



Konzernkennzahlen nach IFRS

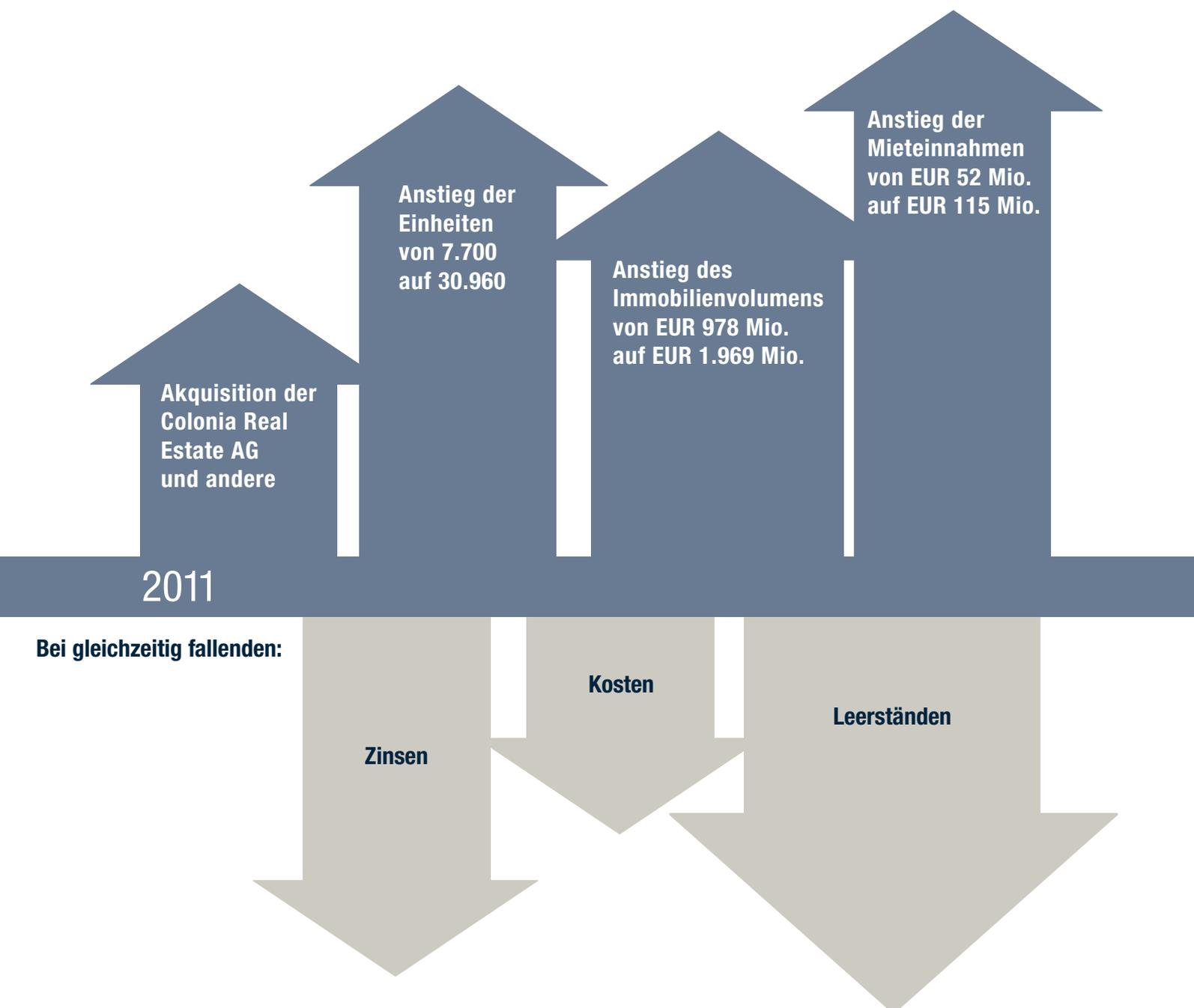
in TEUR	2011	(angepasst) 2010	(angepasst) 2009
A. Kennzahlen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	178.303	82.941	120.848
a) Verkäufe	54.468	29.464	72.830
b) Mieterlöse	115.377	51.802	46.218
c) Dienstleistungen und übrige	8.458	1.675	1.800
EBIT	144.606	46.865	-1.293
EBT	83.273	22.208	-24.732
Konzernergebnis	66.882	18.501	-29.166
Ergebnis pro Aktie in EUR	1,05	0,48	-0,90
B. Kennzahlen Konzernbilanz			
Bilanzsumme	2.047.683	1.190.507	801.421
Eigenkapital vor Minderheiten	547.392	356.461	196.398
Eigenkapitalquote in %	27	30	25
Finanzverbindlichkeiten	1.189.393	634.002	517.243
davon kurzfristig	172.568	110.490	116.304
Immobilienvolumen	1.968.605	978.007	770.096
EPRA NAV je Aktie in EUR	8,72	6,67	6,58
C. Mitarbeiter			
Mitarbeiter	281	168	119
Weitere Konzerndaten			
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2011 in TEUR	461.416		
Grundkapital in EUR	74.905.174,00		
WKN/ISIN	830350/DE0008303504		
Anzahl der Aktien	74.905.174		
Free Float in %	96		
Index	SDAX/EPRA		

Inhalt

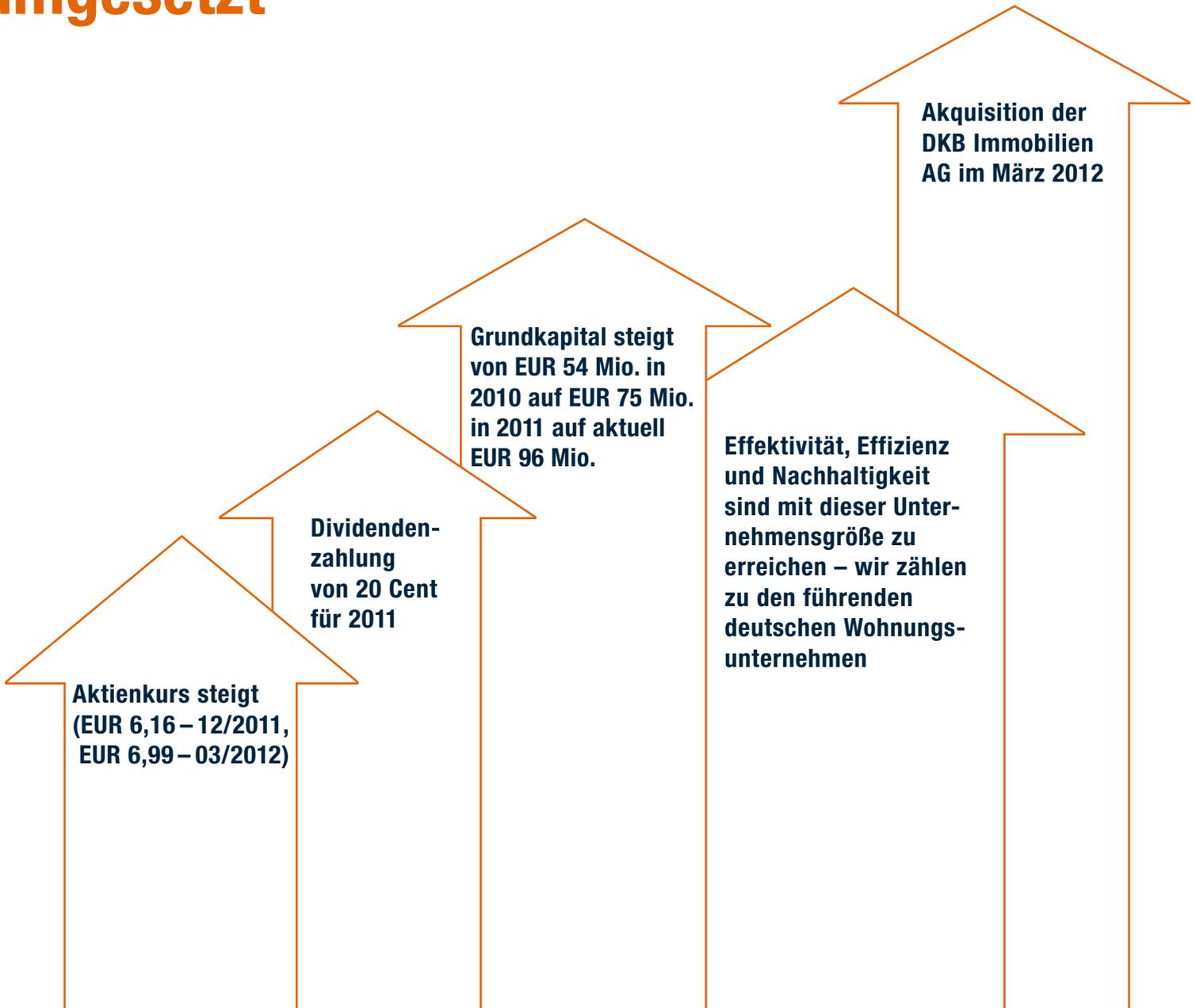
Highlights 2011	04	Konzernlagebericht	34
Vorwort des Vorstands	06	■ Konzernstruktur, Überblick	34
Konzernstrategie	08	■ TAG Konzern, Geschäftsfelder, Strategie	35
Portfoliodarstellung	10	■ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	38
■ Bereich Wohnimmobilien	12	■ Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	42
■ Bereich Gewerbeimmobilien	16	■ Vermögenslage	43
Nachhaltigkeit	20	■ Finanzlage	44
TAG Aktie und Net Asset Value (NAV)	22	■ Mitarbeiter	46
Corporate Governance	26	■ Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft	47
Entsprechenserklärung	29	■ Angaben gemäß §315 Abs. 4 HGB	48
Bericht des Aufsichtsrats	30	■ Erklärung zur Unternehmensführung nach §289a HGB	50
		■ Nachtragsbericht	50
		■ Risiko- und Chancenbericht	51
		■ Prognosebericht	60
		■ Ausblick	61
		Konzernbilanz	62
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
		Konzerngesamtergebnisrechnung	65
		Konzernkapitalflussrechnung	66
		Konzerneigenkapitalentwicklung	67
		Konzernsegmentbericht	68
		Konzernanhang	69
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	126
		Bestätigungsvermerk	127
		Notizen	128
		Finanzkalender / Kontakt	130

Highlights 2011

Wachstumsstrategie erfolgreich



umgesetzt



2012





Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

Vorwort des Vorstands

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

die TAG hat sich im Jahr 2011 weiter positiv entwickelt.

Im Februar konnten wir die Übernahme der Colonia Real Estate AG (im Folgenden kurz: Colonia) zu einem erfolgreichen Abschluss bringen und deren Integration in die TAG Immobilien AG (im Folgenden kurz: TAG) sehr zügig umsetzen. Innerhalb von wenigen Wochen waren die wesentlichen zentralen Einheiten in die TAG integriert. Die Zusammenarbeit mit diversen externen Dienstleistern der Colonia konnte im Laufe des Jahres nach und nach beendet werden, so dass die TAG diese Funktionen selbst übernehmen konnte. Dies hat zu erheblichen Kosteneinsparungen bei gleichzeitiger Verbesserung des Service für die Mieter geführt. Fallende Leerstände, steigende Mieten und sinkende Kosten im Colonia-Portfolio sind Kennzeichen dieser sehr erfolgreichen und lukrativen Akquisition für Sie, verehrte TAG-Aktionäre.

Wie bereits in unseren letzten Berichten angesprochen, hatte der Ausbau unseres Wohnungsbestandes eine hohe Priorität, da unsere Kosten und die Kosten eines Immobilienbestandhalters generell vor allem fixer und sprungfixer Natur sind. Dadurch ergeben sich bei einem wachsenden Portfolio leicht fallende Kosten. Diese positive Entwicklung belegen die Zahlen im vorliegenden Geschäftsbericht. Die TAG konnte erstmals im Q3 und im

Q4 des vergangenen Jahres einen positiven FFO (Funds from Operations) erwirtschaften – von EUR 2,5 Mio. und EUR 5,0 Mio. Damit erscheint das Ziel von EUR 27,0 Mio., das wir uns für das Jahr 2012 gesetzt haben, erreichbar. Dieses gute operative Ergebnis möchten wir zum Anlass nehmen, Ihnen in der ordentlichen Hauptversammlung 2012 nach einer längeren Pause wieder die Ausschüttung einer Dividende vorzuschlagen. Wir halten 20 Cent je Aktie für angemessen.

Die Verbesserung des operativen Geschäfts beruht aber nicht nur auf den genannten Skaleneffekten, sondern darüberhinaus auf weiteren Faktoren und Erfolgen unserer Geschäftsentwicklung: So sind die durchschnittlichen Zinskosten für unsere Hypothekendarlehen von 4,5 Prozent zu Jahresbeginn auf 3,9 Prozent zum Jahresende gesunken. Auch konnten wir den Leerstand erneut reduzieren: Im TAG-Altbestand fiel er von 5,9 Prozent auf 3,9 Prozent, in der Colonia von 16,0 Prozent im März 2011 auf 15,8 Prozent zum Jahresende und liegt nunmehr im Bereich Wohnen bei insgesamt 11,6 Prozent. Viele Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung sind erst angegangen, vor allem an einigen Standorten der Colonia, wodurch die Leerstandsrate aktuell durch laufende Baumaßnahmen verzerrt wird. Ohne diese wäre unser Leerstand bereits bei 14,4 Prozent in der Colonia und bei 10,2 Prozent in der TAG. Wir sind sehr optimistisch, Ihnen auch für das Jahr 2012 weitere Erfolge im Leerstandsabbau berichten zu können.



*Chancen nutzen –
Zukunft gestalten.*

Aus dieser komfortablen Position heraus haben wir uns zu einem weiteren Wachstumsschritt entschieden und uns an dem von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahren zum Erwerb der DKB Immobilien AG beteiligt. Am 26. März 2012 hat die TAG den Zuschlag erhalten, so dass wir bereits in der 13. KW die Verträge zur Übernahme der DKB Immobilien AG unterzeichnen und die Aktien übernehmen konnten. Nach dieser – für uns bislang größten – Akquisition, ist die TAG auf einem neuen qualitativen Niveau angekommen. Die erreichte Größe und regionale Konzentration wird es uns ermöglichen, eine Effektivität und Effizienz zu erzielen, um mit zu den führenden der deutschen Wohnungsunternehmen zu zählen. Damit sollten wir in der Lage sein, aus unserem Portfolio eine Cashflow-Rentabilität zu erzielen, die es uns erlauben wird, nachhaltig zu wirtschaften und Ihnen, verehrte Aktionäre, trotzdem eine angemessene Dividende auszuschütten. Ein weiter wachsendes Portfolio ist damit zwar für unsere Gesellschaft immer noch positiv, aber der zusätzliche Aufbau des Wohnungsbestandes hat nicht mehr die gleiche imperative Natur wie in den Vorjahren.

In diesem noch jungen Wohnimmobilienzyklus gab es bisher drei große Transaktionen. Bei zwei Transaktionen ist die TAG als Käuferin aufgetreten und hat die Ankäufe erfolgreich abgewickelt. Dies war für unsere Mitarbeiter mit großen Anstrengungen verbunden. Auch Sie, verehrte Aktionäre, haben diese Entwicklung mit Ihrem Vertrauen in uns unterstützt und die dafür notwendigen Kapitalmarktmaßnahmen mitgetragen.

Wir sind davon überzeugt, dass sich Einsatz und Mut gelohnt haben und dass wir gemeinsam schon in Kürze auf die letzten beiden Jahre zurück schauen können und froh darüber sein werden, zum richtigen Zeitpunkt investiert zu haben – bevor der Zyklus zu einem erneuten Anstieg der Preise führen wird.

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem Umfeld steigender Mieten, sinkender Leerstände, fallender Kosten und sinkender Zinsen. Das Jahr 2012 wird damit aller Wahrscheinlichkeit nach erneut ein Rekordjahr in der Geschichte der TAG werden, das Möglichkeiten einer Steigerung der Dividende eröffnen sollte. Wir haben im November 2011 eine detaillierte Prognose für das Geschäftsjahr 2012 veröffentlicht und auf Vorsteuerebene (EBT) ein Ergebnis von EUR 75 Mio. bekannt gegeben. Weiter haben wir ein operatives Ergebnis von EUR 35 Mio. avisiert, einen FFO von rund EUR 27 Mio. und einen NAV (Net Asset Value) je Aktie von EUR 9,75. Die Akquisition der DKB Immobilien AG ist in diesen Kennziffern für 2012 noch nicht berücksichtigt, so dass wir die Prognose im Laufe des Jahres überprüfen und gegebenenfalls anpassen werden.

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. Für Ihr Vertrauen in diesen ungewöhnlichen wie spannenden Zeiten danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender

Hans-Ulrich Sutter

Finanzvorstand

Dr. Harboe Vaagt

Vorstand



Fokus Bestandshaltung und aktives Asset Management.

Geschäftstätigkeit

Die TAG ist ein integrierter und breit aufgestellter Immobilienkonzern, der in Deutschland in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig ist und als börsennotiertes Unternehmen eine langfristig orientierte Wachstumsstrategie verfolgt. Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit der TAG stehen der Ankauf, die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien und die laufende Optimierung des Immobilienportfolios. Als Bestandshalter realisiert die TAG durch aktives Asset Management sowie durch strategische Zukäufe Wertsteigerungspotenziale innerhalb ihres Portfolios. Neben den Wohnimmobilien verfügt die TAG über einen diversifizierten Bestand an Gewerbeimmobilien. Schwerpunkte des Immobilienportfolios befinden sich in den Regionen Berlin, Hamburg, Niedersachsen, München, Rhein/Ruhr und Leipzig. Im Zuge ihrer Wachstumsstrategie baut

die TAG durch Zukäufe ihr Portfolio weiter aus. Sie übernimmt Wohnungsbestände in ausgewählten Lagen, in denen die TAG bereits investiert ist, die entsprechende Renditen erwarten lassen und Wertsteigerungspotenzial bergen. Daneben bietet die TAG Immobiliendienstleistungen rund um die Verwaltung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien an.

Das Immobilienvolumen beläuft sich zum Ende des Jahres 2011 auf insgesamt EUR 1.969 Mio. Der TAG Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und München und beschäftigt insgesamt 281 Mitarbeiter (Stand 31. Dezember 2011). Als börsennotiertes Unternehmen ist die TAG seit Dezember 2006 im SDAX gelistet und hatte Ende 2011 eine Marktkapitalisierung von EUR 461 Mio.

Konzernstrategie

Das Ziel der TAG ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch den nachhaltigen Ausbau und die Wertsteigerung des Wohnimmobilienportfolios, um durch eine gute Rentabilität der Bestände und deren Entwicklung eine attraktive Anlage für Investoren zu bieten. Der Fokus liegt auf den Ballungszentren deutscher Metropolregionen, die auch zukünftig von der demographischen Entwicklung und den Wachstumsmärkten profitieren sollten.

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

- Steigerungen des Unternehmenswertes durch Akquisitionen
- Konzentration auf das Wohnimmobiliengeschäft und auf Immobiliendienstleistungen
- Realisierung von Skaleneffekten durch den gezielten weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios
- Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen und Kostenoptimierung
- Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen
- Aktives Portfoliomanagement

Grundlage einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sind ein hochwertiges, renditestarkes, aktiv gemanagtes Immobilienportfolio, sichere Zahlungsströme und eine gesicherte Fremdfinanzierung der Bestände sowie nicht zuletzt eine transparente und klare Corporate Governance. Parallel hierzu soll die TAG Aktie als eine attraktive, sichere und jederzeit fungible Assetklasse von Finanzinvestoren wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

Im Mittelpunkt der Strategie stehen nach wie vor Wohnimmobilien in ausgewählten Standorten, die sich durch attraktive Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auszeichnen und die sich von den bisherigen Standorten der Gruppe ohne wesentlichen zusätzlichen Kostenaufwand verwalten lassen. Daneben wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne zu realisieren. Die erfolgreiche Umsetzung der Strategie basiert auf dem langjährigen Know-how und der intensiven Marktkenntnis des Managements und der Mitarbeiter.

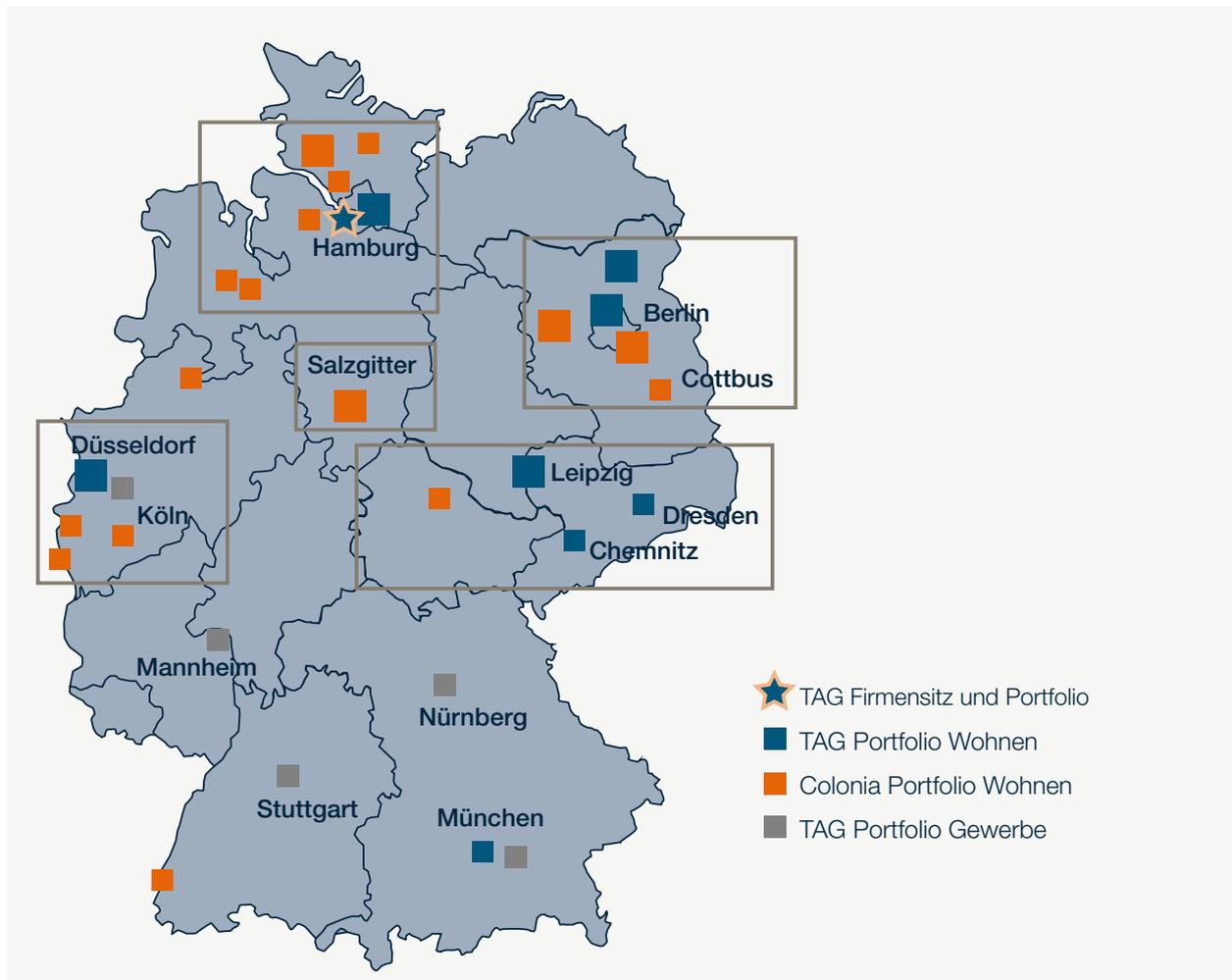


Geraer Ring, Berlin

Portfoliodarstellung – Gesamt

Das Immobilienportfolio der TAG Immobilien AG befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Die Diversifizierung des Portfolios sichert auf der einen Seite stabile Mieteinnahmen aus

dem Wohnimmobilienbereich und auf der anderen Seite höhere Cashflows aus dem Gewerbeimmobilienbereich. Ein Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios ist auf den folgenden Seiten dargestellt.



Erfolgreicher Leerstandsabbau führt zur nachhaltigen Wertsteigerung des Bestands

Der Leerstandsabbau beruht auf dem im Fokus der Geschäftsaktivitäten der TAG stehenden aktiven Asset und Property Management. In diesem Bereich sind zum Jahresende 2011 folgende Resultate zu verzeichnen:

Im Gesamtkonzern (Wohnen und Gewerbe) liegt die Leerstandsrate zum Jahresende 2011 bei 11,1 Prozent. Diese Quote ist Folge der Übernahme der Colonia und insbesondere des im Salzgitterportfolio noch vorhandenen Leerstands. Hier lag der Leerstand bei Übernahme im

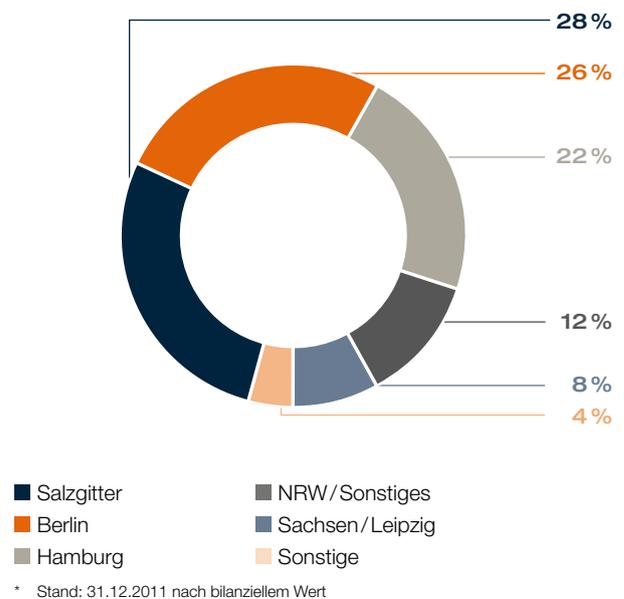
ersten Quartal 2011 bei 24,4 Prozent und konnte zum Jahresende auf 23,6 Prozent reduziert werden. Zum anderen ist der Anstieg des Leerstands im Gesamtkonzern auf eine Veränderung im Gewerbeportfolio zurückzuführen. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 3,8 Prozent Ende Juni auf 8,2 Prozent Ende 2011, da ein Mietvertrag in einem Objekt in Norddeutschland auslief und nicht zeitnah neu abgeschlossen werden konnte.

