

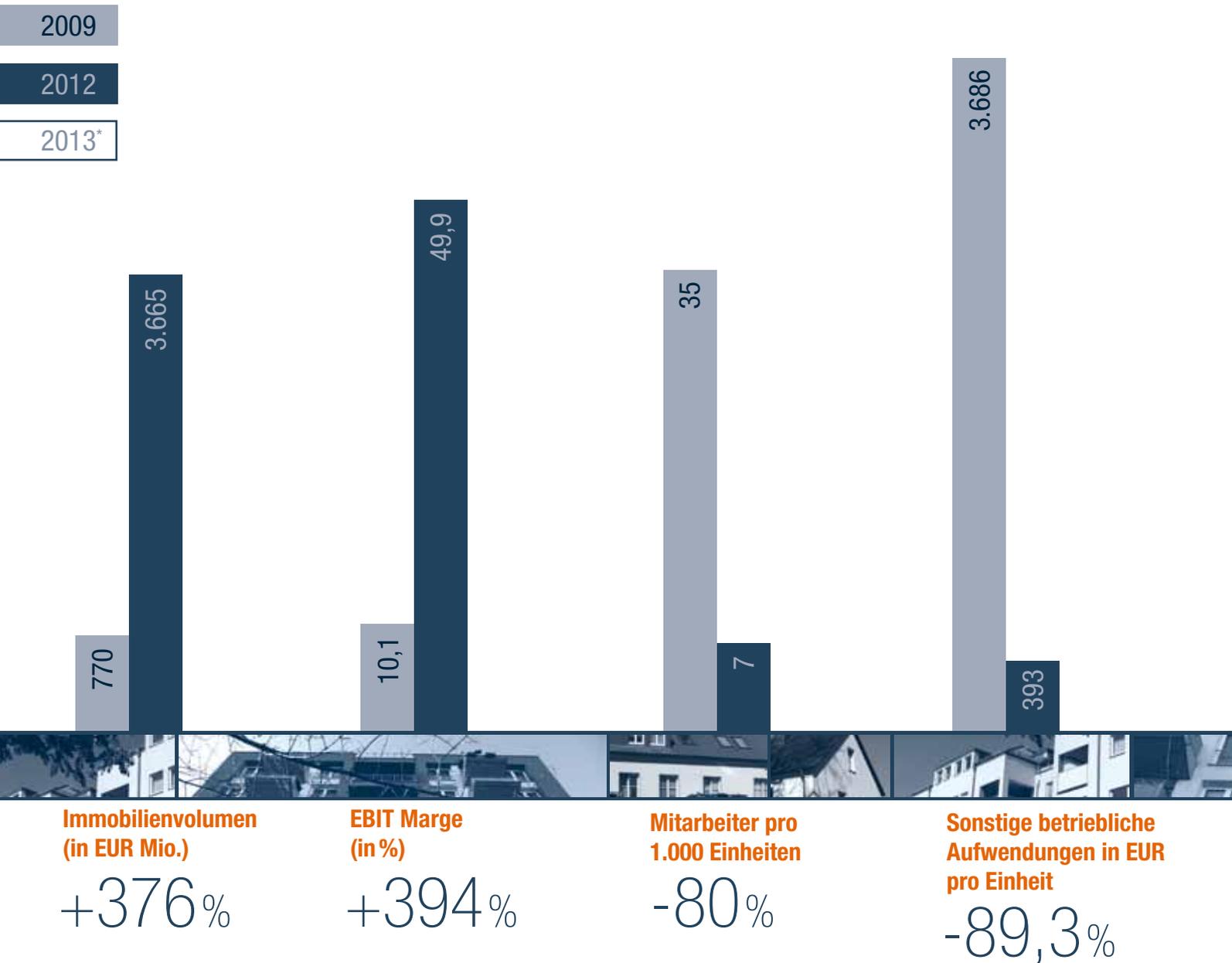


Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	2012	(angepasst) 2011	(angepasst) 2010
A. Kennzahlen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	252.833	178.303	82.941
a) Verkäufe	52.914	54.468	29.464
b) Mieterlöse	192.462	115.377	51.802
c) Dienstleistungen und übrige	7.457	8.458	1.675
EBIT	289.125	145.122	46.865
EBT	202.551	83.273	22.208
Konzernergebnis	177.922	65.904	18.501
FFO in EUR Mio.	39,6	–	–
FFO inkl. Verkaufsergebnis in EUR Mio.	69,5	–	–
FFO pro Aktie in EUR	0,42	–	–
FFO inkl. Verkaufsergebnis pro Aktie in EUR	0,73	–	–
Ergebnis pro Aktie in EUR	1,88	1,05	0,48
B. Kennzahlen Konzernbilanz			
Bilanzsumme	3.799.962	2.047.683	1.190.507
Eigenkapital vor Minderheiten	1.136.177	547.392	356.461
Eigenkapitalquote in %	30	27	30
Finanzverbindlichkeiten	2.216.047	1.189.393	634.002
davon kurzfristig	411.261	172.568	110.490
Immobilienvolumen	3.664.867	1.968.605	978.007
LTV in %	58,6	58,6	52,9
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,96	8,72	6,67
C. Mitarbeiter			
Mitarbeiter	508	281	168
Weitere Konzerndaten			
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2012 in EUR	1.242.010.962		
Grundkapital in EUR	130.737.996,00		
WKN/ISIN	830350/DE0008303504		
Anzahl der Aktien	130.737.996		
Free Float in %	100		
Index	MDAX/EPRA		

