EUR 216 Mio.

Die Investor Relations Aktivitäten mit Konferenzen, Vorträgen und Roadshows sind auf nationaler und internationaler Ebene sehr gefragt; nicht zuletzt bedingt durch erfolgreiche Kapitalmaßnahmen, die in dem aktuell schwierigen Marktumfeld platziert werden konnten.

Die aktuelle Aktionärsstruktur spiegelt nach wie vor das Vertrauen in das Unternehmen wider. Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden die Hauptaktionäre der TAG-Aktie.

Aktionärsstruktur zum 30. September 2010



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Aktienkurs

in %

150

125

100

75

50

JAN

FEB

MRZ

APR

MAI

JUN

JUL

AUG

SEP

— TAG-Aktie
— EPRA-Index
— SDAX

Das Portfolio des TAG-Konzerns

Das Portfolio der TAG zeichnet sich durch seine Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolen mit Schwerpunkten in Berlin, Hamburg, Leipzig, München und Nordrhein-Westfalen aus. Diese Standorte heben sich durch eine gute Infrastruktur und Wachstumspotentiale im wirtschaftlichen und demographischen Sinne ab. Wirtschafts- und Kaufkraft sind in diesen Städten und Regionen konzentriert vorhanden und auch trotz des aktuell noch schwierigen Wirtschaftsumfeldes ist davon auszugehen, dass dort die Mieten in den kommenden Jahren stabil bleiben. Darüber hinaus ist die TAG im operativen Geschäft erfolgreich und hat in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres ein Mietergebnis von EUR 30,2 Mio. nach EUR 25,6 Mio. im Vergleichszeitraum 2009 erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von 18 Prozent. Dieses Resultat konnte insbesondere durch weiteren Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich, aktives Miet- und Asset Management und die Realisierung vorhandener Potentiale auf dem Immobilienmarkt erreicht werden.

Wie schon in den ersten beiden Quartalen 2010 wurde auch im dritten Quartal der Leerstandsabbau weiter vorangetrieben.

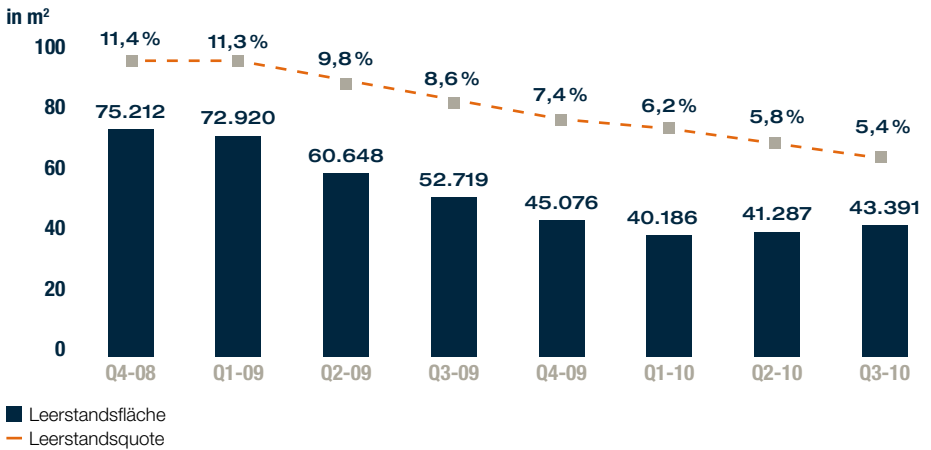
Auf Konzernebene konnten die Leerstandsflächen in den ersten neun Monaten 2010 im Altbestand von 7,4 Prozent Ende 2009 auf 5,2 Prozent gesenkt werden. Inklusiv der neu akquirierten Portfolios der TAG Sachsenimmobilien GmbH sowie der FranconoWest AG liegt der Leerstand konzernweit bei 5,4 Prozent. Bei separater Betrachtung des Wohnimmobilien- und Gewerbeimmobilienbereiches ergeben sich folgende Leerstandsquoten: Im Gewerbeimmobilienbereich konnte der Leerstand nach 4,0 Prozent zum 30. Juni 2010 im dritten Quartal leicht auf 3,8 Prozent gesenkt werden (nach 5,2 Prozent Ende 2009). Darüber hinaus hat die TAG den Leerstand im Wohnimmobilienbereich von 10 Prozent Ende 2009 auf 6,6 Prozent im Altbestand zum Ende des dritten Quartals 2010 reduziert. Inklusiv der neu akquirierten Portfolios – der TAG Sachsenimmobilien GmbH sowie der FranconoWest AG – liegt der Leerstand im Wohnimmobilienportfolio zum 30. September 2010 bei nur 6,7 Prozent.