Im Wohnimmobilienportfolio stellt sich die Lage positiv dar; so sank der Leerstand im Konzern nach Übernahme des Colonia Portfolios von 13,3 Prozent auf 11,6 Prozent Ende 2011.

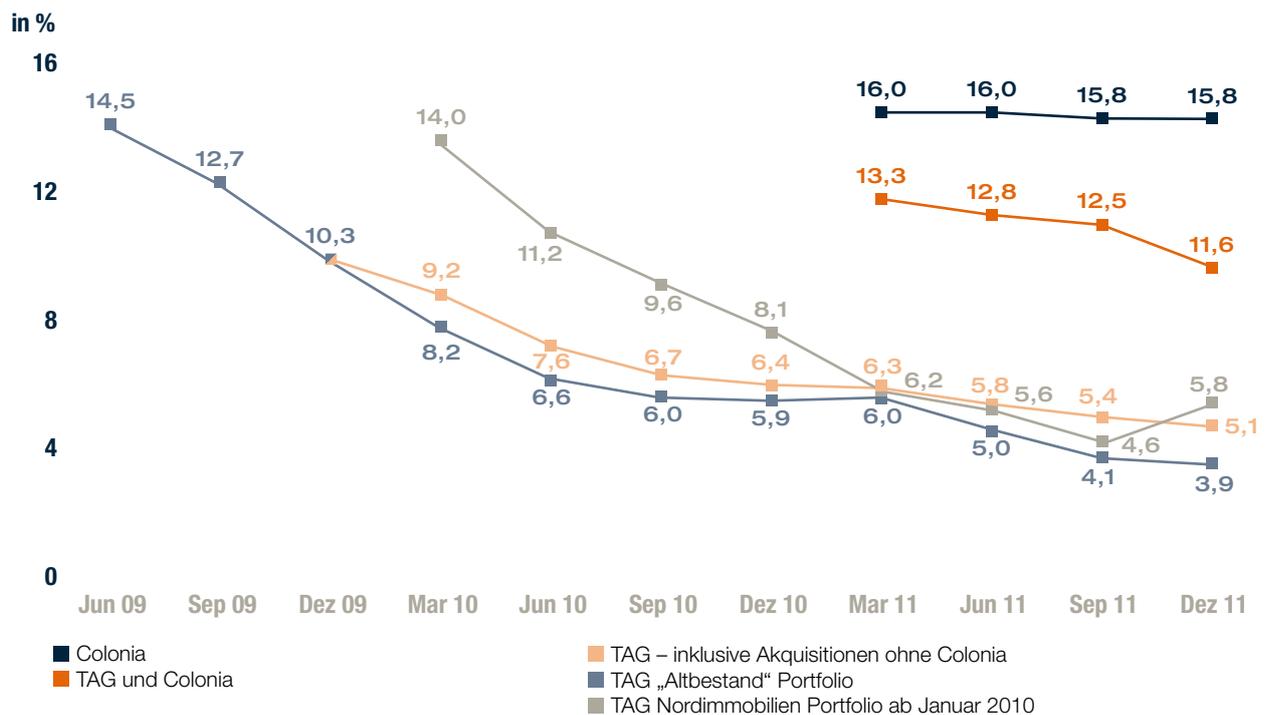
Dabei konnte der Leerstand innerhalb der Colonia von 16,0 Prozent auf 15,8 Prozent reduziert werden. Deutlich verbesserte sich die Leerstandsquote auf Jahressicht im Wohnportfolio der TAG (ohne Colonia). Hier konnte der Leerstand von 6,4 Prozent Ende 2010 auf 5,1 Prozent Ende 2011 gesenkt werden. Beachtlich ist, dass im TAG Altbestand – also dem Wohnimmobilienportfolio ohne Akquisitionen – eine Leerstandsreduzierung allein um 2 Prozentpunkte auf 3,9 Prozent (2010: 5,9 Prozent) gelungen ist. Parallel hierzu konnten die Mieten im TAG Altbestand durch ein aktives Miet und Asset Management auf like-for-like-Basis in 2011 um 2,6 Prozent gesteigert werden.

Damit hat die TAG auch in 2011 gezeigt, dass ihre Kompetenz im Leerstandsabbau und im aktiven Asset und Property Management liegt. Die daraus resultierende Reduzierung der Leerstände sowie der Leerstandskosten und die zusätzlichen Mieterlöse tragen langfristig zur Wertsteigerung des Portfolios bei.

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



Leerstandsentwicklung – Wohnen *



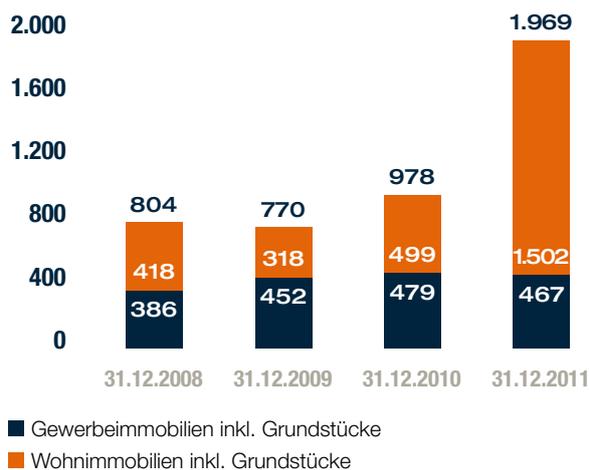
Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

Wertsteigerung des Portfolios durch attraktive Akquisitionen

Die TAG nimmt die 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 mit Wachstumspotenzial und überwiegend dort befinden, wo die TAG bereits 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.

Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.



Portfolio Gesamt per 31. Dezember 2011

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												
2011	30	30	348.403	28.463	8,2	28.847	7,51	30.636	467.066	8,58	6,17	6,6
2010	32	32	335.688	12.625	3,8	25.974	6,70	27.012	404.973	7,26	5,07	6,7
Portfolio Wohnen												
2011	1.075	30.697	1.898.890	220.624	11,6	101.488	5,04	113.121	1.449.428	10,41	9,15	7,8
2010	293	7.512	465.663	30.038	6,5	29.182	5,58	31.175	460.371	11,54	7,86	6,8
Zwischensumme Portfolio												
2011	1.105	30.697	2.247.293	249.087	11,1	130.335	5,44	143.757	1.916.494	10,10	8,64	7,5
2010	325	7.512	801.351	42.663	5,3	55.157	6,05	58.187	865.344	9,71	6,66	6,7
Sonstiges*												
2011	18	261	21.157			3.665		3.623	52.859			
2010	16	199	44.852			5.781		6.883	113.294			
Gesamtportfolio												
2011	1.123	30.958	2.268.450			134.000		147.380	1.969.353			
2010	341	7.711	846.203			60.938		65.070	978.638			

* Neubauprojekte, Grundstücke und Serviced Apartments

Wohnimmobilien stehen im Akquisitionsfokus

Neben der Übernahme der Colonia Real Estate AG hat die TAG in 2011 gemäß ihrer Wachstumsstrategie weitere fünf Portfolios mit insgesamt 5.000 Wohneinheiten – insbesondere am Standort Berlin – akquiriert. So hat die TAG in 2011 zwei Berliner Portfolios erworben – Ende April eine Wohnimmobilienanlage in Berlin-Marzahn mit 612 Einheiten und einer Gesamtfläche von 43.600 m². Die zu erwartende Anfangsrendite liegt bei über 9 Prozent. Die Finanzierung erfolgte durch Mittelzuflüsse aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage. Im Juli folgte eine weitere Akquisition eines Portfolios in Berlin-Hellersdorf. Hier erwarb die TAG eine geschlossene Wohnanlage mit 454 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten. Die Mietfläche der Anfang der neunziger Jahre erbauten Anlage beträgt 26.900 m² und der Vermietungsstand liegt bei 96 Prozent. Da sich die beiden Berliner Akquisitionen im Nord-Osten der Hauptstadt auf die Stadtteile Marzahn und Hellersdorf erstrecken und in direkter Nachbarschaft zu den bereits erworbenen Objekten der Colonia liegen, kann die Integration der neuen Immobilien in das TAG-Portfolio und das weitere Property und Asset Management schnell und kosteneffizient durch die Berliner Niederlassung erfolgen. Es entstehen trotz des signifikanten Portfolioausbaus keine nennenswerten zusätzlichen Verwaltungskosten. Zusammen mit den 2.500 Wohneinheiten der Colonia und den beiden Neuaquisitionen hat die TAG in Berlin Ende 2011 insgesamt 8.255 Einheiten.

Darüber hinaus hat die TAG ihr Portfolio mit einer weiteren Akquisition Ende Juli über 3.083 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 208.393 m² in Norddeutschland und Sachsen ausgebaut. Rund Dreiviertel der Immobilien (bezogen auf die Fläche) befinden sich in verschiedenen Städten Norddeutschlands mit den Schwerpunkten in der Hamburger Peripherie, Wolfsburg und Cuxhaven und rund ein Viertel in Sachsen – in und um Dresden und Leipzig. Auch diese Liegenschaften können wiederum durch die bestehenden Standorte der TAG Gruppe Hamburg und Leipzig sehr kostengünstig verwaltet werden. Die durchschnittliche Ist-Miete des neu erworbenen Portfolios liegt bei EUR 5,49 pro m² und die Leerstandsquote beträgt 6,0 Prozent. Der Kaufpreis betrug zirka EUR 150 Mio. und die Finanzierung erfolgte unter anderem im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage über rund 5,5 Mio. neue Aktien zu je EUR 8 pro Aktie.

Zwei kleinere Portfolios in Dresden und Chemnitz mit 156 und 429 Wohneinheiten komplettieren die Neuerwerbe der TAG in 2011. Das gesamte Wohnimmobilienportfolio umfasst somit Ende 2011 30.697 Einheiten und eine Fläche von 1.898.890 m².

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 %
Gesamtportfolio	30.697	1.898.890	220.624	11,6	101.488	5,04	113.121	1.449.428	10,41	9,15	7,8
Hamburg	6.326	389.637	35.866	9,2	21.828	5,14	23.554	312.225	10,84	8,96	7,5
Berlin	8.255	495.905	25.893	5,2	27.118	4,81	28.238	399.553	9,39	5,11	7,1
Leipzig / Dresden	2.497	158.394	15.831	10,0	7.647	4,47	8.321	108.904	12,86	5,17	7,6
München	133	9.183	999	10,9	909	9,25	986	20.377	26,59	9,96	4,8
NRW	3.158	202.279	13.386	6,6	12.173	5,37	13.228	179.041	7,78	6,83	7,39
Salzgitter / Wolfsburg / Magdeburg	9.603	586.277	127.364	21,7	27.983	5,08	34.879	375.030	10,37	13,22	9,3
Sonstige	725	57.214	1.284	2,2	3.830	5,71	3.915	54.298	7,35	10,46	7,2

* Stand: 31.12.2011 nach bilanziellem Wert

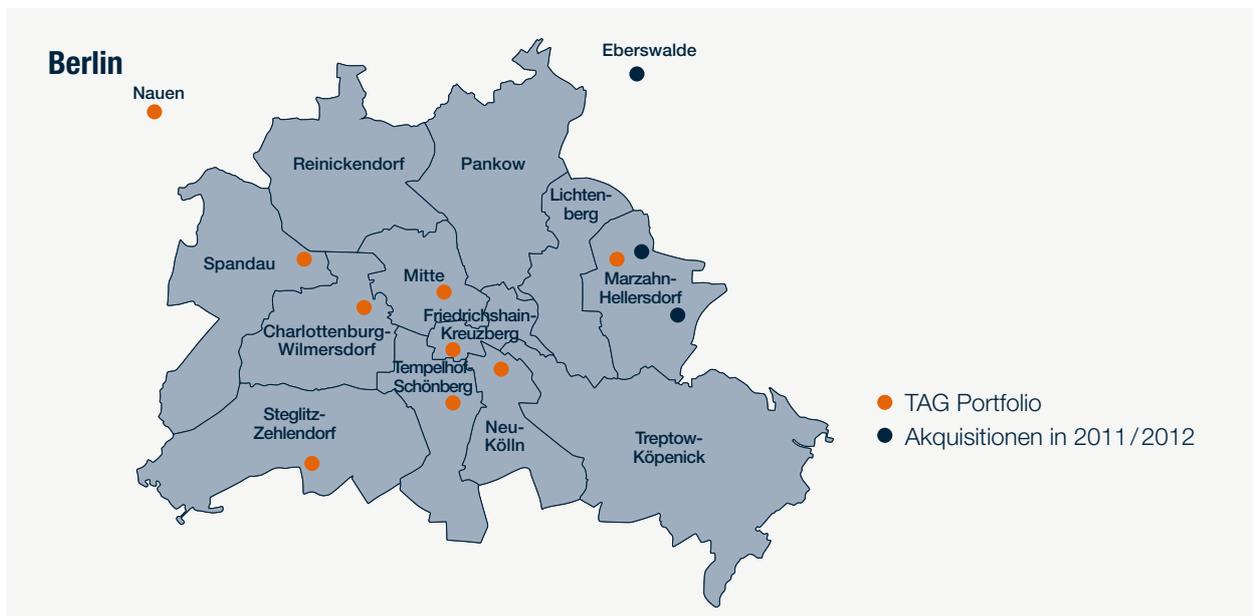
Großraum Berlin mit 10.000 Wohneinheiten ein Schwerpunkt des Portfolios

TAG baut Portfolio im Großraum Berlin Anfang 2012 weiter aus

Neben Berlin als Stadt und Immobilienstandort ist der „Speckgürtel“ mit einem Umkreis von rund 50 km ähnlich interessant und attraktiv wie die Stadt selbst. Die Anbindung an die Hauptstadt ist gegeben, viele Menschen arbeiten dort, genießen alle Vorzüge der Metropole und wohnen trotzdem im beschaulichen Umland – und das gern! Deshalb passt das Berliner Umland mit in die Akquisitionstrategie der TAG und das zeigt der Erwerb einer zusammenhängenden Wohnanlage Anfang Januar 2012 mit über 1.050 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von 59.911 m² in Eberswalde. Das Portfolio nördlich von Berlin besteht aus Gebäuden, die in den 70/80er Jahren erbaut und von 1999-2001 umfangreich saniert und auf moderne Energie- und Wohnstandards gebracht wurden. Die Nettomiete der neu erworbenen Immobilien liegt bei EUR 2,9 Mio. per anno und der Kaufpreis beträgt rund EUR 30 Mio. Die Ist-Miete bezieht sich auf nur EUR 4,04 je Quadratmeter und ist damit noch deutlich steigerungsfähig. Der Leerstand beläuft sich auf rund 7 Prozent. Die Verwaltung der Liegenschaften ist durch den bestehenden Standort der TAG Gruppe in Berlin gewährleistet und kann so kosteneffizient erfolgen. Mit dieser Akquisition hat die TAG ihr Portfolio am Standort Berlin Anfang 2012 weiter ausgebaut und auf knapp 10.000 Wohneinheiten erweitert.

Die Integration der Colonia Real Estate AG in die TAG Gruppe

Nach der Übernahme der Colonia Mitte Februar 2011 ist im ersten Quartal ein umfangreiches Restrukturierungsprogramm eingeleitet worden. Die Strukturen wurden verschlankt und die Prozesse optimiert – im Fokus stand das Kerngeschäft. Erste Erfolge dieses Restrukturierungsprozesses bei der Colonia zeigten sich Ende des zweiten Quartals durch die Zusammenlegung der Stabsabteilungen und der zentralen Aufgaben. Diese Maßnahmen führten im administrativen Bereich bereits zu Einsparungen in Höhe von rund EUR 11 Mio. Darüber hinaus wird das Portfolio der Colonia seit dem 2. Halbjahr 2011 weitestgehend intern verwaltet und diverse externe Mandate sind aufgekündigt worden. Für das größte Einzelportfolio der Colonia in Salzgitter ist beispielsweise der Vertrag für das externe Property Management zum 1. Juli 2011 beendet worden. Die TAG erwartet aus dem strategisch begründeten „insourcing“ des Property Managements Einsparungen in Millionenhöhe – unter anderem durch die Steigerung der operativen Rentabilität, die Realisierung von Synergien und die Reduzierung von Leerstandskosten. Ebenfalls im zweiten Quartal sind die beiden Asset Management-Gesellschaften Colonia Real Estate Solutions GmbH und LARUS Asset Management GmbH unter dem Dach der Colonia zusammengeführt worden. Die so verschmolzene Asset und Property Management-Gesellschaft firmiert unter dem Namen POLARES Real Estate Asset Management GmbH. Sie ist in Deutschland einer der großen Asset und Property Management-Dienstleister für den gewerblichen Immobiliensektor. Die POLARES REAM übernimmt alle Serviceleistungen rund um die Immobilie: Neben Büroobjekten



betreut die Gesellschaft auch Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Diese Erfolge, die die TAG im Rahmen des Integrations- und Restrukturierungsprozesses der Colonia in die TAG Gruppe nach nur wenigen Monaten erzielen konnte, zeigen, dass diverse Prozessschritte sich wesentlich schneller und leichter realisieren ließen, als angenommen. Die TAG geht insgesamt von Einsparungen durch Synergieeffekte in Höhe von EUR 30-35 Mio. aus.

Weitere Aktivitäten und Maßnahmen im operativen Bereich zur Konzentration der Dienstleistungen auf konzerninterne Gesellschaften und vor allem zur Reduzierung von Leerständen sind innerhalb des zweiten Quartals parallel eingeleitet worden – mit daraus resultierenden positiven Synergie- und messbaren Ergebniseffekten ist jedoch erst Ende 2012 zu rechnen.

Salzgitter, die Ertrags-Perle der TAG

Das Salzgitter-Portfolio – die „Perle“ des Konzerns und die größte Herausforderung zugleich.

Im operativen Bereich stand das Portfolio in Salzgitter mit über 8.700 Wohneinheiten und einer Leerstandsquote bei Übernahme der Colonia von über 24 Prozent vor den größten Veränderungen. Die Einheiten befinden sich im nördlichen Salzgitter in den Bezirken Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf. Neben dem „insourcing“ des Property Managements zum 1. Juli 2011, das nicht nur zu einer Reduzierung der Verwaltungskosten, sondern auch zu einer erheblichen Senkung der Instandhaltungskosten über die nächsten Jahre beiträgt, wurde das Miet und Asset Management forciert.

Von der Verbesserung der Kostenstruktur innerhalb des Salzgitter-Portfolios profitiert auch der Cashflow, der im dritten Quartal 2011 erstmals überhaupt positiv war – und das trotz eines Renovierungsaufwands für 350 Wohneinheiten. Weitere 220 Einheiten wurden im vierten Quartal für die Vermietung hergerichtet. Die Kosten pro Einheit betragen lediglich rund EUR 3.000, und somit ist der Instandhaltungsaufwand verhältnismäßig niedrig und wird in 2012 voraussichtlich insgesamt EUR 2,5 Mio. betragen (die Instandhaltungskosten in 2010 lagen bei EUR 3,5 Mio.). Dies ist möglich, da die Ausschreibungen für die Instandsetzung der leerstehenden Wohnungen zum einen bundesweit erfolgten und zum anderen die verschiedenen Maßnahmen nicht für jede Wohnung einzeln vergeben wurden, sondern kosteneffizient für hunderte Wohnungen mit ähnlichen Renovierungsanforderungen kosteneffizient zusammengefasst wurden.

Erste Erfolge bei der Leerstandsreduzierung zeigen sich seit dem zweiten Quartal durch positive Vermietungszahlen, die deutlich über denen der gekündigten Wohnungen liegen. Im vierten Quartal betrug die Netto-Absorption etwas über 30 Wohneinheiten pro Monat. Parallel hierzu konnte die Miete pro Quadratmeter bei Neuvermietung von EUR 4,41 um über 50 Cent gesteigert werden. Aufgrund der zuvor genannten Maßnahmen im Miet- und Asset Management entwickelte sich der Leerstand im Salzgitterportfolio seit Ende März bis Dezember von 24,4 Prozent auf 23,6 Prozent. Die zukünftige Leerstandsreduzierung wird in einem ähnlichen Tempo wie in 2011 voranschreiten und voraussichtlich pro Quartal einen Prozentpunkt betragen. Ziel ist es, in den nächsten drei Jahren den Leerstand in den einstelligen Prozentbereich zu senken.



Portfoliodarstellung – Bereich Gewerbe

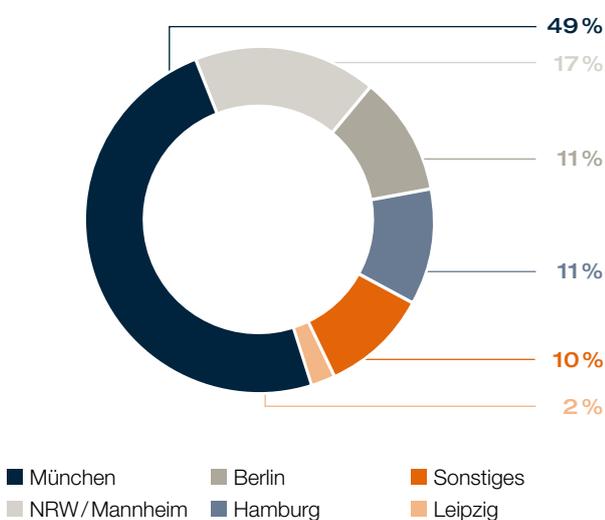
Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen Deutschlands

Im Gewerbebereich stehen langfristig vermietete Büroimmobilien an nachgefragten Wirtschaftsstandorten deutscher Ballungszentren wie Hamburg, München, Nordrhein-Westfalen und Mannheim im Fokus der TAG. Neben den attraktiven Lagen zeichnet sich das Portfolio durch eine gute Qualität, positive Renditen und vor allem stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietvertragslaufzeiten aus. Durch aktives Asset Management wird das Portfolio kontinuierlich optimiert.

Veränderungen innerhalb des Gewerbeimmobilienportfolios – insbesondere am Standort München

Im vergangenen Jahr haben sich insbesondere bei den Gewerbeimmobilien in München Veränderungen ergeben. Die Liegenschaft im Kustermannpark ist ein Paradebeispiel für die gelungene Transformation eines „Single-Tenant-Objektes“ aus dem Siemens-Portfolio. Während die Siemens AG alleiniger Mietvertragspartner gegenüber der TAG war, hatte sie selbst die Räumlichkeiten im Rahmen der ursprünglichen Festlaufzeit an verschiedene Unternehmen untervermietet.

Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 31.12.2011 nach bilanziellem Wert

Anfang 2011 ist die Siemens AG vorzeitig aus ihren Vertragspflichten entlassen worden, um die aktuell positive Marktphase zu nutzen und das Objekt neu zu positionieren. Die TAG hat mit den vorhandenen Mietern im Kustermannpark direkt Mietverträge zu besseren Konditionen abgeschlossen. Neu verhandelt wurden auch die damals leer stehenden Untermietflächen der Siemens AG. Die neuen und verbesserten Mietkonditionen führten zu einer Aufwertung der Immobilie in Höhe von EUR 6 Mio.

Ebenfalls im ersten Halbjahr hat die TAG sämtliche Vorbereitungen getroffen, um das Objekt in der Tübinger Straße in München einer neuen Nutzung zuzuführen und Wertsteigerungspotenziale im Rahmen einer Projektentwicklung zu realisieren. In diesem Zusammenhang konnte das bestehende Baurecht (ca. 20.000 m² Bruttogeschossfläche) um über 100 Prozent auf 41.000 m² genehmigte Neubaufäche gesteigert werden. Im Oktober 2011 veräußerte die TAG das Objekt für insgesamt EUR 31 Mio. an einen Projektentwickler aus München sowie einen weiteren Verkäufer. Der erzielte Erlös führt auf Basis der IFRS-Buchwerte im vierten Quartal zu einem Gewinn von EUR 8 Mio.

Bei einem dritten Objekt in der Hofmannstraße in München wird ebenfalls die Zuführung einer neuen Nutzung vorbereitet. Geplant ist auch hier im Rahmen einer Projektentwicklung eine Wohnanlage zu bauen, das bestehende Baurecht wesentlich zu erweitern und das Gebäude dann zu veräußern. Auch nach diesen Veränderungen zählt die Siemens AG noch zu den Top 5-Mietern im Gewerbebereich und trägt mit einem Anteil von 33 Prozent zu den Gesamtumsätzen im Gewerbeportfolio bei.



Hofmannstraße, München

Ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern

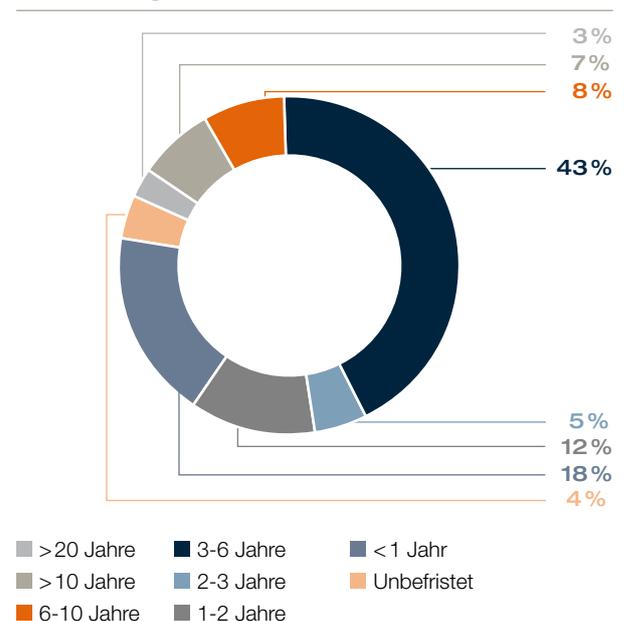
Das Gewerbeimmobilienportfolio des TAG Konzerns umfasst ertragsstarke Objekte mit variierenden Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern. Zu den Top 5-Mietern im Gewerbeimmobilienbereich zählt die Siemens AG, gefolgt von der EPCOS AG, der Schenker Deutschland AG, der Stadt Wuppertal und der Kratzer Automation AG.