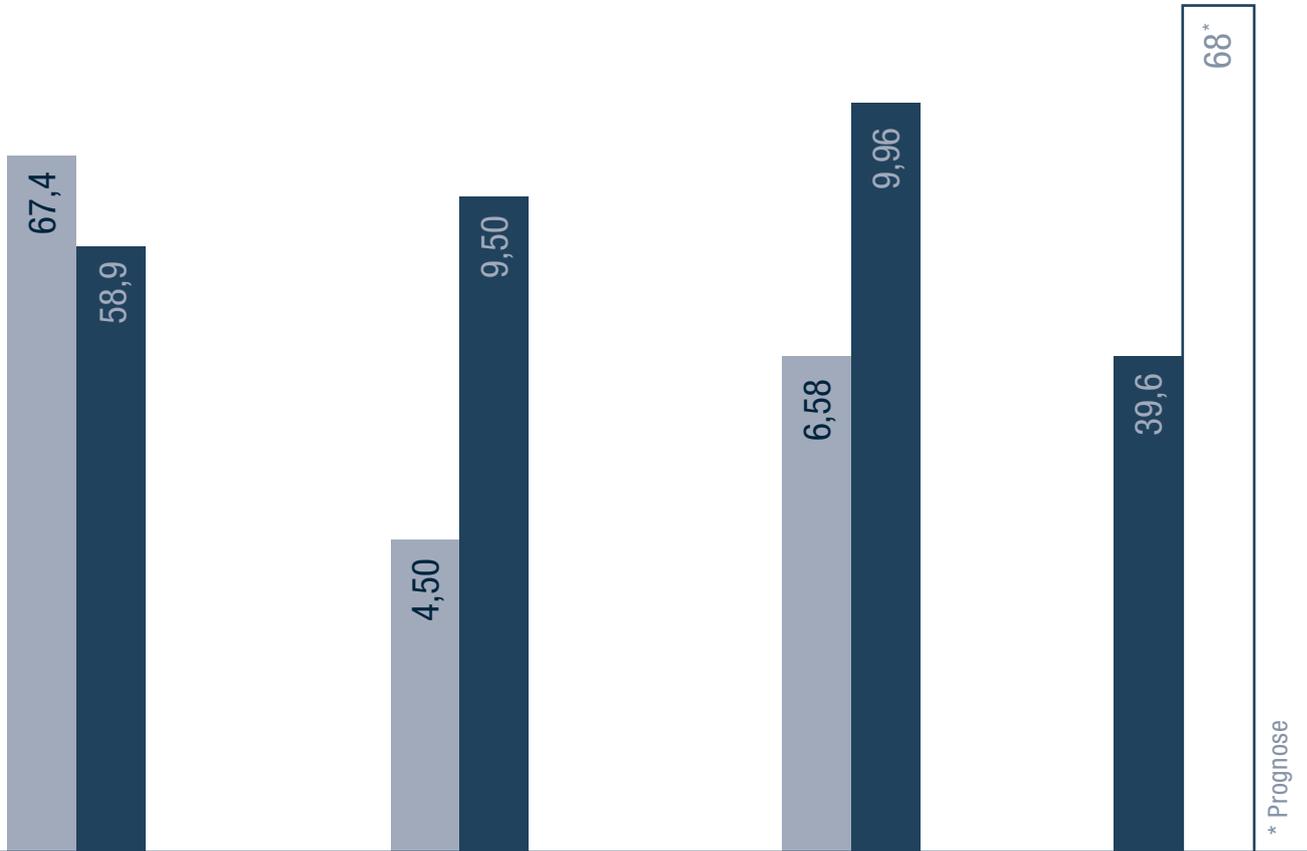
Inhalt

Highlights 2012	04		
Vorwort des Vorstands	06		
Geschäftstätigkeit	09		
Konzernstrategie	10		
Konzernstruktur	10		
Portfolio	12		
■ Gesamt	12		
■ Wohnen	14		
■ Gewerbe	24		
■ FFO	28		
Nachhaltigkeitsbericht	30		
TAG Aktie	32		
Corporate Governance	36		
Entsprechenserklärung	40		
Bericht des Aufsichtsrats	42		
Konzernlagebericht	46		
Grundlagen des Konzerns	46		
■ Überblick und Konzernstrategien	46		
■ Konzernstruktur und Organisation	47		
■ Forschung und Entwicklung	49		
Wirtschaftsbericht	49		
■ Gesamtwirtschaftliche Lage	49		
■ Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	49		
■ Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes	49		
■ Standorte der TAG	50		
■ Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes	53		
■ Geschäftsverlauf	54		
■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	57		
■ Personalbericht	62		
Nachtragsbericht	63		
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	63		
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement	72		
Angaben nach §315 Abs. 4 HGB	73		
Vergütungsbericht	76		
		Konzernbilanz	78
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	80
		Konzerngesamtergebnisrechnung	81
		Konzernkapitalflussrechnung	82
		Konzerneigenkapitalentwicklung	84
		Konzernsegmentberichterstattung	85
		Konzernanhang	86
		Grundsätze der Rechnungslegung	86
		Erläuterung zur Bilanz	110
		Erläuterung zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	126
		Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	132
		Erläuterung zur Segmentberichterstattung	133
		Angaben zu Finanzinstrumenten	134
		Sonstige Angaben	142
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	148
		Bestätigungsvermerk	149
		Finanzkalender/Kontakt	150



„Wir sind angetreten, der cashflowstärkste, effizienteste Player unter den börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland zu werden.“

Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender (2011)



* Prognose

**Loan to Value
(in %)**

-13%

**Kursentwicklung
je Aktie (in EUR)**

+111%

**NAV je Aktie
(in EUR)**

+51%

**FFO inkl. Prognose
(in EUR Mio.)**

+72%



Rolf Elgeti,
CEO



Georg Griesemann,
CFO



Claudia Hoyer,
COO



Dr. Harboe Vaagt,
CLO

Vorwort des Vorstands

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

das Jahr 2012 war für die TAG Immobilien AG (nachstehend „TAG“ oder „Gesellschaft“) im Hinblick auf Wachstum und Entwicklung von großer Bedeutung. Mit den Übernahmen der DKB Immobilien AG (heute firmierend als „TAG Potsdam-Immobilien GmbH“) im Februar 2012 und der TLG Wohnen GmbH (heute firmierend als „TAG Wohnen GmbH“) zum Jahresende, hat sich die TAG in zwei Bieterverfahren durchsetzen können. Durch die Aufgabe der Liegenschaften am Tegernsee und den Verkauf der Anteile an der Tegernsee Bahn Betriebsgesellschaft (TBG) hat die TAG sich endgültig von ihren historischen Wurzeln getrennt. Heute präsentiert sich die Gesellschaft als ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen, das die an Kapitalmärkten verfügbaren, finanziellen Ressourcen nutzt und diese – zum Wohle für Investoren und Mieter – erfolgreich in langfristige wert- und renditeorientierte Anlagen investiert.