Portfolio Gesamt per 30.09.2010

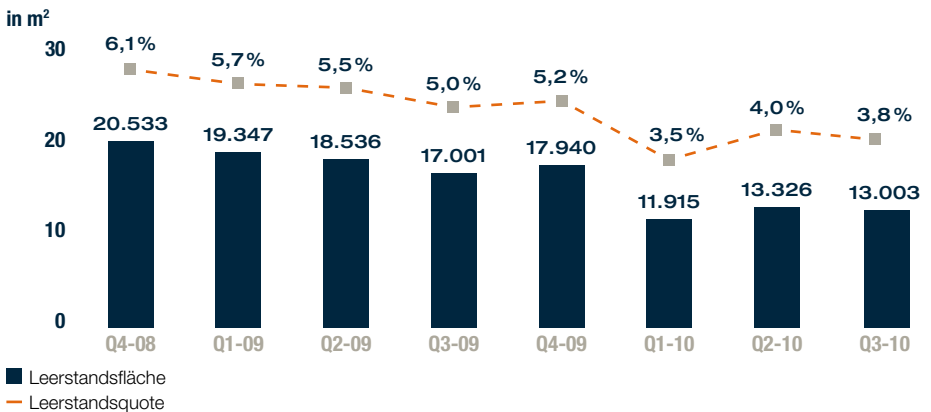
Portfolio	Anzahl Objekte	Einheiten	Fläche m ²	% von Gesamtfläche	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	% von Total	Netto-Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR
Portfolio Gewerbe 30.09.2010	33	33	337.868	43	13.003	3,8	26.288	48,4	6,75	27.361	411.560
2009	32	32	342.911	56,6	17.940	5,2	26.543	61,5	6,81	27.744	409.209
Portfolio Wohnen 30.09.2010	282	7.195	449.159	57,0	29.875	6,70	28.051	51,6	5,58	30.074	436.116
2009	75	4.331	263.331	43,4	27.135	10,3	17.616	38,5	5,86	19.047	273.952
Zwischen-summe Portfolio 30.09.2010	315	7.195	787.026	100	42.878	5,40	54.339	100	6,08	57.435	847.676
2009	108	4.364	606.242	100	45.076	7,40	43.159	100	6,41	46.791	683.161
Sonstiges* 30.09.2010	17	124	17.730				3.065			3.131	102.949
2009	22		347.355				2.412			2.525	87.067
Gesamtportfolio 30.09.2010	332	7.319	804.756				57.404			60.565	950.626
2009	130	4.364	953.597				45.571			49.316	770.228

* Neubauprojekte, Grundstücke, Serviced Apartments, Flächenpotentiale sowie verkaufte, noch nicht übergebene Liegenschaften

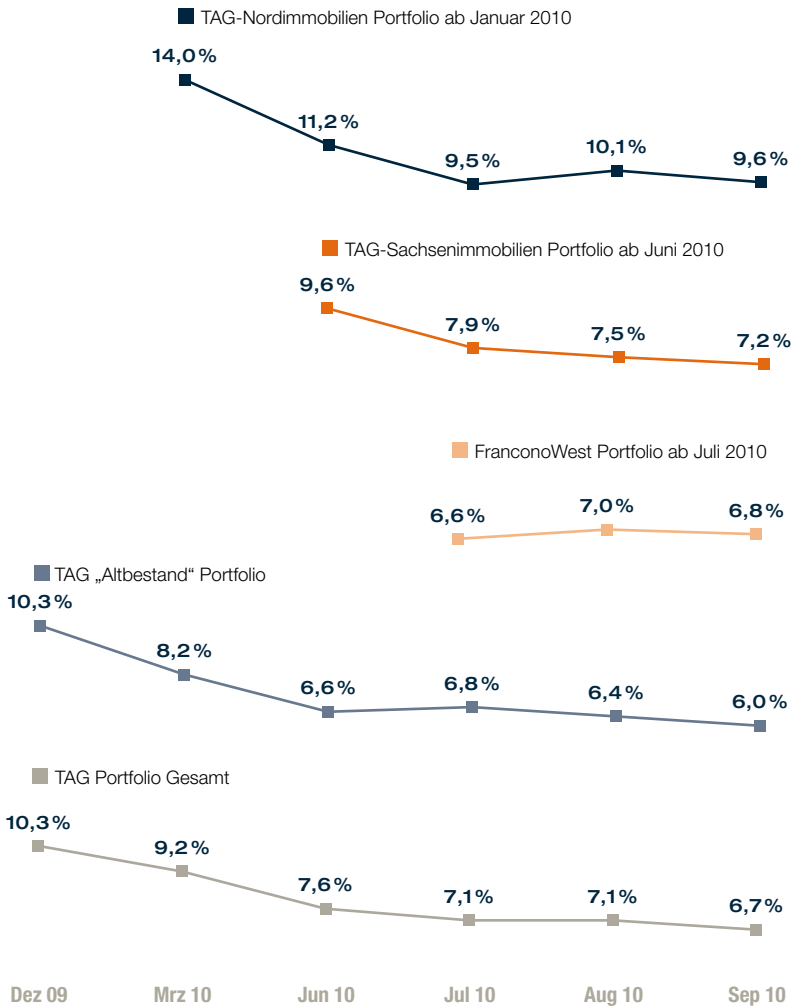
Leerstandsentwicklung – Gesamt



Leerstandsentwicklung – Gewerbeimmobilien



Leerstandsentwicklung – Wohnen





Bornsdorfer Straße, Berlin

Konzernlagebericht für die ersten neun Monate 2010

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Nach den tiefen Einbrüchen der Weltwirtschaft in 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft Mitte 2010 eine positive Entwicklung. Und dieser Trend scheint sich auch im zweiten Halbjahr fortzusetzen. Ein Indikator hierfür ist die starke Nachfrage nach Investitionsgütern im August. Die Auftrags-eingänge entwickelten sich mit über 3 Prozent überraschend positiv. Somit stehen die Chancen gut, dass die Wirtschaftsleistung sich auch in den verbleibenden Monaten des Jahres 2010 deutlich verbessert. Für das dritte Quartal

verzeichnet der Konjunkturindikator des Handelsblatts ein Wachstum von 0,7 Prozent und prognostiziert für das laufende vierte Quartal einen Anstieg von 0,3 Prozent. Dieser etwas verhaltenere Anstieg der Industrieproduktion ist auf den starken Euro zurückzuführen. Für das Gesamtjahr 2010 wird immerhin ein Anstieg des Bruttoinlandprodukts von 3,3 Prozent erwartet – der höchste Anstieg seit 2006. (Quelle: Handelsblatt 7./8. Oktober 2010)

Der deutsche Immobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt

Die Erholung auf dem Investmentmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2010 durch hohe Aktivitäten insbesondere auf dem Gewerbeimmobilien-sektor und setzte sich auch im dritten Quartal weiter fort. So summierte sich in den ersten neun Monaten 2010 insgesamt das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilien-sektor auf EUR 12,3 Mrd. Das Volumen hat sich somit zum Vergleichszeitraum im Vorjahr mehr als verdoppelt und übertrifft darüber hinaus den erzielten Wert des gesamten Vorjahres. An der Spitze der gehandelten Objekte liegen mit rund 50 Prozent Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien mit etwa 33 Prozent.