Das Gewerbeportfolio der TAG zeichnet sich durch lange Mietvertragslaufzeiten aus. Über 42 Prozent der Mietverträge haben eine Laufzeit von drei bis sechs Jahren und knapp 8 Prozent eine Laufzeit von sechs bis zehn Jahren. Weitere 7 Prozent der Mietverträge haben eine Laufzeit von über zehn Jahren, 3 Prozent eine von über zwanzig Jahren und 4 Prozent der Mietverträge sind unbefristet. Folglich bestehen bei über 60 Prozent der

Mietverträge sehr langfristige Vertragslaufzeiten. Dies sind Charakteristiken eines cashflowstarken und defensiven Portfolios. Die TAG erzielte mit dem Gewerbeportfolio Mieteinnahmen in Höhe von EUR 28,8 Mio. (annualisierte IST-Miete), dies entspricht 21 Prozent der Mieteinnahmen und knapp 30 Prozent des Mietergebnisses des TAG Konzerns. Der Leerstand im Gewerbeimmobilienportfolio liegt Ende 2011 bei 8,2 Prozent nach 3,8 Prozent Ende 2010. Im zweiten Halbjahr konnte ein Mietvertrag eines Gewerbeobjektes in Norddeutschland nicht zeitnah neu verhandelt werden. Hier handelt es sich um ein großflächiges Objekt mit 17.500 m², und deshalb wirkt sich der Leerstand dieses Objektes auch deutlich auf die Leerstandsquote aus, weil wir zur Berechnung der Leerstände die Fläche heranziehen. Die annualisierte IST-Miete und der damit verbundene Mietausfall sind jedoch gering.

Die Werthaltigkeit des Gewerbeimmobilienportfolios zeichnet sich unter anderem durch gute urbane Lagen in deutschen Großstädten mit Wachstumspotenzial aus. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das aktive Asset und Property Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten. Und ohne Zeitdruck wird auch zukünftig sukzessive der Verkauf einzelner Objekte fortgesetzt.

Mietvertragslaufzeiten ab 31. Dezember 2011 *



* Stand: 31.12.2011



Portfolio Gewerbe

Objekt	PLZ, Ort, Straße	Fläche m ²	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m ²	Leer- stand %	annuali- sierte 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	15,0	-	0,0	3.000	10,0	4,63	3.000
Dynamostraße	68165 Mannheim, Dynamostraße 4	32.032	-	-	0,0	2.373	8,0	6,17	2.373
Franz-Geuer-Straße	50823 Köln, Franz-Geuer-Straße 10	26.492	8,0	-	0,0	2.400	8,0	7,55	2.400
Stuttgart Südtor	70178 Stuttgart, Hauptstätter Straße 149, Kolbstraße 10, Heusteigstraße 114, Filderstraße	25.109	7,0	3.943	15,7	3.000	10,0	11,81	3.656
Logistikzentrum Gründlacher Straße	90765 Fürth, Gründlacher Straße 259	23.964	7,0	-	0,0	1.096	4,0	3,81	1.096
Hofmannstraße	81379 München, Hofmannstraße 51	23.152	7,0	-	0,0	1.827	6,0	6,57	1.827
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim, Gutenbergstraße 5	21.465	6,0	-	0,0	1.958	7,0	7,60	1.978
St.-Martin-Straße (Kustermannpark)	81669 München, St.-Martin-Straße 53	19.987	6,0	1.171	5,9	2.097	7,0	9,29	2.097
Kloster Blankenburg	26135 Oldenburg, Klostermark 70-80	17.520	5,0	14.640	83,6	103	0,0	2,99	577
Bartholomäusstraße	90489 Nürnberg, Bartholomäusstraße 26	15.455	4,0	311	2,0	1.552	5,0	8,54	1.567
Oststraße	22844 Norderstedt, Oststraße 73 c	12.358	4,0	-	0,0	612	2,0	4,12	612
Werther Carré	42275 Wuppertal, Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	3,0	-	0,0	1.127	4,0	9,57	1.127
Ferdinand-Porsche- Straße	51149 Köln, Ferdinand-Porsche- Straße 1	6.445	2,0	-	0,0	1.060	3,7	13,7	1.060
Planckstraße	22761 Hamburg, Planckstraße 13-15	6.259	2,0	1.096	17,5	683	4,0	11,03	831
Steckelhörn	20457 Hamburg, Steckelhörn 5-9	6.230	2,0	-	0,0	1.227	4,0	16,41	1.227
Osswaldstraße	82139 Starnberg, Osswaldstraße 1a, 1b	5.492	2,0	382	7,0	943	4,0	15,38	1.021



Planckstraße

Objekt	PLZ, Ort, Straße	Fläche m ²	% von Gesamt- fläche	Leer- stand m ²	Leer- stand %	annuali- sierte 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	1,0	1.482	29,4	366	1,0	8,60	447
Rathausgalerie Markkleeberg	04416 Markkleeberg, Rathausstraße 33-35	4.902	1,0	382	7,8	520	2,0	9,58	550
Neue Eilerstraße	51145 Köln, Neue Eilerstraße 50-52	4.613	1,0	-	0,0	252	-	4,56	252
Innere Kanalstraße	50823 Köln, Innere Kanalstraße 69	4.565	1,0	1.004	22,0	421	-	9,85	484
FAZ Dachau	85221 Dachau, Hochstraße 27	3.625	-	315	8,7	513	2,0	12,91	562
Stahlwiete	22761 Hamburg, Stahlwiete 20	2.839	1,0	-	0,0	354	1,0	10,40	354
Boschstraße	82178 Puchheim, Boschstraße 1	2.716	1,0	-	0,0	377	-	11,58	377
Königstorgaben	90402 Nürnberg, Königstorgaben 7	2.595	1,0	51	2,0	299	-	9,79	301
Porschezentrum	86368 Gersthofen, Porschestraße 5	1.995	1,0	0	0	348	1,0	14,55	348
Schleiufer	Schleiufer 14 39104 Magdeburg	1.846	1,0	825	44,7	36	0,1	6,02	78
Steinweg	59821 Arnsberg, Steinweg 13	1.698	0,5	1.140	67,1	24	0,1	3,63	71
Bogenstraße	22926 Ahrensburg, Bogenstraße 47	1.676	0,5	276	16,5	62	0,3	3,67	68
Harburger Straße	21429 Stelle, Harburger Straße 1	1.608	0,5	650	40,4	79	0,2	6,86	85
Hauptstraße	56155 Bendorf, Hauptstraße 186	1.536	0,4	-	0,0	85	0,3	4,62	85
Vahrenwalder Straße	30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 12-14	1.422	0,4	796	56,0	53	0,2	7,03	125
Portfolio Gewerbe		348.403	100	28.463	8,2	28.847	100	7,51	30.636

Nachhaltigkeit

Das Thema „Nachhaltigkeit“ gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist darüber hinaus ein komplexer Themenbereich, der ökonomische, ökologische und soziale Komponenten umfasst. Die TAG Immobilien AG sieht sich dieser Thematik verpflichtet und bekennt sich zu den Prinzipien des nachhaltigen Wirtschaftens. Das beinhaltet zudem einen fairen und respektvollen Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern.

Für die TAG als Immobilienunternehmen gehört zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände an erster Stelle die Instandhaltung der Immobilien an sich. Dazu zählen kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel der Umstieg auf Fernwärmeversorgung oder die Aufrüstung für den digitalen Fernsehempfang. Darüber hinaus steht für die TAG auch die soziale Verantwortung für die Mieter und ihr direktes Lebensumfeld im Vordergrund des täglichen Handelns. Denn nur dort, wo sich die Menschen zuhause fühlen, können Bestände erfolgreich bewirtschaftet werden.

Des Weiteren sind die beiden Tochtergesellschaften der TAG, die POLARES Real Estate Asset Management GmbH und die TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH und Co. KG, Mitglieder der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und die Projektentwicklung „Stuttgart Südtor“ ist von der DGNB mit dem Vorzertifikat in Silber für den Bürobereich ausgezeichnet worden.

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Bei den Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen ist die TAG darauf bedacht, gleichzeitig wirtschaftlich und möglichst umweltschonend zu arbeiten. So dienten sämtliche Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Fassadendämmungen, die im vergangenen Jahr in Hamburg, Leipzig und Berlin Marzahn durchgeführt wurden, nicht nur der Wertsteigerung der Bestandsimmobilien, sondern führten zur Reduzierung von Energiekosten. Die Maßnahmen haben positive Effekte auf die Höhe der Nebenkosten und auf das Ausmaß an CO₂-Emissionen. In Berlin Marzahn hat die TAG im vergangenen Jahr die energetische Sanierung von 114 Wohneinheiten abgeschlossen, in Hamburg wurden 53 Wohneinheiten energetisch saniert und in Leipzig knapp 30 Einheiten. Im laufenden Jahr wird ein Teil der Bestände in Salzgitter auf Fernwärme umgestellt und auch die kostensparende Ablesung der Heizkörper per Funk eingeführt. Dadurch entfällt die zeit- und kostenaufwändige Ablesung in den Wohnungen vor Ort. Dies führt wiederum auch zu einer Effizienzsteigerung bei der Bewirtschaftung der Immobilien. In Einzelfällen wurden durch den Rückbau von Gebäuden neue Flächen geschaffen. In Salzgitter im Stadtteil Fredenberg wurden drei Hochhäuser abgerissen, um auf den so gewonnenen Flächen Seniorenwohnungen und ein Pflegeheim bauen zu können – Einrichtungen, die aufgrund der demographischen Entwicklung in Salzgitter sinnvoll sind.

Zum nachhaltigen Wirtschaften und Handeln zählen aber auch die Themenbereiche Abfallmanagement, Sicherheit sowie eine gute Medienvernetzung. In unseren Beständen in Düsseldorf und Salzgitter gibt es Kooperationen, die den Müll vorsortieren und auf diese Weise das Restmüllvolumen reduzieren. Hiervon profitierten die Umwelt und die Mieter, die dadurch Kosten sparen können. Der Einsatz eines Sicherheitsdienstes in einigen unserer Bestände in Berlin sowie in Elmshorn und Itzehoe trägt zur Verminderung von Kriminalität, Lärm und Vandalismus und zur Verbesserung des Images der genannten Wohnviertel bei. Auch für 2012 sind ähnliche Maßnahmen wie Gebäudesanierungen und die Umstellung diverser Wohneinheiten auf digitales Fernsehen geplant. Ferner führt die breite regionale Präsenz der TAG und die signifikante Erhöhung der Anzahl der Wohnungsbestände dazu, dass bei der Modernisierung unserer Wohneinheiten kosteneffizient verfahren und die Budgets für den Instandhaltungsaufwand optimiert werden können.

Soziale Nachhaltigkeit

Die engagierten Asset Manager der TAG vor Ort begleiten das Geschehen im Umfeld der Bestandsimmobilien und unterstützen zahlreiche soziale Projekte. So nimmt die TAG zum Beispiel im Quartiersrat in Berlin Marzahn und Hellersdorf regelmäßig an den Sitzungen teil, ebenso wie im Stadtteilverein in Elmshorn. Die für soziale Zwecke eingerichteten Budgets werden dann gemeinsam mit dem Stadtteilverein für verschiedene Projekte zur Integration oder Förderung von Kindern genutzt.

Am Standort des größten Einzelportfolios der TAG, in Salzgitter, wurde unter der Vermietungsmarke „meineSZitty“ ein gemeinnütziger Club gegründet. Der „meineSZitty-Club“ setzt sich zusammen mit anderen Vereinen und Institutionen für die Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit in Salzgitter ein. Zielsetzung ist die Förderung konstruktiver Freizeitangebote und die Stärkung des „sozialen Miteinanders“. Das soziale Engagement der TAG in Salzgitter umfasste im Berichtsjahr den Caritas-Möbelhandel sowie die Erstellung eines Bewerberbuches für Hauptschüler im Stadtteil Fredenberg. Ebenfalls in Fredenberg erhalten Grundschüler ein warmes Mittagessen – ein Projekt, das finanziell von der TAG unterstützt wird. Im Fokus unseres Engagements stehen vor allem Kinder und Jugendliche. Deshalb erhielten zahlreiche Sportvereine wie die CRE Icefighters Salzgitter im Eishockey, die CRE Eagles Itzehoe im Basketball oder die Fußballvereine 1. FC Marzahn (Berlin) und Rot-Weiss Moers (NRW) durch die TAG eine finanzielle Unterstützung. Dabei beruht das Engagement aber oft auch auf Gegenseitigkeit: Für die Unterstützung des 1. FC Marzahn organisiert der Verein, der mitten im Bestand der TAG seinen Trainingsplatz hat, einmal jährlich für die TAG ein Mieterfest. Die meisten Kooperationen sind langfristig angelegt und sollen auch in 2012 weitergeführt werden.

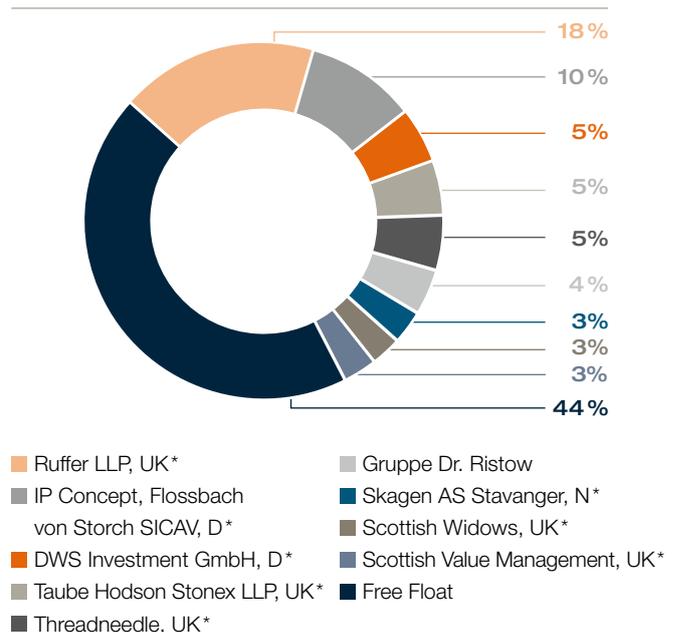
TAG Aktie

Die Unsicherheit, die durch die europäische Schuldenkrise sowie die Finanz- und Wirtschaftskrise in 2011 an den Kapitalmärkten zu spüren war, führte dazu, dass das Börsenjahr 2011 schwach und die Performance der relevanten Indizes negativ war. Während der DAX am Jahresanfang noch bei 7.000 Punkten, stand rutschte er zwischenzeitlich kurz unter die 5.000-Punkteschwelle und beendete das Jahr 2011 unterhalb der 6.000er-Marke. Vergleichbar war die Entwicklung des für die Immobilienbranche relevanten EPRA-Index. Dieser notierte Ende des Jahres mit 13 Prozent im Minus, und auch der SDAX verlor auf Jahressicht 15 Prozent. Die TAG Aktie konnte sich diesen Strömungen nicht ganz entziehen, zeigte aber eine weitaus weniger negative Entwicklung als die Vergleichsindizes EPRA und SDAX. Während der Schlusskurs der TAG Aktie in 2010 EUR 6,36 betrug, lag er ein Jahr später mit 4 Prozent im Minus bei EUR 6,16. Damit hat sich die TAG Aktie in einem sehr unsicheren Kapitalmarktumfeld relativ gut behaupten können.

Mehrere Kapitalerhöhungen ließen sowohl Aktienanzahl als auch Grundkapital ansteigen

Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien durch mehrere Kapitalerhöhungen stark verändert. Anfang 2011 betrug die Aktienanzahl 58.566.364 Stück und zum Jahresende belief sie sich auf 74.905.174. Dies korrespondiert mit einem Grundkapital von insgesamt EUR 74.905.174,00. Der Free Float liegt bei 96 Prozent. Die Marktkapitalisierung betrug zum 30.12.2011 EUR 461 Mio. und hat sich durch die gestiegene Aktienanzahl gegenüber 2010 stark erhöht (+24 Prozent). Das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen in 2011 betrug EUR 1.353.390.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2011



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

TAG Aktie behauptet sich auf einem der vorderen SDAX-Plätze

Die TAG Aktie ist im Qualitätssegment Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und wird an allen deutschen Börsenplätzen gehandelt. Nahezu 90 Prozent der Umsätze werden über das elektronische Handelssystem XETRA getätigt. Seit Dezember 2006 ist die TAG Aktie im Nebenwerteindex SDAX gelistet und belegte dort Ende

Dezember 2011 einen oberen Listenplatz mit der Option, in Zukunft eventuell in den MDAX aufzusteigen. Die Aktionärsstruktur ist unverändert geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

Aktienkursentwicklung in 2011



Kapitalmarktkommunikation weiter verstärkt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG Telefonkonferenzen für Analysten und Investoren im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsergebnisse abgehalten sowie zum aktuellen Stand des Portfolios in Salzburg berichtet. Darüber hinaus besuchte der Vorstand regelmäßig Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland, auf denen das Unternehmen einem größeren Fachpublikum vorgestellt werden konnte. Parallel hierzu hat sich die TAG auf einer Vielzahl von Road Shows interessierten und potentiellen Investoren, Privatanlegern und Finanzanalysten präsentiert.

Ausschüttung einer Dividende geplant

Im Vordergrund der künftigen Geschäftspolitik steht auch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende an TAG Aktionäre. Für das Geschäftsjahr 2011 ist die Ausschüttung einer Dividende von 20 Cent je Aktie vorgesehen, das entspricht einer Dividendenrendite von 3,3 Prozent (Marktdurchschnitt bei Immobilienaktien sind 2,7 Prozent). Die Ergebnisentwicklung der letzten Quartale belegt die gesteigerte Rentabilität im Konzern. Die TAG beabsichtigt, ihre Aktionäre auch in den Folgejahren am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen und einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende auszuschütten.

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	03.01.2011	EUR 6,55
Schlussnotierung	30.12.2011	EUR 6,16
Kurs Hoch	25.05.2011	EUR 7,40
Kurs Tief	04.10.2011	EUR 5,70
Aktueller Kurs	30.03.2012	EUR 6,99
NAV je Aktie	31.12.2011	EUR 8,72



Hummelweg, Salzgitter

Der EPRA NAV (Net Asset Value)

Die Abkürzung EPRA steht für European Public Real Estate Association. Diese Vereinigung vertritt die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften und unterstützt gleichzeitig die Entwicklung und Marktpräsenz der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Der NAV ist die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften und diese Kennziffer stellt die Substanzstärke des Unternehmens dar. Die Berechnung des NAV nach EPRA-Richtlinie verfolgt das Ziel, den Fair Value der Nettovermögenswerte auf einer konsistenten und langfristigen Grundlage zu zeigen. In die NAV-Berechnung fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz, bereinigt um Derivate und latente Steuern, ein. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt. Eine detaillierte Übersicht zur Berechnung des EPRA NAVs finden Sie im Lagebericht auf Seite 44.

Die TAG prognostiziert für 2012 erstmals einen FFO (Funds from Operations)

Die Kennziffer des FFO gibt das operative Ergebnis eines Unternehmens wieder. Die TAG wird erstmals für das laufende Jahr einen FFO veröffentlichen und hat diesen im Rahmen der detaillierten Prognose für das Jahr 2012 Ende letzten Jahres mit veröffentlicht. Wir gingen davon aus, für 2012 einen FFO in Höhe von EUR 27 Mio. zu erzielen; mit dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen – mit erwarteten EUR 8 Mio. – sollte das gesamte operative Ergebnis bei EUR 35 Mio. liegen. Die Akquisition der DKB Immobilien AG ist in diesen Kennziffern für 2012 noch nicht berücksichtigt, so dass wir die Prognose im Laufe des Jahres überprüfen und gegebenenfalls anpassen werden.

Corporate Governance

Bericht zur „Corporate Governance“ in der TAG für das Geschäftsjahr 2011

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 stärkt das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung. Die Einhaltung der Vorgaben des DCGK dient der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Die TAG sieht sich diesen Zielen verpflichtet. Eine offene und aktive Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit ist daher 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 2011 war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2011 und wurde im Dezember 2011 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 Aufsichtsrates, 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 zusammen gearbeitet. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2011 sich mit seiner eigenen Arbeitsweise und Effizienz befasst. In diesem laufenden Prozess sind Anregungen der Mitglieder des Gremiums aufgenommen und umgesetzt worden.

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 Aufsichtsratsmitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hatte sich bereits 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 Aufsichtsrates sollten besondere Kenntnisse und Erfahrungen im Deutschen Immobilienmarkt eingebracht werden, um die Entscheidungen des Vorstandes 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 auch im Geschäftsjahr 2011 nicht verändert worden. Ihre Umsetzung in die Praxis wird jedoch als langfristiger Prozess angesehen, eine Veränderung der Besetzung des Gremiums ist nur anlässlich von Wahlen zum Aufsichtsrat möglich. Im Übrigen hat der Aufsichtsrat davon abgesehen, eine Altersgrenze festzulegen. Die TAG ist bestrebt, eine angemessene Vertretung von Frauen in den Führungspositionen zu erreichen. Die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote halten Aufsichtsrat und Vorstand allerdings nicht für zielfördernd.

4. Aus den in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandaten in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und der Colonia Real Estate AG ergaben sich im Berichtszeitraum keine Interessenkonflikte. Die konzerninternen Rechtsgeschäfte sind Bestandteil des von der Gesellschaft aufgestellten und vom Wirtschaftsprüfer geprüften Abhängigkeitsberichts. Soweit Vermögenswerte innerhalb des Konzerns und insbesondere zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG übertragen wurden, lagen bei der Bewertung der Vergütung externe Stellungnahmen von Wirtschaftsprüfern vor, die die jeweils der Übertragung zu Grunde liegenden Werte als angemessen und marktüblich bestätigten. Auch im Übrigen sind Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates oder des Vorstandes z. B. durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern nicht aufgetreten.

5. Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst. Bis zu dieser Beschlussfassung und Neufassung des § 15 der Satzung erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrates für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 15.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung). Durch die Anpassung wurde dieser Betrag auf EUR 20.000,00 angehoben. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von EUR 175.000,00. Sein Stellvertreter erhält das 1 ½-fache der Grundvergütung. Die bislang vorgesehene variable Vergütung, die sich an einer Ausschüttung der Gesellschaft orientierte, wurde aufgehoben. Damit reagierte die Gesellschaft auf die aktuelle Diskussion zur Vergütung von Aufsichtsräten und entspricht damit eher der „best practice“ in diesem Bereich. Nach Einschätzung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrates dessen überwachender Aufgaben besser gerecht. Die angemessene feste und damit kontinuierliche Vergütung gewährleistet die Funktionsfähigkeit des Aufsichtsrates unabhängig von externen Einflüssen und betont damit die Unabhängigkeit des Gremiums. Folgende Nettovergütungen wurden für das Jahr 2011 gezahlt:

Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 72.292
Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 24.688
Herr Rolf Hauschildt	EUR 16.458
Herr Andrés Cramer	EUR 16.458
Frau Andrea Mäckler	EUR 16.458
Frau Wencke Röckendorf	EUR 16.458

Herr Dr. Lutz Ristow hat im Jahre 2011 noch zum Teil zusätzliche Leistungen für die Gesellschaft erbracht, die außerhalb seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats lagen und nach Zeitaufwand vergütet wurden. Er hat in 2011 insgesamt ein Honorar von TEUR 64 erhalten. Darin enthalten sind Leistungen aus dem Jahre 2010 (TEUR 28).

Herr Prof. Ronald Frohne steht der Rechtsanwaltskanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz nahe. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahre 2011 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen und anderen rechtlichen Themen erbracht. Insgesamt wurde hier ein Honorar von TEUR 567 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 47 und Seite 123. Sie sind ebenfalls Bestandteil dieses Corporate Governance-Berichtes.

Gemäß Ziffer 6.6 des DCGK ist über die von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstandes direkt oder indirekt gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente zu berichten:

Per 31. Dezember 2011 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	1.624.500
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)	90.000
Hans-Ulrich Sutter (Finanzvorstand)	17.155

Hamburg, im April 2012

**Vorstand und Aufsichtsrat
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 Aufsichtsrates, 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 2011

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die TAG Immobilien AG setzte im Jahre 2011 ihren Wachstumskurs fort und konnte sich mit einem Wohnungsbestand von über 30.000 Wohneinheiten zum 31.12.2011 innerhalb der Gruppe börsennotierter Immobilien-Aktiengesellschaften neu positionieren. Die signifikante Erhöhung der Wohnungsbestände ist in erster Linie auf die Akquisition der Colonia Real Estate AG, Köln, zurückzuführen. Daneben wurden aber auch weitere Akquisitionen erfolgreich abgeschlossen, die weitgehend über Kapitalmaßnahmen finanziert werden konnten. Das Grundkapital erhöhte sich von rund EUR 58 Mio. per 31.12.2010 auf rund EUR 75 Mio. per 31.12.2011. Dieser Anstieg belegt, dass die Aktionäre und Investoren den Wachstumskurs der TAG – ungeachtet der im Jahre 2011 vor dem Hintergrund der Schuldenkrise entstandenen Unsicherheit an den Kapitalmärkten – mitgetragen und positiv begleitet haben. Die jeweils vollständige Platzierung aller Neuen Aktien unterstreicht das Vertrauen, das der TAG entgegen gebracht wurde. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben bei dieser dynamischen Unternehmensentwicklung sehr eng 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 wesentlicher Bedeutung waren.

