



Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	2010	(angepasst) 2009	(angepasst) 2008
A. Kennzahlen Konzerngewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	82.941	120.848	101.896
a) Grundstücksverkäufe	29.464	72.830	44.843
b) Mieterlöse	51.802	46.218	54.231
c) Dienstleistungen und übrige	1.675	1.800	2.823
EBITDA vor Neubewertungen	31.413	13.729	20.296
EBIT	46.865	-1.293	-5.740
EBT	22.208	-24.732	-42.134
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen	19.191	-31.244	-36.441
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen	18.501	-29.166	-30.622
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,48	-0,90	-0,98
B. Kennzahlen Konzernbilanz			
Bilanzsumme	1.190.507	801.421	842.287
Eigenkapital vor Minderheiten	356.461	196.398	228.120
Eigenkapitalquote in %	30	25	27
Finanzverbindlichkeiten	634.002	517.243	538.042
davon kurzfristig	110.490	116.304	130.062
Immobilienvolumen	978.007	770.096	804.231
NAV je Aktie in EUR	6,09	6,03	7,01
C. Mitarbeiter			
Mitarbeiter	168	119	126
Weitere Konzerndaten			
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010 in TEUR	372.482		
Grundkapital in EUR	58.566.364,00		
WKN/ISIN	830350/DE0008303504		
Anzahl der Aktien	58.566.364		
Free Float in %	95		
Index	SDAX/EPRA		

„Meine Vision ist, dass jeder, der in deutsche Wohnimmobilien investieren möchte, sofort an die TAG denkt.“

Rolf Elgeti

Inhalt

Highlights 2010	04	Konzernlagebericht	30
Vorwort des Vorstands	06		
Konzernstruktur	08	Konzernbilanz	56
Konzernstrategie	09	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	58
Portfolio	10	Konzerngesamtergebnisrechnung	59
TAG-Aktie und Net-Asset-Value (NAV)	20	Konzernkapitalflussrechnung	60
Corporate Governance	23	Konzerneigenkapitalentwicklungsrechnung	61
Entsprechenserklärung	24	Konzernsegmentbericht	62
Bericht des Aufsichtsrats	26		
		Konzernanhang	63
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	120
		Bestätigungsvermerk	121
		Finanzkalender/Kontakt	122

Highlights 2010

Oktober

Aufstockung der Anteile der LARUS Asset Management GmbH auf 100 %

Anzahl Objekte: 124
Assets under Management: EUR 2,2 Mrd.



Mai

Akquisition der FranconoWest AG / Francono Advisory AG

Einheiten: 1.965
Fläche: 125.999 m²
Region: NRW, Sachsen



März

Akquisition der TAG Nordimmobilien S.à r.l.

Einheiten: 787
Fläche: 51.300 m²
Region: Berlin

November



Fertigstellung der Projektentwicklung Stuttgart Südtor

Stadtquartier gemischt genutzt
Fläche: 24.800 m²
Hotel: 181 Zimmer
Wohnungen: 77
Einzelhandel: 2
Tiefgaragenplätze: 196

Dezember

Colonia REAL ESTATE AG

Übernahme der Colonia Real Estate AG > 30 %

Portfolio in Deutschland
Einheiten: 19.000
Immobilienvolumen: EUR 814 Mio.
Assets under Management: EUR 2,1 Mrd.



Immobilienvolumen allein im Wohnimmobilienbereich um **77 %** erhöht.

Positives EBT in 2010 in Höhe von **EUR 22,2 Mio.**

Erfolgreiche Platzierung von Wandelschuldverschreibungen im Mai **EUR 30 Mio.** und Dezember **EUR 66 Mio.**

Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen – Grundkapital von **EUR 32,57 Mio.** auf **EUR 58,57 Mio.** erhöht.

Wiederholte Steigerung des Mietergebnisses auf **EUR 40,2 Mio.**

Erfolgreiche **Integration** der akquirierten Portfolios.

Umstrukturierung im Konzern erfolgreich **abgeschlossen.**

Leerstandsabbau auf Konzern-ebene innerhalb des Jahres von **7,4 %** auf **5,3 %**.

LTV mit **53,0 %** nachhaltig gut.

**Chancen nutzen –
Zukunft gestalten.**

Vorwort des Vorstands

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

im vergangenen Geschäftsjahr 2010 konnte die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG genannt) die ersten Früchte ihrer Restrukturierungen ernten, und das nach einem schwierigen Jahr 2009, welches von Umbrüchen und Anpassungen geprägt war. So stieg das Ergebnis vor Steuern nach EUR -24,7 Mio. im Vorjahr auf über EUR +22,2 Mio., und wir konnten 2010 einen Gewinn je Aktie von 48 Cents ausweisen. Dieses sehr erfreuliche Ergebnis beruht auf drei wesentlichen Erfolgsfaktoren:

Erstens konnten wir den in der zweiten Jahreshälfte 2009 begonnenen Leerstandsabbau weiter forcieren und operative und allgemeine Kosten deutlich senken. Konzernweit haben wir den Leerstand von 7,4 Prozent auf 5,3 Prozent reduziert. Allein im Wohnimmobilienbereich konnte die Leerstandsfläche des Bestandsportfolios nahezu halbiert werden und die Leerstandsquote somit von 10,3 Prozent auf 5,9 Prozent gesenkt werden. Der Leerstand wäre noch kleiner, hätten wir 2010 nicht Bestände mit hohen Leerständen hinzugekauft. Im bestehenden Gesamtportfolio – also auf like-for-like-Basis ohne die in 2010 getätigten Akquisitionen – konnten wir den Leerstand sogar auf 4,7 Prozent senken.

Diese Erfolge im Leerstandsabbau spiegelt auch das Mietergebnis wider, das sich zum Vorjahr von EUR 35,0 Mio. auf EUR 40,2 Mio. gesteigert hat. Die Reduzierung des Leerstandes führt natürlich auch zu einer Aufwertung unserer Bestände, was mit zirka EUR 12,8 Mio. als zweitem wichtigen Ergebnistreiber zu Buche schlug. Auch die Tatsache, dass es gelungen ist, die Instandhaltungskosten deutlich zu senken, obwohl ein großer Teil des

Leerstandes für die Vermietung fit gemacht werden musste, ist sicherlich beachtenswert. Schließlich verbessern diese operativen Fortschritte unsere Kreditrelationen und erlauben uns, gebundenes Eigenkapital teilweise wieder freizusetzen.

Wir haben seit dem zweiten Halbjahr 2009 den Turn-Around geschafft und die Konsolidierung innerhalb des Konzerns weitestgehend abgeschlossen – das heißt konkret, dass alle Kosten des Konzerns allein durch das Mietergebnis gedeckt werden können. Trotzdem wollen wir das operative Ergebnis auch in 2011 weiter verbessern, die Leerstände weiter abbauen und unsere Kosten weiter optimieren.

Parallel dazu wollen wir weiter wachsen. Dies erscheint uns aus drei Gründen wichtig: Erstens sind viele unserer Kosten fixer und sprungfixer Natur, so dass ein Wachstum in unseren Kernbereichen uns durch simple Skaleneffekte profitabler macht. Zweitens sehen wir Chancen im aktuellen Markt, aus besonderen Situationen heraus günstig einzukaufen und dadurch Erstkonsolidierungsgewinne zu erzielen, die die Werthaltigkeit unseres Konzerns und damit den inneren Wert je Aktie steigern. Im Übrigen war das mit zirka EUR 19 Mio. in 2010 der dritte wichtige Gewinnstreiber. Wir sind der Meinung, dass eine gesteigerte Unternehmensgröße der Investierbarkeit unserer Aktie helfen wird und dementsprechend wichtig für die Bewertung unseres Unternehmens am Kapitalmarkt sein wird.

Wir konnten im vergangenen Geschäftsjahr unsere Wachstumsstrategie durchaus erfolgreich umsetzen. So haben wir zum Januar 2010 in Berlin Wohnimmobilienportfolios für rund EUR 43 Mio. gekauft und integriert. Der Leerstand von zirka 14 Prozent zum Ankaufszeitpunkt konnte inzwischen auf 8,1 Prozent zum Jahresende reduziert werden. Des Weiteren konnten wir von der Franconofurt AG Bestände in Nordrhein-Westfalen und Sachsen mit einem Gesamtvolumen von EUR 104 Mio. erwerben. Auch hier ist es uns gelungen, die Immobilien schnell in die TAG Plattform zu integrieren und damit Leerstände und Kosten zu reduzieren.



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender

Der größte strategische Schritt des vergangenen Jahres war aber natürlich der Einstieg bei der Colonia Real Estate AG und die anschließende Übernahme der Kontrollmehrheit. Die aktuelle Situation der Colonia ist in vielerlei Hinsicht nicht unähnlich zu der Lage, in der sich die TAG AG im Sommer 2009 befand. Auch dort gilt es, Leerstände abzubauen, Kosten zu senken und Mieten zu steigern. Auch wenn das sehr ambitionierte Ziele sind, sollte es uns gelingen, die von uns avisierten Synergien und Verbesserungspotenziale aus dieser Akquisition von EUR 25-30 Mio. per anno tatsächlich zu realisieren, dann wird die Übernahme der Colonia für Sie als TAG-Aktionäre äußerst lukrativ werden. Schließlich haben wir deutlich weniger als den Net-Asset-Value (NAV) der Colonia bezahlt, und im Einkauf liegt in unserer Branche ja bekanntermaßen oft der Gewinn.

Zur Finanzierung dieser Transaktion haben wir frisches Kapital von Ihnen aufgenommen. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, Kapitalmaßnahmen immer nur dann durchzuführen, wenn ein konkreter Verwendungszweck bereits fest steht und die Maßnahme nicht verwassernd ist, und das wird auch in Zukunft so bleiben.

Auf Basis unserer Strategie gehen wir für 2011 von einem Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens EUR 50-60 Mio. aus und erwarten einen NAV von 8 Euro je Aktie am Jahresende.

Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und Maßnahmen sowie die folgenden Details zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für Sie weitere Werte zu schaffen, und bedanken uns für Ihr Vertrauen in diesen ungewöhnlichen aber sehr spannenden Zeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender

Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

 Fokus Bestandshaltung und aktives Asset Management.

Konzernstruktur

TAG Immobilien AG		Wohn- und Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1882 ■ börsennotiert im SDAX ■ Operative Führungsgesellschaft des Konzerns ■ EUR 978 Mio. Immobilienvolumen
TAG Gewerbeimmobilien-AG	100 %	Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Pre-REIT-Status ■ Immobilienvolumen von EUR 381 Mio.
TAG Sachsenimmobilien GmbH	100 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ 436 Einheiten in Sachsen ■ Dienstleistungen rund um die Immobilie ■ Konsolidierung ab Juni 2010
TAG Nordimmobilien S.à r.l.	100 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ 787 Einheiten 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
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
Bau-Verein zu Hamburg AG	91 %	Wohn- und Gewerbeimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1892 ■ Immobilienvolumen von EUR 294 Mio. ■ börsennotiert im General Standard
Colonia Real Estate AG	> 50 %	Wohnimmobilien / Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> ■ verwaltetes Immobilienvolumen von rund EUR 2,1 Mrd. ■ 19.000 Einheiten (Residential: Berlin, Düsseldorf, Salzgitter) ■ börsennotiert im Prime Standard ■ Dienstleistungen rund um die Wohnimmobilie
ESTAVIS AG	20 %	Wohnimmobilien <ul style="list-style-type: none"> ■ Immobilienvolumen von rund EUR 78 Mio. (davon im Bestand EUR 58 Mio. und EUR 20 Mio. Immobilien, die zur Entwicklung vorgesehen sind) ■ börsennotiert im Prime Standard

Stand: März 2011

 TAG – eine attraktive Asset-Klasse.

Geschäftstätigkeit

Die TAG fungiert als Holding eines diversifizierten Immobilienkonzerns, dessen Aktivitäten sowohl den Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich umfassen, als auch den kompletten Dienstleistungssektor. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem deutschen Immobilienmarkt, insbesondere auf Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die TAG ist ein Bestandshalter und realisiert Wertsteigerungspotenziale innerhalb des Portfolios durch aktives Asset Management

sowie strategische Zukäufe attraktiver Objekte. Das Immobilienvolumen beläuft sich zum Ende des Jahres 2010 auf insgesamt EUR 978,0 Mio. Der TAG-Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und München und beschäftigt insgesamt 168 Mitarbeiter (Stand 31. Dezember 2010). Die TAG ist ein börsennotiertes Unternehmen und seit Dezember 2006 im S-DAX notiert.

Konzernstrategie

Anpassung von Strategie und Geschäftsmodell an die aktuelle Marktsituation

Die TAG hat bislang die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Ausbau und die Diversifizierung des Geschäftsmodells in mehrere Segmente genutzt und weiter forciert. Der Fokus der Unternehmensaktivitäten ist auf das aktive Miet- und Asset Management der Bestandsimmobilien gerichtet. Und hier stehen explizit der weitere Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich sowie die damit verbundene Reduzierung der Leerstandskosten und Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen im Mittelpunkt.

Konsolidierung als Basis für weiteres Wachstum

Seit Mitte 2009 hat die TAG in aus wirtschaftlicher Sicht außergewöhnlichen Zeiten strategisch eine solide Basis aufgebaut, indem sie zum einen sowohl ihr Portfolio als auch ihr Geschäftsmodell optimiert und zum anderen auf operativer Ebene den Turn-Around geschafft hat, um weiter zu wachsen. In Hinblick auf Zukäufe richtet die TAG ihr Augenmerk auf Wohnimmobilien, die zur Struktur und Strategie der TAG passen, also sich in deutschen Metropolregionen befinden, in denen die TAG schon investiert ist. Des Weiteren sind wichtige Kriterien bei der Realisierung einer Transaktion positive Effekte auf den NAV (Net-Asset-Value), die Renditen und den Cashflow.

Wachstum als strategische Chance

Das Geschäftsmodell der TAG zeichnet sich durch einen hohen Anteil fixer und sprungfixer Kosten aus – proportional zu den gesamten Kosten betrachtet. Das bedeutet, dass weiteres Wachstum zu deutlich niedrigeren Kosten stattfinden kann, da die Integration und Implementierung der gesamten neu akquirierten Immobilien ohne nennenswerten zusätzlichen personellen Aufwand geleistet werden kann. Damit liegt in einer stärkeren Fokussierung und Konzentration unseres Portfolios nicht nur eine strategische Chance, sondern auch ein operativer Imperativ, der für eine weitere deutliche Verbesserung unserer Rentabilität unabdingbar ist.

Langfristige Perspektive – TAG als attraktives Asset-Play

Im Zuge dieser verstärkten Fokussierung auf das aktive Asset Management, den Leerstandsabbau sowie weiteres Wachstum und einer daraus resultierenden deutlich besseren Rentabilität liegt die strategische Perspektive der TAG. Unser Ziel ist es durch ein gutes Portfolio, eine erstklassige Corporate Governance und gute Renditen zum bevorzugten Vehikel für Investoren zu werden, die eine Exponierung zu deutschen Wohnungen wünschen. Die damit einhergehende Realisierung langfristiger Wertsteigerungspotenziale und einer entsprechenden Bewertung durch den Markt sollte zum Wohle unserer Aktionäre sein.

Portfoliodarstellung

Die TAG Immobilien AG hält ihr Immobilienportfolio in guten, urbanen Lagen deutscher Metropolen. Die Diversifizierung des Portfolios sichert auf der einen Seite stabile Mieteinnahmen aus dem Wohnimmobilienbereich

und auf der anderen Seite einen höheren Cashflow aus dem Gewerbeimmobilienbereich. Ein Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios ist auf den folgenden Seiten dargestellt.

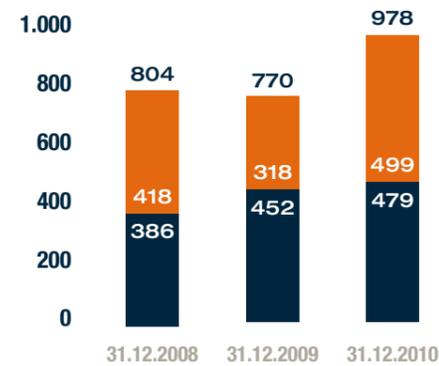
Portfolio Gesamt per 31.12.2010

Portfolio	Anzahl Objekte	Einheiten	Fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	Netto-Ist-Miete EUR/m ² /pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR/m ² p.a.	Bewirtschaftungskosten EUR/m ² p.a.	Rendite Soll-Miete p.a. zu IFRS-Buchwert %
Portfolio Gewerbe												
2010	32	32	335.688	12.625	3,8	25.974	6,70	27.012	404.973	7,26	5,07	6,7
2009	33	33	342.911	17.940	5,2	26.543	6,81	27.744	409.209	5,29	4,41	6,8
Portfolio Wohnen												
2010	293	7.512	465.663	30.038	6,5	29.182	5,58	31.175	460.379	11,54	7,86	6,8
2009	75	4.206	263.331	27.135	10,3	16.616	5,86	19.047	273.952	15,47	14,28	7,0
Zwischensumme Portfolio												
2010	325	7.512	801.351	42.663	5,3	55.157	6,05	58.187	865.344	9,71	6,66	6,7
2009	108	4.239	606.242	45.076	7,4	43.159	6,41	46.791	683.161	9,92	8,88	6,9
Sonstiges*												
2010	16	199	44.852			5.081		6.883	113.294			
2009	22		347.355			2.412		2.525	87.067			
Gesamtportfolio												
2010	341	7.711	846.203			60.238		65.070	978.638			
2009	130	4.239	953.597			45.571		49.316	770.228			

* Neubauprojekte, Grundstücke und Serviced Apartments

Entwicklung des Immobilienvolumens

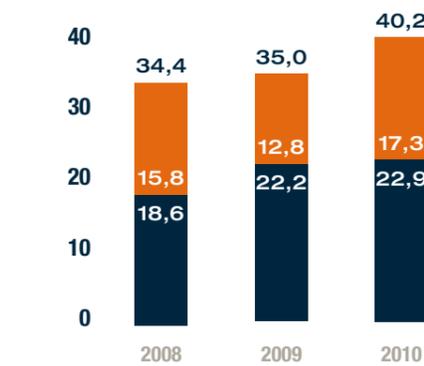
Volumen in EUR Mio.



■ Gewerbeimmobilien inkl. Grundstücke
■ Wohnimmobilien inkl. Grundstücke

Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.

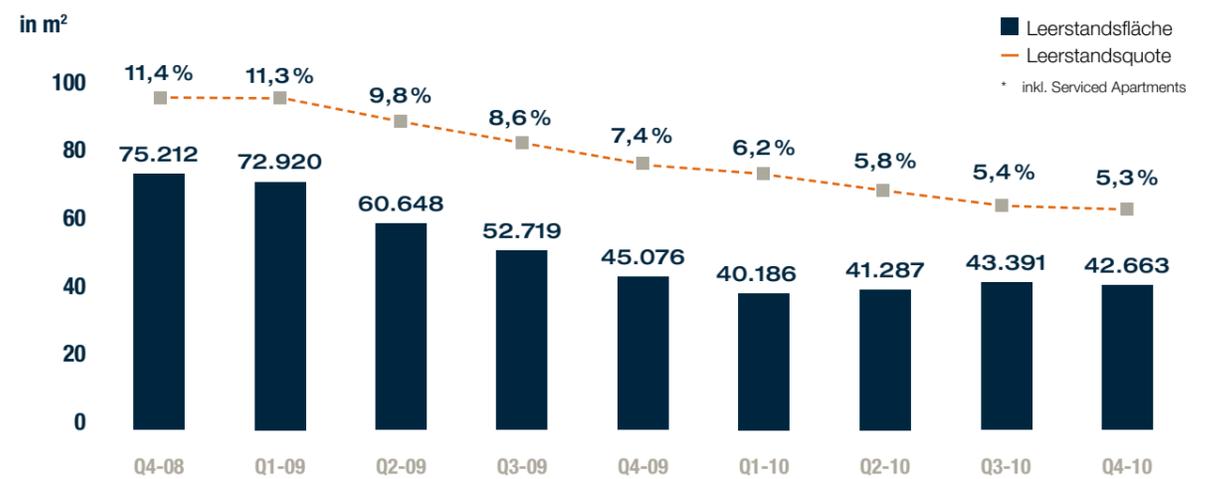


■ Gewerbe
■ Wohnen

Wertsteigerung des Bestandes:

- effizienter Leerstandsabbau durch aktives Asset- und Mietmanagement
- Integration attraktiver Akquisitionen

Leerstandsentwicklung – Gesamt*



Erfolgreicher Leerstandsabbau führt zur nachhaltigen Wertsteigerung des Bestandes

Seit dem zweiten Halbjahr 2009 steht der Leerstandsabbau im Fokus der Geschäftsaktivitäten – und das mit Erfolg. Auch in 2010 hat die TAG nachhaltig bewiesen, dass ihre Kompetenz im Leerstandsabbau und der damit verbundenen Reduzierung von Leerstandskosten sowie der langfristigen Wertsteigerung des Portfolios liegt. Während noch Ende 2008 der Leerstand konzernweit bei 11,4 Prozent lag, konnte er bis Ende 2009 auf 7,4 Prozent reduziert werden und wurde in 2010 weiter abgebaut – auf 5,3 Prozent im gesamten Portfolio. So wurden konzernweit innerhalb von zwei Jahren die leerstehenden Flächen um 43 Prozent reduziert und innerhalb des letzten Jahres – also von Ende 2009 bis Ende 2010 – um 5,3 Prozent. Allein im Wohnimmobilienbereich konnte der Leerstand im Jahresverlauf von 10,3 Prozent

auf 6,4 Prozent gesenkt werden. Mit inbegriffen sind in diesen Angaben die neu akquirierten Portfolios. Betrachtet man lediglich den „TAG-Altbestand“ so führten die Vermietungsaktivitäten zu einem Leerstandsabbau von 10,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Diese Erfolge sind umso beachtlicher, da keine aufwendigen Renovierungen und damit verbundene hohe Investitionen notwendig waren, um die leerstehenden Wohnungen für die Vermietung herzurichten, sondern die Investitionen sogar gesenkt werden konnten. Parallel hierzu konnten die Mieten auf einer like-for-like-Basis in 2010 gegenüber 2009 um 3,6 Prozent gesteigert werden. Schließlich resultieren die Erfolge im Leerstandsabbau sowie des aktiven Mietmanagements zu einer geringeren Leerstandsquote und einer damit hergehenden Reduzierung der Leerstandskosten und einem verbesserten Mietergebnis. Dieses belief sich in 2010 im Wohnimmobilienbereich auf 17,3 Mio. und konnte gegenüber 2009 um 35 Prozent (12,8 Mio.) gesteigert werden.