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,65 Mrd. allein im dritten Quartal hat sich die Investitionsdynamik gegenüber dem Vorquartal verlangsamt. Dieses ist jedoch nicht auf ein nachlassendes Investoreninteresse zurückzuführen, sondern vielmehr auf eine limitierte Objektverfügbarkeit – vor allem im Core-Segment.

Die Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt sind mit 48 Prozent weiterhin eigenkapitalstarke Investoren wie Versicherer, Pensionsfonds und Family Offices. Geschlossene Immobilienfonds investierten 22 Prozent in deutsche Gewerbeimmobilien und Immobilienaktiengesellschaften 13 Prozent. Der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen der letzten neun Monate liegt bei rund einem Drittel. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in München (4,90 Prozent), Hamburg (5,00 Prozent), Düsseldorf (5,20 Prozent) und Berlin (5,40 Prozent) sind weiterhin auf dem Niveau des Vorquartals geblieben. Fazit: Deutschland wird insgesamt aufgrund seiner positiven Wirtschaftsprognosen wie den verbesserten Arbeitsmarktzahlen, dem kaum volatilen Immobilienmarkt und dem steigenden Binnenkonsum unter nationalen und internationalen Investoren als sicheres Anlageziel eingeschätzt. Demzufolge ist das Interesse der Investoren nach deutschen Core-Immobilien nach wie vor hoch und aufgrund dessen kann von reger Transaktionstätigkeit im vierten Quartal ausgegangen werden. (Quelle: CB Richard Ellis (CBRE) zum Investmentmarkt Deutschland Q3/2010, www.immopro24.eu, 4. Oktober 2010)

Der Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird – im Gegensatz zum Gewerbeimmobilienmarkt – von langfristigen strukturellen Entwicklungen beeinflusst, wie einer immer älter werdenden Bevölkerung und einer zunehmenden Anzahl an kleinen Haushalten – mit nur einer oder zwei Personen. In den ersten neun Monaten 2010 wurden insgesamt EUR 2,9 Mrd. in Wohnimmobilien investiert und somit lag das erzielte Transaktionsvolumen auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahresvergleichszeitraum. Bezeichnend in der Analyse von BNP Paribas Real Estate ist, dass sich der im ersten Halbjahr abzeichnende Trend steigender Investitionsvolumina im dritten Quartal verlangsamt hat. Verantwortlich hierfür sei das Fehlen großer Transaktionen über EUR 100 Mio. im dritten Quartal. Die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnportfolios im mittleren Marktsegment ist weiterhin vorhanden.

Rund ein Viertel der im laufenden Jahr abgewickelten Transaktionen wurde mit kleineren Portfolios unter EUR 25 Mio. erzielt. Und ausländische Investoren sind verstärkt wieder auf der Käuferseite zu finden. Im laufenden Jahr waren

sie für rund 43 Prozent des Gesamtumsatzes verantwortlich. Der Gesamtausblick für das Jahr 2010 ist durchaus positiv, denn für das vierte Quartal erwarten die Analysten von BNP Paribas aufgrund des aktuellen Marktgeschehens und nicht zuletzt wegen des Interesses ausländischer Investoren, dass das Transaktionsvolumen noch einmal anziehen wird.

Fazit: Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Gesamtumsatz von 2009 in Höhe von EUR 3,6 Mrd. in 2010 übertroffen wird. (Quelle: BNP Paribas Real Estate – Weiterhin großes Interesse der Anleger an Wohnportfolios, www.property-magazine.de, 12. Oktober 2010)



Markgrafenstraße, Leipzig

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des TAG-Konzerns

Verbesserung des Mietergebnisses
um 18 Prozent

Bedingt durch mehrere Akquisitionen im laufenden Geschäftsjahr hat sich das Mietergebnis im TAG-Konzern in den ersten neun Monaten von EUR 25,6 Mio. in 2009 auf EUR 30,2 Mio. in 2010 (+18 Prozent) erhöht. Ebenfalls ertragssteigernd war der Leerstandsabbau von 7,4 Prozent per 31.12.2009 auf 5,4 Prozent zum 30.09.2010.

Gesamtumsätze reduziert um 36,8 Prozent

Eine sehr zurückhaltende Verkaufspolitik im Bereich Wohnimmobilien hat zu einer signifikanten Reduzierung der Gesamtumsätze um 36,8 Prozent geführt, von EUR 101,4 Mio. auf EUR 64,1 Mio. Hingegen konnten die Mieterlöse von EUR 35,0 Mio. auf EUR 37,5 Mio. (+7,0 Prozent) gesteigert werden, während die Dienstleistungserlöse marginal von EUR 1,3 Mio. auf EUR 0,9 Mio. sanken.

EBIT und EBT (Ergebnis vor Steuern)
deutlich verbessert

Das EBIT wie auch das EBT des TAG-Konzerns wurden in den neun Monaten 2010 deutlich verbessert von EUR -6,8 Mio. bzw. EUR -25,5 Mio. in 2009 auf EUR 32,8 Mio. bzw. EUR 14,1 Mio. im Jahr 2010. Ausschlaggebend waren neben positiven Bewertungseffekten (Abwertung von EUR 15,3 Mio. in 2009 beziehungsweise Aufwertung EUR 7,3 Mio. in 2010) auch signifikante Erträge aus der Erstkonsolidierung der neu erworbenen Gesellschaften in Höhe von EUR 8,6 Mio.