Die Berichterstattung des Vorstandes umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Konzerns, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance. Die Schwerpunkte der Berichterstattung bildeten im Jahre 2011 die Übernahme der Mehrheit der Aktien an der Colonia Real Estate AG, der daran anschließende Integrationsprozess und die mit diesem Prozess im Zusammenhang stehenden Konzernstrukturmaßnahmen sowie die weiteren Akquisitionen und die zu deren Finanzierung durchgeführten Kapitalmaßnahmen.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorsitzende des Vorstandes 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 vier ordentlichen Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen, Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und in eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse auch außerhalb der Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Verstärkt wurde im Geschäftsjahr das Instrument der Telefonkonferenz eingesetzt, insgesamt fanden vier Telefonkonferenzen statt, um die zahlreichen Projekte zeitnah erörtern und entscheiden zu können. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Bereits die erste Sitzung des Jahres am 18. Februar 2011 wurde als Telefonkonferenz durchgeführt, um vor dem Hintergrund aktuell bestehender Akquisitionsmöglichkeiten die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Durchführung einer Barkapitalerhöhung über bis zu rund 5,8 Mio. Aktien sowie der erneuten

Einräumung eines genehmigten Kapitals den Aktionären zu erörtern. Auf grund der Akquisitionsvorhaben und des daraus resultierenden Finanzierungsbedarfes war bereits Anfang des Jahres erkennbar, dass die TAG weitere Mittel zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis benötigen würde. Der Aufsichtsrat schloss sich in dieser Sitzung dem Vorschlag des Vorstandes, eine außerordentliche Hauptversammlung für den 7. April 2011 einzuberufen, an. Daneben stimmte der Aufsichtsrat für eine Darlehenszusage gegenüber der Colonia Real Estate AG in Höhe von bis zu EUR 75 Mio., um den möglicherweise bei der Colonia Real Estate AG eintretenden Liquiditätsbedarf decken zu können.

Im Mittelpunkt der Präsenzsitzung am 2. März 2011 stand neben einer Präsentation der vorläufigen Ergebnisse des Jahres 2010 die Übernahme an der Mehrheit der Aktien der Colonia Real Estate AG, Köln, die am 15. Februar 2011 mit dem Überschreiten der 50 Prozent der Stimmrechte an der Colonia vollzogen worden war. Das zuvor durchgeführte freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG war eng mit dem Aufsichtsrat abgestimmt worden. In der Sitzung wurde die Besetzung des Vorstandes der Colonia durch die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter genehmigt. Wiederum stand die Ausreichung der Gesellschafterdarlehen an die Colonia auf der Agenda der Sitzung. Die Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia hatte dazu geführt, dass den Inhabern der von der Colonia begebenen Wandelschuldverschreibungen Sonderkündigungsrechte zustanden, die eine vorzeitige Rückzahlung dieser Wandelanleihen und damit einen weiteren Liquiditätsbedarf auslösen könnten. Schließlich stimmte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung der Akquisition der Wohnanlage in Marzahn mit 612 Wohneinheiten zu.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 6. April 2011 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2010 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten.

Ferner stimmte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung der Veräußerung der Geschäftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH an die Colonia Real Estate AG zu. Diese Übertragung stand im Zusammenhang mit der Bündelung der Asset und Property Managementaktivitäten im Konzern der TAG unter dem Dach der POLARES Real Estate Asset Management GmbH (vormals Colonia Real Estate Solutions GmbH). In dieser Sitzung wurden schließlich Einzelheiten der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 erörtert.

Auf der Tagesordnung der als Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Juli 2011 standen drei Akquisitionen. Das Gremium stimmte der Akquisition der Wohnanlage Gubener Straße in Dresden mit 150 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten zu, ebenso wurde die Akquisition der Wohnanlage Tangermünder Straße in Berlin mit 454 Wohneinheiten genehmigt. Schließlich befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit dem Projekt „Theta“, das die Akquisition von fünf GmbHs mit einem Wohnbestand von 3.083 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten umfasste, die überwiegend in Norddeutschland und Sachsen gelegen sind. Im Zusammenhang mit dieser Akquisition stand die Beschlussfassung über eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, da die Geschäftsanteile an den Besitzgesellschaften als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht wurden. In Ausnutzung des auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 beschlossenen Genehmigten Kapitals 2011/I wurden 5.576.924 neue Aktien geschaffen. Diese Maßnahme wurde im vierten Quartal 2011 erfolgreich abgeschlossen.

Des Weiteren wurde in der Telefonkonferenz vom 7. Juli 2011 die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 26. August 2011 verabschiedet.

In der Sitzung vom 25. August 2011 erörterte das Gremium in erster Linie den weiteren Integrationsprozess der Colonia und die Übernahme von Mitarbeitern der Colonia in die TAG sowie die Zusammenführung verschiedener Stabs- und zentraler Abteilungen. Zur Optimierung der Eigenkapitalstruktur der Colonia Real Estate AG wurde in dieser Sitzung einer auf Ebene der Colonia zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zugestimmt. Einlagegegenstand war eine Darlehensforderung der TAG aus dem Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 47.812.842,00, die später als Sacheinlage in die Colonia eingebracht wurde.

In der als Telefonkonferenz durchgeführten Sitzung vom 21. Oktober 2011 wurden aktuelle Akquisitionsvorhaben und deren Finanzierung erörtert.

Die Zustimmungsbeschlüsse zur Ausübung des Genehmigten Kapitals und Durchführung einer Barkapitalerhöhung über bis zu EUR 5 Mio. im November 2011 wurden ebenfalls im Rahmen einer Telefonkonferenz am 16. November 2011 gefasst.

In der letzten Sitzung des Jahres, am 14. Dezember 2011, erörterte und genehmigte das Gremium das vom Vorstand vorgelegte Budget 2012. Ferner befasste es sich mit einem Soll-Ist-Vergleich der bislang durchgeführten Akquisitionen und mit weiteren neuen Projekten, u.a. mit dem Ankauf der Wohnanlage Eberswalde mit rund 1.000 Wohneinheiten, der im Januar 2012 vollzogen wurde, und dem Vorhaben, eine Wohnanlage in Erfurt mit rund 360 Wohneinheiten anzukaufen sowie dem Verkauf einer Immobilie des Bau-Vereins in Hamburg und eines Projektentwicklungsgrundstücks der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft in München. Schließlich befasste sich der Aufsichtsrat mit der im Jahre 2011 entwickelten neuen Organisation der Gruppe und dem Compliance Programm, das aufgrund der Integration der Colonia und weiterer Gesellschaften aktualisiert worden war. Im Vorwege dieser Sitzung war eine Effizienzprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnis in der Sitzung ausführlich besprochen wurde.

In zahlreichen Sitzungen befasste sich das Gremium mit Akquisitionsvorhaben, die aus verschiedenen Gründen nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden konnten. Die zum Teil nicht unerheblich großen Immobilienenvolumina, die der TAG laufend angeboten wurden, waren zum Teil mit externer Anwaltshilfe geprüft worden und im Hinblick auf die Verhandlungen zum Teil weit gediehen, ohne dass es zu einem erfolgreichen Abschluss kam.

Abschlussprüfer 2011

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2011 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 26. August 2011 gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes erteilt.

Der Abschlussprüfer hat eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben, die keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex 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 2011 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 23. April 2012 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. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,20 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt.



Dr. Lutz R. Ristow

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 sowie seit dem 15. Februar 2011 auch in der Colonia Real Estate AG wurde das Risiko von Interessenkonflikten mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht. Konflikte sind im Jahre 2011 nicht eingetreten.

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.

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen des Corporate Governance-Berichts (Seiten 26-28 des Geschäftsberichtes) verwiesen.

Personalien

In der Sitzung vom 2. März 2011 wurde Herr Dr. Harboe Vaagt mit Wirkung ab dem 1. April 2011 zum weiteren Mitglied des Vorstandes ernannt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TAG sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Engagement zur dynamischen 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 2012

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Ristow', written over a white background.

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011

I. Konzernstruktur, Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Überblick über die Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

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

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

TAG Konzern		
Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Dienstleistungen
TAG Immobilien AG	TAG Gewerbeimmobilien AG	POLARES Real Estate Asset Mgt. GmbH
Bau-Verein zu Hamburg AG	weitere Gesellschaften	
Colonia Real Estate AG		
weitere Gesellschaften		

Die wichtigsten Geschäftsfelder der TAG sind:

Wohnimmobilien

Das aktive Portfoliomanagement des Konzerns im Bereich Wohnimmobilien umfasst insbesondere den Abbau von Leerständen durch gezielte Investitionen und Bestandsentwicklungsmaßnahmen, um den Wert des Portfolios zu steigern, Mietsteigerungen im gebotenen und rechtlich zulässigen Maße zu realisieren und Leerstandskosten zu reduzieren. Darüber hinaus hat die TAG im Rahmen der Akquisitionsstrategie ihre Bestände insbesondere an den Standorten erweitert, an denen sie über Niederlassungen oder Zweigstellen vertreten ist, um die kostengünstige und effiziente Integration neuer Bestände in die Eigenverwaltung und das eigene Management sicherzustellen. Schließlich sind im Rahmen der Optimierung und Arrondierung des Bestandes einzelne Verkäufe Bestandteil des Portfoliomanagements. In 2011 erwarb die TAG insgesamt sechs Portfolios mit den Schwerpunkten Berlin (Marzahn, Hellersdorf), Chemnitz (Closing in 2012), Norddeutschland/Sachsen. Darüber hinaus übernahm die TAG im Februar 2011 mehrheitlich die Anteile an der börsennotierten Colonia Real Estate AG und hielt per 31.12.2011 rund 70 Prozent der Stimmrechte an der Colonia. Die TAG verfügte Ende 2011 über 30.820 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.904.392 m² und einem Immobilienvolumen von rund EUR 1.463 Mio. Die Leerstandsrate im Wohnimmobilienbereich konnte im Jahr 2011 im TAG „Altbestand-Portfolio“ – also in dem Bestand ohne die im Jahre 2011 realisierten Akquisitionen – von 5,9 Prozent auf 3,9 Prozent gesenkt werden. Der Leerstand im Wohnimmobilienportfolio erhöhte sich mit der Übernahme der Colonia im ersten Quartal 2011 zunächst auf 13,3 Prozent, konnte bis zum Jahresende 2011 wieder auf 11,6 Prozent reduziert werden.

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

Akquisitionen 2011

Portfolio	Wann gekauft	Wann Closing	Anzahl Einheiten	KP inkl. Nebenkosten	KP inkl. NK je m ²	Jahres-Netto-Kaltmiete	Anfangsrendite (Brutto auf KP inkl. NK) in %	Gutachterwert	Budgetiertes Mietergebnis je 1.000 Euro Gutachterwert	Einfluss auf NAV je Aktie (in Cent)	
Colonia	15.02.2011	15.02.2011	18.888	716.670.000	1.162.749	616	56.988.000	8,0	789.397.000	50	81
Marzahn	26.04.2011	01.06.2011	612	25.240.000	43.591	579	2.296.608	9,1	28.950.000	59	5
Hellersdorf	14.07.2011	30.09.2011	461	18.656.000	26.921	693	1.740.077	9,3	22.700.000	56	6
Norddeutschland plus Sachsen	27.07.2011	01.11.2011	3.343	151.110.000	208.287	725	13.709.337	9,1	162.988.000	61	17
Dresden	22.07.2011	30.09.2011	156	7.700.000	11.427	674	610.047	7,9	8.750.000	54	2
Chemnitz	25.10.2011	31.01.2012	429	23.750.000	32.217	737	1.794.000	7,6	24.800.000	66	2
Gesamt			23.889	943.126.000	1.485.192	635	77.138.069	8,2	1.037.585.000	52	112
Zum Vergleich ist TAG (Wohnen) alt 2010:									42		

Gewerbeimmobilien

Die Gewerbeimmobilien des TAG Konzerns werden im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe), einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der TAG, gehalten. Das Hauptgeschäftsfeld der TAG Gewerbe ist das aktive Asset und Property Management und die laufende Optimierung der insgesamt 27 gewerblichen Objekte.

Diese haben eine Gesamtmietfläche von 285.820 m² mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 360 Mio. und bestehen vornehmlich aus Bürogebäuden. Am Standort München konnten zum Ende des zweiten Quartals 2011 im Objekt „Kustermannpark“ durch neue Mietvertragsabschlüsse bessere Konditionen erreicht werden, die zu einer Aufwertung der Immobilie führten. Ebenfalls im ersten Halbjahr hat die TAG die Voraussetzungen für eine neue Nutzung des Grundstücks Tübinger Straße, München, geschaffen und durch den Verkauf des Grundstücks für eine anschließende Projektentwicklung im zweiten Halbjahr Wertsteigerungspotenziale realisiert. Das ursprüngliche Baurecht konnte um über 100 Prozent auf 41.000 m² (Neubaufäche) gesteigert werden. Im Oktober 2011 hat die TAG die Immobilie dadurch für insgesamt EUR 31 Mio. veräußert und einen Mehrerlös auf die IFRS-Buchwerte von EUR 8 Mio. erzielt.

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

Immobiliendienstleistungen

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

Beteiligungen

Innerhalb des Jahres 2011 wurden im Bereich der Wohnimmobilien über Akquisitionen neue Beteiligungen an Immobilienunternehmen erworben. So übernahm die TAG durch ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG sowie durch weitere Zukäufe die Mehrheit an der Gesellschaft und verfügte per 31.12.2011 über 71 Prozent der Stimmrechte, ferner erwarb sie jeweils rd. 100 Prozent an der TAG Marzahn-Immobilien GmbH und TAG SH-Immobilien GmbH, der TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, der TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, der TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, der TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH mit Beständen in Norddeutschland und Sachsen sowie die TAG Chemnitz-Immobilien GmbH (Closing in 2012) und hielt im Berichtszeitraum über 20 Prozent an der Estavis AG, die allerdings im ersten Quartal 2012 veräußert wurden.

Unternehmenssteuerung

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

Zu einer wertorientierten Unternehmensführung zählt für die TAG die Beteiligung der Anteilseigner am erwirtschafteten Ergebnis in Form einer Dividende. Dabei orientiert sich die Dividendenpolitik an der Ertragskraft der Gesellschaft. Dabei ist das Ziel, die Aktionäre angemessen am Unternehmenserfolg zu beteiligen, gegen das der Sicherstellung des Wachstumskurses abzuwägen. Es ist zu gewährleisten, dass die TAG weiterhin in der Lage ist, sich bietende Chancen am Markt für ihre Wachstumsstrategie zu realisieren.

Strategie / Ziele

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

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

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

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

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

Die globale Wirtschaft in 2011 stand im Zeichen der Schuldenkrise der öffentlichen Haushalte insbesondere süd-europäischer Staaten.

Das größte Risiko, auch für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, geht – gemäß dem IWF – von der Krise um den Euro aus. Hieraus könnte für das Jahr 2012 ein Konjunkturerinbruch für die deutsche Wirtschaft entstehen, der nach einer Wachstumsrate in 2011 von 3,0 Prozent auf 0,3 Prozent im laufenden Jahr abnehmen und voraussichtlich erst in 2013 wieder wachsen könnte. Bezogen auf das Wirtschaftswachstum für 2012 ist der IWF pessimistischer als Bundesbank und Bundesregierung, die von einem Wachstum von 0,6 Prozent und 0,7 Prozent ausgehen. Die Perspektive eines wenn auch geringen Wachstums für Deutschland beruht auf den positiven Zahlen des deutschen Arbeitsmarktes – im Vergleich zu anderen Euro-Ländern wie Italien oder Spanien, die laut IWF bis 2013 in einer Rezession verharren werden. Obwohl sich das Beschäftigungswachstum verlangsamen soll, gehen verschiedene Forschungsinstitute weiter von einer fallenden Arbeitslosigkeit aus (Arbeitslosenquote Januar 2012: 7,3 Prozent bzw. weniger als 3 Millionen Arbeitslose im Jahresmittel). Die Bundesregierung erwartet, dass in 2012 weitere 220.000 neue Stellen geschaffen werden. Die positiven Arbeitsmarktdaten unterstützen in Zeiten schwacher Exporte den Konsum und die Binnenkonjunktur. Die TAG Immobilien AG, die ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig ist, geht davon aus, in 2012 von dem sich zwar verlangsamen, aber immer noch positiven Wirtschaftswachstum profitieren zu können.

Deutscher Immobilienmarkt

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

Wohnimmobilien

Auf dem Transaktionsmarkt war die Nachfrage in 2011 wie auch schon in 2010 deutlich größer als das Angebot. So ist in 2011 das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien um 59,0 Prozent auf knapp EUR 6,0 Mrd. (EUR 5,97 Mrd.) angestiegen. Insgesamt wurden 92.000 Wohnungen im Rahmen von 235 Verkäufen gehandelt. Der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion lag damit wie bereits in 2010 bei rund EUR 25,0 Mio. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin, wo mit 47 Verkäufen ein Umsatz von knapp EUR 2,5 Mrd. erreicht wurde.

Besonders groß ist die Nachfrage nach stabilen Immobilien, bei denen in der Regel nicht die Renditemaximierung, sondern die mittel- bis langfristige Kapitalsicherung unter Einbeziehung einer realistischen Wertsteigerung im Vordergrund steht. Regional betrachtet standen marktgerechte Wohnungsbestände und Mehrfamilienhäuser hoch im Kurs, und zwar dort, wo mit einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum gerechnet werden kann. Neben kreisfreien Städten sind dies insbesondere die Städte der „Big Seven“ wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die hohe Nachfrage hatte zur Folge, dass die Kaufpreise weiter anzogen. Das Niveau der Anfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser ist bundesweit uneinheitlich und sehr differenziert zu betrachten.

Beachtliche Spitzenrenditen konnten in München (4,0 Prozent), Stuttgart (4,2 Prozent) und Hamburg (4,4 Prozent) erzielt werden. In Frankfurt am Main, Düsseldorf und Berlin liegen sie für erstklassige Objekte bei 4,5 Prozent und in Köln bei 4,9 Prozent. Zu Märkten mit sehr günstigen Einstiegsfaktoren zählen unverändert Magdeburg, Rostock und Leipzig, hier liegen die Renditen für Premium-Objekte bei 7,5 Prozent in Magdeburg, in Leipzig bei 6,5 Prozent und in Rostock bei 6,3 Prozent. Wie diese drei Städte zeigen, hat auch der Osten Deutschlands Potenzial und wird häufig unterschätzt. Eine Studie von BulwienGesa belegt, dass attraktive Mietsteigerungen in den vergangenen drei Jahren in Ostdeutschland erzielt werden konnten – so 4,6 Prozent in Zwickau und 4,0 Prozent in Gera und Dresden. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berichtet, dass in Großstädten in Sachsen und Sachsen-Anhalt die Mieten in 2011 um durchschnittlich 5,8 Prozent gestiegen sind. Dieser Trend wird voraussichtlich auch in 2012 anhalten und die Städte Leipzig, Dresden, Magdeburg, Halle und Chemnitz betreffen. Bei der Entwicklung der Bestandsmieten bis 2015 weist Hamburg (+7,0 Prozent) die höchsten Veränderungen auf, nach München (+6,8 Prozent), Köln und Düsseldorf (+6,2 Prozent). In Berlin wird aufgrund des heterogenen Bestandes und der sehr unterschiedlichen Preisniveaus in den Stadtgebieten die Bestandsmiete auch in 2015 noch unter EUR 7 pro m² liegen.

Die Chancen für ein erfolgreiches Engagement auf dem deutschen Investmentmarkt sind angesichts anhaltender Schwierigkeiten auf den internationalen Finanzmärkten günstig. Der seit zwei Jahren andauernde konjunkturelle Aufschwung wird sich in 2012 erkennbar verlangsamen (Wachstumsprognose für Deutschland unter 1,0 Prozent), jedoch sind die Risiken bezüglich einer Rezession aufgrund der positiven Beschäftigungssituation und der starken Binnen- nachfrage gering. Dies sollte sich auch in 2012 überdurchschnittlich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit auf das Transaktionsvolumen auswirken. Die nachhaltige Stabilität der Mietverträge, das stabile bis moderat steigende Mietpreisniveau und der Abbau von Leerständen machen Wohninvestments vor allem in Ballungszentren und Top-1B-Städten zur attraktiven Assetklasse.

Als Ausblick für 2012 ist damit festzuhalten, dass Nachfrage und Interesse der Investoren an deutschen Wohnimmobilien weiterhin sehr groß sind. Deshalb stehen die Chancen, ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie in 2011 zu erreichen, gut. Eine Unwägbarkeit in Zeiten der unverändert schwierigen Finanzmärkte stellt vor allem die Finanzierung dar.

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

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

Standort und Akquisitionsfokus Berlin

Berlins Bedeutung als Immobilienstandort hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und die Stadt mit ihren 3,5 Mio. Einwohnern zu einer der wichtigsten deutschen Metropolregionen gemacht. Das kulturelle Spektrum ist breit gefächert und lockt Kreative aller Altersgruppen an, die der Stadt ihre Innovations- und Zukunftsfähigkeit verleihen und qualifizierte Beschäftigte hervorbringen. Darüber hinaus erweisen sich die wirtschaftlichen Rahmendaten Berlins als äußerst robust. Die Berliner Wirtschaft ist in 2011 um rund 2,5 Prozent gewachsen; diese Wachstumsrate wird in 2012 allerdings wesentlich niedriger ausfallen. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigt sich verhältnismäßig solide. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich in 2011 erwartungsgemäß positiv entwickelt und stieg um 1,3 Prozent. Somit sank die Arbeitslosenquote auf 13,6 Prozent, Mitte der 2000er lag sie noch bei 19,0 Prozent.

Die Bevölkerungsentwicklung Berlins ist seit 2005 positiv; in den letzten fünf Jahren kamen durchschnittlich 13.000 Menschen pro Jahr hinzu. Mittelfristig sollte Berlin weiter mit höheren Raten wachsen als Deutschland insgesamt. Erfreulich ist, dass insbesondere junge Menschen nach Berlin ziehen und die Altersgruppe der 20-30-Jährigen in 2010 mit 25.000 beachtlich war. Demzufolge sind die demographischen Prognosen für Berlin positiv. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt insgesamt bei 83,7 Prozent und somit noch über dem Anteil von Hamburg und Köln (mit fast 81,0 Prozent). Größere Haushalte mit drei oder mehr Personen sind mit lediglich 16,3 Prozent entsprechend unterrepräsentiert.

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

Die Angebotsmieten in Berlin steigen nach zweijähriger Stagnation seit Ende 2007 wieder kontinuierlich an. Der Anstieg hat sich allerdings in 2011 mit 5,1 Prozent gegenüber 2010 mit 8,4 Prozent verlangsamt. Wesentlich besser entwickeln sich die Mieten bei Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2000 und bei Wohnungen mit gehobener Ausstattung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Bestandswohnungen für ganz Berlin lag innerhalb Q1-Q3/2011 bei 6,49 EUR/m². Die Hälfte aller Berliner Wohnungen wird für Nettokaltmieten zwischen 5,51 und 8,00 EUR/m² angeboten. Die Mietpreise für Neubauwohnungen liegen über diesen Nettokaltmieten. Verteilt auf die Berliner Bezirke gibt es die höchsten Angebotsmieten in Charlottenburg/Wilmersdorf (7,98 EUR/m²), gefolgt von Steglitz/Zehlendorf (7,03 EUR/m²) und Friedrichshain/Kreuzberg und Pankow. In anderen Bezirken liegen die Mieten zum Teil deutlich unter dem Durchschnittspreis von 6,49 EUR/m² – so in Neukölln (5,93 EUR/m²), Reinickendorf (5,75 EUR/m²) und Spandau (5,37 EUR/m²). Die im Durchschnitt günstigsten Wohnungen gibt es in Marzahn/Hellersdorf (4,82 EUR/m²).

Zurzeit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 38,7m² und die durchschnittliche Wohnungsgröße 70,6 m². Die Leerstandsrate für Berlin lag in 2010 bei 5,0 Prozent (2009: 5,5 Prozent).

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

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

Standort und Akquisitionsfokus Leipzig / Sachsen und Ostdeutschland insgesamt

Die gute konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahr schlug sich auch in den Länderhaushalten nieder und sorgte dort gleichzeitig für Überraschungen. Vier Bundesländer machten keine neuen Schulden und drei davon liegen im Osten: Sachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Bayern war das einzige westliche Bundesland ohne neues Defizit. Dies zeigt unter anderem, dass der Osten immer noch viel zu sehr unterschätzt wird. Und das lässt sich auch auf den Immobilienmarkt übertragen. Während einige Investoren in den neunziger Jahren dort viel Geld verloren haben, haftet dem ostdeutschen Immobilienmarkt auch nach all den Jahren immer noch ein Makel an. Die Attraktivität der Ostseeküste, des Großraums Berlin und der Städte entlang der Autobahn A4 von Erfurt über Weimar, Jena, Gera, Chemnitz bis Dresden wird vielerseits nicht gesehen und damit die Chance, in den ostdeutschen Städten gute Mietrenditen zu erzielen. Der Immobilienverband Deutschland (IVD), Region Mitte-Ost, berichtet, dass in 2011 die Mieten in Sachsen und Sachsen-Anhalt für Altbauwohnungen um 2,9 Prozent gestiegen sind und für nach 1949 gebaute Wohnungen um 2,1 Prozent. Und im laufenden Jahr sei mit einer Fortsetzung dieses Trends zu rechnen. Attraktive Mietrenditen wurden in den vergangenen drei Jahren unter anderem in Gera (über 4,0 Prozent) und in Dresden (4,0 Prozent) registriert.

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

Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt stellt sich in 2011 ähnlich positiv dar, wie der Wohnimmobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensegment belief sich in 2011 insgesamt auf knapp EUR 23,5 Mrd. und hat somit das Vorjahresergebnis von EUR 19,6 Mrd. um 20,0 Prozent übertroffen. Hierbei entfallen ein Drittel des Gesamtumsatzes auf ausländische Investoren, für die Deutschland gerade in schwierigen Zeiten ein sicheres Anlageziel bleibt. Aber auch für deutsche Anleger (66,0 Prozent) sind Immobilien als Assetklasse im Vergleich zu möglichen Investment-Alternativen momentan kaum zu ersetzen. 84,0 Prozent (EUR 19,8 Mrd.) des Transaktionsvolumens entfallen auf Einzelverkäufe, lediglich EUR 3,67 Mrd. (16,0 Prozent) wurden in Portfolios investiert. Auch dies ist als ein Indiz für das starke Interesse an hochwertigen, sicheren und gut kalkulierbaren Objekten zu werten.