Auch im Berichtsjahr konnten wir an die dynamische Entwicklung der Vorjahre anknüpfen und den weiteren Ausbau unseres Wohnungsbestandes mit hoher Priorität vorantreiben. Allein durch das Wachstum des Portfolios sind

unsere durchschnittlichen Kosten weiter gefallen und unsere Margen weiter angestiegen. Diese positive Entwicklung belegen die Zahlen unseres Konzernjahresabschlusses 2012 und die Ihnen in diesem Geschäftsbericht darüber hinaus präsentierten Angaben. Die TAG konnte ihren FFO steigern. Anfang des Jahres betrug er noch EUR 5,6 Mio. und im vierten Quartal 2012 bereits EUR 12,0 Mio. Dabei ist zu beachten, dass ein großer Teil der Synergien, die wir aus dem Ankauf der TAG Potsdam-Immobilien GmbH generieren, in diesen Zahlen noch nicht reflektiert ist.

Wir haben unsere bereits nach oben korrigierte Prognose für den FFO von EUR 40 Mio. im Jahre 2012 erreicht. Dieses gute operative Ergebnis möchten wir zum Anlass nehmen, Ihnen in der ordentlichen Hauptversammlung 2013 eine um 25% höhere Dividende als im Vorjahr vorzuschlagen.

Die Verbesserung des operativen Geschäfts beruht aber nicht nur auf den genannten Skaleneffekten, sondern auf weiteren Faktoren und Erfolgen unserer Geschäftsentwicklung: So konnten wir den Leerstand im Wohnportfolio weiter senken – insgesamt von 11,6% zu Jahresbeginn auf 9,9% zum Jahresende. Wenngleich der Leerstand in allen unseren Regionen gesunken ist, ist der Leerstandsabbau besonders in den oft kritisch beobachteten Regionen

bemerkenswert. Am Standort Salzgitter fiel der Leerstand von 22,3% auf 21,3%, in unseren Beständen in Ostdeutschland konnte unter Berücksichtigung der Akquisitionen der Leerstand konstant auf 10% gehalten werden und in den übrigen Beständen der Colonia Real Estate AG sank die Variable von 9,2% auf 8,4%.

Mit der jetzt erreichten Unternehmensgröße ergeben sich für uns nicht nur unmittelbare wirtschaftliche Vorteile. Vielmehr erlaubten sie uns, unseren Mietern einen qualitativ verbesserten Service und umfassendere, kostenoptimierte Produkte anzubieten und dadurch zur langfristigen Kundenbindung beizutragen. Wir haben vielerorts eine Größe erreicht, die es uns ermöglicht, für unsere Mieter niedrigere Energiekosten zu verhandeln, intelligenter Müllkonzepte zu implementieren sowie gerade unseren älteren Mietern diverse Dienstleistungen anzubieten. Die gegenüber unseren Mietern übernommenen Pflichten und Verantwortung betrachten wir als einen wichtigen Baustein der Unternehmensstrategie unseres operativen Geschäfts.

Unsere Strategie macht sich nicht nur in einer höheren Mieterzufriedenheit bemerkbar, sondern bringt vielen Mietern konkrete wirtschaftliche Vorteile in nennenswerten Größenordnungen. Am Standort Salzgitter haben wir beispielsweise für mehrere tausend Mieter die Nebenkosten ihrer Miete um mehrere hundert EUR per anno senken können. Das führt zu einer geringeren Fluktuation und einer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltigeren Bewirtschaftung der Bestände.

Aus dieser strategisch und operativ sehr komfortablen Position heraus haben wir uns im Jahre 2012 nach der Übernahme der TAG Potsdam-Immobilien GmbH noch zu einem weiteren Wachstumsschritt entschieden und uns an dem vom Bundesministerium der Finanzen für die Bundes-

republik ausgerichteten Verfahren zur Privatisierung der aus der ehemaligen Treuhand hervorgegangenen TLG Wohnen GmbH beteiligt. Mit unserem Gebot konnten wir uns in diesem Verfahren durchsetzen und rund 11.350 in Ostdeutschland gelegene Wohneinheiten erwerben, die sich gut in unsere bestehenden Standorte und Verwaltungsstrukturen eingliedern lassen. Die neu gewonnenen Mieter und Mitarbeiter möchten wir an dieser Stelle noch einmal herzlich willkommen heißen. Aufgrund des attraktiven Ankaufes, einer günstigen Finanzierung und der hohen Qualität des Bestandes, wird sich unser künftiger FFO deutlich überproportional steigern.

Das Jahr 2012 stand neben dem Wachstum und den operativen Verbesserungen vor allem im Zeichen der Institutionalisierung der Gesellschaft und der Verschlankeung unserer Prozesse und Strukturen. So konnten wir nicht nur das gewerbliche Asset Management für Dritte verkaufen, sondern auch die restlichen, von außenstehenden Aktionären gehaltenen Aktien an der Bauverein zu Hamburg Aktiengesellschaft im Rahmen eines Ausschlussverfahrens vollständig erwerben und diese Gesellschaft von der Börse nehmen. Der eingangs erwähnte Verkauf der Anteile an der TBG an die Stadt Tegernsee und die Gemeinde Gmund steht ebenfalls im Kontext der weiteren Fokussierung der Unternehmensgruppe auf die Wohnungswirtschaft.

Im Sommer konnten wir zwei neue Vorstände für unsere Gesellschaft gewinnen. Frau Hoyer hat die neu geschaffene Position des COO und Herr Griesemann das Finanzressort von Herrn Sutter übernommen. Herrn Sutter, der in seinen wohlverdienten Ruhestand gegangen ist, gebührt außerordentlicher Dank für seine langjährige Arbeit und seine gerade unter herausfordernden Umständen geleistete Unterstützung für die Gesellschaft.

Am Kapitalmarkt konnten wir im September 2012 den Aufstieg der TAG Aktie in den MDAX vermelden. Die damit gestiegenen Anforderungen an Transparenz und Professionalität stellen eine Herausforderung dar, der wir uns gern und selbstbewusst stellen. Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, haben uns auf unserem Wachstumspfad bisher begleitet und im letzten Jahr bei drei weiteren Kapitalmaßnahmen – im Frühjahr und im Herbst jeweils mit einer Barkapitalerhöhung, und im Juni mit einer Wandelanleihe – unterstützt. Ihr Vertrauen in unseren Wachstumskurs und Ihre Unterstützung haben mit dazu beigetragen, die Verwässerungseffekte bei der Finanzierung unserer Ankäufe zu minimieren und damit ebenfalls zum NAV-Wachstum beigetragen. War der NAV Anfang des Jahres noch bei EUR 8,72 je Aktie, konnten wir das Jahr mit EUR 9,96 je Aktie abschließen.