Marienstraße, Meerane

Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

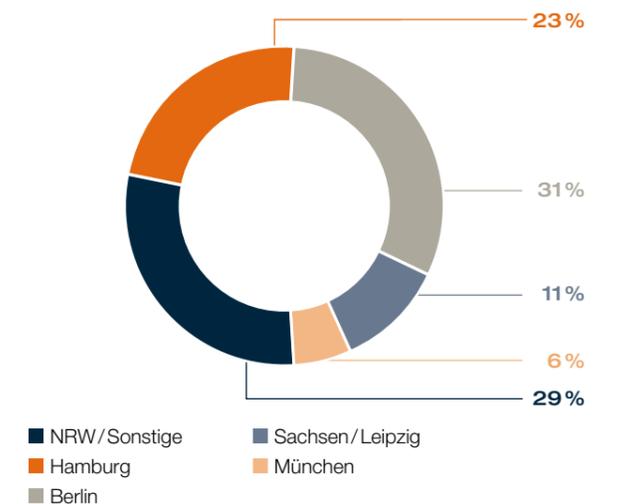
Wertsteigerung des Portfolios durch attraktive Akquisitionen

Die TAG nimmt die sich bietenden Chancen des deutschen Immobilienmarktes wahr und setzt auch auf externes Wachstum – sofern die Objekte zur Unternehmensstruktur und -strategie passen. Ein wichtiges Akquisitionskriterium sind die Standorte. Die Immobilien müssen sich in guten Lagen in deutschen Metropolen befinden und überwiegend dort, wo die TAG große Teile ihres Portfolios hält, wie in Hamburg, Berlin, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus sind positive Auswirkungen auf das Ergebnis sowie den Net-Asset-Value eine Bedingung für den Ankauf. Die Finanzierung der Akquisitionen erfolgte zu einem großen Teil durch Kapitalmaßnahmen, die wiederum nur erfolgreich platziert werden können, wenn die bevorstehenden Transaktionen klar kommuniziert werden und die Investoren durch diese Corporate Governance das Vertrauen in die TAG-Aktie und den dadurch generierten Shareholder Value haben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG im ersten Quartal ein Berliner Wohnimmobilienportfolio mit Objekten in Charlottenburg, Prenzlauer Berg und Kreuzberg akquiriert. Das Portfolio erweiterte sich so um insgesamt 787 Einheiten und eine Fläche von 51.300 m². Der Kaufpreis in Höhe von EUR 43 Mio. wurde durch Übernahme eines Darlehens sowie durch Ausgabe eigener Aktien – als Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage – finanziert. Insgesamt wurden rund 2,4 Mio. Aktien unter Bezugsrechtsausschluss der Aktionäre zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 5,50 je Aktie gegen Einbringung der Gesellschaftsanteile der Eigentümerin ausgegeben.

Im zweiten Quartal erwarb die TAG ein weiteres attraktives Wohnimmobilienportfolio mit rund 2.000 Einheiten von der FranconoWest AG in zentralen Lagen Nordrhein-Westfalens sowie an ausgewählten Standorten in Sachsen von der Francono Advisory AG, die jetzt als TAG Sachsenimmobilien GmbH firmiert. Mit diesen beiden Akquisitionen hat die TAG ihren Wohnimmobilienbestand in Regionen, in denen sie bereits investiert ist, um mehr als 40 Prozent erweitert. Das Volumen der Transaktionen beläuft sich auf rund EUR 104 Mio. Die Finanzierung erfolgte wiederum durch die Ausgabe neuer TAG-Aktien.

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 31.12.2010 nach bilanziellem Wert

Bärenpark, Berlin



Einheiten: 886
 Fläche: 48.193 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 2.712

Moers - Asberg



Einheiten: 370
 Fläche: 24.569 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 1.569

Ottobrunn, München



Einheiten: 80
 Fläche: 5.615 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 725

Markgrafenstraße, Leipzig



Einheiten: 52
 Fläche: 3.937 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 836

Eichholz, Hamburg



Einheiten: 122
 Fläche: 6.025 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 566

Paradieshof, Hamburg



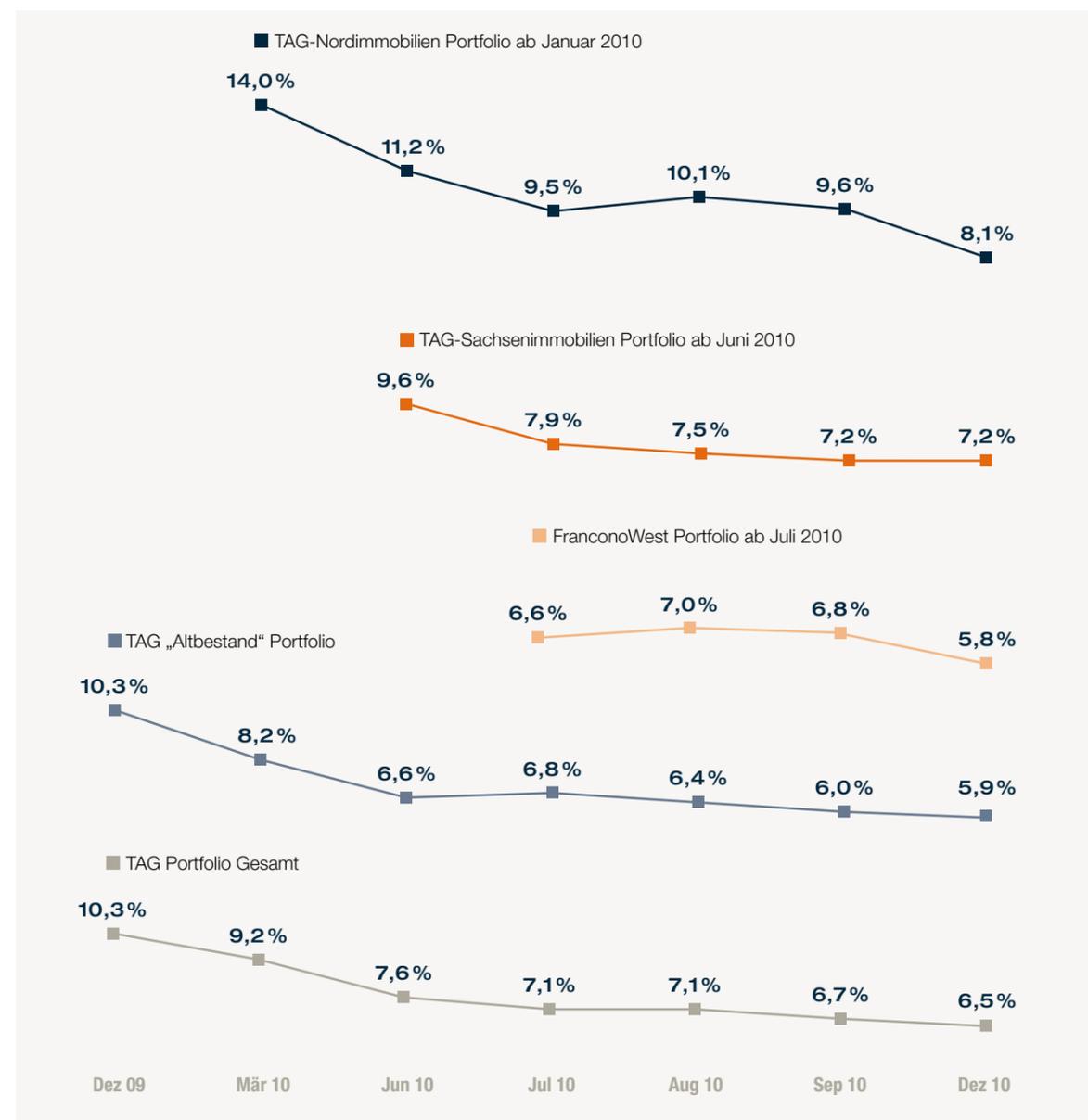
Einheiten: 8 Wohnen,
 4 Gewerbe
 Fläche: 1.065 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 146

Zehlendorf, Berlin



Einheiten: 347
 Fläche: 18.630 m²
 Soll-Miete TEUR p.a.: 1.254

Leerstandsentwicklung – Wohnen



Portfolio Wohnen*

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	Netto-Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzierter Wert TEUR	Instandhaltungsaufwand EUR / m ² p.a.	Bewirtschaftungskosten EUR / m ² p.a.	Rendite Soll-Miete p.a. zu IFRS-Buchwert %
Berlin	2.479	145.230	7.487	5,2	8.321	5,03	8.765	142.098	19,28	6,90	6,2
Leipzig	1.009	65.792	6.299	9,6	3.364	4,71	3.687	52.569	4,71	5,67	7,0
Hamburg	1.576	94.948	4.468	4,7	7.057	6,50	7.451	104.666	8,63	7,83	7,1
München	176	12.010	1.016	8,5	1.295	9,81	1.362	27.873	12,39	12,52	4,9
NRW / Sonstige	2.272	147.683	10.767	7,3	9.146	5,57	9.910	133.165	7,94	9,15	7,4
Gesamtportfolio	7.512	465.663	30.038	6,5	29.182	5,58	31.175	460.371	11,54	7,86	6,8

* Stand: 31.12.2010 nach bilanziellem Wert

Portfoliodarstellung – Bereich Gewerbe

Das Großprojekt „Stuttgart Südtor“ nach knapp zweijähriger Bauzeit erfolgreich abgeschlossen

Mit dem Großprojekt „Stuttgart Südtor“ realisierte die TAG in unmittelbarer Nähe zum Marienplatz in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einer Gesamtmietfläche von rund 24.800 m². Die einzige Projektentwicklung der TAG ist planmäßig nach 22-monatiger Bauzeit erfolgreich abgeschlossen worden. Anfang November 2010 nahmen ein internationales Hotel mit insgesamt 181 Zimmern, zwei Einzelhandelsmärkte sowie die öffentlich zugängliche Tiefgarage mit 196 Stellplätzen den Betrieb auf. Die 77 Wohnungen sind zu knapp 85 Prozent vermietet, und bei der Vermietung mehrere Etagen des Bürobereiches sowie einer Gastronomiefläche sind die Verhandlungen weit fortgeschritten.

Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen Deutschlands

Im Gewerbebereich stehen langfristig vermietete Büroimmobilien an nachgefragten Wirtschaftsstandorten deutscher Ballungszentren wie Hamburg, München und Nordrhein-Westfalen/Mannheim im Fokus der TAG. Neben den guten Lagen zeichnet sich das Portfolio durch hohe Qualität, attraktive Renditen und vor allem stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietvertragslaufzeiten aus. Die TAG hat bislang erfolgreich die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Aufbau und die Diversifizierung ihres Portfolios genutzt und dieses im letzten Jahr durch aktives Asset Management weiter optimiert.

Ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern

Das Gewerbeimmobilienportfolio des TAG-Konzerns umfasst ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern. Zu den Top 5-Mietern im Gewerbeimmobilienbereich zählt die Siemens AG, gefolgt vom Land Niedersachsen und der Stadt Wuppertal, Arbeitsagenturen, Linde Gas Therapeutics GmbH sowie Kratzer Automation AG.

Darüber hinaus zeichnet sich das cashflowstarke Gewerbeportfolio der TAG durch lange Mietvertragslaufzeiten aus. Von den in 2011 endenden Mietverträgen konnten bisher knapp 50 Prozent verlängert werden. Die TAG erzielte mit dem Gewerbeportfolio 50 Prozent ihrer Mieteinnahmen und 57 Prozent des Mietergebnisses. Der Leerstand im Gewerbeimmobilienportfolio liegt bei lediglich 3,8 Prozent nach 5,2 Prozent Ende 2009.

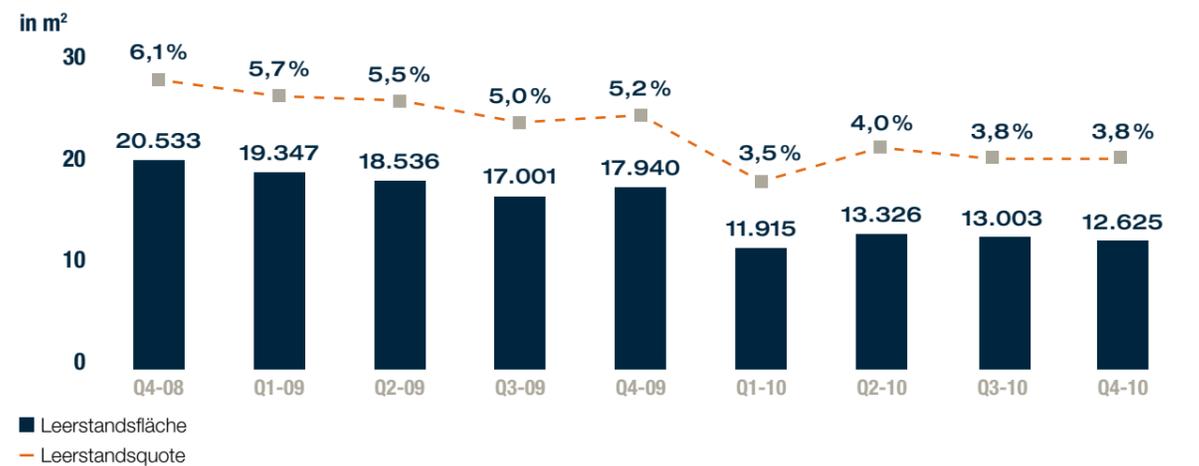
Die Werthaltigkeit des Gewerbeimmobilienportfolios zeichnet sich unter anderem in den guten urbanen Lagen der deutschen Metropolen durch Wachstumspotenzial aus. Ferner sind die Gewerbeimmobilien der TAG in 2010 leicht aufgewertet worden, was auch damit zusammenhängt, dass die Mieten in einigen Objekten deutlich unter dem Marktniveau liegen. Von einer ähnlichen Tendenz kann auch für das laufende Geschäftsjahr ausgegangen werden. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das aktive Asset und Property Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten.

Top 5-Gewerbemietler*

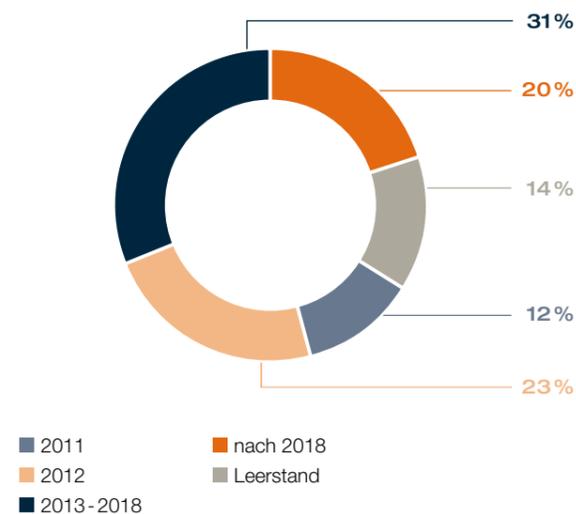
Mieter	Miete p.a. in TEUR	in % auf annualisierte Miete 2010
Siemens AG	12.848	50
Länder und Kommunen	1.854	7
Arbeitsagenturen	955	4
Linde Gas Therapeutics GmbH	464	2
Kratzer Automation AG	458	2
Summe	16.579	65

* Gewerbeimmobilien – annualisierte Miete 2010 25.974 TEUR

Leerstandsentwicklung – Gewerbeimmobilien

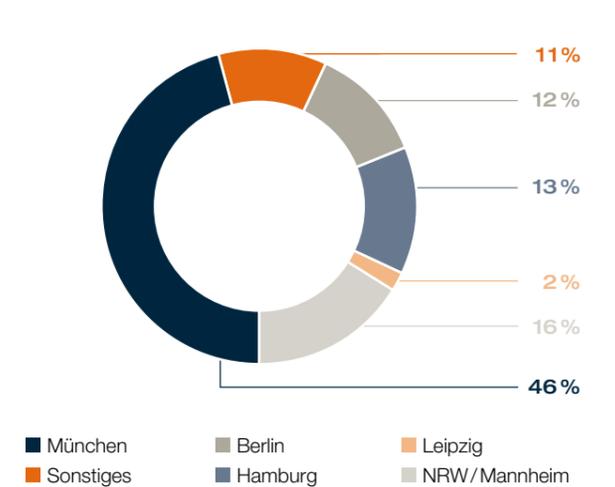


Laufzeitenstruktur der Mietverträge*



* Stand: 31.12.2010 nach Miete

Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 31.12.2010 nach bilanziellem Wert

Franz-Geuer Straße



Dynamostraße



Steckelhörn



Siemensdamm



Bartholomäusstraße



Kustermannpark



Hofmannstraße



Portfolio Gewerbe

Objekt	PLZ, Ort, Straße	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.
Siemensdamm	13629 Berlin, Siemensdamm 50, Wernerwerksweg 16	53.962	16,1	-	0,0	3.000	11,5	4,63	3.000
Dynamostraße	68165 Mannheim, Dynamostraße 4	32.032	9,5	-	0,0	2.373	9,1	6,17	2.373
Franz-Geuer-Straße	50823 Köln, Franz-Geuer-Straße 10	26.492	7,9	-	0,0	2.400	9,2	7,55	2.400
Logistikzentrum Gründlacher Straße	90765 Fürth, Gründlacher Straße 259	23.964	7,1	-	0,0	1.054	4,1	3,67	1.054
Hofmannstraße	81379 München, Hofmannstraße 51	23.152	6,9	-	0,0	1.826	7,0	6,57	1.826
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim, Gutenbergstraße 5	21.473	6,4	452	2,1	1.994	7,7	7,90	2.063
St.-Martin-Straße (Kustermannpark)	81669 München, St.-Martin-Straße 53	19.987	6,0	-	0,0	1.913	7,4	7,98	1.913
Kloster Blankenburg	26135 Oldenburg, Klostermark 70-80	17.520	5,2	-	0,0	577	2,2	2,74	577
Tübinger Straße	80686 München, Tübinger Straße 1-5, Hansastraße 8	17.272	5,1	-	0,0	1.262	4,9	6,09	1.262
Bartholomäusstraße	90489 Nürnberg, Bartholomäusstraße 26	15.451	4,6	1.244	8,1	1.434	5,5	8,41	1.535
Oststraße	22844 Norderstedt, Oststraße 73 c	12.358	3,7	-	0,0	602	2,3	4,06	602
Werther Carré	42275 Wuppertal, Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	2,9	-	0,0	1.123	4,3	9,53	1.123
Planckstraße	22761 Hamburg, Planckstraße 13-15	6.254	1,9	1.372	21,9	650	2,5	11,09	830
Steckelhörn	20457 Hamburg, Steckelhörn 5-9	6.230	1,9	-	0,0	1.223	4,7	16,35	1.223
Osswaldstraße	82139 Starnberg, Osswaldstraße 1a, 1b	5.492	1,6	211	3,8	975	3,8	15,39	1.016

Objekt	PLZ, Ort, Straße	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.
Titotstraße	74072 Heilbronn, Titotstraße 7-9	5.033	1,5	1.482	29,4	366	1,4	8,60	447
Rathausgalerie Markkleeberg	04416 Markkleeberg, Rathausstraße 33-35	4.965	1,5	381	7,7	559	2,2	10,16	585
Neue Eilerstraße	51145 Köln, Neue Eilerstraße 50-52	4.613	1,4	-	0,0	252	1,0	4,55	252
Innere Kanalstraße	50823 Köln, Innere Kanalstraße 69	4.565	1,4	1.658	36,3	363	1,4	10,40	493
FAZ Dachau	85221 Dachau, Hochstraße 27	3.625	1,1	315	8,7	502	1,9	12,63	551
Stahlwiete	22761 Hamburg, Stahlwiete 20	2.839	0,8	-	0,0	352	1,4	10,33	352
Boschstraße	82178 Puchheim, Boschstraße 1	2.716	0,8	748	27,6	272	1,0	11,51	365
Königstorgaben	90402 Nürnberg, Königstorgaben 7	2.595	0,8	51	2,0	282	1,1	9,23	284
Porschezentrum	86368 Gersthofen, Porschestraße 5	1.995	0,6	0	0	174	0,7	7,27	174
Steinweg	59821 Arnsberg, Steinweg 13	1.861	0,6	1.080	58,0	34	0,1	3,64	74
Schleifufer	Schleifufer 14 39104 Magdeburg	1.845	0,5	1.120	60,7	29	0,1	3,35	101
Harburger Straße	21429 Stelle, Harburger Straße 1	1.746	0,5	797	45,7	74	0,3	6,51	88
Bogenstraße	22926 Ahrensburg, Bogenstraße 47	1.676	0,5	201	12,0	75	0,3	4,23	78
Hauptstraße	56155 Bendorf, Hauptstraße 186	1.536	0,5	-	0,0	54	0,2	2,91	54
Vahrenwalder Straße	30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 12-14	1.422	0,4	1.004	70,6	36	0,1	7,20	119
Koblenzer Straße	40593 Düsseldorf, Koblenzer Straße	821	0,2	509	62,0	32	0,1	8,61	83
Cafe Atlas	81667 München, Innere Wiener Straße 2	383	0,1	-	0,0	114	0,4	24,83	114
Portfolio Gewerbe		335.686	100	12.625	3,8	25.976	100	6,70	27.011

**TAG – eine Aktie als Währung.
Kapitalerhöhungen und Wandel-
schuldverschreibungen in 2010
erfolgreich platziert.**

TAG-Aktie

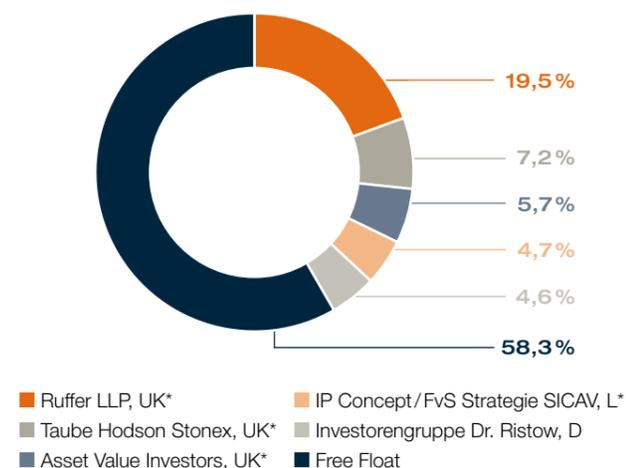
Kursentwicklung und IR-Aktivitäten

Die positive Entwicklung des Kapitalmarktes in 2010 beeinflusste entsprechend den Kursverlauf der TAG Immobilien-Aktie und die relevanten Vergleichsindizes: Während der Branchenindex EPRA in 2010 lediglich 11 Prozent anstieg, konnte der DAX um rund 16 Prozent und der SDAX sogar um 46 Prozent zulegen. Die Performance der TAG-Aktie zeigte im Jahresverlauf eine Kurssteigerung von 41 Prozent und lag somit auf sehr hohem Niveau. Zu der positiven Kursentwicklung trugen neben der freundlichen gesamtwirtschaftlichen Lage eindeutig die mit Erfolg umgesetzten strategischen und operativen Maßnahmen auf TAG-Konzernebene bei. Vor diesem Hintergrund notierte die TAG-Aktie Anfang des Jahres bei EUR 4,69, entwickelte sich mit steigendem Aufwärtstrend und schloss zum Ende des Jahres bei EUR 6,36. Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien im Zuge verschiedener Kapitalerhöhungen fast verdoppelt. Zum Jahresbeginn betrug die Aktienanzahl 32.566.364 Stück und zum Jahresende beläuft sie sich auf 58.566.364. Dies korrespondiert mit einem Grundkapital von insgesamt EUR 58.566.364,00. Der Free Float liegt bei 95 Prozent. Die Marktkapitalisierung hat sich seit Anfang des Jahres von EUR 146 Mio. auf EUR 372 Mio. zum 31.12.2010 erhöht und sich damit ebenfalls mehr als verdoppelt (+155 Prozent). Das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen in 2010 beträgt EUR 361.100.