Den Spitzenplatz nehmen mit 46,0 Prozent Einzelhandelsimmobilien ein, gefolgt von Büroimmobilien mit 30,0 Prozent, Logistikobjekten mit 5,0 Prozent und Hotels (4,0 Prozent). Die nachgefragtesten Standorte, die Big-Six, waren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München. Hier wurden EUR 12,1 Mrd. umgesetzt (+10,0 Prozent gegenüber 2010). Die Favoriten sind eindeutig Frankfurt mit EUR 2,97 Mrd. (+58,0 Prozent), München mit EUR 2,88 Mrd. (+67,0 Prozent) und Hamburg mit EUR 2,19 Mrd. (+9,0 Prozent). Die Renditen haben sich zum Jahresende 2011 hin stabilisiert und kaum verändert. Für Büroimmobilien liegen die Spitzenrenditen weiterhin am niedrigsten in München (4,75 Prozent), gefolgt von Hamburg (4,8 Prozent) und Frankfurt (4,9 Prozent).

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

Die TAG ist durch ihr diversifiziertes Immobilienportfolio für zukünftige Herausforderungen gut positioniert. Insbesondere im Gewerbeportfolio generiert das Unternehmen durch ein aktives Portfoliomanagement attraktive Renditen und stabile Cashflows. Positiv zum Tragen kommen zusätzlich langfristige Mietvertragslaufzeiten. 65% der Mietverträge haben eine Restlaufzeit länger als drei Jahre. 33,0 Prozent der Mietumsätze im Gewerbeportfolio werden zudem von der Siemens AG erzielt, einem wirtschaftlich starken und solventen Unternehmen.

II. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2011 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International 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) aufgestellt. Die Teilkonzernabschlüsse der ebenfalls börsennotierten Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg AG und Colonia Real Estate AG werden ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage in 2011 war maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der Colonia, die zum 1. Februar 2011 erfolgte. Im Wesentlichen durch die Einbeziehung der Colonia in den TAG Konzernabschluss sowie durch weitere in 2011 durchgeführte Akquisitionen haben sich die Umsatzerlöse, aber auch das Vermögen und die Finanzierung des TAG Konzerns wesentlich erhöht.

Ertragsentwicklung

Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse stiegen von EUR 82,9 Mio. in 2010 auf EUR 178,3 Mio. in 2011 und haben sich somit mehr als verdoppelt. Neben dem Anstieg der Umsätze aus Vermietung aufgrund von Akquisitionen und durch den erfolgreichen Abbau des Leerstandes haben auch die Umsätze aus Verkäufen zu einer Steigerung der Umsatzerlöse beigetragen. Die Umsätze aus Vermietung haben sich von EUR 51,8 Mio. in 2010 auf EUR 115,4 Mio. erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von EUR 63,6 Mio., bzw. 122,8 Prozent und ist vor allem auf die Erstkonsolidierung der Colonia ab dem 1. Februar 2011 zurückzuführen. Die Umsätze aus Verkäufen haben sich von EUR 29,5 Mio. auf EUR 54,5 Mio. erhöht. Der größte Verkauf in 2011 stellte die Veräußerung des Gewerbeobjektes „Tübinger Straße“ in München dar, die zu Umsätzen von rund EUR 31,0 Mio. geführt hat.

Die Umsätze aus Dienstleistungen haben sich ebenfalls im Wesentlichen durch den Erwerb der Colonia erhöht, da die Asset Management-Gesellschaft der Colonia mit der Asset Management-Gesellschaft der TAG in der POLARES als gemeinsame Dienstleistungsgesellschaft zusammengeführt wurden. Dadurch erhöhten sich die Umsätze aus Dienstleistungen von EUR 1,7 Mio. auf EUR 8,5 Mio.

Sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die sonstigen betrieblichen Erträgen resultieren im Wesentlichen aus Einmaleffekten aus den Neuakquisitionen und stiegen auf EUR 66,8 Mio. (Vorjahr: EUR 15,7 Mio.). Darin enthalten ist der Ergebniseffekt aus der Erstkonsolidierung der Colonia AG mit EUR 32,4 Mio. Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der erstmaligen Einbeziehung von Objektgesellschaften ergab sich insgesamt ein Bewertungsergebnis von EUR 28,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.).

Das Unternehmen sieht sich durch die erzielte Steigerung der Mieterlöse und die positiven Bewertungsergebnisse in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeliegenschaften durch ein aktives Asset Management dauerhaft zu stärken. Die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2011 führten zu signifikanten Ergebnisbeiträgen und ermutigen dazu, weitere Zukäufe als Wachstumstreiber zu tätigen.

Rohergebnis

Das Rohergebnis des TAG Konzerns verbesserte sich deutlich von EUR 73,0 Mio. in 2010 auf EUR 182,5 Mio. in 2011. Diese Verbesserung wurde durch eine Steigerung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (EUR +38,9 Mio. gegenüber Vorjahr), durch eine Steigerung des Verkaufsergebnisses (EUR +7,9 Mio. gegenüber Vorjahr), durch ein verbessertes Bewertungsergebnis (EUR +12,1 Mio. gegenüber Vorjahr) und durch höhere sonstige betriebliche Erträge, insbesondere Einmaleffekte aus Erstkonsolidierungen (EUR +51,1 Mio. gegenüber Vorjahr) erzielt.

Aufwendungen

Korrespondierend zum Anstieg der Umsatzerlöse erhöhten sich vor allem auch akquisitionsbedingt die Aufwendungen. So stieg der Personalaufwand auf Konzernebene von EUR 8,8 Mio. in 2010 auf EUR 12,8 Mio. in 2011 im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Mitarbeiteranzahl. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf insgesamt EUR 20,5 Mio. in 2011 (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.). Die Position umfasst im Wesentlichen die Rechts-, Beratungs- und Bewertungsaufwendungen sowie die allgemeinen Verwaltungs- und Publizitätsaufwendungen des Konzerns.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das EBIT verbesserte sich von EUR 46,9 Mio. auf EUR 144,6 Mio.

Zinsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf EUR -61,6 Mio. (Vorjahr: EUR -31,2 Mio.) insbesondere durch den höheren Fremdkapitalbedarf, bedingt durch die erfolgten Akquisitionen und die erstmalige Einbeziehung der Colonia in den TAG Konzern. Nachdem im Vorjahr durch die Bewertung der Beteiligungen an der Colonia und der Estavis AG ein positives Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von EUR 6,5 Mio. erzielt werden konnte, ist in 2011 das Ergebnis mit EUR 0,3 Mio. nahezu ausgeglichen.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich deutlich von EUR 22,2 Mio. in 2010 auf EUR 83,3 Mio. in 2011.

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern des Konzerns beliefen sich in 2011 auf EUR -17,3 Mio. nach EUR -2,8 Mio. in 2010. Der Steueraufwand beinhaltet fast ausschließlich Aufwendungen aus latenten Steuern aufgrund der erhöhten Wertunterschiede der Immobilien in der Steuerbilanz bzw. im IFRS-Konzernabschluss.

Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen verbesserte sich deutlich auf EUR 66,9 Mio. (Vorjahr EUR 18,5 Mio.).

Vermögenslage

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.191 Mio. am 31. Dezember 2010 um 72,0 Prozent auf EUR 2.048 Mio. am 31. Dezember 2011. Dieser Anstieg liegt vor allem an der erstmaligen Einbeziehung der Colonia zum 1. Februar 2011. Ebenfalls erhöhte sich durch die Unternehmenserwerbe das Immobilienvermögen von EUR 978 Mio. am 31. Dezember 2010 auf EUR 1.969 Mio. Ende 2011. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien im Vorratsvermögen reduzierten sich von EUR 114,0 Mio. zum Ende des Vorjahres auf EUR 37,4 Mio. zum 31. Dezember 2011. Dies lag zum einen an Verkäufen von Objekten und zum anderen an der Umgliederung von denjenigen Objekten, für die keine Veräußerungsabsicht mehr besteht. Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen enthält zum 31. Dezember 2011 mit EUR 38 Mio. (im Vorjahr in Höhe von EUR 16 Mio.) Renditeeigenschaften und die Beteiligung an der Estavis AG, die im folgenden Geschäftsjahr veräußert werden sollen.

Zum 31. Dezember 2011 kam es – bei einer saldierten Betrachtung – zu einem Anstieg der passiven latenten Steuern auf EUR 67 Mio. (Vorjahr EUR 9 Mio.), vor allem aufgrund der Einbeziehung der Colonia AG und der Neubewertung der Immobilienbestände.

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value, die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, berechnet nach den EPRA-Standards, hat sich vom 31. Dezember 2010 von EUR 6,67 je Aktie auf EUR 8,72 je Aktie erhöht. In die Berechnung des EPRA-NAV fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz, bereinigt um Derivate und latente Steuern, geteilt durch die Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag ein.

EPRA NAV – TAG Konzern		31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor Minderheiten)		547.392	356.461
Korrektur Derivate	Forderungen aus Derivaten	-489	-16
	Verbindlichkeiten aus Derivaten	39.601	25.289
Korrektur latente Steuern	Aktive latente Steuern	-118	-3.996
	Passive latente Steuern	66.884	12.894
EPRA NAV		653.270	390.632
Anzahl Aktien		74.905.174	58.566.364
NAV je Aktie		8,72	6,67

Investitionen

Die gesamten Investitionen des TAG Konzerns erhöhten sich von EUR 145,2 Mio. in 2010 auf EUR 314,1 Mio. Schwerpunkt der Investitionen mit insgesamt EUR 109,1 Mio. war der Erwerb der Anteile an der Colonia AG über die Beteiligungsquote von 50 Prozent hinaus sowie der Erwerb von Immobiliengesellschaften und Objekten von insgesamt EUR 202,7 Mio. (Vorjahr EUR 65,7 Mio.). Diese Akquisitionen vergrößerten den Eigenbestand des Wohnportfolios und stärkten dauerhaft das Kerngeschäft.

Finanzlage

Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote vor Minderheitenanteilen sank im Geschäftsjahr 2011 auf knapp 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahr von knapp 30 Prozent. Mit dieser Eigenkapitalquote ist der TAG Konzern weiterhin solide aufgestellt. In 2011 wurden Sach- und Barkapitalerhöhungen für die weitere Akquisitionstätigkeit durchgeführt, welche die Anzahl der Aktien von EUR 58,6 Mio. am 31. Dezember 2010 auf EUR 74,9 Mio. am 31. Dezember 2011 steigen ließ. Insgesamt führten im Wesentlichen die Kapitalerhöhungen zu einem Anstieg des Eigenkapitals von rund EUR 131 Mio.

Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten des TAG Konzerns stiegen in 2011 auf EUR 1.189 Mio. von EUR 648 Mio. in 2010. Der Gesamtanstieg resultiert vor allem aus der Einbeziehung der Colonia AG, welche am 31. Dezember 2011 EUR 477 Mio. betragen. Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 1.017 Mio. im Vergleich zu EUR 524 Mio. zum Jahresende 2010. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug unter Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften rund 3,2 Prozent. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 173 Mio. nach EUR 124 Mio. zum 31. Dezember 2010. Der Durchschnittszinssatz für diese Verbindlichkeiten betrug rund 3,7 Prozent.

Finanzierungsstruktur	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	1.189.393	647.655
davon langfristig	1.016.825	523.512
davon kurzfristig	172.568	124.143
Zinsergebnis	- 61.546	- 31.185
Durchschnittlicher Zinssatz in %		
langfristig	3,2	4,7
kurzfristig	3,7	2,3
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Zinsswaps / -caps		
Nominalvolumen in TEUR	671.897	313.343
Zinssatz in %	3,8	4,5
durchschnittliche Laufzeit in Jahren	3,0	4,0

In 2010 hat der TAG Konzern Wandelschuldverschreibungen zur weiteren Finanzierung des Wachstums ausgegeben. Diese belaufen sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 108 Mio. (Vorjahr: EUR 104 Mio.). Die Wandelschuldverschreibungen im Colonia Teilkonzern belaufen sich auf EUR 2,4 Mio. Die gesamte Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen liegt in einer Bandbreite zwischen 4,5 Prozent und 6,4 Prozent.

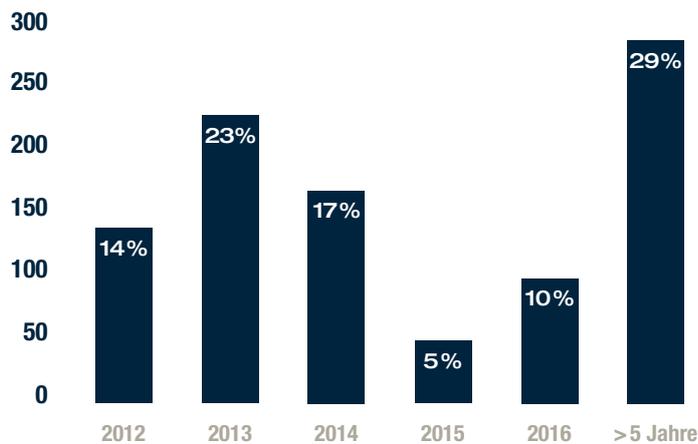
Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2011 auf knapp EUR 32 Mio. gegenüber EUR 129 Mio. zum 31. Dezember 2010. Der hohe Vorjahreswert umfasste noch die liquiden Mittel für die Finanzierung des Erwerbs der Colonia.

Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2012 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß 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.

Kreditlaufzeiten	Mio. EUR 2011	Mio. EUR 2010
2011	0	114
2012	156	117
2013	247	54
2014	180	62
2015	56	57
2016	216	44
2017	143	146
2018	15	15
2019	0	0
2020	34	39
2021 und später	142	0
Gesamt	1.189	648

Finanzierungsstruktur

TAG Kreditlaufzeiten in EUR Mio.



Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Bilanzsumme der TAG ist im Zuge der Akquisitionen 2011 um rd. 72 Prozent deutlich gestiegen, der Buchwert der Renditeliegenschaften stieg ebenfalls deutlich um rd. 126 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 27 Prozent liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Mitarbeiter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthält der mit Herrn Dr. Vaagt geschlossene Vorstandsvertrag die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten dürfen. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Herr Dr. Vaagt nutzt einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

IV. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital

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

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2011/I

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

Genehmigtes Kapital 2011/II

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

Bedingtes Kapital 2009/I

Der Vorstand wurde durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 8.200.000,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 und 15. April 2010 Gebrauch gemacht, so dass auch diese Ermächtigung voll ausgeschöpft ist. Darüber hinaus erhöhte sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten an der Wandlungsschuldverschreibung 2010/I um 5.251 Stückaktien.

Bedingtes Kapital 2010/I

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

Bedingtes Kapital 2011/I

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

Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstands

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung geändert werden. Soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse der Hauptversammlung nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gegebenenfalls mit einfacher Mehrheit des vertretenen Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes ist gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von mindestens 75,0 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 2011 übernommenen Unternehmen Kreditverträge übernommen, die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Es handelt sich um einen Darlehensvertrag der TAG NRW-Immobilien GmbH in Höhe von rund EUR 11,6 Mio. und EUR 8,1 Mio. sowie einen Darlehensvertrag der TAG Sachsenimmobilien GmbH mit rund EUR 11,6 Mio., einen Darlehensvertrag mit der Colonia Real Estate AG mit rund EUR 32 Mio., mit der Colonia Bremen GmbH & Co. KG mit rd. EUR 3,1 Mio. und einen Darlehensvertrag der TAG Leipzig Immobilien GmbH mit rund EUR 9,6 Mio. als auch einen Darlehensvertrag mit der TAG Marzahn-Immobilien GmbH mit rund EUR 19,0 Mio. und mehrere Darlehensverträge im Rahmen des Projektes „Theta“ (arsago-Gesellschaften) mit rund EUR 99,6 Mio.

Während in den Verträgen der TAG Sachsenimmobilien und Leipzig Immobilien GmbH auf den Wechsel des Gesellschafterkreises abgestellt wird, setzen die Verträge der TAG NRW-Immobilien GmbH, TAG Marzahn-Immobilien GmbH und die Verträge für „Theta“ einen Wechsel von mehr als 50,0 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 sowie 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 30,0 Prozent der Stimmrechte an der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vorsehen. Im Übrigen steht dem Vorsitzenden des Vorstandes sowie dem Vorstand Dr. Vaagt für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Kapitalbeteiligungen, die 10,0 Prozent der Stimmrechte übersteigen

Der Gesellschaft sind zwei direkte Beteiligung von mehr als 10,0 Prozent der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Eine dieser Beteiligungen wird von der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, gehalten. Hier beträgt die Beteiligungsquote zum Bilanzstichtag 18,0 Prozent. Die zweite Beteiligung wird von IP Concept Fund Management S.A./Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 10,0 Prozent.

V. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

VI. Nachtragsbericht

Am 11. Januar 2012 erwarb die TAG direkt bzw. über eine Tochtergesellschaft 100 Prozent der Anteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH, die über eine nördlich von Berlin in Eberswalde gelegene Wohnanlage mit 1.057 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 59.911 m² verfügt. Aus der Vermietung der Wohneinheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete in Höhe von rd. EUR 2,7 Mio. Der Gesamtkaufpreis für die Anteile betrug EUR 30,4 Mio., ein wesentlicher Teilbetrag in Höhe von rd. EUR 19,5 Mio. wurde durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der Eberswalde Verwaltungs GmbH abgegolten.

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

Am 29. Februar 2012 unterbreitete die TAG der Deutschen Kreditbank AG ein verbindliches und auf den 30. März 2012 befristetes Angebot zum Erwerb der DKB Immobilien AG. Das Angebot wurde im Rahmen eines von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahrens zum Verkauf der DKBI abgegeben. Der gebotene Kaufpreis (Baranteil) betrug EUR 160 Mio. Die TAG bot an, aus diesem Kaufpreis eine erste Kaufpreisrate in Höhe von EUR 100 Mio. bei Unterzeichnung des Vertrages zu zahlen, die zweite Restkaufpreisrate sollte durch die Verkäuferin gestundet werden. Die Bankverbindlichkeiten der DKBI Unternehmensgruppe lagen per 31. Dezember 2011 bei rund EUR 800 Mio. und sollten von der Käuferin mit übernommen werden. Die DKBI verfügte zum 31. Dezember 2011 über rund 25.000 Wohneinheiten und eine Mietfläche von rund 1,6 Mio. m² sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten und erzielte insgesamt angabegemäß eine Kaltmiete in Höhe von rd. EUR 72,3 Mio. Die Liegenschaften der DKBI liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern, den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, Großraum Berlin und Sachsen. Der Immobilienbestand der DKBI wurde per 31. Dezember 2011 mit EUR 1.050 Mio. bewertet.

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

VII. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Risiken sind ein grundlegender Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Dabei gelten die Grundsätze, dass bei allen Geschäften die Chancen klar überwiegen müssen, spekulative Transaktionen nicht zulässig sind und die Handlungsweise der TAG nicht nur geltendem Recht, sondern auch ethischen und moralischen Standards genügen muss. Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht sowohl die Sicherung als auch die Weiterentwicklung und das Wachstum des TAG Konzernes. Damit die TAG im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie sich bietende Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen kann, muss sie gegebenenfalls auch Risiken eingehen. Hierbei ist es von wesentlicher Bedeutung, sämtliche Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren. Auf diese Weise kann mit möglichen Risiken professionell umgegangen werden. Dafür hat die TAG ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzernes unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend.

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

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

Risikoidentifikation

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

Branchenrisiken

Der TAG Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Diese Risiken beinhalten insbesondere die nachfolgenden Themen: Zyklische Bewegungen auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen sowie auf den lokalen und auch internationalen Märkten im Besonderen, Verkaufs- und Vermietungsrisiken, Beschädigung- sowie Baurisiken und Risiken, die durch die Überschreitung von Baubudgets aufkommen könnten, zum Beispiel bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Die TAG minimiert Branchenrisiken durch eine intensive Beobachtung der Immobilienmärkte und im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien nach Möglichkeit durch den Abschluss langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern.

Darstellung der Einzelrisiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

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

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

Regulatorische und politische Risiken

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

Vermietungsrisiken

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

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

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

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

Unternehmensstrategische Risiken

Das wesentliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2011 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2012 positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Sollten sich in 2012 für die TAG Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolios Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken. Die TAG begegnet diesen Risiken vor der Akquisition durch gründliche Due Diligence-Prozesse und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden. Allerdings können unvollständige Angaben in Due-Diligence-Berichten und -Auswertungen sowie intransparente Vergabeentscheidungen Risiken nach sich ziehen. Ebenso ist es möglich, dass bei neu erworbenen Einheiten die Renditeerwartungen nicht entsprechen. Dies könnte negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des TAG Konzerns haben.

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

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.

Kreditrisiken

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 923 Mio. (Vj. EUR 258 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzernes die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten. Lediglich in einem Fall (Bankkredit über EUR 10,0 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 in Höhe von EUR 20,5 Mio. besteht, ist aufgrund der mit der Bank geführten Gespräche nicht mit Rechtsfolgen aus diesem Vorgang zu rechnen. Gleichmaßen 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.

Liquiditätsrisiken

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

Zinsrisiken

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

Zum 31. Dezember 2011 bestehen in den Konzerngesellschaften konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von EUR 671,9 Mio. (Vorjahr EUR 313,3 Mio.). Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

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

Währungsrisiken

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

Portfolio Bewertungsrisiken

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

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 wird gegenwärtig gemäß § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e. V. („DPR“) geprüft. Mit Schreiben vom 22. November 2011 hat die DPR der Colonia mitgeteilt, dass nach ihrer vorläufigen Auffassung das von der Colonia für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) angewandte Discounted Cashflow Verfahren nicht den Regelungen der IFRS entspricht. Das Bewertungsverfahren berücksichtigt nicht, dass Transaktionskosten eines künftigen Erwerbers (Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notargebühren, etc.) bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften in voller Höhe zum Abzug zu bringen sind. Allerdings ist die Fragestellung, ob die Ermittlung des Zeitwertes inklusive der Transaktionskosten erfolgt (Bruttokapitalwert) oder ob Erwerbskosten abzuziehen sind (Nettokapitalwert), sowohl in den IFRS ungerichtet, als auch in der Literatur umstritten. Die Colonia und auch die TAG halten das angewandte Bewertungsverfahren und die Bilanzierung zum Bruttokapitalwert für IFRS-konform.

Bis zum Tag der Bilanzaufstellung war das Verfahren mit der DPR nicht abgeschlossen. Sofern man der Auffassung der DPR folgt und einen Abzug aller Transaktionskosten, auch wenn diese regelmäßig tatsächlich nicht anfallen, der Bewertung zu Grunde legen, würde sich nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen sowohl das Eigenkapital als auch das Periodenergebnis der TAG um einen mittleren, zweistelligen Millionenbetrag verringern.

Personalrisiken

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

Um vor Know-how-Verlusten zu schützen, vermeidet die TAG es, Spezialwissen ausschließlich bei einzelnen Mitarbeitern zu bündeln. Um den Wissenstransfer zu unterstützen, setzt der Konzern auf Dokumentation, interne Schulungen und andere Instrumente. Somit ist das Risiko von Wissensverlusten durch Personalabgänge konzernweit als eher gering einzuschätzen.

Für alle künftigen materiellen Risiken im Personalbereich wurden Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

IT- und Umweltrisiken

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

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 Rückabwicklungsbehörden 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 das noch laufende Bieterverfahren zur Übernahme der DKB Immobilien AG

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

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

Die DKBI verfügt über rund 25.000 Wohneinheiten sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1,5 Mio. m² und erzielt insgesamt eine Nettokaltmiete von rund EUR 73,2 Mio. Die Liegenschaften der Zielgesellschaft liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern, den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, der Großraum Berlin und Sachsen. Der Bestand ist überwiegend in einem guten Zustand und voll- bzw. teilsaniert. Er wird per 31. Dezember 2011 mit rund EUR 1.060 Mio. bewertet. Der Leerstand beträgt angabegemäß über das Gesamtportfolio per 31. Dezember 2011 10,9 Prozent.

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

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

Sonstige Risiken

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

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

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

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften sowie auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen, unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzernes, 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 einem Softwarepaket, das von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurde. Dieses ist für das Jahr 2011 das System „RELion“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

Gesamteinschätzung

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Das Portfolio befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Hamburg, Leipzig/Sachsen, Salzgitter, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen und München, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung, ermöglichen kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Des Weiteren stellt die Kernkompetenz der TAG das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

Neben der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie und der Verbesserung ihrer Kapitalmarktposition weist die TAG eine solide Finanzierungsstruktur auf. Der Konzern ist langfristig durchfinanziert; die durchschnittliche Zinshöhe in 2011 lag bei 4,2 Prozent, die durchschnittliche Kreditlaufzeit lag bei 5,4 Jahren und unterjährig war die Refinanzierung von fälligen Krediten zu wesentlich günstigeren Bedingungen möglich (unter 4 Prozent). Der Loan to Value, der Indikator für den Verschuldungsgrad eines Unternehmens, lag bei 59 Prozent und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 26,7 Prozent. Das Geschäftsmodell der TAG, die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie, als auch das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei Banken etabliert. Dies hat die Gewinnung von neuen strategischen Bankpartnern gezeigt – 28 rein deutsche Banken sind Geschäfts- und Finanzierungspartner der TAG.

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

VIII. Prognosebericht

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

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, wird eine rückläufige Entwicklung der Märkte erwartet.

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland trübt sich nach den beiden starken Jahren 2010 und 2011 im kommenden Jahr etwas ein. Allerdings behält Deutschland trotzdem seine relativ starke Wettbewerbsposition bei. Konkret wird für 2012 erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und in 2012 ein Bruttoinlandsprodukt von 0,7 Prozent beziehungsweise 0,6 Prozent erreicht werden kann – gemäß den Prognosen von Bundesregierung und Bundesbank.