Wir kaufen und verwalten aber nicht nur, sondern haben das Jahr 2012 auch zu selektiven Verkäufen genutzt. Im Dezember haben wir zwei kleine Wohnanlagen in Berlin deutlich über unserem Buchwert veräußert, wobei für uns vor allem die Tatsache im Vordergrund stand, dass wir diese Immobilien zu dem gebotenen Preis schlichtweg nicht mehr halten wollten. Auch wenn die verkauften Immobilien nur etwa 2 % unserer Bilanzsumme ausmachten, wird die Reinvestition des frei gesetzten Eigenkapitals aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer Steigerung des FFO um ca. 10 % führen. In solchen Situationen stehen wir auch künftig einem Verkauf von Immobilien positiv gegenüber, auch wenn wir ansonsten natürlich eine auf langfristiges Halten ausgerichtete Strategie verfolgen.

Zu einer langfristigen Strategie gehört eine solide Bilanz, die wir Ihnen mit diesem Bericht vorlegen. Unsere Beleihung (LTV – Loan-to-Value) ist vom Jahresanfang von 64,0 % auf 63,7 % gefallen. Wenn wir die Wandelanleihen, die – da der Wandlungspreis unter dem aktuellen Kurs der Aktien liegt – allesamt „im Geld“ sind, nicht berücksichtigen, ergibt sich heute sogar ein LTV von nur 58,9 %. Damit hat unser Wachstum weder auf Kosten der Bilanzsolidität stattgefunden, noch mussten wir unseren NAV je Aktie verwässern.

Ins Jahr 2013 blickend, können wir sagen: Unsere Gesellschaft befindet sich in einem Umfeld steigender Mieten, sinkender Leerstände, fallender Kosten und sinkender Zinsen. Das Jahr 2013 dürfte damit im Hinblick auf den FFO erneut ein Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte der TAG werden und die Optionen für unsere künftige Dividendenpolitik verbessern. Unsere Prognose für den FFO im Jahr 2013 beträgt rund EUR 68 Mio.

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



Georg Griesemann
Vorstand



Claudia Hoyer
Vorstand



Dr. Harboe Vaagt
Vorstand



Elstal, Radelandberg

Geschäftstätigkeit

Die TAG hat sich im Geschäftsjahr 2012 zu einer der führenden börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften der deutschen Wohnungswirtschaft entwickelt und damit erneut die dynamische Entwicklung und das starke Wachstum der Vorjahre fortsetzen können. Für Kapitalmarktanleger und Investoren bietet die seit September 2012 im M-Dax notierte Aktie der Gesellschaft eine attraktive Anlage. Für Mieter sowie für Mietinteressenten stellen die Gesellschaften der TAG Gruppe mit dem Ausbau des Wohnimmobilienportfolios auf insgesamt rund 69.000 Einheiten mittlerweile an zahlreichen Standorten attraktiven Wohnraum zu günstigen Preisen zur Verfügung.

Die Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios liegen in den Regionen Thüringen/Sachsen, im Großraum Berlin und Hamburg sowie in der Region Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Im Fokus stehen attraktive und renditestarke Wohnimmobilien in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen, stabile Mieteinnahmen erwarten lassen und Werterschöpfungspotenzial besitzen. Daneben stehen bei Ankaufsentscheidungen die Synergien und die Verwaltung der neuen Wohnungsbestände durch bestehende Strukturen im Vordergrund, um möglichst kosteneffizient zu agieren.

Durch den Erwerb der TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals DKB Immobilien AG) als auch der TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH) beläuft sich das Immobilienvolumen auf EUR 3,66 Mrd. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2012 EUR 1,2 Mrd.

Auch im Hinblick auf die weitere Konzentration auf Wohnimmobilien ist die TAG im Berichtsjahr gut vorangekommen. Die mittelbare Beteiligung an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH, die sich auf die Verwaltung und das Assetmanagement gewerblich genutzter Immobilien konzentriert, wurde im September 2012 im Rahmen eines „Management buy out“ veräußert. Daneben erhöhte die TAG ihre Beteiligung an der Colonia Real Estate AG per 31. Dezember 2012 auf rund 79% und übernahm durch ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft im November 2012 vollständig.

Der TAG Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf, Salzgitter sowie in Nauen, Döbeln, Erfurt und Gera und beschäftigt insgesamt 508 Mitarbeiter zum Ende des Jahres 2012.

Konzernstrategie

Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie hat sich die TAG auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben dem Ankauf und der Bestandshaltung, die Vermietung und die Verwaltung von Wohnimmobilien sowie gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotenzialen und der Abbau von Leerständen
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten

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 sichere und attraktive Assetklasse von ihren Anlegern wahrgenommen werden und sich zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

Im Mittelpunkt der Strategie stehen Wohnimmobilien in ausgewählten Standorten, die sich durch attraktive Lagen sowie 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.

Konzernstruktur

Vereinfachung der Konzernstruktur der TAG Gruppe – Squeeze Out der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Die TAG Immobilien AG hatte im Februar 2012 den Minderheitsaktionären der Konzerntochter Bau-Verein zu Hamburg ein freiwilliges Angebot zur Übernahme von deren Aktien unterbreitet. Auf der Hauptversammlung des Bau-Vereins am 29. August 2012 ist dem Squeeze Out mehrheitlich zugestimmt worden. Die außenstehenden Aktionäre erhielten eine Barabfindung in Höhe von EUR 4,55 pro Aktie. Der Squeeze Out Beschluss wurde am 9. November 2012 ins Handelsregister eingetragen. Mit diesem Schritt hat die TAG ihre Konzernstruktur weiter verschlankt und nach der FranconoWest AG in 2011 mit dem Bau-Verein eine weitere Aktiengesellschaft vollständig integriert. Aktuell ist unter dem Dach des TAG Konzerns lediglich die Tochtergesellschaft Colonia Real Estate AG im Entry Standard der Deutschen Börse gelistet.