Überprüfungen des Wertes des Immobilienbestandes vorgezogen auf das 3. Quartal

Im Vorgriff auf die routinemäßigen Überprüfungen der Fair Values der Immobilien zum Jahresabschluss hat die TAG bereits zum 3. Quartal eine externe vollständige Bewertung vornehmen lassen. Diese ergeben eine Aufwertung von EUR 7,3 Mio., ca. 0,8 Prozent unseres Buchwertes. Wir werten dieses Ergebnis als Würdigung unserer reduzierten Leerstände sowie unserer erfolgreichen Asset Management-Politik.

Verwaltungskosten weiter reduziert

Die Verwaltungskosten des Konzerns wurden weiter reduziert von EUR 22,0 Mio. auf EUR 18,1 Mio. durch straffes Kostenmanagement sowie Personalabbau in den Verwaltungsfunktionen. Damit hat das Restrukturierungsprogramm der TAG sichtbare Erfolge produziert, was sich ebenfalls positiv in dem gesteigerten EBIT niedergeschlagen hat.

Finanzergebnis reduziert durch Akquisitionen

Als Folge des hohen Investitionsvolumens und den damit verbundenen Finanzierungen im Verlauf des Jahres 2010 hat sich das Finanzergebnis von EUR -18,8 Mio. auf EUR -22,0 Mio. reduziert.

Konzernergebnis deutlich verbessert

Das Konzernergebnis vor Minderheiten verbesserte sich in den ersten neun Monaten deutlich von EUR -31,4 Mio. in 2009 auf EUR 12,1 Mio. in 2010. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis nach Minderheiten verbesserte sich von EUR -29,5 Mio. zum 30.09.2009 auf EUR 11,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2010.

Bilanzsumme steigt auf EUR 992 Mio. (+ 24 Prozent)

Gegenüber dem 31.12.2009 steigt die Bilanzsumme des TAG-Konzerns um 24 Prozent auf EUR 992 Mio. als Folge der Expansionspolitik im Segment Wohnen. Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten verbesserte sich leicht von 24,5 Prozent auf 24,6 Prozent, der LTV (Loan to Value) verbessert sich von 67,4 Prozent auf 64,8 Prozent.

Geschäftsentwicklung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich insgesamt von EUR 76,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2009 auf EUR 33,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2010. Die Verkaufsumsätze in den drei Quartalen 2010 belaufen sich auf EUR 19,5 Mio. nach EUR 61,6 Mio. in 2009. Trotz der verkaufsbedingten Reduzierung der Flächen blieben die Mieterlöse mit EUR 12,8 Mio. für die ersten neun Monate 2010 nahezu auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahrs von EUR 13,1 Mio. Zudem spiegeln sich die Erfolge im Leerstandsabbau sowie im guten Miet- und Asset Management im Mietergebnis wider. Dieses konnte trotz der hohen Verkaufsvolumina in 2009 um fast 40 Prozent auf EUR 9,8 Mio. (Q1-Q3 2009: EUR 7,0 Mio.) gesteigert werden.

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG stark rückläufig und zwar von EUR 4,2 Mio. in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 auf EUR 1,3 Mio. für den Zeitraum Januar bis September 2010. Die Mitarbeiterzahl reduzierte sich von 69 Ende 2009 auf 10 zum Ende September 2010. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen seit Anfang des Jahres in der TAG Immobilien AG angestellt.

Der Bau-Verein erwarb im laufenden Jahr zwei Portfolios, die gut zur Immobilienstruktur des Konzerns passen. Ein Portfolio mit insgesamt 179 Einheiten und einer Fläche von rund 10.000 m² befindet sich in Lübeck, ein weiteres mit insgesamt 206 Einheiten und einer Fläche von 12.600 m² in Berlin und Schleswig-Holstein. Durch die Einbeziehung der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG in den Konzernabschluss des Bau-Vereins sind die Objekte der Gesellschaft, die sich in Magdeburg und Schwerin befinden, neu hinzugekommen.



Südtor, Stuttgart

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 4.237 (Vj. Abwertungen EUR 3.071) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Der Bau-Verein erzielte in den ersten neun Monaten 2010 ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 9,5 Mio. nach EUR -0,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2009. Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht von EUR -6,8 Mio. in Q1 bis Q3 2009 auf EUR -6,6 Mio. im laufenden Jahr. Daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 2,8 Mio. nach EUR -7,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2009. Das Konzernergebnis des Bau-Vereins beläuft sich auf EUR 1,7 Mio. nach EUR -6,0 Mio. in Q1 bis Q3 2009.

Gegenüber dem 31. Dezember 2009 erhöhte sich die Bilanzsumme von EUR 297,5 Mio. auf EUR 303,2 Mio. zum 30. September 2010.

Parallel hierzu entwickelte sich auch das Eigenkapital vor Minderheiten positiv von EUR 94,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf aktuell EUR 96,5 Mio. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von 31,8 Prozent. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten von EUR 115,0 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 133,2 Mio. zum 30. September 2010. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 64,7 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 51,5 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2010. Im laufenden Jahr lag der Wert der neu angekauften Immobilien über dem der veräußerten Immobilien. Damit erhöhte sich das Immobilienvolumen auf aktuell EUR 290,0 Mio. nach EUR 280,5 Mio. zum 31. Dezember 2009. Der Loan to Value (LTV) bewegt sich mit 62,6 Prozent fast auf dem gleichen Niveau wie zum Jahresende 2009.

Geschäftsentwicklung der TAG Gewerbeimmobilien AG

Die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten 2010 waren leicht rückläufig und betrugen EUR 17,4 Mio. nach EUR 18,0 Mio. im Vergleichszeitraum. Das Mietergebnis reduzierte sich auf EUR 15,0 Mio. nach EUR 15,9 Mio. in den ersten drei Quartalen 2009.