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

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

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

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

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

Ein möglicher Abwertungsbedarf der Gewerbeimmobilien der TAG besteht nicht, da sich die Gewerbeimmobilien der TAG, genauso wie die Wohnimmobilien, durch gute urbane Lagen in deutschen Metropolregionen 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 und Property Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten sowie die sukzessive Fortführung der Verkaufsaktivitäten einzelner Objekte – sofern die Veräußerung über Buchwert möglich ist.

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

Ausblick und Ziele

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

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

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

Angesichts der weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur wie auch des deutschen Immobilienmarktes, hält die TAG derzeit an der im November 2011 veröffentlichten detaillierten Prognose für 2012 fest. Die TAG geht davon aus, für das Geschäftsjahr 2012 Mieterlöse in Höhe von EUR 144 Mio. sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von rund EUR 75 Mio. zu erzielen. Als Ergebnis aus Immobilienverkäufen werden EUR 8 Mio. erwartet. Des Weiteren strebt die TAG ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 35 Mio. an, und erstmals will die TAG auch einen FFO (Funds from Operations) in Höhe von EUR 27 Mio. ausweisen. Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie wird mit EUR 9,75 prognostiziert – nach EUR 8,72 für das Geschäftsjahr 2011. Für das Geschäftsjahr 2013 strebt die TAG ebenfalls eine weitere Steigerung der relevanten Ergebniskennzahlen des Unternehmens an und wird diese im Verlauf des aktuellen Jahres konkretisieren.

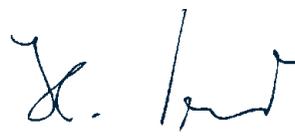
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	1.889.860	837.204
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	7.320	4.911
Sachanlagen	(3)	12.010	11.990
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	61	59.379
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	12.150	335
Latente Steuern	(6)	118	3.996
		1.921.519	917.815
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	37.413	113.973
Andere Vorräte	(7)	247	1.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	13.188	6.654
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.455	1.324
Derivative Finanzinstrumente	(8)	489	16
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	3.292	4.006
Liquide Mittel	(9)	31.714	129.417
		87.798	256.492
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(10)	38.366	16.200
		2.047.683	1.190.507

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(11)	74.905	58.566
Kapitalrücklage	(12)	363.031	248.568
Andere Rücklagen	(13)	-16.260	-9.507
Bilanzgewinn	(14)	125.716	58.834
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		547.392	356.461
Minderheitenanteile	(15)	47.239	8.849
		594.631	365.310
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	1.016.825	523.512
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.760	1.801
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(18)	93.868	101.712
Derivative Finanzinstrumente	(18)	28.222	15.752
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	153	2.622
Latente Steuern	(6)	66.884	12.894
		1.207.712	658.293
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	17.807	15.537
Ertragsteuerschulden	(20)	1.760	1.664
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	172.568	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	16.380	7.762
Derivative Finanzinstrumente	(22)	11.379	9.537
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(22)	13.901	1.786
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	11.545	6.475
		245.340	153.251
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(23)	0	13.653
		2.047.683	1.190.507

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Gesamte Umsatzerlöse	(24)	178.303	82.941
Umsätze aus Vermietung	(24)	115.377	51.802
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-36.359	-11.633
Mietergebnis		79.018	40.169
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	7.606	20.665
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-7.762	-20.884
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		-156	-219
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	46.862	8.799
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-38.955	-8.740
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		7.907	59
Dienstleistungsumsätze	(24)	8.458	1.675
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(27)	-8.461	-1.233
Dienstleistungsergebnis		-3	442
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	66.803	15.696
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	24.173	12.797
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	(26)	4.760	4.049
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		28.933	16.846
Rohergebnis		182.502	72.993
Personalaufwand	(28)	-12.747	-8.779
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-1.168	-770
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-3.499	-624
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-20.482	-15.955
EBIT		144.606	46.865
Beteiligungsergebnis	(32)	72	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	246	6.528
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(34)	-105	0
Zinsertrag	(35)	10.141	3.228
Zinsaufwand	(35)	-71.687	-34.413
EBT		83.273	22.208
Ertragsteuern	(36)	-17.261	-2.834
Sonstige Steuern	(37)	-108	-183
Konzernergebnis		65.904	19.191
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-978	690
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		66.882	18.501
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(38)	1,05	0,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(38)	0,89	0,45

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		65.904	19.191
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge Accounting	(13)	-10.214	3.523
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	2.107	-1.043
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-8.107	2.480
Konzerngesamtergebnis		57.797	21.671
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-2.301	811
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		60.098	20.860

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Konzernergebnis		66.882	18.501
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	(29)	1.273	770
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(33)	-246	-6.528
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	-28.933	-16.846
Verluste aus Entkonsolidierungen	(31)	440	0
Gewinne aus Unternehmenserwerben	(25)	-56.757	-8.407
Gewinne/Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	(25) (31)	-94	747
Gewinn Abgang finanzielle Vermögenswerte	(25)	54	-345
Gewinne/Verluste Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	-7.907	-59
Gewinn Rückerwerb Wandelanleihe	(25)	0	-1.102
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	3.499	624
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	12.745	4.605
Veränderungen der Rückstellungen	(17, 19)	1.585	-884
Veränderungen Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9, 10)	82.262	1.977
Veränderungen Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	-82.062	-10.039
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-7.259	-16.986
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-55.573	-37.942
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	46.862	8.799
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-693	-593
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel		-28.576	-5.357
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel		-58	-2.283
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(4, 5)	-4.761	-40.110
Einzahlungen Abgang andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	3.540	1.723
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-39.259	-75.763
Einzahlung aus Barkapitalerhöhungen	(11, 12)	71.496	87.422
Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(18)	-2.810	-1.951
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	0	109.100
Auszahlung aus dem Rückerwerb von Wandelanleihen	(18)	0	-11.400
Auszahlungen aus Rückzahlungen von Wandelanleihen	(18)	-60.519	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	78.957	84.324
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-113.588	-51.478
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	-27.195	-897
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-53.659	215.120
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-100.177	122.371
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	121.776	-595
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	21.599	121.776

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2010		32.566	170.307	527	-12.393	0	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamt- ergebnis		0	0	0	2.359	0	18.501	20.860	811	21.671
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	30	0	0	0	0	30	-36	-6
Rückerwerb Wandel- anleihe	(12)	0	-334	0	0	0	0	-334	0	-334
Ausgabe Wandel- anleihen	(12, 18)	0	3.525	0	0	0	0	3.525	0	3.525
Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage	(11, 12)	10.343	40.168	0	0	0	0	50.511	0	50.511
Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage	(11, 12)	15.657	71.765	0	0	0	0	87.422	0	87.422
Kosten Eigenkapital- beschaffung (nach Ertragsteuern)	(12)	0	-1.951	0	0	0	0	-1.951	0	-1.951
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(12, 14)	0	-34.942	0	0	0	34.942	0	0	0
Sonstige Verände- rungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Stand 31.12.2010		58.566	248.568	527	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Stand 01.01.2011		58.566	248.568	527	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzerngesamt- ergebnis		0	0	0	-6.784	0	66.882	60.098	-2.301	57.797
Unternehmenserwerb Colonia	(12, 15)	0	0	0	0	0	0	0	86.845	86.845
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	27.025	0	0	0	0	27.025	-44.806	-17.781
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	(11, 12)	10.857	60.640	0	0	0	0	71.497	0	71.497
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	(11, 12)	5.477	27.330	0	0	0	0	32.807	0	32.807
Kapitalerhöhung aus Wandlung	(11, 18)	5	23	0	0	0	0	28	0	28
Kosten Eigenkapital- beschaffung (nach Ertragsteuern)	(12)	0	-1.903	0	0	0	0	-1.903	0	-1.903
Währungsumrechnung	(13)	0	0	0	0	31	0	31	0	31
Sonstige Verände- rungen Minderheiten	(15)	0	1.348	0	0	0	0	1.348	-1.348	0
Stand 31.12.2011		74.905	363.031	527	-16.818	31	125.716	547.392	47.239	594.631

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immo- bilien Ham- burg	Wohn- immo- bilien Berlin	Wohn- immo- bilien Mün- chen	Wohn- immo- bilien NRW	Wohn- immo- bilien Salzgit- ter	Wohn- immo- bilien Sons- tige	Summe Wohn- immo- bilien	Ge- werbe immo- bilien	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten	Konso- lidie- rung	Konzern
Umsatzerlöse	20.188	36.663	8.692	10.521	22.074	6.440	104.579	67.020	10.067	1.409	-4.773	178.303
Vorjahr	12.451	31.655	2.216	4.633	0	3.323	54.278	26.312	2.120	1.457	-1.224	82.941
■ davon externe Erlöse	20.188	36.563	8.518	10.521	22.074	4.236	102.101	66.335	8.458	1.409	0	178.303
Vorjahr	12.451	31.559	2.041	4.633	0	3.323	54.008	25.802	1.675	1.457	0	82.941
■ davon konzerninterne Erlöse	0	100	174	0	0	2.204	2.479	686	1.609	0	-4.773	0
Vorjahr	0	96	174	0	0	0	270	509	445	0	-1.224	0
Segmenter- gebnis	16.539	35.729	643	7.092	9.072	2.779	71.854	42.788	-4	1.060	0	115.699
Vorjahr	5.005	19.964	638	4.308	0	657	30.571	24.938	442	1.346	0	57.297
■ davon Neubewertung Renditeliegenschaften	4.448	8.956	289	-983	-752	1.718	13.676	10.496	0	0	0	24.173
Vorjahr	874	7.902	-502	1.290	0	30	9.594	3.165	0	39	0	12.797
■ davon Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	0	4.760	0	0	0	0	4.760	0	0	0	0	4.760
Vorjahr	-803	5.087	0	0	0	0	4.284	-235	0	0	0	4.049
■ nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge												66.803
Vorjahr												15.696
Rohergebnis												182.502
Vorjahr												72.993
■ nicht zugeordnete Aufwendungen												-99.229
Vorjahr												-50.785
EBT												83.273
Vorjahr												22.208
Segment- vermögen	328.574	526.748	25.112	178.295	375.030	54.991	1.488.749	475.676	0	4.180	0	1.968.605
Vorjahr	108.876	213.043	32.608	120.175	0	15.761	490.464	483.363	0	4.180	0	978.007
■ nicht zugeordnetes Vermögen												79.077
Vorjahr												212.500
Vermögen Gesamt												2.047.683
Vorjahr												1.190.507

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 2011 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 – Ausnahmen von den Vergleichsinformationen nach IFRS 7 (geändert)
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung – Klassifizierung von Bezugsrechten (geändert)
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

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich 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:

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 12	Latente Steuern – Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 1	Ausgeprägte Hyperinflation und Rücknahme eines festen Übergangszeitpunktes für Erstanwender (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2011)
IFRS 7	Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 11	gemeinsame Vereinbarungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)

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 dreier Tochtergesellschaften in der Schweiz, Niederlande und Luxemburg – 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 Konzern-Gewinn- 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 Steckelhorn 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 speditioneller Betätigung.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 23. März 2012 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. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr erstmalig die Full-Goodwill-Methode angewendet. Hiernach wurden beim Erwerb der Mehrheit der Anteile an der Colonia Real Estate AG die Minderheiten zum Fair Value bewertet. 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 Konzern-Gewinn- 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 Ingenieurfertigungsbau 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)
- TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & 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)
- TAG NRW-Immobilien GmbH (ehem. FranconoWest AG), Hamburg (99,97 Prozent)
- 1. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf (99,97 Prozent)
- 2. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf (99,97 Prozent)
- TAG Administration GmbH (ehem. RheinAcquisition GmbH, Düsseldorf), Hamburg (100 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (93,21 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (93,21 Prozent)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (93,21 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (93,21 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (93,21 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (93,21 Prozent)
- Colonia Real Estate AG, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Wohnen GmbH, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln (71,56 Prozent)

- Colonia Wohnen Service GmbH, Köln, (71,56 Prozent)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (71,56 Prozent)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln (71,56 Prozent)
- POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg (71,56 Prozent)
- Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (71,3 Prozent)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln (71,02 Prozent)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln (71,02 Prozent)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (67,27 Prozent)
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (98,03 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, München (62,08 Prozent)

Im Wege der Erstkonsolidierung der Colonia Real Estate AG zum 31. Januar 2011 wurden folgende Gesellschaften dieses Teilkonzerns erstmalig mit in den Konsolidierungskreis aufgenommen:

- Colonia Wohnen GmbH, Köln
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln
- Colonia Wohnen Service GmbH, Köln
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln
- POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg
- Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz
- Colonia Residential Sales GmbH, Köln

Im Wege der Erstkonsolidierung der Arsago-Gesellschaften hat sich der Konsolidierungskreis mit Wirkung zum 31. Oktober 2011 um die Gesellschaften TAG SH-Immobilien GmbH, TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH sowie der TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH erweitert.

In 2011 wurden weitere 1,66 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 1.540 sowie ca. 2,5 Prozent der Aktien der FranconoWest AG (jetzt firmierend unter TAG NRW-Immobilien GmbH) für TEUR 778 erworben. Darüber hinaus wurden seit Erstkonsolidierung der Colonia Real Estate AG zum 31. Januar 2011 insgesamt weitere 21,54 Prozent der Aktien von dieser Gesellschaft für TEUR 72.690 erworben. Die Anteilsenerwerbe wurden erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis zum 01. April 2011 durch die Gründung des Unternehmens TAG Wohnimmobilien Beteiligungen AG & Co. KG (rd. 100 Prozent der Anteile) erweitert.

Weiterhin erwarb die TAG mit Wirkung zum 01. Juni 2011 100 Prozent der Gesellschaftsanteile an der DOM Immobilien 14 GmbH (zukünftig TAG Marzahn-Immobilien GmbH). Die Gesellschaft wurde erstmalig zum 01. Juni 2011 in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Hieraus ergab sich ein Gewinn in Höhe von TEUR 4.760, der in der Position Ergebnis aus Erstkonsolidierung Objektgesellschaften innerhalb des Bewertungsergebnisses der Renditeliegenschaften ausgewiesen wurde.

Zudem hat sich der Konsolidierungskreis durch konzerninterne Verschmelzungen bzw. Anwachsungen wie folgt geändert:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH, die AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft auf die TAG Sachsenimmobilien GmbH, die Pateon 1. Verwaltungs GmbH auf die LARUS Asset Management GmbH, die LARUS Asset Management GmbH auf die Colonia Real Estate Solution GmbH verschmolzen. Die Colonia Real Estate Solution GmbH wurde im Anschluss umfirmiert in POLARES Real Estate Asset Management GmbH. Darüber hinaus wurde die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH im Wege der Anwachsung übertragen.

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)
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (45,78 Prozent) bis 01. Januar 2011
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (45,78 Prozent) bis 01. Januar 2011

Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurden die Gesellschaftsanteile der Gesellschaften An den Obstgärten GmbH & Co. KG und An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Gewinn von TEUR 94, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen werden nachfolgend nur die Finanzinformationen für die 49,99-prozentige Beteiligung an der Neue Ufer GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2011 dargestellt. Für die beiden zum 1. Januar 2011 endkonsolidierten Gesellschaften An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG und der An den Obstgärten Verwaltungs GmbH liegen die gleichen Finanzinformationen zum Endkonsolidierungszeitpunkt vor wie zum Vorjahresbilanzstichtag. Die Positionen wurden deshalb mit einem „-“ gekennzeichnet. Die Finanzinformationen stellen sich demnach wie folgt dar:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	22 (Vorjahr 225)	6.628 (Vorjahr 6.371)	- (Vorjahr 59)	-410 (Vorjahr 410)
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG	- (Vorjahr 7.741)	- (Vorjahr 8.285)	- (Vorjahr 4.806)	- (Vorjahr 258)
An den Obstgärten Verwaltungs GmbH	- (Vorjahr 27)	- (Vorjahr -)	- (Vorjahr -)	- (Vorjahr 3)

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), bis 31.01.2011
- Estavis AG, Berlin (20,7 Prozent) bis 31.12.2011
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (45,78 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (45,78 Prozent)

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2011 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden, wobei für die Colonia Real Estate AG auf eine gesonderte Darstellung verzichtet wurde, da die Gesellschaft in den Konzernabschluss der TAG AG einbezogen wurde (die Werte wurden entsprechend mit einem „-“ versehen):

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.648 (Vorjahr 5.680)	5.621 (Vorjahr 5.636)	421 (Vorjahr 412)	52 (Vorjahr 68)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	32 (Vorjahr 32)	3 (Vorjahr 3)	1 (Vorjahr 1)	- (Vorjahr -)
Estavis AG	145.442 (Vorjahr 150.397)	84.321 (Vorjahr 97.719)	50.271 (Vorjahr 60.891)	721 (Vorjahr 103)
Colonia Real Estate AG (bis 31.01.2011)	- (Vorjahr 880.893)	- (Vorjahr 634.511)	- (Vorjahr 122.569)	- (Vorjahr 9.071)

Die Angaben zur Estavis AG, deren Geschäftsjahr am 30. Juni eines Jahres endet, basieren auf den Werten des Zwischenabschlusses zum 31. Dezember 2011.

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	Beteiligungs- quote %	Ergebnis nach HGB 2011 TEUR	Eigenkapital nach HGB 31.12.2011 TEUR
BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	17	479
„Zweite BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg“	91,55	5	52
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	3	28

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

Colonia Real Estate AG, Köln

Am 20. Dezember 2010 hat die TAG AG den Gesellschaftern der Colonia Real Estate AG (nachfolgend Colonia genannt) ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der Colonia nach den Vorschriften des WpÜG unterbreitet. Die Colonia Real Estate AG ist überwiegend im Segment der Wohnimmobilien tätig. Zusätzlich werden Dienstleistungen im Immobilienbereich angeboten. Der Erwerb der Colonia dient dem Ausbau dieser beiden Geschäftsfelder im TAG Konzern. Das freiwillige Übernahmeverfahren war am 18. Januar 2011 abgeschlossen. Die TAG AG hat damit zunächst und einschließlich der im Jahre 2010 erworbenen Aktien der Colonia insgesamt 38,28 Prozent der Stimmrechte der Colonia übernommen und diesen Anteil dann sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG AG am 15. Februar 2011 50,02 Prozent der Stimmrechte der Colonia hielt.

Zum Zeitpunkt der Übernahme verfügte die TAG AG über 15.658.191 Aktien, die zum aktuellen Kurs am 15. Februar 2011 von EUR 5,77 pro Aktie bewertet wurden. Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes beliefen sich somit auf EUR 90.347.762,07. Die Anteile, die auf Minderheiten entfallen, betragen EUR 118,92 Mio., welches einem Anteil von 49,98 Prozent entspricht. Bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2011 hat die TAG weitere Aktien erworben und hält nunmehr 71,56 Prozent an der Colonia.

Vor der Erstkonsolidierung wurde Colonia als assoziiertes Unternehmen nach der at-equity Methode bilanziert und es erfolgte zum Erwerbszeitpunkt eine Zuschreibung des at-equity Beteiligungsbuchwertes um EUR 2,17 Mio. Diese Zuschreibung wurde in dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Die Colonia wurde erstmalig zum 31. Januar 2011 in den Konsolidierungskreis der TAG als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der sich in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	787.643	817.720
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.451	2.835
Sachanlagen	357	557
Beteiligungen	1.930	2.430
Aktive latente Steuern	3.420	986
Übrige langfristige Vermögenswerte	6.073	6.573
Grundstücke mit fertigen u. unfertigen Bauten	9.478	9.478
Kurzfristige Forderungen	5.124	8.124
Liquide Mittel	10.815	10.815
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.741	2.741
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-474.002	-487.813
Passive latente Steuern	-41.330	-44.457
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-21.072	-19.091
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-18.687	-19.102
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-65.367	-66.888
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	209.574	224.908
davon auf Minderheitenanteile entfallend bewertet mit 15.647.809 Stück Aktien à € 5,55	-86.845	
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-90.348	
Erstkonsolidierungsgewinn	32.381	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultiert aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. Der erstmalig im Konzernabschluss zum 31. März 2011 ausgewiesene Erstkonsolidierungsgewinn in Höhe von TEUR 12.407 basierte auf Basis von vorläufigen Berechnungen. Insbesondere durch die finale Bewertung der Immobilien, Forderungen, sonstiger Vermögenswerte, finanzieller Verbindlichkeiten sowie der Minderheitenanteile hat sich der Erstkonsolidierungsgewinn gegenüber dem ersten Quartal 2011 um TEUR 19.974 erhöht. Der beizulegende Zeitwert des Eigenkapitalanteils an der Colonia, der unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt gehalten wurde betrug TEUR 52.144.

In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von ca. TEUR 12.300 auf denen Wertberichtigungen in Höhe von ca. TEUR 7.189 vorgenommen wurden. Seit Erwerbszeitpunkt hat die Colonia Umsatzerlöse von TEUR 60.607 und ein Periodenergebnis von TEUR -2.440 erzielt. Wäre der Erwerb zum 01. Januar 2011 erfolgt, hätte die Colonia mit Umsätzen von TEUR 71.027 und einem Periodenergebnis von ca. TEUR 1.133 beigetragen.

Unternehmenserwerb „arsago“-Gesellschaften

Mit Vertrag vom 31. Oktober 2011 erwarb die TAG im Wege einer zusammengefassten Transaktion rund 100 Prozent der Gesellschaftsanteile an den folgenden Gesellschaften:

- TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg (damals noch firmierend als „arsago wohnen I GmbH“)
- TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg (damals noch firmierend als „arsago wohnen II GmbH“)
- TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg (damals noch firmierend als „arsago wohnen IV GmbH“)
- TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg (damals noch firmierend als „arsago wohnen V GmbH“)
- TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg (damals noch firmierend als „arsago wohnen VI GmbH“).

Die Beherrschung erlangte die TAG nach den vertraglichen Vereinbarungen mit Ablauf des 31. Oktober 2011 (Erwerbszeitpunkt). Die Gegenstände der Unternehmen sind jeweils der Erwerb, die Verwaltung, An- und Vermietung sowie die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie der Beteiligung an Unternehmen mit gleichartigem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand. Der Erwerb dieser Gesellschaften 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 44.493. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- 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	172.997	172.997
Aktive latente Steuern	643	552
Liquide Mittel	5.664	5.664
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	67.761	67.761
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-102.189	-102.189
Passive latente Steuern	-7.856	-7.856
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-68.151	-67.639
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	68.869	69.290
davon TAG AG rd. 100 %	68.869	
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-44.493	
Erstkonsolidierungsgewinn	24.376	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultierte im Wesentlichen aus positiven Verhandlungsergebnissen in Bezug auf die individuelle Kaufpreisgestaltung. Seit dem Erwerbszeitpunkt hat das erworbene Unternehmen Umsatzerlöse von TEUR 2.151 und ein Periodenergebnis von TEUR 270 erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2011 erfolgt, hätte die Gesellschaft voraussichtlich Umsatzerlöse von TEUR 20.324 sowie ein Periodenergebnis von TEUR 2.904 erzielt.

Für den Unternehmenserwerb wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung insgesamt Stück 5.476.924 auf den Inhaber lautende Aktien der TAG mit dem am Ausgabetag gültigen Aktienkurs von EUR 5,99 je Aktie ausgegeben.

Die oben angeführten Unternehmenserwerbe wurden neben Barkomponenten durch Ausgabe von Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen finanziert. Von den im Rahmen der Kapitalerhöhung entstanden Emissionskosten wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 1.903 (nach Abzug von latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 907) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Unternehmensveräußerungen

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung der Colonia erworbenen Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH, Köln, wurden mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 zum 20. Mai 2011 veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Gesellschaft resultierte ein Verlust in Höhe von TEUR 440, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen Aufwendungen enthalten ist und sich wie folgt ermittelt:

	TEUR
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.006
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	106
Liquide Mittel	162
Finanzschulden	-5.582
Passive latente Steuern	-5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-797
Summe abgegebener Vermögenswerte und Schulden	2.890
In bar erhaltener Kaufpreis	2.450
Endkonsolidierungsverlust	440

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 ihren beizulegenden Zeitwerten 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 kommen dabei das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und Discounted Cashflow-Verfahren 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 und bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte 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 oder Discounted Cashflow-Verfahren 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 im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen erfasst.

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

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. 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.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

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 in der Konzernbilanz der TAG erfassten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinn und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

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 wurden in der Vergangenheit 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 wurde an jedem Bilanzstichtag überprüft und an den Umfang von zukünftig wahrscheinlich zur Verfügung stehendem zu versteuernden Einkommen angepasst. Aufgrund der Unsicherheit der Erzielung zukünftig zu versteuernder Ergebnisse wurden im Geschäftsjahr 2011 die aktiven latenten Steuern nur bis maximal zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt.

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.

Die Colonia Real Estate AG hat in der Vergangenheit verschiedene Aktienoptionsprogramme aufgelegt. Die zum Bilanzstichtag noch ausübaren Aktienoptionen sind für das Eigenkapital der TAG von untergeordneter Bedeutung.

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. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei den Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und POLARES Real Estate Asset Management GmbH. 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.