Fokussierung auf das Kerngeschäft – Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH und der TBG

Als Bestandsimmobilienhalter fokussiert sich die TAG auf das Segment Wohnimmobilien, daher hat die TAG im dritten Quartal 100% der Geschäftsanteile der POLARES Real Estate Asset Management GmbH veräußert. Mit diesem Schritt ist gleichzeitig die Aufgabe des Geschäftsbereiches Dienstleistungen für gewerbliche Immobilien verbunden.

Ende 2012 haben die Stadt Tegernsee und die Gemeinde Gmund das notarielle Angebot auf Übernahme der Geschäftsanteile an der Tegernsee Bahnbetriebsgesellschaft (TBG) und der am Tegernsee gelegenen Liegenschaften angenommen, das die TAG bereits im Jahre 2010 den Käufern unterbreitet hatte. Mit dem Vollzug der Verträge zum 28. Februar 2013 ist das Eisenbahninfrastrukturgeschäft endgültig aufgegeben worden.

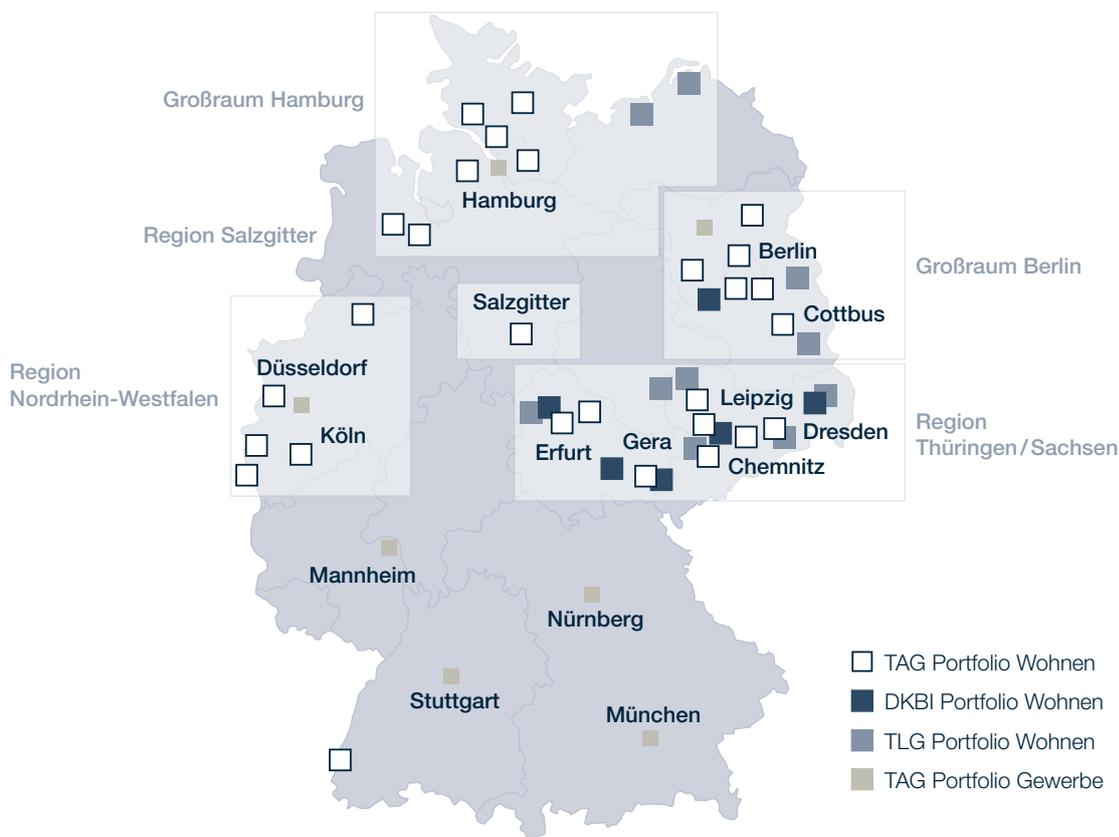


Webergasse, Gera

Portfoliodarstellung – Gesamt

Das Gesamtportfolio der TAG spiegelt die erfolgreichen Akquisitionen des letzten Jahres wider. Durch den Erwerb der TAG Potsdam-Immobilien GmbH als auch der TAG Wohnen GmbH hat sich der Bestand von 30.958 auf über 69.661 Einheiten mehr als verdoppelt. Das Immobilienportfolio der TAG befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen, es lässt auch weiterhin stabile Mieteinnahmen erwarten

und besitzt ein hohes Wertschöpfungspotenzial. Gewerbeimmobilien stehen nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie. Das Gewerbeportfolio liegt unter anderem an Standorten wie Hamburg, Berlin und München und wird sukzessive und opportunistisch verkauft werden. Ein Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios ist auf den folgenden Seiten dargestellt.



Erfolgreicher Leerstandsabbau durch aktives Asset und Property Management

Der Leerstandsabbau im Konzern in allen Regionen führt zur nachhaltigen Wertsteigerung des Bestandes. Zum Jahresende 2012 sind die aufgeführten Erfolge zu verzeichnen:

Im **Gesamtkonzern** (Wohnen und Gewerbe) liegt die Leerstandsrate zum Jahresende 2012 bei 10,3% (11,1% waren es im Jahr 2011). Diese Quote ist nach wie vor durch den noch vorhandenen Leerstand im Salzgitterportfolio begründet. Hier lag der Leerstand bei Übernahme des Portfolios Anfang 2011 bei 24,4% und konnte zum Jahresende 2012 auf 21,3% reduziert werden. Zum anderen begründet sich die Höhe des Leerstands durch freistehende

Flächen im **Gewerbeportfolio**. Im Jahresvergleich erhöhte sich die Leerstandsquote von 8,2% Ende 2011 auf 15,1% zum 31. Dezember 2012. Dies liegt zum einen an einem Objekt in Norddeutschland, das seit Mitte des Jahres zur Vermietung ansteht und zum zweiten an Flächen in München, die im Rahmen eines Umwidmungsprozesses leergezogen worden sind, da dort Wohnraum entstehen soll.