Das EBIT stieg in den ersten neun Monaten 2010 deutlich auf EUR 19,7 Mio. nach EUR 1,2 Mio. im gleichen Zeitraum 2009. Grund hierfür waren positive Bewertungseffekte in Höhe von EUR 6,7 Mio., die sich aus der routinemäßigen Überprüfung der Fair Values der Immobilien ergeben haben. Im Vorjahreszeitraum kam es zu negativen Bewertungseffekten in Höhe von EUR 11,6 Mio. Das EBIT vor Neubewertung stieg bis zum Ende des dritten Quartals 2010 auf EUR 13,0 Mio. nach EUR 12,8 Mio. in 2009.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von EUR -14,6 Mio. in 2009 auf EUR -14,1 Mio. in 2010.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich deutlich auf EUR +5,6 Mio. nach EUR -13,3 Mio. im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis nach Steuern der TAG Gewerbeimmobilien AG stieg in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR +1,9 Mio. nach EUR -15,8 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich von EUR 380,6 Mio. zum 31.12.2009 auf EUR 388,8 Mio. zum 30.09.2010.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 251,7 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 247,6 Mio. per 30.09.2010. Der Loan to Value (LTV) verbesserte sich gegenüber dem 31.12.2009 von 69,6 Prozent auf 67,0 Prozent.

Prognosen, Chancen, Risiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Zu den wesentlichen Risiken gehören das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Generell hat sich an den Grundsätzen des Risikomanagementsystems seit Jahresbeginn nichts geändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2009 (siehe Konzernlagebericht ab S. 47).

Die deutsche Wirtschaft hat sich in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres zunehmend positiv entwickelt und auch der deutsche Immobilienmarkt hat sich stabilisiert sowie Anzeichen einer Erholung gezeigt. Dennoch wird sich das Tempo der konjunkturellen Entwicklung der Wirtschaft in den nächsten Monaten voraussichtlich reduzieren.

Vor diesem Hintergrund ist die TAG mit ihrem Geschäftsmodell für weiteres Wachstum gut positioniert. Das Unternehmen wird auch zukünftig seine Strategie verfolgen, die vorhandenen Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale zu realisieren und durch aktives Portfoliomanagement den Wert und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien zu steigern. Die TAG ist in attraktiven Lagen deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen investiert und geht davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren stabil bleiben, beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können – zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum anderen durch den Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sollte sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft und damit auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.



Stahlwiete, Hamburg

Darüber hinaus wird die TAG auch weiterhin die sich bietenden Chancen auf dem Immobilienmarkt für kontinuierliches Wachstum nutzen. Positiv wirken sich hierfür die im Juni auf der Hauptversammlung genehmigten Beschlüsse für weiteres genehmigtes und bedingtes Kapital aus.

Im Geschäftsbericht 2009 hat der Vorstand der TAG als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von EUR 10 Mio. prognostiziert. Nach einem sehr erfolgreichen dritten Quartal und weiteren bereits bekannten, positiven Entwicklungen im vierten Quartal diesen Jahres rechnet das Management nunmehr mit einem EBT von EUR 20 Mio. für das Jahr 2010 und erwarten einen Net Asset Value (NAV) je Aktie von mindestens EUR 6,30 zum Jahresende.

Die positiven Entwicklungen lassen uns auch für das kommende Geschäftsjahr (2011) mit einer weiteren deutlichen Gewinnsteigerung rechnen. Die TAG geht davon aus, für 2011 ein EBT in der Größenordnung von EUR 50-60 Mio. und einen NAV je Aktie zum Jahresende 2011 von EUR 8,00 zu erreichen.

Hamburg, den 08. November 2010

Der Vorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	30.09.2010	(angepasst) 31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte		
Renditelegenschaften	777.638	596.720
Immaterielle Vermögenswerte	641	400
Sachanlagen	9.976	10.216
Anteile an assoziierten Unternehmen	7.279	440
Andere finanzielle Vermögenswerte	335	396
Latente Steuern	7.120	6.659
	802.989	614.831
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	148.765	146.618
Andere Vorräte	410	1.619
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.795	5.646
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.240	1.074
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.627	6.858
Liquide Mittel	9.103	6.840
	172.940	168.655
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	15.810	17.935
	991.739	801.421

PASSIVA in TEUR	30.09.2010	(angepasst) 31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	40.566	32.566
Kapitalrücklage	200.528	170.307
Andere Rücklagen	-14.410	-11.866
Bilanzgewinn/ -verlust	17.326	5.391
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	244.010	196.398
Minderheitenanteile	8.344	8.083
	252.354	204.481
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	497.678	400.939
Rückstellungen für Pensionen	1.874	1.881
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	64.821	22.521
Latente Steuern	13.029	4.618
	577.402	429.959
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	10.043	17.908
Ertragsteuerschulden	2.202	1.854
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.279	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.824	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.038	16.197
	153.386	158.368
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.597	8.613
	991.739	801.421

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01. –	(angepasst)	01.07. –	(angepasst)
	30.09.2010	01.01. – 30.09.2009	30.09.2010	01.07. – 30.09.2009
Gesamte Umsatzerlöse	64.076	101.443	24.249	28.137
Umsätze aus Vermietung	37.509	35.049	13.645	11.561
Aufwendungen aus Vermietung	-7.322	-9.484	-2.789	-3.198
Mietergebnis	30.187	25.565	10.856	8.363
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	17.103	30.889	5.749	10.380
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-17.353	-29.388	-5.748	-9.713
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-250	1.501	1	667
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.611	34.168	4.564	5.899
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8.347	-34.909	-4.419	-5.570
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	264	-741	145	329
Dienstleistungsumsätze	853	1.337	291	297
Sonstige betriebliche Erträge	13.394	4.091	4.126	3.159
Neubewertung der Renditeliegenschaften	7.287	-15.284	7.287	14
Rohergebnis	51.735	16.469	22.706	12.829
Personalaufwand	-6.922	-7.905	-2.681	-2.119
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-489	-319	-168	-86
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-260	-932	-72	-64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.218	-14.081	-4.164	-2.382
EBIT	32.846	-6.768	15.621	8.178
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.314	-11	-30	-64
Zuschreibungen / Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	0	0	0	1.045
Zinsertrag	2.275	5.500	993	1.440
Zinsaufwand	-24.286	-24.252	-8.656	-7.552
EBT	14.149	-25.531	7.928	3.047
Ertragsteuern	-2.007	-5.457	-2.049	-2.066
Sonstige Steuern	-67	-404	-60	-39
Konzernergebnis	12.075	-31.392	5.819	942
davon auf Minderheiten entfallend	140	-1.911	297	158
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	11.935	-29.481	5.522	784
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,34	-0,91	0,14	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,33	-0,93	0,14	0,02