Die funktionale Währung ist die jeweilige Landeswährung der Auslandsgesellschaften, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbständig betreibt. Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, sämtliche Veränderungen während des Jahres sowie Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital als „Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

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 abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die in der Regel nach dem Ertragswertverfahren oder Discounted Cashflow Verfahren 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 1.889.860 (Vj. TEUR 837.204).
- Im Rahmen der Bewertung von Renditeliegenschaften nach dem Discounted Cashflow-Verfahren geht die TAG davon aus, dass Transaktionskosten für einen möglichen Erwerber auf den für die TAG relevanten Märkten nur im geringen Umfang anfallen würden. Im Rahmen der Bewertung der nach dem durch Gutachter verwendeten DCF-Verfahren der Renditeliegenschaften des Colonia Teilkonzerns wurden Transaktionskosten nur im nach Einschätzung der TAG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Der Ansatz der auf diese Weise ermittelten Transaktionskosten führt zum 31. Dezember 2011 zu einer Reduktion des Wertansatzes dieser Renditeliegenschaften von ca. TEUR 883.
- 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 37.413 (Vj. TEUR 113.973).
- Für die Wohnungsbestände des TAG Konzerns ist ein neues Einzelwertberichtigungsverfahren durchgeführt worden, bei dem sämtliche Mietforderungen einer prozentualen Wertberichtigung in Abhängigkeit von der Anzahl ausstehender Monatsmieten unterzogen wurden. Aus der Umstellung auf das neue Verfahren im Wege der Schätzungsänderung resultiert ein Anstieg der Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.197, der um TEUR 1.162 höher ist als das bisher angewandte Verfahren. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Wertberichtigungen entsprechend der jeweils geltenden Altersstruktur der ausstehenden Mietforderungen entwickeln. Die Entwicklung der Altersstruktur kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

- 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 4.607 (Vj. TEUR 2.364) und der Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen TEUR 61 (Vj. TEUR 59.379). Darüber hinaus werden Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 7.420 unter dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen gehalten (Vj. TEUR 0).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte wird am Ende eines jeden Geschäftsjahres die beizulegenden Zeitwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern wie Jahresabschlüssen beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag TEUR 12.150 (Vj. TEUR 335) und betrifft vor allem Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.
- 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 17.807 (Vj. TEUR 15.537).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wurden in der Konzernbilanz die folgenden Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögenslage der Gesellschaft bieten:

- Die im Vorjahr in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 16 werden zum 31. Dezember 2011 getrennt von den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 15.752 werden zum 31. Dezember 2011 getrennt von den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 9.537 werden zum 31. Dezember 2011 getrennt von den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in Höhe von TEUR 101.712 werden zum 31. Dezember 2011 getrennt von den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in Höhe von TEUR 1.786 werden zum 31. Dezember 2011 getrennt von den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Der IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2009 wurde im Rahmen einer Stichprobenprüfung durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. („DPR“) 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 im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 Rückstellungen für Schadensersatzansprüche um rund EUR 1,6 Mio. zu niedrig bilanziert worden seien. Zudem fehlten Angaben im Konzernanhang zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften. Die TAG hat gegen die nach Ansicht

der Gesellschaft nicht wesentliche Fehlerfeststellung keine Rechtsmittel eingelegt und auch von einer Korrektur des IFRS Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 abgesehen.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 18.335 (Vj. TEUR 11.571) und Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 42.508 (Vj. TEUR 24.368) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Bewertungsergebnis von TEUR 24.173 (Vj. TEUR 12.797).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2010	596.720
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	156.405
Zugänge durch Erwerb	37.942
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.183
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-6.900
Übertragung 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
Zugang durch Unternehmenserwerbe	960.641
Zugang durch Erwerb	55.661
sonstige Abgänge	-88
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-54.490
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	66.759
Marktwertveränderungen zum 31.12.2011	24.173
Stand per 31.12.2011	1.889.860

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 1.889.860 (Vj. TEUR 837.204) 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	2011 TEUR	2010 TEUR
Mieterlöse	109.034	45.915
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-34.006	-10.391
Gesamt	75.028	35.524

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 nach dem Ertragswertverfahren durch die Sachverständigen verwendet wurden:

Folgende Annahmen wurden für das Discounted-Cashflow-Verfahren, das im Teilkonzern der Colonia Real Estate zur Anwendung gelangt, getroffen:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Durchschnittl.	Spanne	Durchschnittl.	Spanne
Liegenschaftszins in %	5,60	3,0 – 7,0	5,35	3,75 – 7,0
Restnutzungsdauer in Jahren	45	16 – 80	44	16 – 85
Instandhaltungskosten EUR/m ²	6,9	3,0 – 14,5	7,6	3,0 – 11,5
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	4,00	0,4 – 11,4	3,40	0,50 – 8,0

Die Bewertung, die den International Valuation Standards entspricht, erfolgt auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von in der Regel zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen die folgenden Kosten berücksichtigt:

	31.12.2011 EUR
Instandhaltungskosten (je m ² p.a.)	2,00 – 10,00
Verwaltungskosten (je Wohneinheit p.a.)	165,00 – 240,00
Betriebskosten des Leerstands (je leer stehendem m ² p.a.)	1,30 – 16,00
Mietausfallwagnis (in %)	1,0 – 1,5

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen 2011 zwischen 5,00 Prozent und 8,00 Prozent. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Dieser bewegt sich objektspezifisch in einer Bandbreite in 2011 von 4,50 Prozent bis 7,50 Prozent. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Present Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 0,2 Prozent in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Die Bewertung der Gewerbeimmobilien erfolgte analog der Bewertung der Wohnportfolien mit einem Diskontierungszinssatz von 6,50 Prozent ohne Transaktionskosten. Für Transaktionskosten wurde von der Summe der diskontierten Einzahlungsüberschüsse ein Abzug vorgenommen. Die Reduktion des Transaktionskostensatzes resultiert aus dem Umstand, das im Geschäftsjahr 2011 nur marktübliche geschätzte Transaktionskosten berücksichtigt werden. Im Vergleich dazu basierte die Festlegung des Transaktionskostensatzes des Vorjahres auf allgemeinen Annahmen des Bewertungsgutachters. Insofern unterscheiden sich die Transaktionen der Höhe und dem Umfang nach.

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 Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2010	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
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	2.243	0	208	2.451
Zugänge 2011	0	0	481	481
Abgänge 2011	0	0	-58	-58
Stand per 31.12.2011	4.607	1.614	1.894	8.115

	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
Kumulierte Abschreibungen	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2010	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
Zugänge 2011	0	305	287	592
Abgänge 2011	0	0	-127	-127
Stand per 31.12.2011	0	305	490	795

Buchwert 31.12.2010	2.364	1.614	933	4.911
Buchwert 31.12.2011	4.607	1.309	1.404	7.320

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte (TEUR 4.607; Vorjahr: TEUR 2.364) entfallen auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit „Asset Management“, die dem Dienstleistungsgeschäft der Polares Real Estate Asset Management GmbH entspricht. Im Rahmen der Verschmelzung der Colonia Real Estate Solutions GmbH (jetzt: Polares Real Estate Asset Management GmbH) mit der Larus Asset Management GmbH und der Zentralisierung des Dienstleistungsgeschäftes sind die Nutzungswerte „Resolution“ und „Accentro“ der Colonia Real Estate Solutions GmbH sowie der Nutzungswerte der „Larus“ auf die Polares Real Estate Asset Management GmbH übergegangen und werden dort als eine zahlungsmittelgenerierende Einheit „Asset Management“ fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Werthaltigkeitstests der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Asset Management“ auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts (Value in use) unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt. Die Prognosen basieren auf Markt- und Unternehmenseinschätzungen des Managements. Grundlage dieser Berechnung sind Unternehmensplanungen, die für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 erstellt wurden und eine Schätzung der zukünftigen Umsatzerlöse, Personalkosten und übrige Kosten enthalten. Ab dem Geschäftsjahr 2014 wurde eine gleichbleibende Entwicklung in Form einer ewigen Rente berücksichtigt.

Die für die Abzinsung der Zahlungsströme verwendeten Diskontierungssätze wurden nach dem CAPM-Modell auf Basis aktueller Marktdaten und der Einschätzung des Managements entwickelt. Der im Rahmen des Werthaltigkeitstests verwendete Diskontierungssatz beläuft sich auf 7,7 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent). Aus dem Werthaltigkeitstest ergab sich kein Wertminderungsbedarf für den Geschäfts- oder Firmenwert.

Die Auftragsbestände werden noch über eine Restnutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

Sachanlagen				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2010	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
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	0	0	357	357
Zugänge 2011	0	0	212	212
Abgänge 2011	0	0	-91	-91
Stand per 31.12.2011	12.454	1.289	2.910	16.653

Sachanlagen				
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2010	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
Zugänge 2011	244	47	285	576
Abgänge 2011	0	0	-118	-118
Stand per 31.12.2011	2.068	931	1.644	4.643
Buchwert 31.12.2010	10.630	405	955	11.990
Buchwert 31.12.2011	10.386	358	1.266	12.010

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 10.386 (Vj. TEUR 10.630) 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 01.01.2010	440
Zugänge durch Erwerb	52.411
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528
Stand per 31.12.2010	59.379
Abgänge durch Erstkonsolidierungen	-52.144
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	246
Umgliederungen in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-7.420
Stand per 31.12.2011	61

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 0 (Vj. TEUR 12) wurde dementsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erfasst. Nicht erfasste Verluste belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 0 (Vj. TEUR 0).

Die Abgänge durch Erstkonsolidierung betreffen die im Vorjahr unter den assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Anteile an der Colonia Real Estate AG. Die Colonia Real Estate wurde zum 31. Januar 2011 erstmalig in den Konsolidierungskreis der TAG AG aufgenommen. Zur ausführlicheren Erläuterung der Erstkonsolidierung der Colonia Real Estate AG verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Unternehmenserwerben.

Die Umgliederung von den Anteilen aus assoziierten Unternehmen in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen betrifft die 20,73 prozentige Beteiligung an der Estavis AG. Die von der TAG AG gehaltenen Stück 2.967.712 Aktien der Estavis AG wurden kurz nach dem Bilanzstichtag für den Erwerb einer Beteiligung als Kaufpreiszahlung an den Veräußerer ausgegeben. Die Bewertung der abgegebenen Aktien der Estavis AG erfolgte dabei zum Bilanzstichtag auf Basis des im Kaufvertrag angesetzten beizulegenden Zeitwertes der Anteile. Der Börsenkurs der Estavis Aktie betrug am 31. Dezember 2011 EUR 1,95 je Aktie.

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 und Darlehen an diese Beteiligungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2010	3.031
Zugänge 2010	1.378
Abgänge 2010	-4.043
Stand per 31.12.2010	366
Zugänge 2011	7.804
Zugänge aus Unternehmenserwerb 2011	4.760
Abgänge 2011	-644
Stand per 31.12.2011	12.286

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2010	2.635
Zugänge 2010	0
Abgänge 2010	-2.604
Stand per 31.12.2010	31
Zugänge 2011	105
Abgänge 2011	0
Stand per 31.12.2011	136
Buchwert 31.12.2010	335
Buchwert 31.12.2011	12.150

6. Aktive / Passive latente Steuern

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

Latente Steuern	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	33.325	32.005
Bewertung Renditeliegenschaften	-105.573	-45.900
Bewertungsergebnis Hedge Accounting (negative Marktwerte)	9.576	8.332
Bewertungsergebnis Hedge Accounting (positive Marktwerte)	-6	-5
Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	263	44
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	807	381
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	-3.407	-1.578
Bewertung Wandelanleihen	-2.003	-2.384
Übrige	252	207
Summe aktive latente Steuern	44.223	40.969
Summe passive latente Steuern	-110.989	-49.867
Saldierung	44.105	36.973
	-44.105	-36.973
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	118	3.996
	-66.884	-12.894

Die erwarteten Realisationszeitpunkte liegen (bei saldierter Betrachtung) mit TEUR 2.029 (Vj. TEUR 5.403) innerhalb eines Jahres und mit TEUR -68.795 (Vj. TEUR -14.301) 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	2011 TEUR	2010 TEUR
Stand per 01.01.	113.973	146.618
Zugänge	10.198	31.885
Abgänge	-19.999	-20.535
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-66.759	-43.995
Stand per 31.12.	37.413	113.973
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	37.413	113.973

Fremdkapitalkosten wurden im Vorjahr aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei rund 2,2 Prozent. Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten auf TEUR 1.040.

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 9 Mio. (Vj. EUR 40,0 Mio.) geschätzt.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	2011 TEUR	2010 TEUR
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	0	1.044
Übrige	247	58
Summe	247	1.102

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	2011 TEUR	2010 TEUR
Forderungen aus Vermietung	7.660	3.592
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.754	2.820
Übrige	2.774	242
Gesamt	13.188	6.654

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 1.957 (Vj. TEUR 624) 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 2011 nach Wertminderung TEUR 8.243 (Vj. TEUR 1.369).

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2010	1.403
Verbrauch 2010	-157
Auflösung 2010	-370
Zugänge 2010	597
Stand per 31.12.2010	1.473
Zugang durch Erstkonsolidierung 2011	8.295
Verbrauch 2011	-925
Auflösung 2011	-964
Zugänge 2011	1.957
Stand per 31.12.2011	9.836

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	2011 TEUR	2010 TEUR
Aktive Rechnungsabgrenzung	751	46
Debitorsche Kreditoren	750	247
Derivative Finanzinstrumente	489	16
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	34	24
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	214	806
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	112	4
Kurzfristige Darlehen	0	1.250
Kauttionen	216	0
Übrige	1.215	1.629
Gesamt	3.781	4.022

Die kurzfristigen Darlehen im Vorjahr wurden im Zusammenhang mit dem Erwerb der TAG Leipzig-Immobilien GmbH übernommen und in 2011 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 stehen zum Stichtag Bankguthaben von TEUR 4.328 (Vj. TEUR 122.192) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft die aufgrund einer nicht erreichten kreditvertraglichen Deckungsquote kurzfristig verpfändeten Bankguthaben (Vj. TEUR 124). Die im Vorjahr darüber hinaus nicht frei zur Verfügung stehenden Bankguthaben betrafen TEUR 120.000 zur Barhinterlegung des Aktienkaufs aus dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG sowie als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verpfändeten Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.068.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte dar:

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in TEUR
Stand per 01.01.2010	17.935
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	12.158
Übertragung von zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen in die Renditeliegenschaften	-5.260
Abgang durch Verkauf	-8.633
Stand per 31.12.2010	16.200
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	54.490
Übertragung von Anteilen an assoziierten Unternehmen in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	7.420
Abgang durch Verkauf	-39.744
Stand per 31.12.2011	38.366

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen Renditeobjekte in Höhe von TEUR 30.946 (Vj. TEUR 16.200) sowie die im Vorjahr unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesene Beteiligung an der Estavis AG in Höhe von TEUR 7.420 (Vj. TEUR 0).

Die von der TAG AG unter dieser Position ausgewiesenen Anteile an der Estavis AG in Höhe von TEUR 7.420 wurden kurz nach dem Bilanzstichtag für den Erwerb einer Beteiligung als Kaufpreiszahlung an den Veräußerer dieser Beteiligung ausgegeben.

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstandes 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 gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 16.200 wurden bis zur Bilanzaufstellung Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 11.900 veräußert. Mit einer Veräußerung des bisher nicht verkauften Objektes mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 4.300 wird höchstwahrscheinlich innerhalb der ersten Geschäftsjahreshälfte 2012 gerechnet. Im Geschäftsjahr 2011 erfolgten keine Umgliederungen von den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in die Renditeliegenschaften (Vj. TEUR 5.260).

Die den Renditeliegenschaften zuzuordnenden Verbindlichkeiten wurden im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen. Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin, Hamburg und München) mit TEUR 20.176 (Vj. TEUR 0) und Gewerbe mit TEUR 10.465 (Vj. TEUR 16.200) ausgewiesen.

11. Gezeichnetes Kapital

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach gegen Bar- bzw. Sacheinlagen erhöht. Insgesamt wurden 16.338.810 Stück (Vj. 26.000.000 Stück) neue Aktien ausgegeben. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 07. April 2011 wurde eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von Stück 5.856.635 Aktien beschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital von Stück 10.476.924 vorgenommen. Darüber hinaus erhöhte sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten an der Wandelschuldverschreibung 2010/I um 5.251 Stückaktien.

Das zum 31. Dezember 2010 voll ausgenutzte genehmigte Kapital wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 07. April 2011 um EUR 25.000.000,00 (Genehmigtes Kapital 2011/I) sowie mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 um EUR 7.000.000,00 (Genehmigtes Kapital 2011/II) erhöht. Zum 31. Dezember 2011 beläuft sich das genehmigte Kapital 2011 /I noch auf einen Betrag in Höhe von EUR 14.523.076,00 und das genehmigte Kapital 2011/II noch auf einen Betrag in Höhe von EUR 7.000.000,00.

Der Vorstand ist demnach ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 6. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 14.523.076,00 durch Ausgabe von bis zu 14.523.076 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/I). Darüber hinaus ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 25. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011/II).

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

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

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 2.810 (Vj. TEUR 2.881) nach Abzug damit verbundener Ertragsteuervorteile von TEUR 907 (Vj. TEUR 930) erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	2011 TEUR	2010 TEUR
Gesetzliche Rücklage	46	46
Andere Gewinnrücklagen	480	481
Rücklage für Hedge Accounting	-16.817	-10.034
Rücklage für Währungsumrechnung	31	0
Gesamt	-16.260	-9.507

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	2011 TEUR	2010 TEUR
Bestand 01.01.	-10.034	-12.393
Unrealisierte Gewinne und Verluste	-12.947	2.377
Ergebniswirksam erfasst	4.057	1.025
Saldo	-8.890	3.402
Latenter Steuereffekt	2.107	-1.043
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-6.783	2.359
Bestand zum 31.12.	-16.817	-10.034

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

Die Rücklage für Währungsumrechnung betrifft Umrechnungsdifferenzen ausländischer Konzernunternehmen in die funktionale Währung des Konzerns.

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 p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 1.206.517 (Vj. TEUR 639.518) 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 sowie der POLARES Real Estate Management GmbH und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	in TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2010	1.881
Verbrauch	-215
Auflösung	-29
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	164
Stand per 31.12.2010	1.801
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	40
Verbrauch	-217
Auflösung	-70
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	206
Stand per 31.12.2011	1.760

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

	31.12.2011	31.12.2010
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 228 (Vj. TEUR 222) 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:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.	1.801	1.881
Zugang aus Erstkonsolidierung 2011	40	0
Personalaufwand	136	135
Rentenzahlung	-217	-215
Bilanzansatz zum 31.12.	1.760	1.801

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 2010 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 1.801, zum 31. Dezember 2009 TEUR 1.880, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.920 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 1.962.

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Wandelanleihen	93.868	101.712
Negative Marktwerte Zinsswaps (langfristiger Teil)	28.222	15.752
Kaufpreisverbindlichkeiten Unternehmenserwerbe	0	2.618
Übrige	153	4
Gesamt	122.243	120.086

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben und in 2010 in vollem Umfang wieder zurückerworben. Die Neuausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte zum Nominalbetrag von TEUR 12.500. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5 Prozent p.a. 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 zurück erworben. 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 p.a. 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 p.a. 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.

Zum 31. Dezember 2011 wurde unter den Wandelanleihen auch eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 2.634 ausgewiesen, die von der Colonia Real Estate AG ausgegeben wurde. Die Colonia Real Estate AG hatte diese am 11. Mai 2010 zum Nominalbetrag in Höhe von TEUR 11.441 und einer Verzinsung mit 5,875 Prozent ausgegeben. Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf einen Betrag von EUR 6,01 je Colonia Real Estate Aktie. Aufgrund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte der Colonia Real Estate AG durch die TAG AG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia Real Estate AG über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr begebenen Wandelanleihe. Daraufhin wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 8.089 vorzeitig gewandelt bzw. in Höhe von TEUR 231 vorzeitig zurückgezahlt.

Die Bewertung der Wandelanleihen erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten Zinsswaps betreffen im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente (Cashflow Hedges) deren Gewinne und Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Zur näheren Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Auf- / Abzin- sung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Kaufpreisnachzahlungen	3.000	0	0	0	0	3.000
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	2.887	682	515	0	464	2.154
Ausstehende Baukosten	2.161	1.706	169	0	1.114	1.400
Mängelbeseitigung	1.920	415	38	0	200	1.667
Ausstehende Rechnungen	1.395	777	94	0	3.133	3.657
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	891	788	98	0	1.306	1.311
Übrige	3.283	1.432	1.408	23	4.198	4.618
Gesamt	15.537	5.800	2.322	23	10.415	17.807

Die Rückstellungen für Kaufpreisnachzahlungen beinhalten mögliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit Immobilien-erwerben 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 laufende Ertragsteueraufwendungen 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	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil)	11.379	9.537
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	13.901	1.786
Umsatzsteuer	1.239	889
Erhaltene Anzahlungen	2.675	801
Passive Rechnungsabgrenzung	577	20
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	11	11
Übrige	7.043	4.754
Gesamt	36.825	17.798

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen im Vorjahr 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	2011 TEUR	2010 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	109.034	45.915
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	6.343	5.887
Gesamt	115.377	51.802

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

	2011 TEUR	2010 TEUR
Sonstige betriebliche Erträge		
Gewinne aus Unternehmenserwerben	56.758	8.407
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.322	4.288
Sonstige periodenfremde Erträge	3.517	1.127
Gewinn Rückerwerb Wandelanleihe	0	1.123
Übrige	4.206	751
Gesamt	66.803	15.696

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 zuzuordnenden Personalkosten.

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Personalaufwand		
Löhne, Gehälter und Tantiemen	10.750	7.578
Soziale Abgaben	1.750	896
Aufwendungen für Altersversorgung	247	305
Gesamt	12.747	8.779

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten beträgt der gesamte Personalaufwand des Geschäftsjahres TEUR 18.099 (Vj. TEUR 10.012). 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	2011 TEUR	2010 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	592	227
Abschreibungen auf Sachanlagen	576	543
Gesamt	1.168	770

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2011 TEUR	2010 TEUR
Wertminderungen auf Forderungen	1.957	624
Wertminderungen auf Vorräte	1.542	0
Gesamt	3.499	624

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2011 TEUR	2010 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	4.788	3.467
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	1.443	1.003
Restrukturierungskosten Colonia	1.323	0
Raumkosten	1.242	803
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	1.148	3.595
Kreditbeschaffungskosten	1.082	1.044
Projektanlaufkosten	824	168
Reisekosten (inkl. KFZ-Kosten)	795	509
EDV-Kosten	729	1.102
Anschaffungsnebenkosten	518	430
Kosten des Aufsichtsrates	429	227
Kosten der Hauptversammlung und der Veröffentlichung	411	234
Investor Relations	230	224
Mietgarantien	3	35
Verluste Abgang Gemeinschaftsunternehmen	0	747
Übrige	5.517	2.367
Gesamt	20.482	15.955

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasing-Verhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 1.577 (Vj. TEUR 1.467) erfasst.

32. Beteiligungsergebnis

Unter dieser Position wurden im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 72 (Vj. TEUR 0) ausgewiesen.

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis assoziierte Unternehmen	2011 TEUR	2010 TEUR
Ansatz anteiliges Nettozeitwertvermögen bei Erwerb	0	6.724
Anteilige Gewinne/Verluste	53	176
Bewertungsergebnis der Estavis-Aktien zum beizulegenden Zeitwert	-1.975	0
Gewinn im Übergang zur Vollkonsolidierung (Vj. Verlust)Zeitwert	2.168	-372
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	246	6.528

34. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Position betrifft bei der Colonia Real Estate AG vorgenommene Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 105 (Vj. TEUR 0).

35. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2011 TEUR	2010 TEUR
Zinserträge	10.141	3.228
Zinsaufwendungen	-71.687	-34.413
Gesamt	-61.546	-31.185

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 2.155 (Vj. TEUR 875) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 7.986 (Vj. TEUR 2.352).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 53.136 (Vj. TEUR 20.301) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 18.551 (Vj. TEUR 14.112).

36. Ertragssteuern

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

Ertragsteuern	2011 TEUR	2010 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-779	-253
Latente Steuern	-16.482	-2.581
Gesamt	-17.261	-2.834

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2011 TEUR	2010 TEUR
Ansatz / Wertberichtigung steuerliche Verlustvträge	-8.497	6.998
Bewertung Hedge Accounting	-2.973	0
Bewertung Renditeliegenschaften	-6.867	-9.816
Bewertung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.567	532
Bewertung von Wandelanleihen	456	-688
Bewertung von Finanzanlagen	-256	0
Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	0	299
Übrige	88	94
Gesamt	-16.482	-2.581

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2011 TEUR	2010 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	83.165	22.025
Erwartetes Steuerergebnis	-26.841	-7.109
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	722	1.763
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-10.292	-2.506
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abzugsfähige Aufwendungen	-4.563	-1.843
Gewerbesteuerfreistellung aus laufenden Ergebnissen sowie aus der erstmaligen Anwendung	9.002	0
Erstkonsolidierungsergebnisse	15.615	4.028
Ergebnisse assoziierte Unternehmen	79	2.107
Übrige	-983	726
Tatsächliches Steuerergebnis	-17.261	-2.834

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	31.12.2011 %	31.12.2010 %
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 20,8 Prozent (Vj. 12,9 Prozent). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR -715 (Vj. TEUR -1.186) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 80 Mio. (Vj. rund EUR 75 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 114 Mio. (Vj. rund EUR 83 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 9 Mio. (Vj. rund EUR 3 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt rund EUR 0,8 Mio. (Vj. rund EUR 0,6 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.