Im **Wohnimmobilienportfolio** stellt sich die Lage durchweg positiv dar; so sank der Leerstand im Konzern nach Übernahme der TAG Potsdam sowie der TAG Wohnen zum Ende des Jahres von 11,6% Ende 2011 auf 9,9%. Dabei konnte der Leerstand in allen Kernregionen abgebaut bzw. in Thüringen/Sachsen konstant gehalten werden:

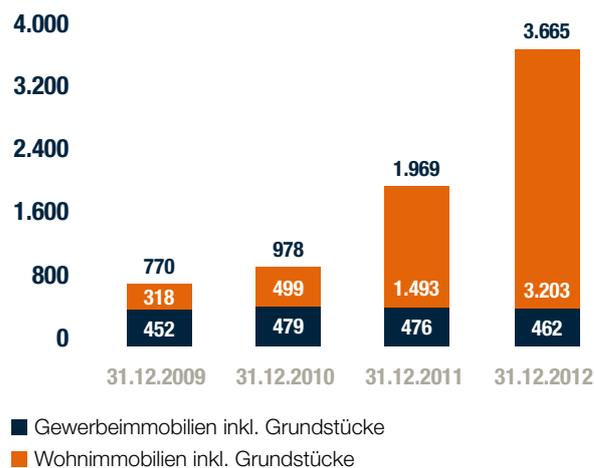
- Region Hamburg von 9,0 % auf 8,3 %
- Großraum Berlin von 6,2 % auf 5,1 %
- Thüringen/ Sachsen unverändert 10% unter Berücksichtigung der Akquisition TAG Potsdam mit diesem regionalen Schwerpunkt
- Nordrhein-Westfalen von 5,6 % auf 4,6 %
- Region Salzgitter von 22,3 % auf 21,3 %

Parallel hierzu konnten die Mieten im TAG Portfolio (ohne TAG Wohnen) durch ein aktives Miet- und Asset Management in 2012 um 3,2 % gesteigert werden.

Damit hat die TAG auch in 2012 ihre Kompetenz belegt, in ihrem diversifizierten Portfolio in allen Regionen durch aktives Asset und Property Management erfolgreich Leerstand abzubauen. Die daraus resultierende Reduzierung der Leerstandskosten und die zusätzlichen Mieterlöse tragen langfristig zur Wertsteigerung des Portfolios bei.

Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.



Portfolio Gesamt per 31. Dezember 2012

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 Wohnen												
2012	2.606	68.781	4.201.135	415.411	9,9	225.968	4,97	246.865	3.164.470	11,05	8,53	7,8
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
Portfolio Gewerbe												
2012	31	738	348.560	52.740	15,1	26.911	7,58	30.961	458.199	11,04	7,12	6,8
2011	32	738	348.403	28.463	8,2	28.847	7,51	30.636	467.066	8,58	6,17	6,6
Zwischensumme Portfolio												
2012	2.637	69.519	4.549.695	468.151	10,3	252.879	5,16	277.826	3.622.669	11,03	8,39	7,7
2011	1.107	30.727	2.247.293	249.087	11,1	130.335	5,44	143.757	1.916.494	10,10	8,64	7,5
Sonstiges**												
2012	123	142	10.370			3.148		3.778	42.225			
2011	18	261	21.157			3.665		3.623	52.859			
Gesamtportfolio												
2012	2.760	69.661	4.560.066			256.027		281.604	3.664.894			7,7
2011	1.123	30.958	2.268.450			134.000		147.380	1.969.353			7,5

* Inklusive Investitionen

** Grundstücke und Serviced Apartments

Portfoliodarstellung – Bereich Wohnen

Nach mehreren Akquisitionen in 2012 konnte das Wohnimmobilienportfolio der TAG Gruppe weiter ausgebaut werden und umfasst zum Jahresende insgesamt 68.781 Wohneinheiten. Zu den Zukäufen gehörte die TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals DKB Immobilien AG) mit rund 25.000 Einheiten, ein Portfolio in Erfurt mit rund 360 Einheiten und die TLG Wohnen GmbH mit rund 11.350 Einheiten. Die Immobilien der neu erworbenen Gesellschaften und Portfolios liegen nahezu ausschließlich in den neuen Bundesländern mit Schwerpunkten in Thüringen und Sachsen sowie dem Großraum Berlin. Die fünf Standorte des Wohnimmobilienportfolios der TAG Gruppe sind die Regionen Hamburg und Salzgitter, der Großraum Berlin, NRW und Thüringen/Sachsen.

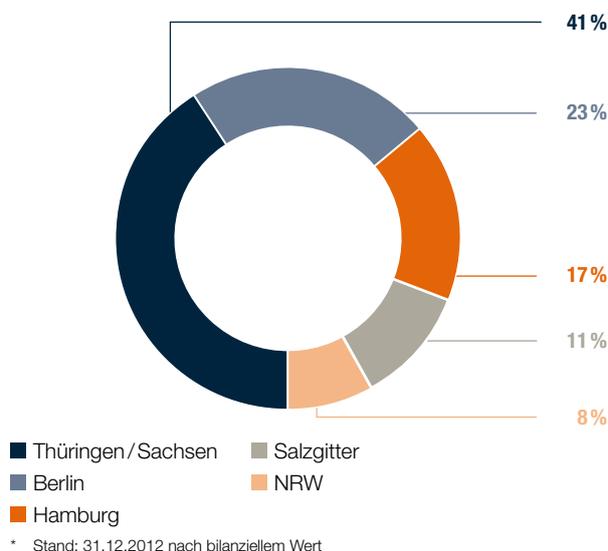
Die Akquisition der TAG Potsdam-Immobilien GmbH – vormals DKB Immobilien AG

Die TAG hat innerhalb des ersten Halbjahres die TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals DKB Immobilien AG) mit einem Immobilienportfolio von rund 25.000 Einheiten an Standorten in Ostdeutschland übernommen. Kernportfolios befinden sich im Großraum Berlin sowie in Thüringen und Sachsen. Der Kaufpreis der Gesellschaft belief sich auf insgesamt EUR 960 Mio. Hierin waren Bankverbindlichkeiten von rund EUR 800 Mio. enthalten. Die Darlehensverträge wurden bis zum Jahre 2022 verlängert, so dass die TAG von einer gesicherten zehnjährigen Finanzierung der Immobilienbestände ausgehen kann. Der Barkaufpreisanteil betrug insgesamt EUR 160 Mio.