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2009
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	12.075	-31.392	5.819	942
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-3.692	-4.900	831	-1.796
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Wertpapieren	0	0	-170	0
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	1.192	1.582	-185	580
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-2.500	-3.318	476	-1.216
Konzerngesamtergebnis	9.575	-34.710	6.295	-274
davon auf Minderheiten entfallend	184	-2.162	346	-93
davon auf Anteilseigner des Mutter- unternehmens entfallend	9.391	-32.548	5.949	-181

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2010	(angepasst) 01.01. – 30.09.2009
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)	11.935	-29.481
Gewinn Erstkonsolidierungen	-8.654	0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	489	319
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-3.314	-11
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-7.287	15.284
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	260	932
Gewinne / Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-264	741
Gewinne / Verluste aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	-345	0
Veränderung der latenten Steuern	1.277	3.764
Veränderung der Rückstellungen	-8.206	6.493
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	826	12.902
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	849	2.588
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12.434	13.531
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	-22.234	-26.398
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	8.611	34.168
Einzahlungen Abgänge von finanziellen Vermögenswerten	1.723	0
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-369	-574
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Unternehmen abzüglich übernommener liquider Mittel	-806	0
Auszahlungen Investitionen in andere finanzielle Vermögenswerte	-4.903	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.978	7.196
Auszahlungen für die Rücknahme von Wandelanleihen	-11.400	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	42.500	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	49.685	40.236
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-48.357	-58.348
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-775	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.653	-18.112
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	1.241	2.615
Liquide Mittel am Anfang der Periode	-595	3.771
Liquide Mittel am Ende der Periode	646	6.386

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge Accounting				
Stand 01.01.2009 (angepasst)	32.566	220.093	527	0	-10.876	-14.190	228.120	26.060	254.180
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	-3.067	-29.481	-32.548	-2.162	-34.710
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	128	0	0	0	0	128	-128	0
Stand 30.09.2009 (angepasst)	32.566	220.221	527	0	-13.943	-43.671	195.700	23.770	219.470
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	1.550	315	1.865	-101	1.764
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	-1.535	0	0	0	0	-1.535	-15.602	-17.137
Ausgabe Wandelanleihe	0	368	0	0	0	0	368	0	368
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-48.747	0	0	0	48.747	0	0	0
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	16	16
Stand 31.12.2009	32.566	170.307	527	0	-12.393	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	-2.544	11.935	9.391	184	9.575
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	86	86
Kapitalerhöhung durch Sacheinlage	8.000	28.809	0	0	0	0	36.809	0	36.809
Ausgabe Wandelanleihe	0	1.746	0	0	0	0	1.746	0	1.746
Rückerwerb Wandelanleihe	0	-334	0	0	0	0	-334	0	-334
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Stand 30.09.2010	40.566	200.528	527	0	-14.937	17.326	244.010	8.344	252.354

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Immo- bilien Ham- burg	Immo- bilien Berlin	Immo- bilien Mün- chen	Immo- bilien Sons- tige	Summe Wohnen	Gewerbe	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten/ Konso- lidierung	Konzern
Gesamterlöse	10.230	26.076	2.356	4.630	43.293	19.514	1.065	205	64.076
Vorjahr	46.379	22.430	4.551	5.877	79.237	19.207	3.201	-246	101.398
■ davon externe Erlöse	10.230	26.076	2.356	4.630	43.293	19.294	853	636	64.076
Vorjahr	46.379	22.430	4.551	5.877	79.237	19.207	1.337	1.618	101.398
■ davon konzern- interne Erlöse	0	0	0	0	0	220	212	-431	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	1.864	-1.864	0
Segmentergebnis	4.190	5.799	1.196	3.222	14.406	22.660	1.065	209	38.341
Vorjahr	2.351	81	1.401	952	4.784	4.314	3.201	79	12.378
■ davon Neubewer- tung Renditiele- genschaften	819	513	-166	1.290	2.456	5.829	0	-998	7.287
Vorjahr	-827	-2.230	0	0	-3.058	-12.227	0	0	-15.284
■ nicht zugeordnete sonstige betrieb- liche Erträge									13.394
Vorjahr									4.091
Rohergebnis									51.735
Vorjahr									16.469
■ nicht zugeordnete Aufwendungen									-37.587
Vorjahr									-42.001
EBT									14.149
Vorjahr									-25.531
Segmentvermögen	109.391	194.924	42.644	122.768	469.727	476.168,1	0	5.028	950.923
Vorjahr	83.638	154.917	43.381	31.484	313.420	451.651	0	5.025	770.096
■ Nicht zugeord- netes Vermögen									40.815
Vorjahr									31.326
Vermögen Gesamt									991.739
Vorjahr									801.421

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2010

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs.3 WpHG zum so genannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2010. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2009, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2009 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2010 (Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 2010) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (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.