Die Performance der TAG belegt, dass das Anlegervertrauen in hohem Maße bestätigt werden konnte. Die Aktionärsstruktur ist unverändert geprägt von überwiegend institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

Im Geschäftsjahr 2010 stand der aktuelle Geschäftsverlauf im Zentrum der Gespräche, gleichzeitig war großes Interesse der Marktteilnehmer an der neuen Strategie von der TAG und der organisatorischen Integration der akquirierten Gesellschaften erkennbar. Wie auch in den Jahren zuvor hat der Vorstand in Einzel- und Gruppengesprächen im Rahmen von Roadshows und Konferenzen und auch regelmäßigen Telefonkonferenzen den intensiven Kontakt mit institutionellen Investoren, Privatanlegern und Finanzanalysten gepflegt.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2010



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Aktienkurs



Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol	TEG	
Aktiengattung	Inhaber Stammaktien	
ISIN	DE0008303504	
Transparenzlevel	Prime Standard	
Indizes	SDAX, German CDAX Performance, SDAX Performance Index, Prime All Share, Prime Financial Services, Classic All Share, DIMAX, EPRA	
WKN	830350	
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main	
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra	
Erstnotierung	04.01.2010	EUR 4,69
Schlussnotierung	30.12.2010	EUR 6,36
Kurs Hoch	22.12.2010	EUR 6,48
Kurs Tief	16.02.2010	EUR 3,94
Aktueller Kurs	31.03.2011	EUR 6,88
NAV je Aktie	31.12.2010	EUR 6,09

Aktionäre, die die letzte Kapitalerhöhung im Dezember 2010 gezeichnet haben, haben – gemessen am Aktienkurs vom 31. März 2011 (6,88 EUR) – eine Rendite von über 20 Prozent erzielt.

Net-Asset-Value (NAV)

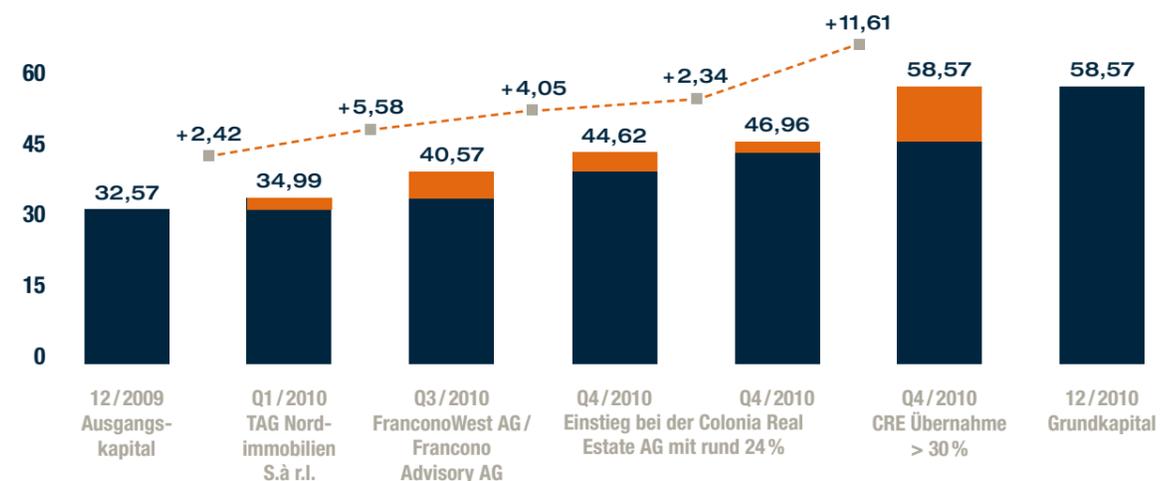
Im vergangenen Jahr hat die TAG für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihrer Immobilien einen unabhängigen Gutachter beauftragt. Sie bewerten die Immobilien nach internationalen Bewertungsmethoden, die den Grundsätzen der International Valuation Standards entspricht. Die von den Gutachtern ermittelten Marktwerte bilden die Grundlage zur Ermittlung des Net-Asset-Values (NAV) – der internationalen Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften – und stellen den Maßstab für die Substanzstärke des

Unternehmens dar. In die Berechnung des NAV fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt.

Der Buchwert je Aktie zum 31.12.2010 beläuft sich auf EUR 6,09 nach EUR 6,03 zum 31.12.2009. Dabei wird der Wert der an der Colonia Real Estate AG (CRE) erworbenen Aktien mit EUR 5,55 zugrundegelegt. Berücksichtigt man den von der CRE kommunizierten Wertansatz, würde sich dieses deutlich positiv auf den NAV/Buchwert je TAG-Aktie auswirken.

Grundkapitalerhöhungen und Akquisitionen in 2010

Anzahl der Stückaktien in EUR Mio.



Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance in der TAG für das Geschäftsjahr 2010

Gemäß Ziffer 3.10 des „Deutschen Corporate Governance-Kodex“ (nachstehend auch DCGK genannt) in der Fassung vom 26. Mai 2010 erteilen Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der TAG Immobilien AG folgenden Bericht:

1. Der DCGK und die Einhaltung seiner Empfehlungen durch das Unternehmen soll das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Daher ist eine offene und aktive Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit Teil des Selbstverständnisses der TAG. Die offene und umgehende Information der Zielgruppen schafft Transparenz und fördert damit das Vertrauen. Durch Geschäftsberichte, Bilanz, Pressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen werden Aktionäre und Analysten sowie die Presse regelmäßig unterrichtet. Alle Unternehmensinformationen sind online über die Homepage der TAG zugänglich. Da die TAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt diese auch zur Stärkung ihres Unternehmenswertes bei.

2. § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom Dezember 2010 war Gegenstand der AR-Sitzung am 9. Dezember 2010 und wurde im Dezember 2010 veröffentlicht.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats, war bislang die Bildung von Ausschüssen nicht geboten. Der Aufsichtsrat behält sich jedoch vor, diese einzusetzen, wenn dies aus Effizienzgründen erforderlich werden sollte. Im Geschäftsjahr jedenfalls haben Aufsichtsrat und Vorstand effektiv und gerade bei den wichtigen Beschlussfassungen zu den Kapitalmaßnahmen effektiv und gut zusammengearbeitet.

3. Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für AR-Mitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hat sich in der Sitzung vom 9. Dezember 2010 mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt und seine Ziele wie folgt formuliert:

- Neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats sollten besondere Kenntnisse und Erfahrungen im Deutschen Immobilienmarkt eingebracht werden, um die Entscheidungen des Vorstands kritisch begleiten zu können,
- aufgrund der hohen Bedeutung der Finanzierung von größeren Transaktionen über Kapitalmarktmaßnahmen sind daneben besondere Erfahrungen und Kenntnisse im Deutschen Kapitalmarkt erforderlich und sollten in das Gremium eingebracht werden und
- schon aufgrund der Vorgaben des § 100 Abs. 5 AktG sollten besondere Kenntnisse auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung vorliegen, um insbesondere den von der Gesellschaft aufzustellenden Jahresabschluss kritisch begleiten zu können.

Die weiteren „Zielvorgaben“ des DCGK erkennt der Aufsichtsrat der TAG an, sie sind aber aufgrund der aktuellen Situation des Unternehmens und der derzeitigen Besetzung des Gremiums eher von nachrangiger Bedeutung. Auch hat der Aufsichtsrat davon abgesehen, eine Altersgrenze festzulegen.

4. Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 angepasst. Bis zu dieser Beschlussfassung und Neufassung des § 15 der Satzung erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung). Durch die Anpassung wurde dieser Betrag auf EUR 15.000,00 angehoben. Die Regelung zur variablen Vergütung wurde nicht verän-

dert. Danach erhält jedes Mitglied 2 Prozent desjenigen Betrages, der über einen Gewinnanteil von 4 Prozent hinaus an die Aktionäre zur Ausschüttung gelangt. Diese variable Vergütung darf jedoch nicht das Dreifache der festen Vergütung nach Absatz 1 übersteigen. Im Übrigen erhält der Vorsitzende das Doppelte und sein Stellvertreter das 1 ½-fache der genannten Vergütungen. Damit setzt sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus einer festen und aus einer erfolgsorientierten Vergütungskomponente zusammen. Folgende Nettovergütungen wurden gezahlt:

Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 30.000
Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 22.500
Herr Rolf Hauschildt	EUR 15.000
Herr Andrés Cramer	EUR 15.000
Frau Andrea Mäckler (ab 27.04.2010)	EUR 10.000
Frau Wencke Röckendorf (ab 27.04.2010)	EUR 10.000

Herr Dr. Lutz R. Ristow hat im Jahre 2010 zusätzliche Leistungen für die Gesellschaft erbracht, die außerhalb seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats lagen und nach Zeitaufwand vergütet wurden. Er hat in 2010 insgesamt ein Honorar von TEUR 98 erhalten. Herr Prof. Ronald Frohne steht der Rechtsanwaltskanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz nahe. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahre 2010 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen und anderen rechtlichen Themen erbracht. Insgesamt wurde hier ein Honorar von TEUR 607 gezahlt. Detaillierte Ausführungen zu den Grundzügen der

Vorstandsvergütung und den ausgezahlten bzw. zugesagten Beträgen finden Sie im Einzelnen im Vergütungsbericht und im Anhang zum Konzernabschluss auf Seite 43 und Seite 114/115. Sie sind ebenfalls Bestandteil dieses Corporate Governance Berichtes.

Gemäß Ziffer 6.6 des DCGK ist über die von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands direkt oder indirekt gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente zu berichten. Per 31. Dezember 2010 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	1.400.000
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	295.677
A&B Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer: Hauschildt)	300.000
WH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Waltraud Hauschildt)	400.000
RH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Rolf Hauschildt)	300.000
Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender)	75.000
Hans-Ulrich Sutter (Finanzvorstand)	15.596

Hamburg, im April 2011

**Aufsichtsrat und Vorstand
der TAG Immobilien AG**

Entsprechenserklärung

Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance-Kodex“ (nachfolgend: DCGK) zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Die Gesellschaft kann ihre Aktionäre bei der Durchführung einer Briefwahl nicht unterstützen (Ziffer 2.3.3 DCGK), da die Satzung die Möglichkeit einer Briefwahl nicht vorsieht
2. Der Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG bildet zunächst keine Ausschüsse, insbesondere ist bislang weder ein Prüfungsausschuss (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK) noch ein Nominierungsausschuss gebildet worden (Ziffer 5.3.3 DCGK). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrats, die eine effiziente Arbeit ermöglicht, weder derzeit erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
3. Der Aufsichtsrat der TAG hat zwar gemäß Ziffer 5.4.1 DCGK für seine Zusammensetzung konkrete Ziele verabschiedet, jedoch aufgrund seiner derzeitigen Zusammensetzung davon abgesehen, eine Altersgrenze

für die Aufsichtsratsmitglieder festzulegen. Die Berücksichtigung der Vielfalt (Diversity) kann nur mit einem langfristigen Zeithorizont und in der Regel im Rahmen von Wahlen zum Aufsichtsrat umgesetzt werden.

4. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts der Fristunterschiede und aufgrund des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.

Hamburg, im Dezember 2010

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2010 war für die TAG Immobilien AG ein Jahr des Wachstums. Es war geprägt durch Akquisitionen und eine signifikante Erhöhung der Wohnungsbestände der Unternehmensgruppe sowie durch eine wesentliche Verbreiterung des Grundkapitals der Gesellschaft. Die im Berichtszeitraum erfolgreich durchgeführten Kapitalmaßnahmen führten zu einer Erhöhung des Grundkapitals von rd. EUR 32 Mio. per 31.12.2009 auf rd. EUR 58 Mio. per 31.12.2010 und belegen das Vertrauen, das von Seiten der Aktionäre und Investoren in die TAG gesetzt wird. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben bei dieser Entwicklung intensiv begleitet.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Der Aufsichtsrat war an allen Entscheidungen beteiligt, die für die TAG Immobilien AG sowie den Konzern der gesamten TAG-Gruppe von grundlegender Bedeutung waren.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Konzerns, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements. Schwerpunkt der Berichterstattung waren die im Jahre 2010 durchgeführten Akquisitionen und deren Finanzierung.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorsitzende des Vorstands stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert, in eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Umlaufverfahren oder in Telefonkonferenzen gefasst. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

In der ersten Jahreshälfte standen insbesondere strategische Fragestellungen sowie verschiedene Akquisitionsvorhaben, die im Geschäftsjahr 2010 geprüft und zum Teil auch erfolgreich realisiert werden konnten, im Vordergrund. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über das Neubauvorhaben „Stuttgart Südtor“ informiert, das im Jahre 2010 fertiggestellt und in Teilen den Nutzern übergeben werden konnte. Abweichungen vom prognostizierten Geschäftsverlauf und den für 2010 gesteckten Zielen wurden umfassend erläutert und besprochen.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 23. Februar 2010 stand die Akquisition der FranconoWest AG sowie der Francono-Advisory AG (jetzt: TAG Sachsenimmobilien GmbH), die zum Teil bar und zum Teil über eine Sachkapitalerhöhung und Ausgabe von Aktien an den Verkäufer finanziert wurde. Der Vertrag zur Übernahme der Aktien der Zielgesellschaften konnte am 6. Mai 2010 abgeschlossen werden, die Beschlüsse zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage wurden außerhalb einer Sitzung am 7. Mai 2010 gefasst.

Weiterhin genehmigte der Aufsichtsrat in der Februarsitzung die Übernahme einer Beteiligung an der Estavis AG, Berlin, in die das Grundstück Belziger Straße als Sacheinlage eingebracht werden konnte. Schließlich verabschiedete der Aufsichtsrat eine Regelung zur variablen Vergütung der Vorstände, die aufgrund des im Jahre 2009 in Kraft getretenen Gesetzes zur Vorstandsvergütung erforderlich geworden war.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 9. April 2010 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2009 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten.

Ferner beriet der Aufsichtsrat ausführlich die Begebung einer Wandelschuldverschreibung über bis zu EUR 30 Mio. Der Beschluss zur Begebung wurde außerhalb einer Sitzung am 15. April 2010 gefasst, die Anleihe konnte im Mai 2010 erfolgreich platziert werden. Dem Abschluss eines Optionsvertrages zum Verkauf der Liegenschaften am Tegernsee einschließlich der Geschäftsanteile an der Kraftverkehr Tegernsee Immobilien GmbH (KVT) und Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH (TBG) wurde ebenso zugestimmt, wie dem Verkauf des Entwicklungsgrundstückes Max-Brauer-Allee in Hamburg. Schließlich stand auf der Agenda dieser Sitzung die vom Aufsichtsrat regelmäßig nach den Vorgaben des Corporate Governance-Kodex durchzuführende Prüfung seiner eigenen Effizienz.

In der Sitzung vom 24. Juni 2010 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb eines Portfolios von der Estavis AG, Berlin, zu, das 207 Einheiten umfasste. Im Mittelpunkt der Sitzung stand daneben unter anderem die Entwicklung des Portfolios der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, insbesondere wurden Perspektiven des Projektentwicklungsgrundstücks Tübinger Straße sowie die von Siemens noch angemieteten Objekte in der St.-Martin-Straße und Hofmannstraße in München erörtert. Mit der in dieser Sitzung vom Vorstand vorgestellten Übernahme einer ausländischen Immobilienholding mit deutschen Wohnimmobilien erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden. Diese Akquisition konnte jedoch nach sorgfältiger Prüfung nicht realisiert werden.

In der außerordentlichen im Rahmen einer Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung vom 14. September 2010 stimmte der Aufsichtsrat der Beendigung der Kooperation mit der HSH Real Estate im Rahmen der LARUS Asset Management GmbH und der Übernahme der von der HSH Real Estate gehaltenen Anteile an der LARUS zu, die mit Wirkung am 1. Oktober 2010 damit zur Konzerngesellschaft der TAG wurde.

In der Sitzung vom 5. Oktober 2010 stellte der Vorstand seine Absicht vor, bei der Colonia Real Estate AG, Köln, eine strategische Beteiligung über 20 bis 30 Prozent einzugehen, die aufgrund sich überschneidender Geschäftsfälle und gleichlaufender Interessen als strategische Beteiligung als sinnvoll erachtet wurde. Diese Akquisition wurde in den weiteren außerordentlichen Sitzungen vom 10. und 15. November 2010 eingehend erörtert und eng begleitet. Die ursprüngliche Absicht, sich zunächst auf eine strategische Beteiligung von unter 30 Prozent bei der Colonia zu beschränken, wurde vor dem Hintergrund günstiger Kapitalmarktverhältnisse, einer positiven Aktienkursentwicklung und Aussichten, neben einer weiteren Wandelanleihe auch eine Barkapitalerhöhung platzieren zu können, gemeinsam mit dem Vorstand kurzfristig revidiert. Am 15. November 2010 wurde beschlossen, den Aktionären der Colonia Real Estate AG ein freiwilliges Übernahmeangebot zu unterbreiten. Diese Absicht wurde am selben Tage bekannt gegeben. Die zustimmenden Beschlüsse zur Ausübung des genehmigten Kapitals und Durchführung einer Barkapitalerhöhung über bis zu EUR 11.607.249,00 sowie Begebung einer Wandelschuldverschreibung bis zu EUR 70.000.000,00 wurden ebenfalls am 15. November 2010 gefasst. Zuvor hatte der Aufsichtsrat bereits durch Beschluss vom 14. Oktober 2010 der in teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals vom Vorstand beschlossene Sachkapitalerhöhung und Einbringung von Aktien der Colonia zugestimmt.

In der letzten Sitzung des Jahres 2010, am 9. Dezember 2010, befasste sich der Aufsichtsrat dann mit der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr und ausführlich mit dem Budget 2011, das in der vom Vorstand vorgelegten Fassung genehmigt wurde. Weiterer Schwerpunkt dieser Sitzung waren die Vorbereitungen für das freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia und die zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung und Wandelanleihe in Höhe von rd. EUR 132 Mio.

Der Aufsichtsrat stimmte der Akquisition der Capeo Leipzig 1 GmbH zu, die ein Wohnungsportfolio von rd. 338 in Leipzig gelegenen Wohneinheiten mit einer Mietfläche von rd. 18.164 m² umfasst. Die Übernahme der Gesellschaftsanteile erfolgte noch im Jahre 2010.

Abschlussprüfer 2010

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2010 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 25. Juni 2010 gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance-Kodexes erteilt.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung am 25.03.2010 gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance-Kodexes ab, die keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance-Kodexes an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 06. April 2011 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 06. April 2011 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Corporate Governance

Wie in den Vorjahren verfolgte der Aufsichtsrat mit besonderer Aufmerksamkeit die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Aufgrund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestand die Gefahr von Interessenkonflikten, die im Jahre 2010 jedoch nicht eingetreten sind.

In der Dezembersitzung verabschiedeten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Deutschen Corporate Governance-Kodexes. Mit unverändert wenigen und begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen entsprochen. Nach wie vor sieht der Aufsichtsrat aufgrund seiner derzeitigen Größe, die eine effiziente und schnelle Abstimmung ermöglicht, keine Notwendigkeit zur Bildung gesonderter Ausschüsse.