Die Integration der TAG Potsdam-Immobilien GmbH in die TAG Gruppe ist weitgehend abgeschlossen

Die Integration der TAG Potsdam-Immobilien GmbH in die TAG Immobilien Gruppe erfolgte schneller als erwartet und konnte in vielen Bereichen schon nach drei Monaten

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



erfolgreich abgeschlossen werden. Dies betrifft zum Beispiel die Zusammenlegung der Stabsabteilungen, der zentralen Aufgaben und die Vereinheitlichung von Rechnungswesen und Finanzen. Die Optimierung der Organisationsprozesse im IT-Bereich ist vorbereitet. Erste Synergien – überwiegend Personalkosten – konnten bereits im dritten Quartal 2012 realisiert werden.

Da die TAG sich auf die Standorte fokussiert, die bereits zu ihrem Portfolio zählen, war die Übernahme des Portfolios der TAG Potsdam-Immobilien ohne große Schwierigkeiten möglich. Die für die Verwaltung notwendige Infrastruktur war schon vorhanden und die neu erworbenen Einheiten und die Asset und Property Management Teams konnten in die schon vorhandene Struktur integriert werden. So war kurzfristig eine kosteneffiziente Bewirtschaftung des gesamten Portfolios gewährleistet. Künftig bietet die

Zusammenführung der jeweiligen Asset und Property Management Teams Potenzial, um Synergie- und Skaleneffekte zu realisieren und gleichzeitig die operative Rentabilität der gesamten Unternehmensgruppe zu verbessern. Die gesamten Synergien, die im Rahmen der Akquisition der TAG Potsdam-Immobilien GmbH gehoben werden können, bewegen sich in einer Größenordnung von EUR 12 Mio. und werden sich überwiegend ab 2013 ergebniswirksam niederschlagen.

TAG Immobilien AG erwirbt Portfolio mit 360 Wohneinheiten in Erfurt

Im November 2012 hat die TAG in der thüringischen Hauptstadt Erfurt in zentraler Lage über 360 Wohneinheiten erworben. Der Kaufpreis betrug rund EUR 29 Mio. und schloss die Übernahme der Verbindlichkeiten mit ein. Bei den neu erworbenen Liegenschaften handelt es sich um eine zusammenhängende Wohnanlage, die neben fünf Gebäudeteilen eine Tiefgarage und ein Parkhaus umfasst. Die Gesamtmietfläche des Portfolios, das im Rahmen eines Share Deals erworben werden konnte, beträgt über 36.000 m². Im Erdgeschoss sind die Flächen an Einzelhandelsfilialen vermietet und im ersten Obergeschoss befinden sich Büroräume. Alle weiteren Etagen, deren Flächen sich auf 21.000 m² belaufen, werden wohnwirtschaftlich genutzt und verfügen über unterschiedlich große 1–4 Zimmerwohnungen mit einem hohen Vermietungsstand von 97 %. Die Liegenschaften, die in der Rechtsform eines Erbbaurechts gehalten werden, sind Anfang der 1980er Jahre erbaut und zwischen 1999–2001 saniert worden.

Auch dieses neu akquirierte Portfolio kann kosteneffizient von der schon bestehenden Niederlassung der TAG Gruppe in Erfurt verwaltet werden. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. EUR 3 Mio., so dass dieser Ankauf zu einer weiteren Steigerung des FFO (Funds from Operations) führt.

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	68.781	4.201.135	415.411	9,9	225.968	4,97	246.865	3.164.470	11,05	8,53	7,8
Großraum Hamburg	11.240	681.246	56.826	8,3	38.341	5,12	41.383	543.363	9,40	10,30	7,6
Großraum Berlin	14.758	894.731	45.896	5,1	50.357	4,94	52.477	743.996	12,40	6,80	7,1
Thüringen/Sachsen	29.692	1.800.435	180.285	10,0	93.584	4,81	101.911	1.283.753	10,40	8,80	7,9
NRW	3.888	259.782	12.050	4,6	16.364	5,50	17.256	239.941	7,60	7,90	7,2
Region Salzgitter	9.203	564.942	120.354	21,3	27.322	5,12	33.838	353.417	13,50	9,10	9,6

* Stand: 31.12.2012 nach bilanziellem Wert

** Inklusive Investitionen

TAG Immobilien AG erwirbt TLG Wohnen GmbH mit 11.350 Einheiten

Ebenfalls im November hat die TAG von der Bundesrepublik Deutschland den Zuschlag zum Erwerb der TLG Wohnen GmbH, die zwischenzeitlich in TAG Wohnen GmbH umfirmiert worden ist, erhalten. Damit hat sich die TAG in dem vom Bundesministerium der Finanzen zur Privatisierung der TLG Gesellschaften – den Nachfolgeunternehmen der ehemaligen Treuhand – ausgerichteten Bieterverfahren mit einem angebotenen Kaufpreis in Höhe von EUR 471 Mio., der die Übernahme von Verbindlichkeiten der TLG Wohnen in Höhe von rund EUR 256 Mio. umfasst, durchsetzen können. Zur Finanzierung des Barkaufpreisan teiles in Höhe von EUR 218 Mio. wurde eine Barkapitalerhöhung von 30 Mio. neuen TAG Aktien durchgeführt.

Die TAG kann im Zuge des Erwerbs der TLG Wohnen bestehende Darlehen in Höhe von rund EUR 256 Mio. übernehmen. Es ist jedoch geplant, die Fremdkapitalstruktur Anfang 2013 weiter zu optimieren. Die TAG geht davon aus, dass sie über ihr Banknetzwerk die Finanzierungsbedingungen deutlich verbessern kann. Entsprechende Vorverträge sind bereits ausgehandelt worden. Im Zuge der geplanten Refinanzierungs- und Kapitalmaßnahmen wird der Vorstand auf eine angemessene Bilanzrelation achten und die Bilanz weiter stärken. Die Finalisierung des Kaufvertrages und der Übergang der Immobilien erfolgten noch zum Jahresende 2012.

Das Portfolio der TLG Wohnen umfasst insgesamt 11.350 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 700.000 m². Die derzeitige Jahres-Ist-Miete liegt bei rund EUR 42,4 Mio. Das fast ausschließlich aus Wohnimmobilien bestehende Portfolio weist regionale Schwerpunkte im Großraum Berlin, Dresden und Rostock auf und befindet sich damit an bestehenden Standorten der TAG. Der Leerstand im Portfolio beträgt 4,8 %.

Die Integration der operativen Einheiten der TLG Wohnen in die bestehende Plattform und Infrastruktur der TAG ist vorbereitet und soll Ende März 2013 vollzogen sein. Die neuen Mitarbeiter verstärken bereits die lokalen Teams mit ihrem Know-how, so dass die TAG ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz in Ostdeutschland weiter ausbaut.