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 2009 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2009 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2010 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 wurden die Gesellschaftsanteile an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Verlust von TEUR 745, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Im Vergleich zum 30. Juni 2010 hat sich der Konsolidierungskreis durch den Kauf von Anteilen an der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG und an der Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, durch die Tochtergesellschaft URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, erweitert. Die Gesellschaften wurden erstmalig zum 31.08.2010 in den Konsolidierungskreis mit einbezogen. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 01. Januar 2010 wurde die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs GmbH auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH verschmolzen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden weitere 0,92 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 756 erworben. Der Anteilserwerb wurde erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wurden alle Gesellschaftsanteile an der Ostara Alpha S.à r.l. (nunmehr firmierend als „TAG Nordimmobilien S.à r.l.“) mit Sitz in Luxemburg gegen Ausgabe von 2.418.182 Stück Aktien und einen Barkaufpreis erworben. Der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) belief sich auf rund TEUR 14.700. Die von der TAG ausgegebenen Aktien wurden in diesem Zusammenhang mit dem Börsenkurs zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft ist ein überwiegend in Berlin gelegenes Portfolio von Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von rund TEUR 47.500. Wesentliche Verbindlichkeiten wurden in Form von Bankkrediten mit einem beizulegenden Zeitwert von rund TEUR 26.100 sowie in Form latenter Steuern von rund TEUR 2.400 erworben. Aus der Gegenüberstellung des erworbenen Nettozeitwertvermögens mit den Anschaffungskosten ergab sich ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesener Gewinn von rund TEUR 4.200. Seit dem Erwerbszeitpunkt erzielte die TAG Nordimmobilien S.à r.l. Umsatzerlöse von TEUR 2.065 und ein Periodenergebnis von TEUR -359.

Weiterhin erwarb die TAG mit Wirkung zum 31. Mai 2010 alle Aktien der TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg (vormals firmierend als „Franco Advisory AG, Frankfurt am Main“) zu einem Barkaufpreis.

Der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) belief sich auf rund TEUR 4.500. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft ist ein in den neuen Bundesländern gelegenes Portfolio von Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von rund TEUR 18.000. Wesentliche Verbindlichkeiten wurden in Form von Bankkrediten mit einem beizulegenden Zeitwert von rund TEUR 11.000 sowie in Form von negativen Marktwerten von Zinsswaps von TEUR 1.400 und aus latenten Steuern von rund TEUR 400 erworben. Aus der Gegenüberstellung des erworbenen Nettozeitwertvermögens mit den Anschaffungskosten ergab sich ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesener Gewinn von rund TEUR 863. Seit dem Erwerbszeitpunkt erzielte die TAG Sachsenimmobilien GmbH Umsatzerlöse von TEUR 431 und ein Periodenergebnis von TEUR -64. Wäre der Unternehmenserwerb bereits zum 1. Januar 2010 erfolgt, hätte die TAG Sachsenimmobilien GmbH voraussichtlich Umsatzerlöse von rund TEUR 970 und ein Periodenergebnis von rund TEUR -100 erzielt.

Weiterhin erwarb die TAG mit Wirkung zum 02. August 2010 97,24 Prozent der Anteile an der FranconoWest AG gegen Ausgabe von 5.581.818 Aktien und einem Barkaufpreis. Der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) belief sich auf rund TEUR 27.746. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft ist ein in Nordrhein-Westfalen gelegenes Portfolio von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtwert von rund TEUR 90.935. Wesentliche Verbindlichkeiten wurden in Form von Bankkrediten mit einem beizulegenden Zeitwert von rund TEUR 56.832 sowie in Form von negativen Marktwerten von Zinsswaps von TEUR 5.884 und aus latenten Steuern von rund TEUR 1.469

erworben. Aus der Gegenüberstellung des erworbenen Nettozeitwertvermögens mit den Anschaffungskosten ergab sich ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesener Gewinn von rund TEUR 3.579.

Seit dem Erwerbszeitpunkt erzielte die FranconoWest AG Umsatzerlöse von TEUR 1.017 und ein Periodenergebnis von TEUR -201. Wäre der Unternehmenserwerb bereits zum 1. Januar 2010 erfolgt, hätte die FranconoWest AG voraussichtlich Umsatzerlöse von rund TEUR 4.500 und ein Periodenergebnis von rund TEUR -280 erzielt.

Die Unternehmenserwerbe dienen dem weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios der TAG. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abschlusses noch nicht alle notwendigen Informationen für die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe vorliegen, sind die genannten Gewinne, die im Wesentlichen durch positive Verhandlungsergebnisse in Bezug auf die individuelle Kaufpreisgestaltung realisiert werden konnten, als vorläufig anzusehen. Insofern können sich bis zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 noch Änderungen ergeben.

Im zweiten Quartal 2010 beteiligt sich die TAG schließlich mit rund 20 Prozent der Stimmrechte an der Estavis AG, Berlin, die zum 30. Juni 2010 als assoziiertes Unternehmen bilanziert wird. Die Anschaffungskosten für diese Aktien von insgesamt rund TEUR 3.500 bestanden in der Einbringung einer Immobilie in die Estavis AG im Wege der Sacheinlage sowie in einer Barkomponente. Aus der Gegenüberstellung des erworbenen anteiligen Nettozeitwertvermögens und der Anschaffungskosten ergab sich ein unter den

Erträgen aus assoziierten Unternehmen ausgewiesener Gewinn von rund TEUR 3.300. Auch die Bilanzierung des Erwerbs der Aktien an der Estavis AG erfolgte auf Basis vorläufiger Informationen.

Anpassung von Vorjahreszahlen und Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2009 wurden zunächst die bereits im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 beschriebenen Anpassungen von Vorjahreszahlen und Ausweisänderungen vorgenommen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009 wird an dieser Stelle verwiesen. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2009 erstmalig Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten mit den Aufwendungen für Vermietung saldiert. Zuvor erfolgte noch ein Ausweis unter den Umsatzerlösen. Zum 30. September 2010 betragen diese Erstattungen TEUR 4.981 (Vj. TEUR 5.529).