Ferner befasste sich das Gremium mit der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance-Kodexes, für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats konkrete Ziele zu benennen. Auf die weiteren Ausführungen im Corporate Governance-Bericht zur Zielsetzung des Aufsichtsrats Seite 23 des Geschäftsberichtes wird verwiesen.

Personalien

Anfang 2010 wurden aufgrund einer zum 1. Januar 2010 erfolgten Umstellung der Arbeitsverträge auf die TAG Immobilien AG Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat gewählt. Die Belegschaft wählte am 27. April 2010 Frau Andrea Mäckler und Frau Wencke Röckendorf als Vertreter der Belegschaft in den Aufsichtsrat.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TAG sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Engagement zur Entwicklung der TAG im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2011

Der Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur / Geschäftstätigkeit

Überblick

Die TAG fungiert als Holding eines diversifizierten Immobilienkonzerns, dessen Aktivitäten sowohl den Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich umfassen, als auch den kompletten Dienstleistungssektor. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem deutschen Immobilienmarkt, insbesondere auf Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die TAG ist ein Bestandhalter und realisiert Wertsteigerungspotenziale innerhalb des Portfolios durch aktives Asset Management sowie strategische Zukäufe attraktiver Objekte. Das Immobilienvolumen beläuft sich zum Ende des Jahres 2010 auf insgesamt EUR 978,0 Mio. Der TAG-Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und München und beschäftigt insgesamt 168 Mitarbeiter (Stand 31. Dezember 2010). Die TAG ist ein börsennotiertes Unternehmen und seit Dezember 2006 im S-DAX notiert.

TAG Gewerbeimmobilien

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

TAG Wohnimmobilien

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

TAG Dienstleistungen

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

Beteiligungen

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

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

TAG Immobilien AG		Wohn- und Gewerbeimmobilien
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1882 ■ börsennotiert im SDAX ■ Operative Führungsgesellschaft des Konzerns ■ EUR 978 Mio. Immobilienvolumen
TAG Gewerbeimmobilien-AG	100 %	Gewerbeimmobilien
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Pre-REIT-Status ■ Immobilienvolumen von EUR 381 Mio.
TAG Sachsenimmobilien GmbH	100 %	Wohnimmobilien
		<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
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
Bau-Verein zu Hamburg AG	91 %	Wohn- und Gewerbeimmobilien
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Gründung 1892 ■ Immobilienvolumen von EUR 294 Mio. ■ börsennotiert im General Standard
Colonia Real Estate AG	> 50 %	Wohnimmobilien/Dienstleistungen
		<ul style="list-style-type: none"> ■ verwaltetes Immobilienvolumen von rund EUR 2,1 Mrd. ■ 19.000 Einheiten (Residential: Berlin, Düsseldorf, Salzgitter) ■ börsennotiert im Prime Standard ■ Dienstleistungen rund um die Wohnimmobilie
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

Unternehmenssteuerung

Wie auch in der Vergangenheit setzt die Gesellschaft zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen berechnet werden können. Dabei wird die TAG über die Ergebnisse auf Objektebene der einzelnen Geschäftsbereiche gesteuert. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei unter anderem Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen. Regelmäßige Meetings mit dem Asset und Property Management sichern strategische Maßnahmen für das Portfolio, vom Ankauf über die Objektpositionierung, die Vermietung, Investitionen, Bewertung, Optimierung bis hin zur Identifikation des richtigen Verkaufszeitpunktes. Darüber hinaus werden alle Ergebnisse und Projektkalkulationen mindestens einmal im Jahr von unabhängigen Sachverständigen überprüft und nach Besichtigung der Immobilien Bewertungsgutachten erstellt.

Strategie / Ziele

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

Der strategische Fokus der Unternehmensaktivitäten ist auf das aktive Miet- und Asset Management der Bestandsimmobilien gerichtet. Hier stehen explizit der weitere Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich und die damit verbundene Reduzierung der Leerstandskosten im Mittelpunkt, was unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führt. So realisierte die TAG die vorhandenen Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement die Rendite und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien. Im Vordergrund stehen nach wie vor Wohnimmobilien in deutschen Ballungsgebieten, die sich durch attraktive Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auszeichnen. Gleichzeitig wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne sowie positive Cashflows zu realisieren. Die erfolgreiche Realisierung der Strategie basiert auf dem langjährigen Know-how und der intensiven Marktkenntnis des Unternehmens.

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

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

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

Wirtschaft in Deutschland – Eckdaten

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

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

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

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

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

Gewerbeimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

Wohnimmobilien

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

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

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

Beachtlich ist, dass das Interesse ausländischer Investoren wieder deutlich zunimmt und sich gegenüber 2009 von 20,0 Prozent auf 38,0 Prozent nahezu verdoppelt hat. Die Kriterien für die gehandelten Wohnungsportfolios sind qualitativ hoch, denn im Interessenfokus stehen vollständig vermietete Bestandsobjekte in gutem Zustand oder Neubauvorhaben in den Ballungszentren.

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

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

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

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2010 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein AG zum 31. Dezember 2010 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und veröffentlicht.

Ertragslage

Operative Entwicklung

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2010 einen Gewinn nach Steuern und Minderheiten in Höhe von EUR 18,5 Mio. (Vorjahr Verlust von EUR 29,2 Mio.) erzielt. Ursächlich für diese Ergebnissteigerung waren die Verbesserung des operativen Geschäfts und positive Effekte sowohl aus Akquisitionen als auch aus Immobilienbewertungen. Die Netto-Ist-Mieten konnten von EUR 46,2 Mio. in 2009 auf EUR 51,8 Mio. in 2010 gesteigert werden.

Die Umsatzerlöse lagen im Konzern insgesamt bei EUR 82,9 Mio. (Vorjahr EUR 120,8 Mio.). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung stieg 2010 um 12 Prozent auf EUR 40,2 Mio. (Vorjahr EUR 35,0 Mio.). Im Berichtszeitraum reduzierten sich die Umsätze aus Immobilienverkäufen planmäßig von EUR 72,8 Mio. im Jahr 2009 auf EUR 29,5 Mio. in 2010. Daraus wurde ein Verkaufsergebnis in Höhe von EUR -0,2 Mio. erzielt (Vorjahr EUR 0,1 Mio.). Wegen der positiven Mietentwicklung und gesunkener Leerstände sowie Effekten aus der Umgliederung von Immobilien des Vorratsvermögens in die Renditeigenschaften stiegen die Werte der Renditeigenschaften des Konzerns um EUR 12,8 Mio. nach Bewertungsverlusten in Höhe von EUR -13,5 Mio. im Vorjahr. Im Geschäftsjahr neu akquirierte Immobilienobjektgesellschaften führten daneben zu positiven Einmaleffekten in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.).

Durch Neuakquisitionen von Tochterunternehmen konnten sonstige betriebliche Erträge von EUR 8,4 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) und durch den Aufbau von strategischen Beteiligungen in 2010 ein positives Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 6,5 Mio. erzielt werden (Vorjahr EUR 0,1 Mio.).

Die Personalkosten der TAG reduzierten sich in 2010 auf EUR 8,8 Mio. nach EUR 10,4 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beträgt EUR 22,2 Mio. nach EUR -24,7 Mio. im Jahr 2009.

Mit einem Loan to Value (LTV) von 53,0 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent weist der TAG-Konzern eine im Branchenvergleich solide Bilanzrelation auf und ist weiterhin ausreichend finanziert. Der LTV berechnet sich als Verhältnis von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzüglich Schulden im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Anlagevermögen abzüglich liquide Mittel zum Immobilienvermögen. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen werden nicht mit einbezogen.

Mit einem strategischen Immobilienmanagement steigert der Konzern den Wert seiner Immobilien und sichert langfristig stabile Einnahmen aus Vermietung. Sinnvolle Akquisitionen vergrößern die Basis des operativen Geschäfts und führen neben positiven Einmaleffekten zu weiterem Wachstum des laufenden Ergebnisses.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die Umsatzerlöse reduzierten sich um 31 Prozent von EUR 120,8 Mio. auf EUR 82,9 Mio. Dabei konnte der TAG-Konzern die Mieterlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr um 15 Prozent von EUR 46,2 Mio. auf EUR 51,8 Mio. steigern. Die Erlöse aus dem Dienstleistungsbereich gingen in 2010 leicht auf EUR 1,7 Mio. gegenüber EUR 1,8 Mio. in 2009 zurück.

Die Verkaufserlöse reduzierten sich von EUR 72,8 Mio. im Geschäftsjahr 2009 auf EUR 29,5 Mio. im Geschäftsjahr 2010. Diese Entwicklung ist auf planmäßig reduzierte Verkaufsaktivitäten zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Einmaleffekten aus Neuakquisitionen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und stiegen auf EUR 15,7 Mio. (Vorjahr EUR 4,6 Mio.).

Die Neubewertung der Renditeigenschaften betrug EUR 12,8 Mio. gegenüber EUR -13,5 Mio. im Vorjahr. Daneben führte die Erstkonsolidierung von zwei Immobilienobjektgesellschaften zu einem weiteren positiven Bewertungsergebnis von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.).

Das Unternehmen sieht sich durch die erzielte Steigerung der Mieterlöse und die positiven Bewertungsergebnisse in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeigenschaften durch ein aktives Asset Management dauerhaft zu stärken. Die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2010 führten sofort zu signifikanten Ergebnisbeiträgen und ermutigen dazu, weitere Zukäufe als Wachstumstreiber zu tätigen.

Rohergebnis

Das Rohergebnis des TAG-Konzerns verbesserte sich deutlich von EUR 27,6 Mio. in 2009 auf EUR 73,0 Mio. in 2010. Diese Verbesserung wurde durch eine Steigerung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (EUR +5,2 Mio. gegenüber Vorjahr), durch positive Neubewertungen (EUR +26,3 Mio. gegenüber Vorjahr) und durch höhere sonstige betriebliche Erträge, insbesondere Einmaleffekte aus Erstkonsolidierungen, (EUR +15,0 Mio. gegenüber Vorjahr) erzielt und nur geringfügig durch rückläufige Ergebnisse aus Verkäufen und Dienstleistungen (EUR -1,1 Mio. gegenüber Vorjahr) kompensiert.

Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene sank von EUR 10,4 Mio. auf EUR 8,8 Mio. als Folge von Einmalaufwendungen im Zuge von Personalanpassungen im Vorjahr.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von EUR 17,0 Mio. in 2009 auf EUR 16,0 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen die Rechts- und Beratungskosten sowie die allgemeinen Verwaltungs- und Publizitätskosten des Konzerns. Darüber hinaus sind Aufwendungen für Ereignisse aus Vorjahren enthalten.

EBIT

Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) verbesserte sich von EUR -1,3 Mio. auf EUR 46,9 Mio.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Nachdem im Vorjahr ein positives Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, einschließlich der Zuschreibungen auf Forderungen, von insgesamt EUR 1,9 Mio. zu verzeichnen war, konnte im Geschäftsjahr in diesem Bereich durch die Beteiligungen an der CRE und der Estavis AG ein positives Ergebnis von EUR 6,5 Mio. erzielt werden.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf EUR -31,2 Mio. (Vorjahr EUR -25,3 Mio.), insbesondere durch den höheren Fremdkapitalbedarf bedingt durch die erfolgten Akquisitionen.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich deutlich auf EUR 22,2 Mio. (Vorjahr EUR -24,7 Mio.).

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern des Konzerns beliefen sich in 2010 auf EUR -2,8 Mio. nach EUR -6,1 Mio. in 2009. Der erhöhte Ertragsteueraufwand des Vorjahres erklärt sich dabei aus den in 2009 umfangreich vorgenommenen Wertberichtigungen auf latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen verbesserte sich deutlich auf EUR 18,5 Mio. (Vorjahr EUR -29,2 Mio.).

Geschäftsbereiche der TAG

In den folgenden Ausführungen wird auf die einzelnen Geschäftsbereiche des Konzerns eingegangen.

Segment Wohnimmobilien

Die Umsatzerlöse im Wohnimmobilienbestand des Konzerns sanken im Geschäftsjahr 2010 um 40 Prozent auf EUR 54,3 Mio. gegenüber EUR 91,0 Mio. im Vorjahr.

Den größten Anteil an den Umsatzerlösen hatte die Region Berlin, die auch die Immobilien der Region Leipzig beinhaltet, mit EUR 31,7 Mio. in 2010 nach EUR 27,2 Mio. im Vorjahr. Die Umsatzerlöse in der Region Hamburg, die auch den übrigen Immobilienbestand im norddeutschen Raum umfasst, reduzierten sich auf EUR 12,5 Mio. nach EUR 48,8 Mio. im Vorjahr aufgrund planmäßig verringerter Verkaufserlöse.

Das beste Segmentergebnis erzielte die Region Berlin mit einem positiven Segmentergebnis von EUR 19,1 Mio. (Vorjahr TEUR -2,8 Mio.) und damit dem höchsten Ergebnisbeitrag für das Segment Wohnen. Das überaus positive Segmentergebnis konnte dabei auch aufgrund der in der Region Berlin realisierten Neubewertungsergebnisse erzielt werden.

Das Ergebnis des Segments Wohnen betrug in 2010 EUR 29,1 Mio. nach EUR 4,6 Mio. im Vorjahr. Die Steigerung wurde durch ein verbessertes Mietergebnis sowie durch Neubewertungsgewinne, im Wesentlichen in der Region Berlin, hervorgerufen.

Segment Gewerbe

Die Umsatzerlöse waren in 2010 mit EUR 26,3 Mio. nach EUR 26,2 Mio. im Vorjahr nahezu unverändert. Das Segmentergebnis für den Bereich Gewerbe erhöhte sich in 2010, auch durch Neubewertungsgewinne, um 76 Prozent auf EUR 25,1 Mio. nach EUR 14,3 Mio. im Vorjahr.

Segment Dienstleistungen

Im Segment Dienstleistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse von EUR 2,1 (Vorjahr EUR 4,2 Mio.) erzielt. Dabei entfielen Umsätze von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr EUR 2,4 Mio.) auf konzerninterne Tätigkeiten. Parallel zum Rückgang der Umsatzerlöse sank auch das Segmentergebnis nach EUR 3,8 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,9 Mio. in 2010.

Finanz- und Vermögenslage**Bilanz**

Das Bilanzvolumen erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf EUR 1.190,5 Mio. von EUR 801,4 Mio. Ende 2009. Die Eigenkapitalquote vor Minderheitenanteilen stieg im Geschäftsjahr 2010 auf knapp 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 24,5 Prozent. Das Eigenkapital vor Minderheitenanteilen erhöhte sich von EUR 196,4 Mio. Ende 2009 auf EUR 356,5 Mio. Ende 2010. Dies resultierte aus den im Geschäftsjahr erfolgten Kapitalerhöhungen, dem Gewinn des Geschäftsjahres und dem marktbedingten Anstieg der Zeitwerte der Zinssicherungsinstrumente, die unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte und vor Minderheitenanteilen mit EUR 2,4 Mio. im Eigenkapital erfasst wurden.

Es wurden drei Sach- und zwei Barkapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2010 durchgeführt, die insgesamt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von EUR 136,0 Mio. führten. Aus den Barkapitalerhöhungen resultierte ein Liquiditätszufluss von EUR 87,4 Mio.

Der Net-Asset-Value (NAV), die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, hat sich im Geschäftsjahr 2010 von EUR 6,03 je Aktie auf EUR 6,09 je Aktie verbessert. In die Berechnung des NAV fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag ein.

Im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe und Marktwertanpassungen erhöhte sich der Wert der Renditeliegenschaften von EUR 596,7 Mio. Ende des Geschäftsjahres 2009 auf EUR 837,2 Mio. zum Ende des Geschäftsjahres 2010. Der Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen von EUR 0,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 59,4 Mio. zum 31. Dezember 2010 beruht auf den neuen Beteiligungen an der CRE in Höhe von rund 30 Prozent und an der Estavis AG von 20 Prozent. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien reduzierten sich von EUR 146,6 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 114,0 Mio. zum 31. Dezember 2010. Dies lag zum einen an Verkäufen von Objekten und zum anderen an der Umgliederung von denjenigen Objekten in die Renditeliegenschaften, für die keine Verkaufsabsicht mehr besteht. Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen enthält zum 31. Dezember 2010 mit EUR 16,2 Mio. in voller Höhe (im Vorjahr in Höhe von EUR 17,9 Mio.) Renditeliegenschaften, die im folgenden Geschäftsjahr veräußert werden sollen.

Zum 31. Dezember 2010 kam es – bei einer saldierten Betrachtung – zu einem Überhang der passiven latenten Steuern von EUR 8,9 Mio. gegenüber einem Überhang der aktiven latenten Steuern von EUR 2,0 Mio. im Vorjahr.

Investitionen

Die gesamten Investitionen des TAG-Konzerns erhöhten sich von EUR 71,5 Mio. im Jahr 2009 auf EUR 145,2 Mio. im Jahr 2010. Schwerpunkt der Investitionen mit insgesamt EUR 52,5 Mio. waren zum einen die Beteiligungen an der CRE und der Estavis AG. Zum anderen hat die TAG in den Erwerb von Immobiliengesellschaften EUR 48,8 Mio. investiert und weitere EUR 16,9 Mio. für den Ankauf von Wohnimmobilien. Diese Akquisitionen vergrößern den Eigenbestand des Wohnportfolios und stärken dauerhaft das Kerngeschäft. Für das im November 2010 fertig gestellte Neubauprojekt Stuttgart Südtor wurden im Geschäftsjahr EUR 23,1 Mio. investiert.

Finanzierungen

Die gesamten Verbindlichkeiten des Konzerns stiegen in 2010 auf EUR 825,2 Mio. von EUR 596,9 Mio. in 2009. Der Gesamtanstieg resultiert vornehmlich aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 116,8 Mio. sowie aus einem Anstieg der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten um EUR 97,6 Mio.

Der Konzern wies am Jahresende 2010 folgende Finanzstruktur auf:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteile)	365.310	204.481
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	634.002	517.243
Sonstiges Fremdkapital	177.542	71.084
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	13.653	8.613
Bilanzsumme	1.190.507	801.421

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 523,5 Mio. im Vergleich zu EUR 400,9 Mio. im Jahre 2009. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug rund 4,7 Prozent. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen EUR 110,5 Mio. Ende 2010 nach EUR 116,3 Mio. zum 31. Dezember 2009. Der Durchschnittszinssatz betrug für diese Verbindlichkeiten rund 2,3 Prozent.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich, überwiegend durch die Begebung von zwei Wandelanleihen, von EUR 22,5 Mio. auf EUR 120,1 Mio. Eine im Mai 2010 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von EUR 30,0 Mio. und ist in Teilschuldverschreibungen von je EUR 100,00 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 6,375 Prozent p.a. verzinst. Der Ausgabepreis betrug 100 Prozent ihres Nennbetrages. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 5,47 festgesetzt. Die Schuldverschreibung ist wandelbar in Aktien der TAG. Der Wandelschuldverschreibung liegt das bedingte Kapital zugrunde, das in der Hauptversammlung am 27. August 2009 genehmigt worden ist. Eine zweite im Dezember 2010 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von EUR 66,6 Mio. und ist in 9 Mio. Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von je EUR 7,40 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit bis zum 10. Dezember 2015 und wird mit 6,50 Prozent p.a. verzinst. Der Ausgabepreis sowie der Wandlungspreis stimmen mit dem Nennbetrag überein und betragen EUR 7,40.

Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2011 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart. In Erwartung niedriger Marktzinsen gehen wir davon aus, dass langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen reduziert werden. Auch wenn höhere Margen der Banken dies teilweise kompensieren, wird doch insgesamt eine Reduzierung der Zinskosten und damit die Entlastung der Kosten für den TAG-Konzern überwiegen.

Finanzierungsstruktur	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	647.655	525.856
davon langfristig	523.512	400.939
davon kurzfristig	124.143	124.917
Zinsergebnis	-31.185	-25.329
Durchschnittlicher Zinssatz in %		
langfristig	4,7	4,9
kurzfristig	2,3	3,9
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Zinsswaps/-caps		
Nominalvolumen in TEUR	313.343	299.399
Zinssatz in %	4,5	4,5
durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,0	4,1

Kreditlaufzeiten	Mio. EUR 2010	Mio. EUR 2009
2010	0	116
2011	114	52
2012	117	110
2013	54	22
2014	62	64
2015	57	0
2016	44	27
2017	146	112
2018	15	14
2019	0	0
2020	38	0
Gesamt	647	517

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Bilanzsumme der TAG ist im Zuge der Akquisitionen 2010 um 49 Prozent deutlich gestiegen, der Buchwert der Renditeliegenschaften stieg ebenfalls deutlich um 40 Prozent. Die Ertragslage des Konzerns ist auch aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Vergrößerung des Kerngeschäfts geschaffen.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten mit knapp 30 Prozent liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Mitarbeiter

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dynamische und engagierte Mitarbeiter sind Voraussetzung des wirtschaftlichen Erfolgs der TAG. Die Bindung der Mitarbeiter an den TAG-Konzern und ihre Weiterbildung sind ein vorrangige Ziele im Unternehmen. Dies umso mehr, als es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können.

Bedingt durch die im vergangenen Jahr getätigten Akquisitionen erhöhte sich die Mitarbeiteranzahl innerhalb des Konzerns. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 beschäftigte die TAG, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, 168 Mitarbeiter nach 119 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres.

Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Auf diese Weise sind eine hohe Mitarbeiterbindung und ein gleichbleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach-, Computerkurse und insbesondere immobilien-spezifische Seminare an. Zum Aus- und Weiterbildungsprogramm zählen zudem interne Schulungsmaßnahmen zur Förderung der Mitarbeiter.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner. In 2010 waren insgesamt elf Auszubildende im Konzern beschäftigt.

III. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)

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

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

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

Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es ist eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf bis zu TEUR 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 500.

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein AG steht den Mitgliedern des TAG-Vorstands keine weitere Tantieme oder doppelte Vergütung zu. Die variable Vergütung wird allein auf TAG-Ebene festgelegt und entschieden.