37. Sonstige Steuern

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

38. 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 „potentielle Aktien“ auftreten (z.B. Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie errechnet sich wie folgt:

	2011	2010
Konzernergebnis nach Minderheiten in TEUR	66.882	18.501
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	63.897.977	38.589.600
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1,05	0,48
Verwässerungseffekt in TEUR	5.381	1.605
Verwässertes Konzernergebnis in TEUR	72.263	20.106
Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert, in Stück)	80.808.284	44.455.513
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,89	0,45

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

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien ermittelt sich für das Geschäftsjahr wie folgt:

Zeitraum	Tage	Aktien Zugang	Anzahl Aktien tatsächlich	Gewichtete Anzahl Aktien (angepasst)
01.01.–04.05.2011	124	0	58.566.364	19.896.518
05.05.–25.09.2011	144	5.856.635	64.422.999	25.416.197
26.09.–31.10.2011	36	5.084	64.428.083	6.354.551
01.11.–21.11.2011	21	5.476.924	69.905.007	4.021.932
22.11.–05.12.2011	14	5.000.000	74.905.007	2.873.069
06.12.–31.12.2011	26	167	74.905.174	5.335.711
	365	16.338.810		63.897.977
Konzernergebnis nach Minderheiten 2011:				TEUR 66.882
Ergebnis je Aktie 2011 unverwässert:				EUR 1,05

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.–04.05.2011	124	58.566.364	19.896.518
05.05.–25.09.2011	144	64.422.999	25.416.197
26.09.–31.10.2011	36	64.428.083	6.354.551
01.11.–21.11.2011	21	69.905.007	4.021.932
22.11.–05.12.2011	14	74.905.007	2.873.069
06.12.–31.12.2011	26	74.905.174	5.335.711
01.01.–31.12.2011	365	2.427.184	2.427.184
01.01.–25.09.2011	268	5.484.461	4.026.947
26.09.–05.12.2011	71	5.479.470	1.065.870
06.12.–31.12.2011	26	5.479.305	390.307
01.01.–31.12.2011	365	9.000.000	9.000.000
	365		80.808.284
Konzernergebnis nach Minderheiten 2011:			TEUR 72.263
Ergebnis je Aktie 2011 verwässert:			EUR 0,89

Für das Vorjahr hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien wie folgt ermittelt:

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 verwässert:				EUR 0,48

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ermittlung der ausgegebenen Aktien für das Geschäftsjahr 2010 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	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	31.714	129.417
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-10.115	-7.641
Gesamt	21.599	121.776

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

Zahlungsströme	2011 TEUR	2010 TEUR
Gezahlte Zinsen	-71.687	-32.626
Erhaltene Zinsen	10.141	3.228
Erhaltene Dividenden	72	0
Gezahlte Steuern	-814	-601
Erhaltene Steuern	35	348

Neben den in der Kapitalflussrechnung unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesenen Investitionen, wurden im Geschäftsjahr größere Investitionen durch Unternehmenserwerbe in Höhe von TEUR 35.807 getätigt, die aufgrund der hiermit in Verbindung stehenden Ausgabe von Aktien, nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt wurden.

Hinsichtlich der im Zusammenhang der mit Unternehmenserwerben gezahlten Kaufpreise, sowie der erworbenen Vermögenswerte und Schulden verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Unternehmenserwerben.

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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), Salzgitter 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.

Das Segment Salzgitter wurde im Geschäftsjahr 2011 neu eingeführt, um dem Gewicht der im Rahmen der Colonia Akquisition erworbenen Immobilien an diesem Standort Rechnung zu tragen. Der Anteil der Immobilien in Salzgitter beträgt mit 8.700 Wohnungen rund 28 Prozent des Gesamtbestandes der TAG.

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 2011 Erträge von rund EUR 10,1 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:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	547.392	356.461
Bilanzsumme	2.047.683	1.190.507
Eigenkapitalquote in %	27	30

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 2011	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7 TEUR	Bewertungs- kategorie¹	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.150	12.150		N/A
davon Beteiligungen	6.458	6.458	AfS	N/A
davon langfristige Forderungen	5.692	5.692	LaR	5.692
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.188	13.188	LaR	13.188
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.781	3.030	LaR	3.781
davon Sicherungsinstrumente	489	489	N/A	489
davon Übrige	3.292	2.541	LaR	2.541
Liquide Mittel	31.714	31.714	LaR	31.714
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.016.825	1.016.825	AmC	1.027.216
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	122.243	122.243		122.243
davon Sicherungsinstrumente	28.222	28.222	N/A	28.222
Übrige	94.021	94.021	AmC	94.021
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.568	172.568	AmC	172.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.830	16.830	AmC	16.830
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.825	36.825		36.825
davon Sicherungsinstrumente	10.495	10.495	N/A	10.495
davon derivative Finanzinstrumente	884	884	FLHFT	884
Übrige	25.446	20.955	AmC	20.955

31. Dezember 2010	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7 TEUR	Bewertungs- kategorie¹	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
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
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

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.

Die in den anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Beteiligungen 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 Bewertungsverlust in Höhe von TEUR 105 (Vj. TEUR 0) ergebniswirksam als Abschreibungen auf Finanzanlagen 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 0 (Vj. TEUR 1.468).
- 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 81 (Vj. TEUR 288).

- Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Bewertung von Zinsswapgeschäften, die bis dahin nicht in einer Sicherungsbeziehung standen, in Höhe von TEUR 1.993 (Vj. TEUR 0) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Darüber hinaus wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 200 (Vj. TEUR 0) aus einer ineffektiven Sicherungsbeziehung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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 2011 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, TAG NRW-Immobilien GmbH, TAG Sachsenimmobilien GmbH, TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Colonia Real Estate AG, Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, TAG SH-Immobilien GmbH, TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH und TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 671,9 Mio. (Vj. EUR 313,3 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	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-61.546	-31.185
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	3,2	4,7
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	3,7	2,3
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5%	-3.779	-2.411
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%	3.779	2.411

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	Nominalvolumen		Zinssatz in %	Laufzeit in Jahren	Marktwert	
	2011 EUR	2010 EUR			2011 EUR	2010 EUR
Payer-Swap	20.000.000	20.000.000	4,410	5,4	-2.779.804	-2.002.059
Payer-Swap	20.000.000	20.000.000	4,800	5,4	-3.192.487	-2.474.242
Payer-Swap	20.000.000	20.000.000	4,805	2,7	-1.691.205	-1.981.512
Payer-Swap	30.000.000	30.000.000	4,545	5,4	-3.983.320	-3.046.432
Payer-Swap	9.051.988	9.276.249	4,450	3,7	-937.682	-827.412
Payer-Swap	10.339.844	10.624.101	4,818	5,0	-1.468.139	-1.215.946
Payer-Swap	22.562.208	23.247.838	4,000	0,5	-267.523	-891.130
Payer-Swap	0	2.432.092	4,000	0,5	0	-88.508
Payer-Swap	7.842.100	7.988.300	4,745	0,4	-108.786	-382.171
Payer-Swap	20.000.000	20.000.000	5,210	0,5	-358.960	-1.143.205
Payer-Swap	15.289.166	16.625.337	5,100	2,5	-1.281.633	-1.559.871
Payer-Swap	4.800.000	9.000.000	2,830	1,9	-141.927	-259.141
Payer-Swap	21.625.193	28.407.500	4,430	0,7	-427.903	-1.456.271
Cap	1.000.000	1.000.000	4,430	0,7	38	0
Payer-Swap	10.118.200	10.322.200	4,235	5,1	-1.203.747	-881.847
Payer-Swap	17.000.000	17.000.000	4,780	1,0	-485.433	-1.100.994
Cap	3.700.000	3.820.000	1,000	0,2	3.402	15.847
Payer-Swap	5.000.000	0	1,720	3,8	-46.196	0
Payer-Swap	7.020.860	7.093.240	4,540	5,5	-1.007.349,00	-754.836,39
Payer-Swap	875.910	884.940	4,870	5,5	-140.687,00	-111.456,51
Payer-Swap	6.670.390	6.754.240	4,045	5,8	-884.155,00	-517.000,42
Payer-Swap	3.870.043	3.915.857	4,830	3,5	-445.108,00	-418.560,20
Payer-Swap	6.669.760	6.753.880	4,395	2,5	-549.711,00	-563.828,80
Payer-Swap	3.318.530	3.915.857	4,890	7,0	-607.018,00	-523.595,64
Payer-Swap	6.450.072	6.526.429	4,790	2,0	-445.009,00	-560.169,08
Payer-Swap	6.450.072	6.526.429	4,830	4,0	-823.674,00	-716.199,56
Payer-Swap	3.756.343	3.795.202	4,470	5,7	-534.213	-389.858
Payer-Swap	1.999.480	2.020.200	4,580	5,7	-296.084	-220.956
Payer-Swap	2.257.650	2.281.005	4,220	3,1	-195.462	-182.200

Payer-Swap	1.692.000	1.709.503	4,170	1,5	-71.787	-104.077
Payer-Swap	1.760.880	1.779.096	4,350	1,5	-79.410	-116.095
Payer-Swap	7.692.500	7.862.500	4,230	0,2	-54.491	-280.463
Payer-Swap	0	0	4,650	5,3	-1.024.005	-534.995
Payer-Swap	1.746.000	1.782.000	2,520	5,3	-67.282	16.016
Payer-Swap	8.058.165	0	3,960	0,7	-115.100	0
Payer-Swap	177.080.000	0	3,972	1,6	-7.694.803	0
Payer-Swap	40.097.250	0	3,972	1,6	-1.743.515	0
Payer-Swap	45.500.000	0	2,820	4,5	-2.775.050	0
Cap	1.500.000	0	2,820	4,5	17.044	0
Payer-Swap	22.223.819	0	2,040	5,0	-262.653	0
Payer-Swap	17.336.368	0	2,040	5,0	-292.580	0
Payer-Swap	23.562.997	0	2,040	5,0	-145.821	0
Payer-Swap	10.618.071	0	2,040	5,0	-179.198	0
Payer-Swap	25.360.746	0	2,040	5,0	-323.864	0
Summe	671.896.604	313.343.995	3,83	3,0	-39.112.290	-25.273.172

Bis auf zwei derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalvolumen von TEUR 8.170 (Vj. TEUR 0) und einem Marktwert von TEUR -867 (Vj. TEUR 0), die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind, zeigt die Tabelle zugleich die angegebene Laufzeit der 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.

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

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	13.436	6.204
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	-13.808	-6.204

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten 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 Vertragspartei und, 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 2.160 (Vj. TEUR 1.058). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 2.885 (TEUR 3.395).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende 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 11,0 Mio. (Vj. rund EUR 13,7 Mio.) p.a. 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	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	210.353	138.456
1 bis 5 Jahre	771.954	401.551
über 5 Jahre	338.892	226.295
Gesamt	1.321.199	766.302

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 43 Mio. (Vj. rund EUR 17 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 96 Mio. (Vj. rund EUR 42 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 120 Mio. (Vj. rund EUR 20 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	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	47.932	140.047
über 5 Jahre	12.150	335
Gesamt	60.082	140.382

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.827 (Vj. TEUR 2.612). 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.

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.

Im TAG Konzernkreis bestehen Darlehensverträge mit Kreditinstituten, die eine Change-of-Control-Klausel beinhalten. Im Falle der Änderungen des Gesellschafterkreises bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Bank oder die Darlehen könnten fällig gestellt werden. Hierbei handelt es sich um Darlehen bei der TAG NRW-Immobilien GmbH in Höhe von rd. EUR 11,6 Mio. und EUR 8,1 Mio., TAG Sachsenimmobilien GmbH in Höhe von rd. EUR 11,6 Mio., der TAG Marzahn Immobilien GmbH über EUR 19 Mio., der TAG Leipzig-Immobilien GmbH in Höhe von rd. EUR 9,6 Mio. und der Colonia Bremen GmbH & Co. KG über rd. EUR 3,1 Mio. sowie der Colonia Real Estate AG über rd. EUR 32 Mio.

Daneben bestehen Darlehensverträge für Immobilienportfolios über EUR 99,6 Mio. und über EUR 11,6 Mio. mit einer Change-of-Control-Klausel von 50 Prozent der Stimmrechte der Darlehensnehmerin und über rd. EUR 9,6 Mio. mit einer Change-of-Control-Klausel von 30 Prozent der Stimmrechte der Darlehensnehmerin.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 923 Mio. (Vj. EUR 258 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung der dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Geschäftsjahr 2011 kam es zu einer Nichteinhaltung dieser Kreditvorgaben in drei Fällen. Im ersten Fall kam es bei einem Kredit über rd. EUR 6,5 Mio. an einem Messstichtag dazu, dass die im Kreditvertrag geregelte Kapitaldienstdeckungsquote nicht eingehalten wurde. Durch Ablösen eines Objektes aus der Finanzierung konnte die nicht eingehaltene Deckungsquote im Februar 2012 wieder hergestellt werden. Darüber hinaus kam es bei zwei Kreditverträgen über insgesamt rd. EUR 14 Mio. ebenfalls dazu, dass die Deckungsquoten gem. Kreditverträgen nicht eingehalten werden konnten. Hierfür wurden durch den Konzern Kreditsicherheiten in Höhe von insgesamt TEUR 95 beim Kreditinstitut hinterlegt. Darüber hinaus wurden Sondertilgungen in Höhe von TEUR 595 geleistet, so dass die in den Verträgen fixierten Kapitaldeckungsquoten zum 31. Dezember 2011 wieder eingehalten wurden und die Kreditsicherheiten wieder zur freien Verfügung des Konzerns stehen.

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 15,8 Mio. (Vj. EUR 5,7 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 Mio. (Vj. rund EUR 0,8 Mio.), die der Besicherung noch zu erbringender Bauleistungen dienen.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Mieten Geschäftsräume	7.485	956
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	1.761	2.131
Gesamt	9.246	3.087

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 2.106 (Vj. TEUR 1.454) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 4.633 (Vj. TEUR 1.495) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 2.507 (Vj. TEUR 138) 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 98 Mio. (Vj. rd. EUR 125 Mio.), die mit rund EUR 33 Mio. (Vj. rd. EUR 26 Mio.) innerhalb eines Jahres, mit rd. EUR 33 Mio. (Vj. rd. EUR 63 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und mit rund EUR 31 Mio. (Vj. rd. EUR 36 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 nahe stehenden Personen zu verzeichnen:

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- 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.
- Die Colonia Real Estate AG hat im Geschäftsjahr die Vermögenswerte sowie Schulden eines Geschäftsbereichs der vollkonsolidierten Colonia Real Estate Solutions GmbH an die Estavis 2. Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin, sowie das technische Equipment und die Büromöbel an die Estavis AG, Berlin, bei der Herr Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied ist, veräußert.
- Ferner hat Colonia Real Estate AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 ihre Geschäftsanteile an der Colonia Residential Sales GmbH an die Estavis 32. GmbH & Co. KG, Berlin, sowie Estavis Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, zum Kaufpreis von EUR 2,3 Mio. bzw. EUR 0,2 Mio. veräußert. Die Käufer sind beide Tochtergesellschaften der Estavis AG, Berlin.

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe stehenden 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 92 (Vj. TEUR 98).
- Die Banque Havilland S.A., Luxemburg, bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow bis zum 19. April 2011 Mitglied des Aufsichtsrates war, hat der TAG im Dezember 2009 einen Kredit über TEUR 10.000 gewährt. Der Kredit hat eine Laufzeit von drei Jahren, wird mit 5 Prozent p.a. verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert. Zum 31. Dezember 2011 wies der Saldo des Kredits TEUR 10.000 aus.
- Die Noerr LLP, München, sowie die Nörr Stiefenhofer Lutz Partnerschaft, Frankfurt am Main, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 567 (Vj. TEUR 607). Der Saldo der noch offenen Rechnungen belief sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 21.
- 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 15.925 (Vj. TEUR 20.379) 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 9.382 (Vj. TEUR 5.766), die mit 6 Prozent p.a. verzinst werden.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 832 (Vj. TEUR 871) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 651 (Vj. TEUR 418), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 98 (Vj. TEUR 268), Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 74 (Vj. TEUR 138) und für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 9 (Vj. TEUR 47). 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 37 (Vj. TEUR 74) weiterbelastet.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2011 insgesamt 281 (Vj. 168) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 262 (Vj. 128) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Des Weiteren wurden durchschnittlich 27 (Vj. 22) Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

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

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 21. Juni 2011)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Colonia Real Estate AG, Köln (Vorsitzender, seit 15. Februar 2011)
- Banque Havilland S.A., Luxemburg (bis 19. April 2011)

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Englefield Capital LLP, London (Mitglied des Advisory Boards)

Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf

- Germania-Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (bis 21. Juni 2011)
- ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Allerthal Werke AG, Grasleben
- Solventis AG, Frankfurt/Main (stellvertretender Vorsitzender)
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, seit 21. Juni 2011)
- Nalmer S.A., Uruguay
- Urupay S.A., Paraguay (Vorsitzender)

Frau Andrea Mäckler, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

Frau Wencke Röckendorf, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 163 (Vj. TEUR 114).

Vorstand

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

Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam

- treveria plc, Isle of Man, Großbritannien (Vorsitzender)
- Estavis AG, Berlin (seit 18. Juli 2011)
- Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien (seit 26. Juli 2011)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 2. September 2011)
- FranconoWest AG, Düsseldorf (Vorsitzender, bis 30. November 2011)

Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, seit 27. Juni 2011)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 2. September 2011)

Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (seit 27. Juni 2011)

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

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

* einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

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

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 Colonia Real Estate AG hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB und § 264b HGB

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2011 entsprechend den Befreiungsvorschriften von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von Erleichterungen Gebrauch gemacht:

Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB

- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee
- TAG NRW-Immobilien GmbH (ehem. FranconoWest AG, Düsseldorf), Hamburg
- 1. FranconInWest GmbH, Düsseldorf

- 2. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg
- POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg

Befreiung nach § 264b HGB

- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, Hamburg
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb eines Immobilien-Portfolios in Chemnitz

Mit Wirkung zum 1. Februar 2012 hat der TAG Konzern im Wege eines Share-Deals ein Immobilien-Portfolio in Chemnitz erworben. Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf einen Betrag in Höhe von ca. EUR 23,75 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus ca. 430 wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von ca. 32.000 m² und einer jährlichen Netto-Istmiete von ca. TEUR 1.800. Für den Erwerb der Anteile hat die TAG AG eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage um EUR 859.339,00 durch Ausgabe von Stück 859.339 Aktien vorgenommen. Darüber hinaus wurde für den Erwerb der Anteile ein Baranteil in Höhe von ca. TEUR 260 geleistet. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaft erfolgt im 1. Quartal 2012.

Erwerb eines Immobilien-Portfolios im Berliner Umfeld

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Februar 2012 hat der TAG Konzern im Wege eines Share-Deals ein Immobilien-Portfolio in Eberwalde bei Berlin erworben. Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf einen Betrag in Höhe von ca. EUR 30 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus 1.057 wohnwirtschaftlich und 11 gewerblich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von rd. 60.000 m² und einer jährlichen Netto-Istmiete von ca. TEUR 2.700. Für den Erwerb der Anteile wurden die von der TAG AG gehaltenen Stück 2.967.712 Aktien der Estavis AG als Kaufpreiszahlung an den Veräußerer ausgegeben sowie darüber hinaus eine Barkomponente in Höhe von TEUR 3.500 geleistet.

Angebotsabgabe zum Erwerb von 100 Prozent der Anteile an der DKB Immobilien AG, Berlin

Die TAG AG strebt den Erwerb der DKB Immobilien AG (nachstehend auch „DKBI“), Berlin, an und hat sich an einem von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahren zum Erwerb der DKBI beteiligt. Am 29. Februar 2012 hat die TAG ein auf den 31. März 2012 befristetes und verbindliches Angebot zur Übernahme von 100 Prozent der Aktien an der DKBI zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 160 Mio. abgegeben.

Die DKBI verfügt über rund 25.000 Wohneinheiten sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1,5 Mio. m² und erzielt insgesamt eine Nettokaltmiete von rund EUR 73,2 Mio. Die Liegenschaften der Zielgesellschaft liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern, den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, der Großraum Berlin und Sachsen. Der Bestand ist überwiegend in einem guten Zustand und voll- bzw. teilsaniert. Er wird per 31. Dezember 2011 mit rund EUR 1.060 Mio. bewertet. Der Leerstand beträgt angabegemäß über das Gesamtportfolio per 31. Dezember 2011 10,9 Prozent. Die Bankverbindlichkeiten der DKBI-Unternehmensgruppe betragen rund EUR 800 Mio. und sollen durch die Übernahme der Aktien mit übernommen werden.

Die TAG hat im Rahmen des Angebots erklärt, alle bestehenden und durch die Transaktion nicht berührten Sozialklauseln beachten zu wollen. Die DKBI-Unternehmensgruppe verfügt über rund 275 Mitarbeiter.

Zur Finanzierung der Übernahme der DKBI hat der Vorstand am 28. Februar 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Ausnutzung der bestehenden Genehmigten Kapitalia eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu rund 20,6 Mio. neuen Stückaktien beschlossen.

Durchgeführte Kapitalerhöhung

Zur Finanzierung des Kaufpreises der DKBI hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2012 in Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu rund 20,6 Mio. neuen Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären innerhalb einer Bezugsfrist vom 2. bis zum 16. März 2012 im Verhältnis 11:3 zum Bezug angeboten. Für Spitzenbeträge wurde das Bezugsrecht ausgeschlossen. Daneben wurden die neuen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Angebots institutionellen und privaten Investoren in Deutschland und ausgewählten anderen Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Die neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung wurden vollständig zu einem Bezugspreis in Höhe von EUR 6,15 je Aktie platziert. Der Zufluss aus der Kapitalerhöhung betrug damit EUR 127 Mio. Die Kapitalerhöhung über insgesamt EUR 20.663.737 wurde am 19. März 2012 im Handelsregister eingetragen. Das neue Grundkapital beträgt damit EUR 96.428.250,00. Die neuen Aktien, die mit einer Gewinnberechtigung ab dem 01. Januar 2011 ausgestattet sind, wurden am 20. März 2012 an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Sonstige Ereignisse

Seit dem Bilanzstichtag kam es zu weiteren Veränderungen bei den Beteiligungen der TAG. Auf Grund eines den verbliebenen außenstehenden Aktionären der Bau-Verein zu Hamburg unterbreiteten Aufstockungsangebotes, das vom 10. Februar bis zum 9. März 2012 lief, erhöhte sich der Anteil der TAG am Bau-Verein von 93,21 Prozent per 31.12.2011 auf 96,09 Prozent per 10. März 2012.

Der Vorstand plant eine Dividende von EUR 0,20 je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 auszuzahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung.

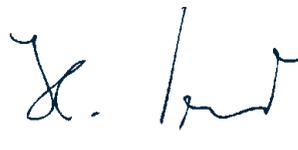
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der 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.

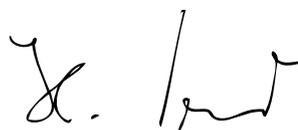
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 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 Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend 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 Konzernlageberichtes. 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 30. März 2012

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

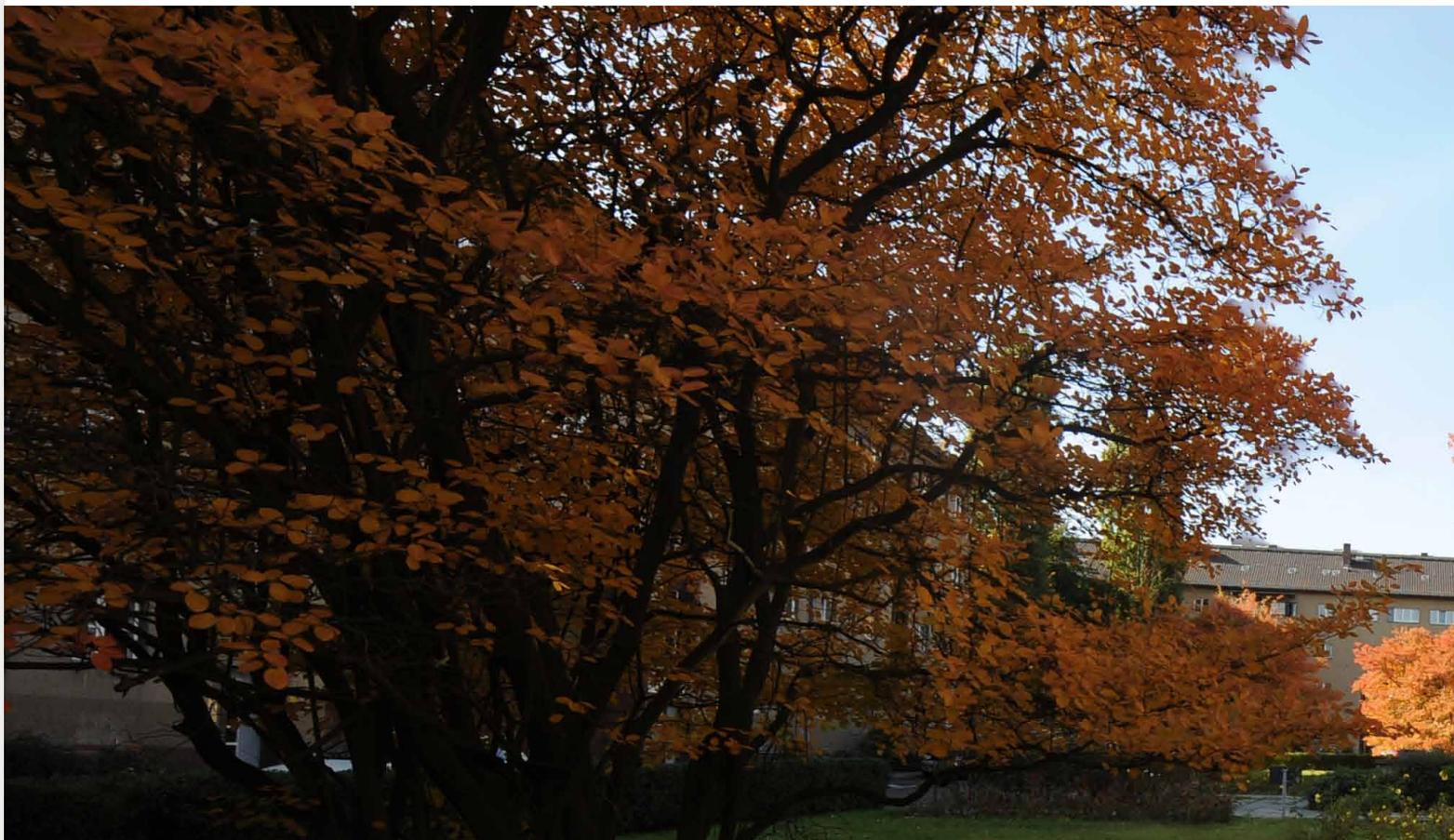


Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer



Michels
Wirtschaftsprüfer

Notizen



Finanzkalender der TAG

10. Mai	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2012
14. Juni	Hauptversammlung 2012 in Hamburg
09. August	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2012
08. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2012



Kontakt

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon + 49 40 380 32 - 0
Telefax + 49 40 380 32 - 390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com

Investor Relations

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

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 - 0

Telefax +49 40 380 32 - 390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com