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Der Bau-Verein erwarb im laufenden Jahr zwei Portfolios, die gut zur Immobilienstruktur des Konzerns passen. Ein Portfolio mit insgesamt 179 Einheiten und einer Fläche von rund 10.000 m² befindet sich in Lübeck, ein weiteres mit insgesamt 206 Einheiten und einer Fläche von 12.600 m² in Berlin und Schleswig-Holstein. Durch die Einbeziehung der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG in den Konzernabschluss des Bau-Vereins sind die Objekte der Gesellschaft, die sich in Magdeburg und Schwerin befinden, neu hinzugekommen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 7.287 (Vj. Abwertungen TEUR 15.284) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Der Zugang bei den Anteilen an assoziierten Unternehmen betrifft die neu erworbenen Aktien der Estavis AG.

Die im ersten Halbjahr erworbenen Aktien der Westgrund AG, Remscheid, wurden im 3. Quartal 2010 veräußert. Daraus resultiert ein Gewinn in Höhe von TEUR 345.

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 Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 32.566 um TEUR 8.000 auf TEUR 40.566 resultiert aus durchgeführten Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen. Gegenstand der Sacheinlagen waren alle Gesellschaftsanteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. (TEUR 2.418) und Geschäftsanteile an der FranconoWest AG (TEUR 5.582).

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden latenten Steuereffekte.

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.

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen beinhalten u.a. den im Mai 2010 erfolgten Zugang einer neuen Wandelanleihe in Höhe von TEUR 30.000. Die bisherige Wandelanleihe von TEUR 12.500 aus dem Vorjahr wurde am 28. Mai 2010 zurück erworben. Hieraus entstand ein Gewinn von TEUR 1.121. Im August 2010 wurde diese Wandelanleihe wieder am Markt platziert.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangsangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangsangaben dargestellt wird.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde im ersten Halbjahr 2010 erweitert, Frau Andrea Mäckler, Hamburg, und Frau Wencke Röckendorf, Hamburg, wurden als Arbeitnehmervertreterinnen Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Zum Ende des dritten Quartals 2010 wurde der Erwerb von weiteren 49,8 Prozent der Anteile an der LARUS Asset Management GmbH durch die TAG Asset Management GmbH vertraglich vereinbart. Der rechtliche und bilanzielle Erwerb dieser Anteile ist zum 30. September 2010 noch nicht erfolgt, dieser fand zum 12. Oktober 2010 statt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb übernimmt die TAG Asset Management GmbH zum gleichen Zeitpunkt ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.400 an die LARUS Asset Management GmbH von der Verkäuferin.

Die TAG Immobilien AG hat im Oktober 2010 25 Prozent der Anteile an der Colonia Real Estate AG erworben. Die Finanzierung dieses Erwerbes erfolgt zum einen durch eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von 4.050.000 Aktien, zum anderen durch eine Sachkapitalerhöhung über 2.342.751 Aktien. Die Aktien aus dieser Kapitalerhöhung konnten erfolgreich platziert werden. Die Barkapitalerhöhung über 4.050.000 Aktien ist bereits im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen, die Eintragung der Sachkapitalerhöhung steht noch aus. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung wird sich das neue Grundkapital der TAG auf 46.959.115 Aktien beziehungsweise EUR 46.959.115,00 belaufen.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Mit dem assoziierten Unternehmen LARUS Asset Management GmbH, Hamburg, bestanden im Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden in den vergangenen neun Monaten Erträge von TEUR 51 (Vj. TEUR 181) und Aufwendungen von TEUR 1.077 (Vj. TEUR 906).

Darüber hinaus bestehen zum Stichtag mit 2,75 Prozent (Vj. 6 Prozent) p.a. verzinsten Darlehensforderungen gegen diese Gesellschaft von TEUR 2.400 (31. Dezember 2009 TEUR 2.400).

Im Berichtszeitraum besteht zwischen der Bau-Verein AG und dem assoziierten Unternehmen GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf GmbH & KG, Hamburg, ein laufendes Verrechnungskonto zu Gunsten der Bau-Verein AG von TEUR 202 (Vj. TEUR 202). Die Verzinsung des Verrechnungskontos erfolgt mit 6 Prozent p.a.

Von der Estavis AG, einem aus Sicht der TAG assoziierten Unternehmen, wurden im Berichtszeitraum Immobilien zu einem Kaufpreis von TEUR 10.250 erworben.

Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Berichtszeitraum ein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 65 (Vj. TEUR 46).

Die Banque Havilland S.A., Luxemburg, bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow Mitglied des Aufsichtsrates ist, hat der TAG im Dezember 2009 einen Kredit über TEUR 10.000 gewährt. Der Kredit hat eine Laufzeit von drei Jahren, wird mit 5 Prozent p.a. verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert.

Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im Berichtszeitraum Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 118 (Vj. TEUR 4).

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 TEUR 7.794 (Vj. TEUR 15.688) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. September 2010 beschäftigte der TAG-Konzern 120 Mitarbeiter gegenüber 119 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2009.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte 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 beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt.



Eichholz, Hamburg

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.

Hamburg, den 8. November 2010

Der Vorstand

Finanzkalender der TAG

09. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2010
09. November	Analystentelefonkonferenz

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

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Steckelhörn 5
 20457 Hamburg
 Telefon +49 40 380 32 - 0
 Telefax +49 40 380 32 - 390
 info@bau-verein.de
 www.bau-verein.de

TAG Gewerbe Immobilien- Aktiengesellschaft

Steckelhörn 5
 20457 Hamburg
 Telefon +49 40 380 32 - 400
 Telefax +49 40 380 32 - 411

Der Zwischenbericht liegt auch in englischer Fassung vor.
 Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

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