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

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

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

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

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

IV. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2010 beträgt EUR 58.566.364,00 nach EUR 32.566.364,00 zum 31. Dezember 2009. Das Grundkapital ist eingeteilt in 58.566.364 Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

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

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 64,0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 8.000.000,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 und 15. April 2010 Gebrauch gemacht, so dass auch diese Ermächtigung voll ausgeschöpft ist. Dies gilt auch für die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2010 beschlossene weitere Ermächtigung (Bedingtes Kapital 2010/I), durch das der Vorstand ermächtigt wurde, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 72,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 9,0 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Auch diese Ermächtigung ist voll ausgeschöpft.

Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstands

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

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

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

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

Die TAG hat im Jahre 2010 zwei Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, im Mai 2010 über EUR 30,0 Mio., fällig im Mai 2015, im Dezember 2010 über EUR 66,6 Mio., fällig im Dezember 2015, die jeweils für den Fall eines Kontrollwechsels – in beiden Fällen definiert als Übernahme von mehr als 30 Prozent der Stimmrechte an der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vorsehen.

Im Übrigen steht dem Vorsitzenden des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Kapitalbeteiligung, die 10 Prozent der Stimmrechte übersteigen

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

V. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

VI. Nachtragsbericht

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

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

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

Der IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2009 wurde im Rahmen einer Stichprobenprüfung durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. und im Anschluss durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) turnusmäßig untersucht. Mit Bescheid vom 21. März 2011 teilte die BaFin der TAG mit, dass nach dem Ergebnis der Prüfung Rückstellungen für Schadensersatzansprüche um EUR 1,6 Mio. zu niedrig bilanziert worden seien. Zudem fehlten Angaben im Konzernanhang zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeigenschaften. Inwieweit die TAG gegen die Fehlerfeststellung Rechtsmittel einlegen wird, ist zum Datum dieses Abschlusses noch nicht entschieden. Die TAG ist nach wie vor der Auffassung, dass die Bilanzierung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 zutreffend war. Über die bestehenden Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die mit Abschluss eines Vergleichs im Geschäftsjahr 2010 aufwandswirksam erfasst wurden, war im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2009 bereits berichtet worden. Folgt man der Fehlerfeststellung der BaFin, hätte sich das Konzernergebnis 2009 von EUR -31,2 Mio. auf EUR -32,8 Mio. reduziert und im Gegenzug das Konzernergebnis 2010 von EUR 19,2 Mio. auf EUR 20,8 Mio. erhöht. Bilanzielle Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse bestehen nicht. Zusätzliche Angaben zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeigenschaften wurden bereits in den vorliegenden Konzernanhang mit aufgenommen.

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

VII. Risiko- und Chancenbericht

Risiko- und Chancenmanagement

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

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

Risikoidentifikation

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

Branchenrisiken

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

- Zyklische Bewegungen im Immobilienmarkt allgemein und in den internationalen und lokalen Märkten,
- Verkaufsrisiken und Vermietungsrisiken,
- Beschädigungsrisiken sowie
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen, z.B. bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Darstellung der Einzelrisiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Der Immobilienbestand der TAG unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlösungsituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkäufen auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Nach weitgehender Überwindung der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrisen der letzten Jahre gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2011 von weiteren Zuwachsraten aus, gleichwohl bleiben Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt sowie dem unsicheren Euro-Wechselkurs und der Gefahr weiter steigender Energie- und Ölpreise.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demographischen Wandels – anders als abgelegene Standorte – kaum zu spüren bekommen, so dass das demographische Risiko für die TAG begrenzt ist.

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

Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2011 erachten wir dieses Risiko als gering.

Vermietungsrisiken

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

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

Im Rahmen der Vermietungsrisiken ist darauf hinzuweisen, dass die Mietverträge der TAG Gewerbe mit der Siemens AG, als größtem Mieter, unterschiedliche Laufzeiten aufweisen. Einige Mietverträge haben Laufzeiten von fünf Jahren und enden im Jahre 2012. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden und eine Weitervermietung nicht möglich sein, so hätte dies für die TAG Gewerbe im Hinblick auf Mietertrag und Bewertung der Immobilien negative Folgen.

Unternehmensstrategische Risiken

Das wesentliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt in 2008 und 2009 weitgehend zum Erliegen gekommen, hat sich aber im Jahre 2010 wieder belebt. Sollten sich in 2011 für die TAG Akquisitionsmöglichkeiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolios Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken.

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Kreditrisiko

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

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

Gleichermaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe von EUR 12,5 Mio. sowie für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über EUR 30,0 Mio. bzw. EUR 66,6 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann.

Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen, ebenso wie die bereits im Abschnitt „Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB – Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots“ genannten Darlehen, vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbe und der Bau-Verein AG Kredite über EUR 231 Mio. (Vj. EUR 245 Mio.) bzw. über EUR 27 Mio. (Vj. EUR 31 Mio.) aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldensrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zinsrisiko

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

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2010 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein AG und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von EUR 313,3 Mio. (Vorjahr EUR 299,4 Mio.). Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Rücklage Hedge Accounting im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

Währungsrisiko

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

Personalrisiken

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dynamische, engagierte Mitarbeiter sind Voraussetzung des wirtschaftlichen Erfolgs der TAG. Dies umso mehr, als es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können.

Es ist eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden. Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Des Weiteren können die Mitarbeiter aufgrund der Fokussierung der Teilkonzerne auf die Kerngeschäftsfelder entsprechend ihren Fähigkeiten bestmöglich eingesetzt werden. Für alle künftigen materiellen Risiken im Personalbereich wurden Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

IT- und Umweltrisiken

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

Rechtliche Risiken

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

Die TAG Asset Management GmbH ist von Erwerbern denkmalgeschützter Wohnungen mit der Begründung in Anspruch genommen worden, die bei Abschluss der Kaufverträge erwartete Steuerermäßigung sei nicht eingetreten. Vor dem Hintergrund der verbraucherfreundlichen Rechtsprechung der Gerichte verlangen die Erwerber Schadensersatz oder zum Teil auch die Rückabwicklung der oftmals vor Jahren abgeschlossenen Kaufverträge.

Die TAG tritt Rückabwicklungsbegehren entgegen, ist aber andererseits bemüht, den Erwerbern die tatsächlich entstandenen Nachteile, die von ihr zu verantworten sind, auszugleichen und die Auseinandersetzungen außergerichtlich beizulegen. Die Risiken sind, soweit ersichtlich, durch die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt.

Risiken im Hinblick auf die Übernahme der Mehrheit der Aktien der CRE

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

- erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung von Synergieeffekten, da die Integration zweier Immobilienkonzerne bzw. der TAG und der CRE mit geografisch breit gefächerten Aktivitäten, unterschiedlichen Unternehmenskulturen und Geschäftsmodellen eine erhebliche Herausforderung darstellt. Bei der Prüfung der Vorteile der geplanten Übernahme und der Schätzung der möglichen Synergieeffekte hat sich die TAG auf öffentlich zugängliche Informationen der CRE verlassen und keine Zusicherungen der CRE erhalten, dass die ihr zur Verfügung stehenden Informationen vollständig und korrekt waren. Sie hätte daher keine vertraglichen oder sonstigen Schadensersatz- bzw. Ausgleichsansprüche gegen die CRE, sollten sich diese Informationen als unvollständig bzw. inkorrekt herausstellen. Eine Integration der Geschäftsabläufe der TAG und der CRE stellt mithin nicht nur aus tatsächlichen, sondern auch aus rechtlichen Gründen eine große Herausforderung dar. Es besteht keine Gewähr dafür, dass die CRE den Ergebnisbeitrag erwirtschaftet und Synergien erwirtschaftet werden können, die die TAG bei ihrer Beurteilung der Transaktion prognostiziert hat;
- Risiken aus der Bindung von Managementkapazitäten: Die Integration der CRE in die TAG wird in großem Umfang Zeit und Aufmerksamkeit des Managements sowohl der TAG als auch der CRE in Anspruch nehmen. In diesem Ausmaß werden Managementkapazitäten für die Umsetzung sonstiger strategischer Maßnahmen, insbesondere den weiteren Ausbau des Bestands an Wohnimmobilien, die Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen und Kostenoptimierungen, die Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen sowie ein aktives Portfoliomanagement nicht zur Verfügung stehen. Soweit Integrationsfragen des Managements von anderen Aufgaben ablenken, könnte dadurch das Geschäft der TAG beeinträchtigt werden;
- Risiken aus dem möglichen Verlust von wichtigen Mitarbeitern: Die TAG und die CRE sind für die erfolgreiche Integration der CRE in die TAG und die Umsetzung einer gemeinsamen Strategie auf die Führungskräfte der TAG und der CRE angewiesen. Sollten die TAG und/oder die CRE wichtige Mitarbeiter verlieren, könnte die zügige Integration sowie die Umsetzung der jeweiligen Stärken der jeweiligen Unternehmen erschwert werden.

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

Sonstige Risiken

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

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften, als auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Halbjahres- sowie Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier Softwarepakete, die beide von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2010 die Systeme „RElion“ sowie „Wowi/CS“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Ebenso wirken externe Steuerberater bei der Erarbeitung von Ertragssteuerbuchungen mit. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

Gesamteinschätzung

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

VIII. Prognosebericht

Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Konjunkturerwartung

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

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

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

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

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Deutschland ist nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Mit ihrem diversifizierten Geschäftsmodell mit den Segmenten Wohnen- und Gewerbeimmobilien und Dienstleistungen rund um die Immobilie ist die TAG in der Lage, die Chancen des gesamten Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und die Risiken zu minimieren. Die Objekte der TAG befinden sich an attraktiven Standorten deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus.

Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die TAG davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen, zum anderen durch den im Unternehmen forcierten Abbau von Leerständen. Die Erfolge des in 2010 intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus führten Ende des Jahres zu einem hervorragenden Mietergebnis.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der weiteren Leerstandsreduktion und der weiteren Kostenoptimierung liegen. Wir gehen davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch Potenzial für die Wertsteigerung unserer Immobilien bietet. Darüber hinaus wollen wir Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum nutzen, sofern unsere Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value sowie ein positiver Cashflow und positiver Konzernergebniseffekt, erfüllt sind.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist nicht ganz so entspannt wie im Wohnimmobiliensegment. Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation der vergangenen Jahre muss nach wie vor mit möglichen negativen Auswirkungen aufgrund von Insolvenzen mit steigenden Leerständen und damit verbundenen Mietausfällen gerechnet werden.

Ein möglicher Abwertungsbedarf unserer Gewerbeimmobilien besteht unseres Erachtens nicht, da sich die Gewerbeimmobilien der TAG genauso wie die Wohnimmobilien durch gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial auszeichnen. Darüber hinaus bestehen im Gewerbeimmobilienbereich in der Regel langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern, die mögliche Ausfallrisiken minimieren. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das Asset Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten.

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

Gesamtaussage

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

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

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

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

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	837.204	596.720
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	4.911	400
Sachanlagen	(3)	11.990	10.216
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	59.379	440
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	335	396
Latente Steuern	(6)	3.996	6.659
		917.815	614.831
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	113.973	146.618
Andere Vorräte	(7)	1.102	1.619
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	6.654	5.646
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.324	1.074
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	4.022	6.858
Liquide Mittel	(9)	129.417	6.840
		256.492	168.655
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(10)	16.200	17.935
		1.190.507	801.421

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(11)	58.566	32.566
Kapitalrücklage	(12)	248.568	170.307
Andere Rücklagen	(13)	-9.507	-11.866
Bilanzgewinn	(14)	58.834	5.391
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		356.461	196.398
Minderheitenanteile	(15)	8.849	8.083
		365.310	204.481
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	523.512	400.939
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.801	1.881
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	120.086	22.521
Latente Steuern	(6)	12.894	4.618
		658.293	429.959
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	15.537	17.908
Ertragsteuerschulden	(20)	1.664	1.854
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	110.490	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	7.762	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	17.798	16.197
		153.251	158.368
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(23)	13.653	8.613
		1.190.507	801.421

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2010	(angepasst) 2009
Gesamte Umsatzerlöse	(24)	82.941	120.848
Umsätze aus Vermietung	(24)	51.802	46.218
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-11.633	-11.200
Mietergebnis		40.169	35.018
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	20.665	37.081
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-20.884	-35.437
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		-219	1.644
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	8.799	35.749
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-8.740	-37.293
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		59	-1.544
Dienstleistungsumsätze	(24)	1.675	1.800
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(27)	-1.233	-441
Dienstleistungsergebnis		442	1.359
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	15.696	4.599
Neubewertung der Renditeliegenschaften		12.797	-13.495
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften		4.049	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	16.846	-13.495
Rohergebnis		72.993	27.581
Personalaufwand	(28)	-8.779	-10.385
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-770	-651
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-624	-875
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-15.955	-16.963
EBIT		46.865	-1.293
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(32)	6.528	93
Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(33)	0	1.797
Zinsertrag	(34)	3.228	6.308
Zinsaufwand	(34)	-34.413	-31.637
EBT		22.208	-24.732
Ertragsteuern	(35)	-2.834	-6.096
Sonstige Steuern	(36)	-183	-416
Konzernergebnis		19.191	-31.244
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	690	-2.078
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		18.501	-29.166
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(37)	0,48	-0,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(37)	0,45	-0,83

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2010	2009
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		19.191	-31.244
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	3.523	-2.503
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	-1.043	801
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		2.480	-1.702
Konzerngesamtergebnis		21.671	-32.946
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	811	-2.263
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		20.860	-30.683

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	2010	2009
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)		18.501	-29.166
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	770	651
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(32)	-6.528	-93
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	-16.846	13.495
Gewinne aus Unternehmenserwerben	(25)	-8.407	0
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	(31)	747	0
Gewinn Abgang andere finanzielle Vermögenswerte	(25)	-345	0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	-59	1.544
Gewinn Rückerwerb Wandelanleihe	(25)	-1.102	0
Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(33)	0	-1.797
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	624	875
Veränderung der latenten Steuern	(6)	4.605	5.033
Veränderung der Rückstellungen	(17,19)	-884	6.230
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9, 10)	1.977	15.247
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	-10.039	1.066
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-16.986	13.085
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-37.942	-18.677
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	8.799	35.749
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-593	-9.438
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel		-5.357	0
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel		-2.283	0
Auszahlungen Investitionen in andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	-40.110	-21
Einzahlungen Abgang andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	1.723	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-75.763	7.613
Einzahlungen aus Barkapitalerhöhungen	(11,12)	87.422	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	(18)	-1.951	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	109.100	12.500
Auszahlungen aus dem Rückerwerb von Wandelanleihen	(18)	-11.400	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	84.324	56.129
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-51.478	-76.556
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	-897	-17.137
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		215.120	-25.064
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		122.371	-4.366
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	-595	3.771
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	121.776	-595

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting				
Stand 01.01.2009		32.566	220.093	527	-10.876	-14.190	228.120	26.060	254.180
Konzerngesamt- ergebnis		0	0	0	-1.517	-29.166	-30.683	-2.263	-32.946
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	-1.407	0	0	0	-1.407	-15.730	-17.137
Ausgabe Wandel- anleihe	(12, 18)	0	368	0	0	0	368	0	368
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(12, 14)	0	-48.747	0	0	48.747	0	0	0
Sonstige Veränder- ungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	16	16
Stand 31.12.2009		32.566	170.307	527	-12.393	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamt- ergebnis		0	0	0	2.359	18.501	20.860	811	21.671
Unternehmenserwerb FranconoWest AG		0	0	0	0	0	0	889	889
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	30	0	0	0	30	-925	-895
Rückerwerb Wandel- anleihe	(12)	0	-334	0	0	0	-334	0	-334
Ausgabe Wandel- anleihen	(12, 18)	0	3.525	0	0	0	3.525	0	3.525
Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage	(11, 12)	10.343	40.168	0	0	0	50.511	0	50.511
Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage	(11, 12)	15.657	71.765	0	0	0	87.422	0	87.422
Kosten Eigenkapital- beschaffung (nach Ertragsteuern)	(12)	0	-1.951	0	0	0	-1.951	0	-1.951
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(12, 14)	0	-34.942	0	0	34.942	0	0	0
Sonstige Verände- rungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Stand 31.12.2010		58.566	248.568	527	-10.034	58.834	356.461	8.849	365.310

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immo- bilien Ham- burg	Wohn- immo- bilien Berlin	Wohn- immo- bilien Mün- chen	Wohn- immo- bilien NRW	Wohn- immo- bilien Sons- tige	Summe Wohn- immo- bilien	Ge- werbe immo- bilien	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten	Konso- lidie- rung	Konzern
Umsatzerlöse	12.451	31.655	2.215	4.633	3.324	54.278	26.312	2.120	1.401	-1.170	82.941
Vorjahr	48.842	27.155	4.289	2.055	8.636	90.977	26.211	4.216	1.267	-1.823	120.848
■ davon externe Erlöse	12.451	31.556	2.041	4.633	3.324	54.005	25.805	1.675	1.401	55	82.941
Vorjahr	48.842	27.155	4.289	2.055	8.636	90.977	26.133	1.800	1.267	671	120.848
■ davon konzerninterne Erlöse	0	99	174	0	0	273	507	445	0	-1.225	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	78	2.416	0	-2.494	0
Segmenter- gebnis	4.771	19.133	800	3.826	605	29.135	25.084	887	1.271	920	57.297
Vorjahr	4.049	-2.847	1.157	835	1.417	4.611	14.322	3.754	1.055	-759	22.983
■ davon Neubewertung Renditeliegenschaften	874	7.902	-502	1.290	29	9.593	3.165	0	39	0	12.797
Vorjahr	121	-5.495	-80	-110	29	-5.535	-7.928	0	-32	0	-13.495
■ davon Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	-763	5.035	0	0	0	4.272	-223	0	0	0	4.049
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
■ nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge											15.696
Vorjahr											4.599
Rohergebnis											72.993
Vorjahr											27.582
■ Übrige nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen											-50.785
Vorjahr											-52.313
EBT											22.208
Vorjahr											24.731
Segment- vermögen	108.876	213.043	32.608	120.175	15.761	490.463	483.364	0	4.180	0	978.007
Vorjahr	83.638	152.740	33.681	27.950	16.485	314.494	451.422	0	4.180	0	770.096
■ nicht zugeordnetes Vermögen											212.500
Vorjahr											31.325
Vermögen Gesamt											1.190.507
Vorjahr											801.421

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG AG“ oder „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2010 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert)
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen (geändert)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert)
IAS 27	Konzern- und Einzelabschlüsse (geändert)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (geändert)
IFRIC 17	Sachauschüttungen an Eigentümer (neu)
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (neu)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009

Durch die Änderungen in IFRS 3 kam es im abgelaufenen Geschäftsjahr zur sofortigen aufwandswirksamen Erfassung von Anschaffungsnebenkosten bei Unternehmenserwerben, die sich auf insgesamt TEUR 878 (Vj. TEUR 0) beliefen und innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden.

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich im Übrigen auf den Konzernabschluss nicht wesentlich ausgewirkt.

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

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
IFRS 9	Finanzinstrumente (neu, verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 24	Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Februar 2010)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2010

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

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die – mit Ausnahme einer Luxemburger Tochtergesellschaft – sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen, mit Ausnahme eines assoziierten Unternehmens dessen Geschäftsjahr am 30. Juni eines Jahres endet und das auf Basis eines Zwischenabschlusses zum 31. Dezember einbezogen wurde, dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, ausgeübt. Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptgeschäftsfelder sind die Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb und die Vermarktung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängender Geschäfte sowie der Bau und der Betrieb von Eisenbahnen und die Errichtung, der Erwerb, die Pachtung, die Verpachtung und der Betrieb von Verkehrsunternehmen aller Art, insbesondere von Kraftverkehrsunternehmen sowie jede Förderung des Verkehrs einschließlich expeditioneller Betätigung.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 25. März 2011 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der Kauf und Verkauf von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird wie ein unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben, z.B. beim Übergang eines assoziierten Unternehmens zur Vollkonsolidierung als Tochterunternehmen, wird der bisher bilanzierte Buchwert dieses Unternehmens als Teil der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs mit seinem beizulegenden Zeitwert neu bewertet und ein daraus entstehender Gewinn oder Verlust ergebniswirksam erfasst.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Minderheiten entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Nachfolgende Unternehmen werden zum Stichtag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigung mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)

- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg, (99,97 Prozent)
- TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- LARUS Asset Management GmbH, Hamburg (99,57 Prozent)
- Pateon 1. Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,57 Prozent)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98,38 Prozent)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98,28 Prozent)
- FranconoWest AG, Düsseldorf (97,06 Prozent)
- 1. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf (97,06 Prozent)
- 2. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf (97,06 Prozent)
- RheinAcquisition GmbH, Düsseldorf (97,06 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (93,99 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (91,55 Prozent)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (91,55 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (91,55 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (91,55 Prozent)
- Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (91,55 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (91,55 Prozent)
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (89,99 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, München (60,97 Prozent)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 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 mit Wirkung zum 1. August 2010 sowie den Ankauf der Anteile an der TAG Leipzig-Immobilien GmbH (zum Stichtag noch firmierend als „Capee Leipzig I GmbH“ mit Sitz in Leipzig) mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Diese Erwerbe von Objektgesellschaften ohne eigenen Geschäftsbetrieb stellen keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wurde die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs GmbH auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH verschmolzen.

Zu den im Geschäftsjahr erfolgten Unternehmenserwerben im Sinne von IFRS 3 wird auf den noch folgenden Abschnitt „Unternehmenserwerbe“ verwiesen.

Nachfolgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig (49,99 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg (45,27 Prozent) bis 31. Mai 2010
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (45,27 Prozent) bis 31. Mai 2010
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (45,78 Prozent)
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (45,78 Prozent)

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 veräußert. Aus dem Verkauf resultierte ein Verlust von TEUR 747, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind bzw. waren nur die 50-prozentige Beteiligung an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, an der An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG und an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG von wesentlicher Bedeutung. Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2010 folgende Finanzinformationen vor:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	225 (Vorjahr 178)	6.371 (Vorjahr 5.964)	59 (Vorjahr 283)	-410 (Vorjahr -419)
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG	7.741 (Vorjahr 8.130)	8.285 (Vorjahr 8.416)	4.806 (Vorjahr 2.806)	-258 (Vorjahr -209)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG (bis 31.05.2010)	8.148 (Vorjahr 8.513)	4.213 (Vorjahr 4.473)	3 (Vorjahr 87)	-64 (Vorjahr -212)

Die angegebenen Vermögenswerte und Schulden betreffen jeweils kurzfristige Vermögenswerte und Schulden.

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Equity-Bilanzierung als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

- Colonia Real Estate AG, Köln (29,8 Prozent), seit 1. November 2010
- Estavis AG, Berlin (20,0 Prozent), seit 1. April 2010
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (45,78 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (45,78 Prozent)
- LARUS Asset Management GmbH, Hamburg (49,79 Prozent), bis 30. September 2010

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2010 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.680 (Vorjahr 5.605)	5.636 (Vorjahr 5.605)	412 (Vorjahr 411)	68 (Vorjahr 6)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	32 (Vorjahr 31)	3 (Vorjahr 2)	1 (Vorjahr 2)	0 (Vorjahr 0)
LARUS Asset Management GmbH (bis 30.09.2010)	7.395 (Vorjahr 6.205)	6.265 (Vorjahr 5.349)	2.917 (Vorjahr 4.519)	274 (Vorjahr 726)
Estavis AG	150.397 (Vorjahr 155.401)	97.719 (Vorjahr 103.131)	60.891 (Vorjahr 65.402)	103 (Vorjahr -38.672)
Colonia Real Estate AG	880.893 (Vorjahr 927.969)	634.511 (Vorjahr 702.677)	122.569 (Vorjahr 109.908)	9.071 (Vorjahr 82.924)

Die Angaben zur Estavis AG, deren Geschäftsjahr am 30. Juni eines Jahres endet, basieren auf den Werten des Zwischenabschlusses zum 31. Dezember 2010 bzw. des Kalenderjahres 2010, die Angaben zur Colonia Real Estate AG beziehen sich auf den letzten veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009.

Nachfolgende Unternehmen, sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen (zugleich Angaben zum Beteiligungsbesitz nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

Nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote %	Ergebnis nach HGB 2010 TEUR	Eigenkapital nach HGB 31.12.2010 TEUR
BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	16	462
„Zweite BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg“	91,55	5	52
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	3	25
Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	liegt nicht vor	liegt nicht vor

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten, quotenkonsolidierten und assoziierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils den zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Anteil der TAG.

Unternehmenserwerbe

TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg

Mit Vertrag vom 18. Dezember 2009 erwarb die TAG rund 100 Prozent der Gesellschaftsanteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. (damals noch firmierend als „Ostara Alpha S.à r.l.“). Die Beherrschung erlangte die TAG nach den vertraglichen Vereinbarungen zum 1. Januar 2010 (Erwerbszeitpunkt). Die TAG Nordimmobilien S.à r.l. befasst sich mit der Vermietung eines umfangreichen Wohnimmobilienportfolios, das sich im Wesentlichen in der Region Berlin befindet. Der Erwerb dieser Gesellschaft diente dem weiteren Ausbau des Bestands an Wohnimmobilien innerhalb des TAG-Konzerns.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich auf TEUR 14.898 und setzten sich aus einer Barkomponente von TEUR 4.016 (Barkaufpreis von TEUR 4.500; aufgrund der zinsgünstigen Stundungsvereinbarung angesetzt mit dem Barwert unter Berücksichtigung von latenten Ertragsteuereffekten) und einer Aktienkomponente von TEUR 10.882 zusammen (Ausgabe von 2.418.182 Stück TAG-Aktien, bewertet mit dem Börsenkurs der TAG-Aktien zum Erwerbszeitpunkt von EUR 4,50).

Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelte:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	47.500	47.500
Liquide Mittel	64	64
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-26.056	-25.496
Passive latente Steuern	-2.387	-2.567
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-243	-243
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	18.878	19.258
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-14.898	
Erstkonsolidierungsgewinn	3.980	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultierte im Wesentlichen aus positiven Verhandlungsergebnissen in Bezug auf die individuelle Kaufpreisgestaltung. Seit dem Erwerbszeitpunkt hat das erworbene Unternehmen Umsatzerlöse von TEUR 2.739 und ein Periodenergebnis von TEUR -162 erzielt.

TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg

Mit Vertrag vom 6. Mai 2010 erwarb die TAG rund 100 Prozent der Gesellschaftsanteile an der TAG Sachsenimmobilien GmbH (damals noch firmierend als „Francono Advisory AG“ mit Sitz im Frankfurt am Main). Die Beherrschung erlangte die TAG nach den vertraglichen Vereinbarungen mit Ablauf des 31. Mai 2010 (Erwerbszeitpunkt). Die TAG Sachsenimmobilien GmbH hat als Immobilienberatungsgesellschaft ihre Geschäftsausrichtung auf die Beratung bei dem Kauf und Verkauf von Immobilien sowie deren Betreuung durch aktives Asset Management gelegt. Dabei fokussiert sich die Akquisitionsberatung auf qualitativ hochwertige Mehrfamilienhäuser in ausgewählten Wachstumsregionen Deutschlands. Der Erwerb dieser Gesellschaft diente dem weiteren Ausbau des Asset Managements für Wohnimmobilien innerhalb des TAG-Konzerns.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich auf TEUR 4.463. Der Barkaufpreis in Höhe von TEUR 4.496 wurde aufgrund einer zinsgünstigen Stundungsvereinbarung für einen Teilbetrag in Höhe von TEUR 300 mit dem Barwert unter Berücksichtigung von latenten Ertragsteuereffekten angesetzt. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelte:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	17.970	17.970
Aktive latente Steuern	444	444
Übrige langfristige Vermögenswerte	4	4
Kurzfristige Forderungen	102	102
Liquide Mittel	464	464
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	127	127
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-10.977	-12.012
Passive latente Steuern	-1.216	-885
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-1.392	-1.392
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-215	-215
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	5.311	4.607
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-4.463	
Erstkonsolidierungsgewinn	848	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultierte im Wesentlichen aus positiven Verhandlungsergebnissen in Bezug auf die individuelle Kaufpreisgestaltung. Seit dem Erwerbszeitpunkt hat das erworbene Unternehmen Umsatzerlöse von TEUR 747 und ein Periodenergebnis von TEUR -179 erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2010 erfolgt, hätte die Gesellschaft voraussichtlich Umsatzerlöse von TEUR 1.287 sowie ein Periodenergebnis von TEUR -214 erzielt.

FranconoWest AG, Düsseldorf

Mit Vertrag vom 6. Mai 2010 erwarb die TAG zunächst rund 97 Prozent der Gesellschaftsanteile an der börsennotierten FranconoWest AG sowie an ihren 100-prozentigen Tochtergesellschaften 1. FranconoWest GmbH, 2. FranconoWest GmbH und RheinAcquisition GmbH. Die Beherrschung erlangte die TAG mit Wirkung zum 2. August 2010. Die FranconoWest AG ist eine regional tätige Immobiliengesellschaft mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Die FranconoWest AG investiert in ausgewählte Mietzinshäuser mit dem Ziel, ein strukturiertes und hochrentierliches Wohnimmobilien-Portfolio aufzubauen und kontinuierlich zu optimieren. Der Erwerb dieser Gruppe diente dem weiteren Ausbau des Bestands an Wohnimmobilien innerhalb des TAG-Konzerns.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich auf TEUR 27.746 und setzten sich aus einer Barkomponente von TEUR 1.846 und einer Aktienkomponente von TEUR 25.900 (Ausgabe von 5.581.818 Stück TAG-Aktien, bewertet mit dem Börsenkurs der TAG-Aktien zum Erwerbszeitpunkt von EUR 4,64) zusammen. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelte:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	90.935	90.935
Übrige langfristige Vermögenswerte	77	77
Kurzfristige Forderungen	481	481
Liquide Mittel	5.208	5.208
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.129	2.129
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-56.009	-57.416
Passive latente Steuern	-3.506	-3.956
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-5.884	-5.884
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.217	-1.217
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	32.214	30.357
Anteile anderer Gesellschafter	-889	
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-27.746	
Erstkonsolidierungsgewinn	3.579	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultierte im Wesentlichen aus positiven Verhandlungsergebnissen in Bezug auf die individuelle Kaufpreisgestaltung und aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. Seit dem Erwerbszeitpunkt hat das erworbene Unternehmen Umsatzerlöse von TEUR 2.549 und ein Periodenergebnis von TEUR 13 erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2010 erfolgt, hätte die Gruppe voraussichtlich Umsatzerlöse von TEUR 6.125 sowie ein Periodenergebnis von TEUR 177 erzielt.

LARUS Asset Management GmbH, Hamburg

Die TAG war zu Beginn des Geschäftsjahres 2010 mit 49,8 Prozent an der LARUS Asset Management GmbH und ihrer 100-prozentigen-Tochtergesellschaft Pateon 1. Verwaltungs GmbH, Hamburg, beteiligt. Der Equity-Buchwert der Gesellschaft betrug zum Zeitpunkt des Erwerbes weitere Anteile TEUR 422. Mit Vertrag vom 29. September 2010 erwarb die TAG einen weiteren Anteil von 49,8 Prozent. Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs beliefen sich, nach Bewertung der bisherigen Anteile mit dem beizulegenden Zeitwert von TEUR 50, auf TEUR 100. Die Beherrschung erlangte die TAG nach den vertraglichen Vereinbarungen am 1. Oktober 2010 (Erwerbszeitpunkt). Der aus dem Übergang von der Equity- zur Vollkonsolidierung resultierende Verlust betrug TEUR 372 und ist im Ergebnis assoziierter Unternehmen enthalten. Die LARUS Asset Management GmbH bietet alle Leistungen des kaufmännischen und technischen Immobilienmanagements und Projektmanagement an. Der Erwerb dieser Gesellschaft diente dem weiteren Ausbau des Dienstleistungsangebots des TAG-Konzerns.

Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert (aktiver Unterschiedsbetrag), der sich wie folgt ermittelte:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb TEUR
Auftragsbestand Verwalterverträge	1.614	0
Aktive latente Steuern	284	284
Übrige langfristige Vermögenswerte	389	389
Kurzfristige Forderungen	176	176
Liquide Mittel	365	365
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.173	1.173
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-6.265	-6.265
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	-2.264	-3.878
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	100	
Geschäfts- oder Firmenwert	2.364	

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird gebildet für das übernommene Dienstleistungsgeschäft der LARUS Asset Management GmbH. Grundlage der Ermittlung sind im Wesentlichen prognostizierte Überschüsse aus Verwalterverträgen und laufenden Asset Management-Aktivitäten für das Geschäftsjahr 2011, die auch als für die Zukunft geltend unterstellt wurden.

Seit dem Erwerbszeitpunkt hat das erworbene Unternehmen Umsatzerlöse von TEUR 939 und ein Periodenergebnis von TEUR -78 erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2010 erfolgt, hätte die Gesellschaft voraussichtlich Umsatzerlöse von TEUR 3.856 sowie ein Periodenergebnis von TEUR 59 erzielt.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

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

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden, noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasing-Verhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

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

Bei einer Übertragung von den kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer, wie z.B. der im Rahmen eines Unternehmenserwerbs angesetzte Geschäfts- oder Firmenwert, werden mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahre (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für evtl. Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die in der Regel auf Basis des Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen.

Übersteigt bei Erwerb das anteilige Nettozeitwertvermögen die Anschaffungskosten, so wird die Differenz erfolgswirksam zugeschrieben.

Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wertminderungen werden vorgenommen, wenn der erzielbare Betrag (der höhere Wert aus beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert) den Buchwert unterschreitet.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Die Wertveränderungen von Sicherungsinstrumenten werden im Rahmen des Hedge-Accountings im zulässigen Umfang direkt im Eigenkapital verrechnet. Gewinne und Verluste aus solchen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind.

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

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

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

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und an den Umfang von zukünftig wahrscheinlich zur Verfügung stehendem zu versteuernden Einkommen angepasst.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die aus Sicht des Bilanzstichtages im voraussichtlichen Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuersätze berücksichtigt.

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

Liquide Mittel

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

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht derer der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

Ertragserfassung

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

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

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

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

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. in dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinste künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 837.204 (Vj. TEUR 596.720).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten TEUR 113.973 (Vj. TEUR 146.618).
- Im Rahmen des Impairmenttests für den Geschäfts- oder Firmenwert und für die Anteile an assoziierten Unternehmen bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Ergebnisse. Obwohl der Vorstand davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte. Zum Stichtag beträgt der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts TEUR 2.364 (Vj. TEUR 0) und der Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen TEUR 59.379 (Vj. TEUR 440).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass steuerliche Verlustvorträge – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 3.996 (Vj. TEUR 6.659).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen, Schadensersatz und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 15.537 (Vj. TEUR 17.908).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 wurden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage des Konzerns ermöglichen und ohne Auswirkung auf das Konzernergebnis blieben:

- Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten werden nicht mehr als Umsätze aus Vermietung gezeigt, sondern mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Umsatzerlöse aus Vermietung von bisher TEUR 59.745 um TEUR 13.527 auf TEUR 46.218 und die Aufwendungen aus Vermietung von bisher TEUR 24.727 um TEUR 13.527 auf TEUR 11.200.

- Weiterhin wurden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen gesondert ausgewiesen. Diese Aufwendungen beinhalten ausschließlich Personalkosten. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Personalaufwendungen von TEUR 10.826 um TEUR 441 auf TEUR 10.385. In Höhe von TEUR 441 wurden für 2009 Aufwendungen aus Dienstleistungen erfasst.
- Schließlich wurde erstmalig in Bezug auf das gesamte Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften unterschieden nach dem Ergebnis aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften und der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Da in 2009 keine Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften erfolgte, war eine Anpassung der Vorjahreszahlen nicht erforderlich.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 11.571 (Vj. TEUR 19.500) und Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 24.368 (Vj. TEUR 6.005) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Bewertungsergebnis von TEUR 12.797 (Vj. TEUR -13.495).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2009	620.942
Zugänge durch Erwerb	12.288
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.389
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-12.315
Abgang durch Verkauf	-37.293
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	20.204
Marktwertveränderungen zum 31.12.2009	-13.495
Stand per 31.12.2009	596.720
Zugang durch Unternehmenserwerbe	156.405
Zugang durch Erwerb	37.942
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.183
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-6.900
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	43.995
Übertragung in das Sachanlagevermögen	-1.980
Marktwertveränderungen zum 31.12.2010	12.797
Abgang durch Verkauf	-4.958
Stand per 31.12.2010	837.204

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 837.204 (Vj. TEUR 596.720) mit Grundpfandrechten und durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	2010 TEUR	2009 TEUR
Mieterlöse	45.915	40.843
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-10.391	-9.098
Gesamt	35.524	31.745

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Durchschnittl.	Spanne	Durchschnittl.	Spanne
Liegenschaftszins in %	5,35	3,75 – 7,0	5,74	4,30 – 7,50
Restnutzungsdauer in Jahren	44	16 – 85	43	18 – 80
Instandhaltungskosten EUR/m ²	7,6	3,0 – 11,5	6,6	3,0 – 12,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	3,40	0,50 – 8,0	2,50	0,50 – 5,0

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind – außer dem Geschäfts- oder Firmenwert – gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden, wie auch im Vorjahr, keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Immaterielle Vermögenserte	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2009	0	0	258	258
Zugänge 2009	0	0	384	384
Abgänge 2009	0	0	-90	-90
Stand per 31.12.2009	0	0	552	552
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2010	2.364	1.614	225	4.203
Zugänge 2010	0	0	535	535
Abgänge 2010	0	0	-49	-49
Stand per 31.12.2010	2.364	1.614	1.263	5.241

Kumulierte Abschreibungen	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2009	0	0	209	209
Zugänge 2009	0	0	33	33
Abgänge 2009	0	0	-90	-90
Stand per 31.12.2009	0	0	152	152
Zugänge 2010	0	0	227	227
Abgänge 2010	0	0	-49	-49
Stand per 31.12.2010	0	0	330	330

Buchwert 31.12.2009	0	0	400	400
Buchwert 31.12.2010	2.364	1.614	933	4.911

Im Rahmen des Impairmenttestes für den Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Konzern eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (cash-generating unit) identifiziert. Sie entspricht dem übernommenen Dienstleistungsgeschäft der LARUS Asset Management GmbH. Der Buchwert des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes beträgt TEUR 2.364 (Vj. TEUR 0). Grundlage der Ermittlung des Nutzungswertes der cash-generating unit sind im Wesentlichen prognostizierte Überschüsse aus Verwalterverträgen und laufenden Asset Management-Aktivitäten nach einer für das Geschäftsjahr 2011 erstellten Unternehmensplanung, die auch als für die Zukunft geltend unterstellt wurden. Dazu wurde eine Planung erstellt, die auf Markt- und Unternehmenseinschätzungen des Managements basiert. Daraus abgeleitet wurden zukünftige Umsatzerlöse sowie Personalkosten und übrige Kosten geschätzt.

Die Ermittlung des Nutzungswertes erfolgte anschließend über die Diskontierung der Zahlungsströme mit einem Diskontierungssatz, der nach dem CAPM-Modell auf Basis der aktuellen Marktdaten und Einschätzungen des Managements ermittelt wurde. Der im Rahmen des Impairmenttestes verwendete Diskontierungszinssatz lag bei 8,3 Prozent und beinhaltete einen Wachstumsfaktor in der ewigen Rente von 0,5 Prozentpunkten. Aus dem Impairmenttest ergab sich kein Wertminderungsbedarf für den Geschäfts- und Firmenwert.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen	Immobilien	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2009	2.495	3.425	2.886	8.806
Zugänge 2009	8.104	18	933	9.055
Abgänge 2009	0	-11	-888	-899
Stand per 31.12.2009	10.599	3.432	2.931	16.962
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2010	0	0	245	245
Zugänge 2010	2.020	8	50	2.078
Abgänge 2010	-165	-2.151	-794	-3.110
Stand per 31.12.2010	12.454	1.289	2.432	16.175

Sachanlagen	Immobilien	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Kumulierte Abschreibungen	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2009	1.471	2.951	2.349	6.771
Zugänge 2009	82	42	271	395
Zuschreibung 2009	223	0	0	223
Abgänge 2009	0	-11	-632	-643
Stand per 31.12.2009	1.776	2.982	1.988	6.746
Zugänge 2010	213	47	283	543
Abgänge 2010	-165	-2.145	-794	-3.104
Stand per 31.12.2010	1.824	884	1.477	4.185

Buchwert 31.12.2009	8.823	450	943	10.216
Buchwert 31.12.2010	10.630	405	955	11.990

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 10.630 (Vj. TEUR 8.823) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Anteile an assoziierten Unternehmen	TEUR
Stand per 01.01.2009	347
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	93
Stand per 31.12.2009	440
Zugänge durch Erwerb	52.411
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528
Stand per 31.12.2010	59.379

Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits Null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen. Ein anteiliger Gewinn in Höhe von TEUR 12 (Vj. TEUR 3) wurde dementsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erfasst. Nicht erfasste Verluste haben sich zum Stichtag auf TEUR 0,0 (Vj. TEUR 70) reduziert.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen enthalten zum Stichtag mit TEUR 48.935 den Equity-Buchwert der zum Ende des Geschäftsjahres erworbenen 29,8-prozentigen Beteiligung an der Colonia Real Estate AG. Der Wertansatz dieser Beteiligung erfolgte zum Stichtag mit dem im Verhältnis zum erworbenen anteiligen Nettozeitwertvermögen niedrigeren Nutzungswert, der auf Basis des zum 31. Dezember 2010 gültigen Preises von EUR 5,55 je Aktie aus dem laufenden Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG bestimmt wurde, der Ansatz des anteiligen Nettozeitwertvermögens bei Erwerb wurde insoweit begrenzt.

Der genaue Effekt aus dem Ansatz des niedrigeren Nutzungswerts kann zum Zeitpunkt dieses Abschlusses nicht exakt bestimmt werden, da detaillierte Informationen zum anteiligen Nettozeitwertvermögen der Colonia Real Estate AG noch nicht vorliegen. Auf Basis überschlägiger Analysen wäre das anteilige Nettozeitwertvermögen rund EUR 10 Mio. höher gewesen, in gleicher Höhe wäre jedoch sofort wieder ein Wertminderungsaufwand zu erfassen gewesen. Der Börsenkurs der Aktie der Colonia Real Estate AG betrug zum Stichtag EUR 5,57.

Ebenfalls unter den assoziierten Unternehmen wird die im Geschäftsjahr 2010 erworbene 20-prozentige Beteiligung an der Estavis AG ausgewiesen. Der Börsenkurs der Aktie der Estavis AG betrug zum Stichtag EUR 1,84.

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. aus Beteiligungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR	Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2009	3.010	Stand per 01.01.2009	2.635
Zugänge 2009	21	Zugänge 2009	0
Abgänge 2009	0	Abgänge 2009	0
Stand per 31.12.2009	3.031	Stand per 31.12.2009	2.635
Zugänge 2010	1.378	Zugänge 2010	0
Abgänge 2010	-4.043	Abgänge 2010	-2.604
Stand per 31.12.2010	366	Stand per 31.12.2010	31
		Buchwert 31.12.2009	396
		Buchwert 31.12.2010	335

6. Aktive latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	32.005	22.707
Bewertung Renditeliegenschaften	-45.900	-27.020
Bewertungsergebnis Hedge-Accounting (negative Marktwerte)	8.332	6.415
Bewertungsergebnis Hedge-Accounting (positive Marktwerte)	-5	0
Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	44	-135
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	381	129
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	-1.578	-953
Bewertung Wandelanleihen	-2.384	-175
Übrige	207	1.073
Summe aktive latente Steuern	40.969	30.324
Summe passive latente Steuern	-49.867	-28.283
Saldierung	36.973	23.665
	-36.973	-23.665
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	3.996	6.659
	-12.894	-4.618

Die erwarteten Realisationszeitpunkte liegen (bei saldierter Betrachtung) mit TEUR 5.403 (Vj. TEUR 1.986) innerhalb eines Jahres und mit TEUR -14.301 (Vj. TEUR 55) nach mehr als einem Jahr.

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

Die Veränderungen des Bestands an Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten des abgelaufenen Geschäftsjahrs sind nachfolgend dargestellt:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2010 TEUR	2009 TEUR
Stand per 01.01.2010	146.618	176.667
Zugänge	31.885	25.592
Abgänge durch Verkauf	-20.535	-35.437
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-43.995	-20.204
Stand per 31.12.2010	113.973	146.618
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	113.973	146.618

Fremdkapitalkosten wurden aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei rund 2,2 Prozent (Vj. rund 2,8 Prozent). Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 1.040 (Vj. TEUR 1.084).

Der unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Bestand an unfertigen und fertigen Bauten enthält auch Immobilien, deren Veräußerung aus Sicht des Bilanzstichtages voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monaten erfolgen wird. Der diesbezügliche Betrag wird auf rund EUR 40,0 Mio. (Vj. EUR 126,0 Mio.) geschätzt.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	2010 TEUR	2009 TEUR
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1.044	240
Geleistete Anzahlungen auf Baukosten	0	1.338
Übrige	58	41
Summe	1.102	1.619

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2010 TEUR	2009 TEUR
Forderungen aus Vermietung	3.592	2.807
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.820	2.247
Übrige	242	592
Gesamt	6.654	5.646

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 624 (Vj. TEUR 875) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2010 nach Wertminderung TEUR 1.369 (Vj. TEUR 1.710).

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2009	1.501
Verbrauch 2009	-620
Auflösung 2009	-217
Zugänge 2009	739
Stand per 31.12.2009	1.403
Verbrauch 2010	-157
Auflösung 2010	-370
Zugänge 2010	597
Stand per 31.12.2010	1.473

Die Ertragsteuererstattungsansprüche enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2010 TEUR	2009 TEUR
Kurzfristige Darlehen	1.250	0
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	806	3.186
Aktive Rechnungsabgrenzung	46	27
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4	168
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	571
Übrige	1.916	2.906
Gesamt	4.022	6.858

Die kurzfristigen Darlehen wurden im Zusammenhang mit dem Erwerb der TAG Leipzig-Immobilien GmbH übernommen und nach dem Stichtag beglichen.

9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

Innerhalb der liquiden Mittel sind zum Stichtag Bankguthaben von TEUR 122.192 (Vj. TEUR 3.660) als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 2.068 (Vj. TEUR 3.585), zur Barhinterlegung für den Aktienankauf aus dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG von TEUR 120.000 (Vj. TEUR 0) und aufgrund einer nicht erreichten kreditvertraglichen Deckungsquote von TEUR 124 (Vj. TEUR 75) kurzfristig verpfändet und damit nicht frei verfügbar. Die liquiden Mittel wurden während der Verpfändung marktüblich verzinst.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Position beinhaltet wie im Vorjahr in voller Höhe zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften.

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstands und dient im Wesentlichen der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Der Konzern erwartet die Veräußerung der Renditeliegenschaften innerhalb des Folgejahres.

Von den im Vorjahr ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften wurden Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 5.260 (Vj. TEUR 0) wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert, da die Verkaufsabsicht mangels angemessener Kaufangebote aufgegeben wurde. Die übrigen im Vorjahr ausgewiesenen Renditeliegenschaften wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Die den Renditeliegenschaften zuzuordnenden Verbindlichkeiten sind unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen. Verluste aus der Bewertung der Vermögenswerte waren zum Stichtag in Höhe von TEUR 0,0 (Vj. TEUR 3.374) zu verzeichnen und wurden ergebniswirksam im Posten Neubewertung der Renditeliegenschaften erfasst. Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) mit TEUR 0,0 (Vj. TEUR 8.935) und Gewerbe mit TEUR 16.200 (Vj. TEUR 9.000) ausgewiesen.

11. Gezeichnetes Kapital

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

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

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

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

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Jahres und aus Vorjahren sowie aus Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Ferner werden Effekte aus Unternehmenserwerben ohne Statuswechsel ausgewiesen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr Zukäufe von Aktien der Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und FranconoWest AG betreffen.

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 2.881 (Vj. TEUR 0) nach Abzug damit verbundener Ertragsteuervorteile von TEUR 930 (Vj. TEUR 0) erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	2010 TEUR	2009 TEUR
Gesetzliche Rücklage	46	46
Andere Gewinnrücklagen	481	481
Rücklage für Hedge-Accounting	-10.034	-12.393
Gesamt	-9.507	-11.866

Die gesetzliche Rücklage entspricht den Regelungen des § 150 AktG. Die anderen Gewinnrücklagen betreffen thesaurierte Gewinne aus Vorjahren.

Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge-Accounting	2010 TEUR	2009 TEUR
Bestand 01.01.	-12.393	-10.876
Unrealisierte Gewinne und Verluste	2.377	-2.567
Ergebniswirksam erfasst	1.025	200
Saldo	3.402	-2.367
Latenter Steuereffekt	-1.043	850
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	2.359	-1.517
Bestand zum 31.12.	-10.034	-12.393

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen sowohl so genannte „Overhedges“ als auch aus der Rücklage für Hedge-Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

14. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieser Position kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

15. Minderheitenanteile

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteilen.

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen 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. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1 Prozent und 2 Prozent per anno. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 639.518 (Vj. TEUR 506.190) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter bzw. ihre Angehörigen des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	in TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2009	1.920
Verbrauch	-207
Auflösung	-37
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2009	1.881
Verbrauch	-215
Auflösung	-29
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	164
Stand per 31.12.2010	1.801

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

	31.12.2010	31.12.2009
Rechnungszinssatz	5,00	5,00
Gehaltsdynamik	1,50	1,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Änderungen in den versicherungsmathematischen Annahmen, die jedoch von untergeordneter Bedeutung waren, wurden analog zu den Vorjahren in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Personalaufwand erfasst. Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 222 (Vj. TEUR 215) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis dieser Beträge erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld ersichtlich:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.	1.881	1.920
Personalaufwand	135	168
Rentenzahlung	-215	-207
Bilanzansatz zum 31.12.	1.801	1.881

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum 31. Dezember 2008 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 1.920, zum 31. Dezember 2007 TEUR 1.962, zum 31. Dezember 2006 TEUR 2.188, zum 31. Dezember 2005 TEUR 2.329 und zum 31. Dezember 2004 TEUR 2.467.

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Wandelanleihen	101.712	11.958
Negative Marktwerte Zinsswaps (langfristiger Teil)	15.752	10.557
Kaufpreisverbindlichkeiten Unternehmenserwerbe	2.618	0
Übrige	4	6
Gesamt	120.086	22.521

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben. Die Ausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte im Dezember 2010 zum Nominalbetrag von TEUR 12.500. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5 Prozent per anno verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,15. Am 28. Mai 2010 wurde diese Wandelanleihe zurückerworben. Hieraus entstand ein Gewinn von TEUR 1.121. Am 17. August 2010 wurde die Anleihe wieder ausgegeben.

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

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

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2010	Auflösung	Verbrauch	Zuführung	Stand 31.12.2010
Kaufpreisnachzahlungen	0	0	0	3.000	3.000
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	5.180	2.639	686	1.032	2.887
Ausstehende Baukosten	4.888	383	4.293	1.949	2.161
Mängelbeseitigung	3.211	181	1.430	320	1.920
Ausstehende Rechnungen	528	67	446	1.380	1.395
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.138	232	860	845	891
Übrige	2.963	786	1.590	2.696	3.283
Gesamt	17.908	4.288	9.305	11.222	15.537

Die Rückstellungen für Kaufpreisnachzahlungen beinhalten mögliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit Immobilienverwerben aus Vorjahren.

Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen sowie Risiken aus Schadensersatzansprüchen für bereits veräußerte Objekte.

Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten bezogenen Bauleistungen.

Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

20. Ertragsteuerschulden

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

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil)	9.537	9.283
Zinsverbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.786	0
Umsatzsteuer	889	2.114
Erhaltene Anzahlungen	801	756
Passive Rechnungsabgrenzung	20	8
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	11	14
Darlehen nahestehende Personen	0	1.484
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	443
Übrige	4.754	2.095
Gesamt	17.798	16.197

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen zum Stichtag Bankkredite im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und aus Dienstleistungen. Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

Mieterlöse	2010 TEUR	2009 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	45.915	40.843
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	5.887	5.375
Gesamt	51.802	46.218

25. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge	2010 TEUR	2009 TEUR
Gewinne aus Unternehmenserwerben	8.407	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.288	469
Sonstige periodenfremde Erträge	1.127	1.464
Gewinn Rückerwerb Wandelanleihe	1.123	0
Erträge Verkauf langfristige finanzielle Vermögenswerte	345	0
Erträge aus Vergleichsverfahren	0	1.579
Übrige	406	1.087
Gesamt	15.696	4.599

26. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag, unterschieden nach dem Ergebnis aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften und aus der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften des Konzerns wird auf die Darstellung unter Tz. 1 verwiesen.

27. Aufwendungen aus Vermietung und aus dem Verkauf von Immobilien sowie Aufwendungen aus Dienstleistungen

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung). Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien enthalten überwiegend den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien. Sie entsprechen damit in Bezug auf die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Wesentlichen den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

Die Aufwendungen aus Dienstleistungen beinhalten die den Dienstleistungsumsätzen direkt zuzuordnende Personalkosten.

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2010 TEUR	2009 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	7.578	8.904
Soziale Abgaben	896	1.131
Aufwendungen für Altersversorgung	305	350
Gesamt	8.779	10.385

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten beträgt der gesamte Personalaufwand des Geschäftsjahres TEUR 10.012 (Vj. TEUR 10.826). Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

29. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2010 TEUR	2009 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	227	33
Abschreibungen auf Sachanlagen	543	618
Gesamt	770	651

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten Wertminderungen (außerplanmäßige Abschreibungen) in Höhe von TEUR 0,0 (Vj. TEUR 223).

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2010 TEUR	2009 TEUR
Wertminderungen auf Forderungen	624	875
Wertminderungen auf Vorräte	0	0
Gesamt	624	875

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2010 TEUR	2009 TEUR
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	3.595	7.289
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.467	2.745
EDV-Kosten	1.102	936
Kreditbeschaffungskosten	1.044	941
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	1.003	819
Raumkosten	803	1.085
Verluste Abgang Gemeinschaftsunternehmen	747	0
Kosten des Aufsichtsrats	227	137
Mietgarantien	35	234
Übrige	3.932	2.777
Gesamt	15.955	16.963

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von TEUR 1.467 (Vj. TEUR 1.563) erfasst.

32. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis assoziierte Unternehmen	2010 TEUR	2009 TEUR
Ansatz anteiliges Nettozeitwertvermögen bei Erwerb	6.724	0
Anteilige Gewinne	176	93
Verlust im Übergang zur Vollkonsolidierung	-372	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528	93

33. Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen

Die Position beinhaltet im Vorjahr Zuschreibungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die aufgrund von Zahlungseingängen vorgenommen wurden.

34. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2010 TEUR	2009 TEUR
Zinserträge	3.228	6.308
Zinsaufwendungen	-34.413	-31.637
Gesamt	-31.185	-25.329

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 875 (Vj. TEUR 1.153) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 2.352 (Vj. TEUR 5.155).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 20.301 (Vj. TEUR 17.200) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 14.112 (Vj. TEUR 14.437).

35. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern	2010 TEUR	2009 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-253	-386
Latente Steuern	-2.581	-5.710
Gesamt	-2.834	-6.096

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2010 TEUR	2009 TEUR
Bewertung Renditeliegenschaften	-9.816	3.795
Ansatz steuerliche Verlustvorräte	6.998	-7.265
Bewertung von Wandelanleihen	-688	0
Bewertung von Forderungen	0	-1.566
Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	299	-1.190
Bewertung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	532	1.126
Übrige	94	-610
Gesamt	-2.581	-5.710

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2010 TEUR	2009 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	22.025	-25.148
Erwartetes Steuerergebnis	-7.109	8.118
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.763	285
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-2.506	-13.648
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-1.843	-1.070
Erstkonsolidierungsergebnisse	4.028	0
Ergebnisse assoziierte Unternehmen	2.107	0
Übrige	726	219
Tatsächliches Steuerergebnis	-2.834	-6.096

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	31.12.2010 %	31.12.2009 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 12,9 Prozent (Vj. -24,2 Prozent). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR -1.186 (Vj. TEUR 801) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorräte zur Körperschaftsteuer von rund EUR 75 Mio. (Vj. rund EUR 80 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 83 Mio. (Vj. rund EUR 73 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorräte wurden auf der Grundlage der Unternehmensplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, steuerlich substantiell hinterlegt. Aus dieser Unternehmensplanung kann die Aktivierung latenter Steuern über das Volumen steuerbarer Umkehrungseffekte hinaus abgeleitet werden.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt rund EUR 0,6 Mio. (Vj. rund EUR 0,5 Mio.). Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95-prozentigen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

36. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern sowie Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre.

37. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte „potenzielle Aktien“ auftreten (z.B. Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie errechnet sich wie folgt:

	2010	2009
Konzernergebnis nach Minderheiten in TEUR	18.501	-29.166
Anzahl ausgegebener Aktien	38.596.176	32.566.364
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,48	0,90
Verwässerungseffekt in TEUR	1.605	12
Verwässertes Konzernergebnis in TEUR	20.106	-29.154
Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	44.455.513	34.993.549
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,45	0,83

Der angegebene Verwässerungseffekt resultiert aus der Verzinsung der bestehenden Wandelanleihen nebst zugehörigen Ertragsteuereffekten.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien, die im Vorjahr mit 32.566.364 Stück konstant blieb, ermittelt sich für das Geschäftsjahr wie folgt:

Zeitraum	Tage	Aktien Zugang	Anzahl Aktien tatsächlich	Gewichtete Anzahl Aktien (angepasst)
01.01.- 10.03.2010	69	32.566.364	32.566.364	6.156.381
11.03.- 01.08.2010	144	2.418.182	34.984.546	13.802.122
02.08.- 25.10.2010	85	5.581.818	40.566.364	9.446.961
26.10.- 25.11.2010	31	4.050.000	44.616.364	3.789.335
26.11.- 07.12.2010	12	2.342.751	46.959.115	1.543.861
08.12.- 31.12.2010	24	11.607.249	58.566.364	3.850.939
	365	58.566.364		38.589.600
Konzernergebnis nach Minderheiten 2010:				TEUR 18.501
Ergebnis je Aktie 2010 unverwässert:				EUR 0,48

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ermittlung der ausgegebenen Aktien für das Geschäftsjahr bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie:

Zeitraum	Tage	Anzahl Aktien tatsächlich	Gewichtete Anzahl Aktien (angepasst)
01.01.- 10.03.2010	69	32.566.364	6.156.381
11.03.- 01.08.2010	144	34.984.546	13.802.122
02.08.- 25.10.2010	85	40.566.364	9.446.961
26.10.- 25.11.2010	31	44.616.364	3.789.335
26.11.- 07.12.2010	12	46.959.115	1.543.861
08.12.- 31.12.2010	24	58.566.364	3.850.939
01.01.- 28.05.2010	148	2.427.184	984.173
17.08.- 31.12.2010	137	2.427.184	911.025
14.05.- 31.12.2010	231	5.484.461	3.470.988
12.12.- 31.12.2010	20	9.000.000	493.151
	365		44.448.937
Konzernergebnis nach Minderheiten 2010:			TEUR 20.106
Ergebnis je Aktie 2010 verwässert:			EUR 0,45

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Liquide Mittel lt. Kapitalflussrechnung	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	129.417	6.840
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-7.641	-7.435
Gesamt	121.776	-595

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung in den Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme	2010 TEUR	2009 TEUR
Gezahlte Zinsen	-32.626	-31.637
Erhaltene Zinsen	3.228	6.308
Gezahlte Steuern	-601	-421
Erhaltene Steuern	348	353

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Unternehmenserwerbe innerhalb des TAG-Konzerns kam es zu einer teilweisen Neuordnung der internen Berichterstattung. Dies führte zunächst dazu, dass im Segment Wohnen die regionale Zuteilung der Immobilien zum Teil geändert und neue Regionen hinzugefügt wurden. Weiterhin waren in der Segmentberichterstattung die bereits im Abschnitt „Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr“ dargestellten Änderungen zu verarbeiten. Die vorliegende Segmentberichterstattung berücksichtigt diese Neuerungen. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde. Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse und Ergebnisbeiträge beinhalten. Das Segment Wohnen wird entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Ergänzend zu den Kernaktivitäten wird das Segment Dienstleistungen aufgeführt.

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg (einschließlich anderer norddeutscher Regionen), Berlin (einschließlich Region Leipzig), Nordrhein-Westfalen (NRW) und München unterschieden, in denen sich der überwiegende Teil der Immobilien befindet, und auch die Niederlassungen der Gesellschaft angesiedelt sind. Weitere Wohnobjekte, die sich in anderen Teilen der Bundesrepublik befinden, werden im Segment Wohnimmobilien Sonstige zusammengefasst. Das Segment Dienstleistungen umfasst die Verwaltung von fremden und eigenen Immobilien.

Die Segmentergebnisse Wohnen und Gewerbe entsprechen den Ergebnisbeiträgen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Von den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verkauf werden die Aufwendungen für Vermietung und die Aufwendungen für Immobilienverkäufe abgezogen und das gesamte Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften hinzugezählt. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr 2010 Erträge von rund EUR 13,7 Mio. (Vj. rund EUR 13,7 Mio.). Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den externen Umsatzerlösen dieses Bereiches, abzüglich der diesem Bereich direkt zuzuordnenden Personalkosten.

In der Spalte Übrige Aktivitäten werden überwiegend die Aktivitäten aus der Verpachtung der Eisenbahninfrastruktur im Tegernseer Tal angegeben. Die Konsolidierungsspalte beinhaltet im Wesentlichen die Eliminierung von konzerninternen Mieterlösen für den Sitz der Verwaltungszentrale sowie von konzerninternen Erlösen aus Hausverwaltung für eigene Objekte. Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der den Segmenten zugeordneten Immobilien.

Der Konzern verfügt zum Stichtag wie im Vorjahr über keinen ausländischen Immobilienbestand und erzielt auch alle seine Erträge im Inland.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Minderheitenanteilen) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	356.461	196.398
Bilanzsumme	1.190.507	801.421
Eigenkapitalquote in %	30	25

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

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

31. Dezember 2010	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie ¹ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	335	335	AfS	N/A
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.654	6.654	LaR	6.654
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.022	3.976	LaR	3.976
Liquide Mittel	129.417	129.417	LaR	129.417
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	523.512	523.512	AmC	486.042
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	120.086	120.086		119.412
davon Sicherungsinstrumente	15.752	15.752	N/A	15.752
davon sonstige Derivate	0	0	FLHFT	0
Übrige	104.334	104.334	AmC	103.660
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.490	110.490	AmC	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.762	7.762	AmC	7.762
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.798	16.088		16.088
davon Sicherungsinstrumente	9.537	9.537	N/A	9.537
davon sonstige Derivate	0	0	FLHFT	0
Übrige	8.261	6.551	AmC	6.551
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	13.653	13.653	AmC	13.653

31. Dezember 2009	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie ¹ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	396	396	AfS	N/A
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.646	5.646	LaR	5.646
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.858	6.830	LaR	6.830
Liquide Mittel	6.840	6.840	LaR	6.840
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.939	400.939	AmC	349.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.521	22.521		22.521
davon Sicherungsinstrumente	9.914	9.914	N/A	9.914
davon sonstige Derivate	643	643	FLHFT	643
Übrige	11.964	11.964	AmC	11.964
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.304	116.304	AmC	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.105	6.105	AmC	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.738	15.738		15.738
davon Sicherungsinstrumente	8.651	8.651	N/A	8.651
davon sonstige Derivate	632	632	FLHFT	632
Übrige	7.769	7.769	AmC	7.769
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.613	8.613	AmC	8.613

¹⁾ AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); FLHFT: Financial Liabilities Held for Trading (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden)

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Tz. 8, Teil der Kredite und Forderungen) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Tz. 33, Teil der Kredite und Forderungen) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurde aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert ein Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 0,0 (Vj. TEUR 155) ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.
- Aus der Veräußerung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und der Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, resultierte der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Tz. 25 ausgewiesene Gewinn von insgesamt TEUR 1.468 (Vj. TEUR 0).
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen TEUR 288 (Vj. TEUR 347).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Tz. 34) enthalten.

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2010 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, FranconoWest AG, TAG Sachsenimmobilien GmbH und TAG Leipzig-Immobilien GmbH konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 313,3 Mio. (Vj. EUR 299,4 Mio.) abgeschlossen.

Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

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

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-31.185	-25.329
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	4,7	4,9
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	2,3	3,9
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5%	-2.411	-1.168
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	2.411	1.168

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Der Konzern hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden variable gegen fixe Zinsen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz in %	Laufzeit in Jahren	Marktwert	
		2010 EUR	2009 EUR			2010 EUR	2009 EUR
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,410	6,4	-2.002.059	-1.556.467
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,800	6,4	-2.474.242	-2.086.687
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805	3,7	-1.981.512	-1.881.902
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	30.000.000	30.000.000	4,545	6,4	-3.046.432	-2.503.546
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.276.249	9.490.316	4,450	4,7	-827.412	-741.228
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.624.101	10.908.358	4,818	6,0	-1.215.946	-1.083.033
Payer-Swap	Gewerbepaket	23.247.838	23.882.680	4,000	1,5	-891.130	-1.180.484
Payer-Swap	Gewerbepaket	2.432.092	2.686.028	4,000	1,5	-88.508	-122.781
Payer-Swap	Hamburg-Ottensen	7.988.300	8.134.500	4,745	1,4	-382.171	-543.649
Payer-Swap	Südportfolio	0	20.000.000	4,740	0,0	0	-395.729
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	20.000.000	5,210	1,5	-1.143.205	-1.610.650
Payer-Swap	Südportfolio	16.625.337	17.884.256	5,100	3,5	-1.559.871	-1.669.744
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.000.000	9.000.000	2,830	2,9	-259.141	-104.763
Payer-Swap	Wohnpaket	28.407.500	28.897.500	4,430	1,7	-1.456.271	-1.800.409
Cap	Wohnpaket	1.000.000	1.000.000	4,430	1,7	0	579
Payer-Swap	Moers	10.322.200	10.515.800	4,235	6,1	-881.847	-685.323
Payer-Swap	VBL-Paket	0	30.000.000	3,570	0,0	0	-598.648
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	17.000.000	4,780	2,0	-1.100.994	-1.274.861
Cap	Moers	3.820.000	0	1,000	1,2	15.847	0
Payer-Swap	Tranche 1	7.093.240		4,540	6,5	-754.836,39	
Payer-Swap	Tranche 2	884.940		4,870	6,5	-111.456,51	
Payer-Swap	Paket 4, 5, 6	6.754.240		4,045	6,8	-517.000,42	
Payer-Swap	Paket 12	3.915.857		4,830	4,5	-418.560,20	
Payer-Swap	Paket 11	6.753.880		4,395	3,5	-563.828,80	
Payer-Swap	Paket 11	3.915.857		4,890	8,0	-523.595,64	
Payer-Swap	Paket 9, 15, 16	6.526.429		4,790	3,0	-560.169,08	
Payer-Swap	Paket 7, 14	6.526.429		4,830	5,0	-716.199,56	
Payer-Swap	1. Tranche	3.795.202		4,470	6,7	-389.858	
Payer-Swap	2. Tranche	2.020.200		4,580	6,7	-220.956	
Payer-Swap	3. Tranche	2.281.005		4,220	4,1	-182.200	
Payer-Swap	5. Tranche	1.709.503		4,170	2,5	-104.077	
Payer-Swap	6. Tranche	1.779.096		4,350	2,5	-116.095	
Payer-Swap	Tranche 1 (bis 2011)	7.862.500		4,230	1,2	-280.463	
Payer-Swap	Tranche 1 (ab 2012)	-		4,650	5,0	-534.995	
Payer-Swap	Tranche 2	1.782.000		2,520	6,3	16.016	
Summe		313.343.995	299.399.438	4,49	4,0	-25.273.172	-19.839.322

Die in der Tabelle angegebene Laufzeit zeigt zugleich die Perioden, in denen die abgesicherten Zahlungsströme zu im Wesentlichen gleichen Teilen eintreten werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Beginnend mit dem Payer-Swap „Tranche 1“ (Nominalvolumen 2010 von TEUR 7.093) wurden alle Zinssicherungsinstrumente im Rahmen des Erwerbs von Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2010 übernommen.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	6.204	5.942
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	-6.204	-5.942

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuereffekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern ein, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Stichtag bestehen Kredite und Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 1.058 (Vj. TEUR 791). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 3.395 (TEUR 3.145).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragspartei mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahestehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nur im Bereich der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem einzelnen Mieter betragen derzeit, inklusive der Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten, rund EUR 13,7 Mio. (Vj. rund EUR 13,7 Mio.) per anno. Der Konzern erwartet aufgrund der Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Mit Ausnahme einer Bürgschaft von TEUR 505 (Vj. TEUR 505) stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

Liquiditätsrisiko

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

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	138.456	135.058
1 bis 5 Jahre	401.551	227.878
über 5 Jahre	226.295	185.025
Gesamt	766.302	547.961

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 17 Mio. (Vj. rund EUR 16 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 42 Mio. (Vj. rund EUR 31 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 20 Mio. (Vj. rund EUR 8 Mio.).

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	140.047	19.316
über 5 Jahre	335	396
Gesamt	140.382	19.712

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.612 (Vj. TEUR 7.426). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Finanzierungsrisiko

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

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

Gleichermaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe von EUR 12,5 Mio. sowie für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über EUR 30,0 Mio. bzw. EUR 66,6 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Die TAG hat zudem im Rahmen der im Geschäftsjahr 2010 übernommenen Unternehmen Kreditverträge übernommen, die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Es handelt sich um einen Darlehensvertrag der FranconoWest AG in Höhe von rund EUR 11,6 Mio. sowie einen weiteren Darlehensvertrag der TAG Sachsenimmobilien GmbH mit rund EUR 11,6 Mio. und einen Darlehensvertrag der TAG Leipzig-Immobilien GmbH mit rund EUR 9,6 Mio. Während in den Verträgen der TAG Sachsenimmobilien GmbH und TAG Leipzig-Immobilien GmbH auf den Wechsel des Gesellschafterkreises abgestellt wird, setzt der Vertrag der FranconoWest AG einen Wechsel von mehr als 50 Prozent der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin voraus.

Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Kredite über EUR 231 Mio. (Vj. EUR 245 Mio.) und auf Ebene der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft über EUR 27 Mio. (Vj. EUR 31 Mio.) aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Hier musste lediglich in einem Fall für einen Kredit mit einem Buchwert von zum Stichtag EUR 25 Mio. (Vj. EUR 26 Mio.) aufgrund einer nicht erreichten Deckungsquote eine zusätzliche Kreditsicherheit in Höhe eines Betrages von TEUR 124 (Vj. TEUR 75) als zusätzliche Sicherheit hinterlegt werden. Im Übrigen wurden die Kreditaufgaben eingehalten.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern wie bereits im Vorjahr mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von rund EUR 5,7 Mio. (Vj. EUR 3,8 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass die Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden. Der Konzern gewährt Gläubigern Sicherheiten in Form von liquiden Mitteln in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. (Vj. rund EUR 2,1 Mio.), die der Besicherung noch zu erbringender Bauleistungen dienen.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen, neben den bereits dargestellten Bürgschaften, in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilienkäufen in Höhe von TEUR 0,0 (Vj. TEUR 3.000).

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Mieten Geschäftsräume	956	994
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	2.131	1.137
Gesamt	3.087	2.131

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 1.454 (Vj. TEUR 529) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 1.495 (Vj. TEUR 972) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 138 (Vj. TEUR 630) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum Stichtag bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien resultieren, von rund EUR 125 Mio. (Vj. rund EUR 149 Mio.), die mit rund EUR 26 Mio. (Vj. rund EUR 10 Mio.) innerhalb eines Jahres, mit rund EUR 63 Mio. (Vj. rund EUR 49 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und mit rund EUR 36 Mio. (Vj. rund EUR 90 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig werden.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind in der Regel Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen:

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- Zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, und der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG bestanden bis zum 31. Mai 2010 Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge von TEUR 4 (Vj. TEUR 31).

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft erwarb von der Estavis AG im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilien zu einem Kaufpreis von TEUR 10.250.
- Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 505 (Vj. TEUR 505) abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart.
- Bis zum 30. September 2010 war die LARUS Asset Management GmbH aus Sicht der TAG ein assoziiertes Unternehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt bestanden Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden Erträge von TEUR 51 (Vj. TEUR 93) und Aufwendungen von TEUR 963 (Vj. TEUR 1.480). Seit dem 1. Oktober 2010 verfügt die TAG Immobilien AG über nahezu 100 Prozent der Gesellschaftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH, so dass diese als Konzernunternehmen anzusehen ist.

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr ein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 98 (Vj. TEUR 120).
- 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 per anno 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 abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 607 (Vj. TEUR 72).
- Die im Vorjahr bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.443 gegenüber der Immobilienkontor Leipzig GmbH, Leipzig, an der Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG beteiligt sind, wurden im Geschäftsjahr getilgt. Die Verbindlichkeiten wurden bis zur Tilgung mit 7,5 Prozent per anno verzinst.
- 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 20.379 (Vj. TEUR 15.688) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.
- Gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der mittelbar über die Komplementärin unter anderem Mitglieder des Vorstands der TAG beteiligt sind, bestehen zum Stichtag Forderungen aus Darlehen und dem laufenden Verrechnungsverkehr von TEUR 5.766 (Vj. TEUR 3.793), die mit 6 Prozent per anno verzinst werden.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 871 (Vj. TEUR 450) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 418 (Vj. TEUR 375), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 268 (Vj. TEUR 58), Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 138 (Vj. TEUR 11) und für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 47 (Vj. TEUR 6). Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten dabei im Wesentlichen Honorare für Bestätigungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen sowie für die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen. Zusätzlich wurden in diesem Zusammenhang Versicherungsprämien von TEUR 74 weiterbelastet.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2010 insgesamt 168 (Vj. 119) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 128 (Vj. 123) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Des Weiteren wurden durchschnittlich 22 (Vj. 14) Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 sind nachfolgend wiedergegeben:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Banque Havilland S.A., Luxemburg

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark

Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf

- Germania-Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg
- Allerthal Werke AG, Grasleben
- Solventis AG, Frankfurt/Main
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (seit 1. April 2010)

Frau Andrea Mäckler, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)

Frau Wencke Röckendorf, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 114 (Vj. TEUR 39).

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 stellen sich wie folgt dar:

Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam

- treveria plc, Isle of Man, Vereinigtes Königreich
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 6. April 2010)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- FranconoWest AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)

Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 1.332 (Vj. TEUR 2.473) und teilen sich wie folgt auf:

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

* einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Der TAG wurde gem. § 21 WpHG von AMUNDI, Paris, Frankreich, mitgeteilt, dass am 4. Januar 2010 die Schwelle von 3 Prozent überschritten wurde und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 3,15 Prozent liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in Höhe von 0,51 Prozent. AMUNDI hat die Höhe der Beteiligung zum 2. August 2010 aktualisiert und einen Stimmanteil von 2,93 Prozent gemeldet. Hiervon wurden ihr 1,18 Prozent der Stimmen zugerechnet.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Vereinigtes Königreich, zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hat und zum 26. Februar 2010 bei 4,99 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Asset Value Investors Limited in ganzer Höhe unter anderem von The European Asset Value Fund, Luxemburg, zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The European Asset Value Fund ging bei der TAG im März 2010 ein, hiernach hält über Zurechnung in voller Höhe The European Asset Value Fund mit Wirkung zum 30. März 2010 eine Beteiligung von 2,93 Prozent. Die Asset Value Investors Limited hat im August die Schwellenüberschreitung zum 30. Juli 2010 von 5 Prozent gemeldet und hält zu diesem Zeitpunkt 5,03 Prozent zugerechnete Stimmen an der TAG. Diese Schwelle wurde gemäß Meldung im August 2010 aktualisiert und das Unternehmen hält zum 2. August 2010 nach einer Schwellenunterschreitung 4,33 Prozent der Stimmen über Dritte zugerechnet. Im Dezember des Jahres hielt Asset Value Investors Limited mit Datum vom 9. Dezember 2010 wiederum 5,68 Prozent der Stimmrechtsanteile an der TAG.
- Der FvS Strategie SICAV, Luxemburg, meldete zum 30. März 2010 eine Schwellenüberschreitung von 5 Prozent auf eine Beteiligung von 5,01 Prozent. Zum 26. Oktober 2010 wurde dieser Stimmrechtsanteil unterschritten und der TAG wurde eine Beteiligungshöhe von 4,95 Prozent mitgeteilt. Gleichzeitig wurde der TAG die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A., Luxemburg, von 4,71 Prozent zum 8. Dezember 2010 mitgeteilt, wobei dieser Gesellschaft 3,72 Prozent der Anteile an der TAG von der FvS Strategie SICAV zugerechnet wurden.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Jonathan Chevenix-Trench, London, Vereinigtes Königreich, am 11. März 2010 die Beteiligungshöhe von 5 Prozent und 10 Prozent überschritten hat und bei 10,29 Prozent liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 6,91 Prozent von der Ashdown Funding Limited, London, Vereinigtes Königreich, und der Ostara Holdings S.à r.l, Luxemburg, zugerechnet. Gleichzeitig wurde jeweils von Ashdown Funding Limited und der Ostara Holdings S.à r.l eine Beteiligungshöhe von 6,91 Prozent zum 11. März 2010 gemeldet. Hierbei werden die Stimmen der Ostara Holdings S.à r.l der Ashdown Funding Limited zugerechnet. Herr Jonathan Chevenix-Trench hat eine Schwellenunterschreitung von 10 Prozent mit Wirkung zum 24. Juni 2010 mitgeteilt und hält an diesem Tag eine Beteiligung in Höhe von 8,58 Prozent, hierbei werden unverändert 6,91 Prozent der Stimmen durch die Ashdown Funding Limited bzw. Ostara Holdings S.à r.l zugerechnet. Mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 hält Herr Jonathan Chevenix-Trench gemäß Mitteilung an der TAG 2,68 Prozent der Stimmen, hiervon werden ihm 1,81 Prozent der Stimmen zugerechnet. Ashdown Funding Limited als auch Ostara Holdings S.à r.l melden ebenfalls diese 1,81 Prozent der Stimmen als indirekte Beteiligungshöhe zum 8. Dezember 2010.
- SVM (Scottisch Value Management) Asset Management Ltd., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe über zugerechnete Stimmen von 3,02 Prozent zum 8. Juni 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde mit Wirkung zum 24. August 2010 nach Durchführung einer Kapitalerhöhung der TAG auf 2,94 Prozent verwässert und dementsprechend gemeldet. Zum 7. Dezember 2010 hielt die SVM Asset Management Ltd. eine Höhe von 3,17 Prozent der Stimmen an der TAG über Dritte zugerechnet, die wiederum nach Eintragung einer weiteren Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2010 einem Stimmanteil von 2,54 Prozent entsprachen.
- Die Franconofurt AG, Frankfurt a.M., hat der TAG im August 2010 gemeldet, dass zum 2. August 2010 eine Beteiligungshöhe von 13,76 Prozent bestand. Nach Durchführung und Eintragung einer Kapitalmaßnahme von Seiten der TAG entsprach dies zum 8. Oktober 2010 einem Anteil von 9,53 Prozent der Stimmrechte. Zum 10. Dezember 2010 wurde die gesamte Beteiligung aufgegeben und der Anteil der Franconofurt AG betrug 0,0 Prozent.
- Der TAG wurde von Skagen AS, Stavanger, Norwegen, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 4,9 Prozent zum 2. August 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. 3,24 Prozent der Stimmen waren dabei Skagen Global Verdipapirfond, Stavanger, Norwegen zuzurechnen. Skagen Global Verdipapirfond hat wiederum selbst eine Schwellenunterschreitung unter 3 Prozent gemeldet und hielt zum 21. Oktober 2010 einen Stimmanteil in Höhe von 2,96 Prozent.
- Die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Vereinigtes Königreich hat der TAG eine Beteiligungshöhe von 9,49 Prozent zum 26. Oktober 2010 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet. Die Schwellenunterschreitung von 10 Prozent war ebenfalls verursacht durch Verwässerung nach Durchführung einer Kapitalerhöhung.
- Die Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat sich an der TAG zum 26. Oktober 2010 in einer Höhe von 10,94 Prozent der Stimmrechte am Unternehmen beteiligt. Die Stimmen wurden Ruffer LLP in voller Höhe zugerechnet. Gleichzeitig hat die TAG eine Meldung von Capital Financial Managers Limited, London, Vereinigtes Königreich, erhalten, welche ebenfalls zum 26. Oktober 2010 seine Beteiligung an der TAG mit 10,85 Prozent indirekt gehaltener Anteile meldet. Zum 10. Dezember 2010 hat Ruffer LLP eine Schwellenüberschreitung der 15 Prozent-Hürde gemeldet und mitgeteilt, dass ihr 19,52 Prozent der Stimmrechte an der TAG zugerechnet werden.
- Schließlich wurde durch Close Securities Holdings Limited London, Vereinigtes Königreich, eine Stimmrechtsüberschreitung an der TAG zum 8. Dezember 2010 in Höhe von 19,82 Prozent der Stimmen gemeldet. Die Stimmen wurden in voller Höhe durch Close Securities (Germany) Limited über die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt a.M., zugerechnet. Anschließend wurde von Close Brothers Seydler Bank AG als auch Close Brothers Group plc, London, Vereinigtes Königreich, denen die Stimmen der Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited und Close Brothers Seydler Bank AG zuzurechnen sind, eine Beteiligungshöhe von 0,0 Prozent zum 10. Dezember 2010 gemeldet.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht. Auch die börsennotierte Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Übernahme der Colonia Real Estate AG

Am 20. Dezember 2010 hat die TAG den Gesellschaftern der Colonia Real Estate AG (nachfolgend CRE genannt), Köln, ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der CRE nach den Vorschriften des WpÜG unterbreitet. Das freiwillige Übernahmeverfahren ist am 18. Januar 2011 abgeschlossen worden, die TAG hat damit zunächst und einschließlich der schon im Jahre 2010 erworbenen Aktien der CRE insgesamt 38,28 Prozent der Stimmrechte der CRE übernommen und diesen Anteil dann sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG am 15. Februar 2011 über 50,02 Prozent der Stimmrechte der CRE übernommen hat. Im Zusammenhang mit der Übernahme der Mehrheit der Aktien der CRE wurden die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter zu weiteren Vorstandsmitgliedern der CRE bestellt. Herr Dr. Lutz R. Ristow wurde am 21. März 2011 durch das Amtsgericht Köln mit Wirkung zum 1. April 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats der CRE bestellt.

Die CRE wird, gemeinsam mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, beginnend mit dem 15. Februar 2011 in den TAG-Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung wird auf Basis eines konsolidierten Zwischenabschlusses der CRE zum 31. Januar 2011 erfolgen.

Die CRE ist überwiegend im Segment der Wohnimmobilien tätig. Zusätzlich werden Dienstleistungen im Immobilienbereich angeboten. Der Erwerb der CRE diente dem Ausbau dieser beiden Geschäftsfelder des TAG-Konzerns.

Zum Datum dieses Abschlusses sind genaue Aussagen über die bilanziellen Auswirkungen des Unternehmenserwerbs noch nicht möglich, insbesondere liegt der IFRS-Konzernabschluss der CRE zum 31. Dezember 2010 noch nicht vor. Nach dem letzten veröffentlichten IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2010 verfügt die CRE über langfristige Vermögenswerte (im Wesentlichen Renditeliegenschaften) von rund EUR 821 Mio., kurzfristige Vermögenswerte (einschließlich zur Veräußerung bestimmter langfristiger Vermögenswerte) von rund EUR 66 Mio., langfristige Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten und Wandelanleihen) von rund EUR 571 Mio. sowie kurzfristige Verbindlichkeiten (einschließlich der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten) von rund EUR 75 Mio.

Nach vorläufigen Schätzungen wird sich aus dem Unternehmenserwerb ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag) ergeben. Den gesamten Anschaffungskosten von rund EUR 88 Mio. (rund EUR 52 Mio. aus der Zeitwertbewertung der schon zum 31. Dezember 2010 gehaltenen Anteile und rund EUR 36 Mio. aus Aktienerwerben des Geschäftsjahres 2011) steht ein geschätztes anteiliges Nettozeitwertvermögen von rund EUR 95 Mio. bis EUR 100 Mio. gegenüber. Daraus würde sich ein Gewinn von rund EUR 7 Mio. bis EUR 12 Mio. ergeben.

Dieser Gewinn, der jedoch nur überschlägig und auf vorläufiger Basis ermittelt wurde, ist im Wesentlichen auf die individuelle Kaufpreisgestaltung und aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften zurückzuführen.

Einberufung außerordentliche Hauptversammlung

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

Rahmenkreditvertrag mit der Colonia Real Estate AG

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

Prüfung des IFRS-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Der IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2009 wurde im Rahmen einer Stichprobenprüfung durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. und im Anschluss durch die BaFin turnusmäßig untersucht. Mit Bescheid vom 21. März 2011 teilte die BaFin der TAG mit, dass nach dem Ergebnis der Prüfung Rückstellungen für Schadenersatzansprüche um EUR 1,6 Mio. zu niedrig bilanziert worden seien. Zudem fehlten Angaben im Konzernanhang zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften.

Inwieweit die TAG gegen die Fehlerfeststellung Rechtsmittel einlegen wird, ist zum Datum dieses Abschlusses noch nicht entschieden. Die TAG ist nach wie vor der Auffassung, dass die Bilanzierung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 zutreffend war. Über die bestehenden Risiken aus Schadenersatzansprüchen, die mit Abschluss eines Vergleichs im Geschäftsjahr 2010 aufwandswirksam erfasst wurden, war im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2009 bereits berichtet worden. Folgt man der Fehlerfeststellung der BaFin, hätte sich das Konzernergebnis 2009 von EUR -31,2 Mio. auf EUR -32,8 Mio. reduziert und im Gegenzug das Konzernergebnis 2010 von EUR 19,2 Mio. auf EUR 20,8 Mio. erhöht. Bilanzielle Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse bestehen nicht. Zusätzliche Angaben zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften wurden bereits in den vorliegenden Konzernanhang mit aufgenommen.

Berufung eines neuen Vorstandsmitglieds

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

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

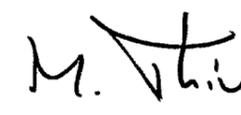
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



B. Michels
Wirtschaftsprüfer



M. Thiel
Wirtschaftsprüfer



Finanzkalender der TAG

23. Mai	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2011
18. August	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2011
26. August	Hauptversammlung 2011 in Hamburg
09. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2011

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

Investor Relations

Britta Lackenbauer / Dominique Mann
 Telefon +49 40 380 32 -300
 Telefax +49 40 380 32 -390
 ir@tag-ag.com

TAG Gewerbe Immobilien- Aktiengesellschaft

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

Der Geschäftsbericht 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