Die Akquisition der TLG Wohnen trägt mit dazu bei, dass sich die für die Immobilienwirtschaft wichtige Kennzahl „Funds from Operations“ (FFO) für die TAG Gruppe deutlich erhöhen wird. Darin enthalten sind Synergien in Höhe eines niedrigen einstelligen Millionenbetrages pro Jahr, die die TAG innerhalb von sechs Monaten zu realisieren erwartet. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die angekauften Immobilienbestände geografisch nahezu deckungsgleich zum bestehenden Portfolio der TAG liegen und die TLG Wohnen aufgrund ihrer Unternehmensstruktur im wesentlichen ohne einen zentralen Verwaltungsapparat erworben werden konnte.

Das Wohnimmobilienportfolio – verteilt auf fünf Regionen

Im Folgenden stellen wir unsere fünf Regionen des Wohnimmobilienportfolios vor und zeigen mit jeweils einem Beispiel einer besonderen Maßnahme unserer Vermietungs-/Asset Management Strategien des vergangenen Jahres auf, wie wir in unsere Bestandsimmobilien investieren.



Altenburger Straße, Gera

Region Hamburg

Die „Region Hamburg“, mit der Hansestadt Hamburg als ihrem ökonomischen und kulturellen Zentrum Norddeutschlands, erstreckt sich in der TAG Verwaltung über Bremen bis nach Wilhelmshaven, gen Norden bis nach Schleswig-Holstein und im Osten über die Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Hamburg ist – nach Berlin mit rund 1,8 t Einwohnern – die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wider, die sich in den letzten fünf Jahren sehr positiv entwickelt hat. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirken einen Anstieg der Mieten. Mit insgesamt 11.240 Einheiten zählt die Region Nord zum drittgrößten Portfoliostandort der TAG, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² bei EUR 5,12.

Energetische und altersgerechte Sanierung statt Abriss – Konrad-Struve-Straße 41 in Elmshorn erfährt Revitalisierung

Im vergangenen Jahr hat die TAG nach intensiver Prüfung ein Objekt in Elmshorn vor dem Abriss bewahrt und sich zu einer Revitalisierung entschlossen. Das leerstehende, baufällige Gebäude in der Konrad-Struve-Straße 41 soll im laufenden Jahr energieeffizient saniert und umfassend modernisiert werden. Die hierfür veranschlagten Kosten

belaufen sich auf ca. EUR 2 Mio. Als Partner und Kreditgeber wird die Investitionsbank Schleswig-Holstein den Hauptteil der Kosten finanzieren. Der umfangreichen Sanierung des achtgeschossigen Gebäudes mit insgesamt 42 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.350 m² steht nun nichts mehr im Weg. Die Fassade soll rundum erneuert und gleichzeitig gemäß energieeffizienter Standards gedämmt und somit der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Die Bestandsfläche wird kernsaniert und es entstehen moderne 1-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 29 bis 35 m². Alle Wohnungen werden an das vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen. Zudem werden parallel zu den energieeffizienten Maßnahmen altersgerechte, bauliche Veränderungen im gesamten Gebäude sowie innerhalb der Wohnungen durchgeführt. Neben barrierefreien Zugängen zum Haus und im Treppenhaus wird in das Gebäude eine neue Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis in die oberste Etage installiert. Die einzelnen Wohnungen erhalten ebenfalls barrierefreie Zugänge – auch zu den Balkonen – und altersgerechte Badmodernisierungen sind geplant. Nach Durchführung der Maßnahmen geht die TAG Immobilien AG davon aus, eine Netto-IST-Miete in Höhe von bis zu EUR 8,50 pro m² zu erzielen.

Die TAG zeigt mit der Revitalisierung eines achtstöckigen Gebäudes, wie die Leerstände reduziert und der operative Gewinn gesteigert werden können – auf demografische und ökologisch nachhaltige Art und Weise.



vorher

Konrad-Struve-Straße, Hamburg



nachher (Visualisierung)



Argentinische Allee, Berlin

Großraum Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2011 sind insgesamt 40.000 Menschen nach Berlin zugezogen, allerdings wurden nur 3.517 neue Wohneinheiten fertiggestellt, weit weniger als der Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt von 5,6% im Jahr 2005 auf 3,3% im Jahr 2009. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Gleichzeitig stiegen die Mieten in den letzten Jahren um durchschnittlich über 10% an. Dieser Trend wird aller Voraussicht nach aufgrund starker Nachfrage künftig anhalten. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 13 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu, dass ebenso das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert. In der Region Berlin hält die TAG über 14.700 Wohneinheiten – davon im Stadtgebiet selbst rund 7.000 Einheiten. Daneben bewirtschaftet die TAG Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahn- und beziehungsweise Regionalzüge der Deutschen Bahn vom Berliner Hauptbahnhof bequem zu erreichen. In der westlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 2.000 Einheiten. Die in

Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die Mieten auch allmählich im Umland anziehen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der TAG in dieser Region liegt bei EUR 4,94 pro m².

Verkäufe zu attraktiven Konditionen in Berlin an Union Investment

Ende 2012 hat die TAG zwei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.384 Wohneinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 87 Mio. veräußert. Auf Basis der IFRS-Buchwerte führt der Verkauf zu einem Gewinn vor Steuern in Höhe von rund EUR 12 Mio. Neue Eigentümerin des Wohnungsportfolios wird die Union Investment Institutional Property GmbH, die das Wohnportfolio für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben hat.

Die TAG ist zwar in erster Linie langfristiger Bestandshalter, nutzt aber in Ausnahmefällen Opportunitäten, um Verkäufe zu realisieren. Das aus dem Verkauf freigesetzte Eigenkapital in Höhe von rund EUR 40 Mio. kann in den Ankauf von Objekten mit höherer Anfangsrendite investiert werden. Die operative Rentabilität und der FFO der TAG Gruppe werden daher durch den Verkauf weiter verbessert. Auch künftig werden wir neben weiteren Käufen vereinzelte Verkäufe im Rahmen eines wertoptimierenden Managements durchführen und das uns von unseren Aktionären zur Verfügung gestellte Kapital unter sorgfältiger Abwägung von Chancen und Risiken allokalieren.



Südhöhe, Dresden

Region Thüringen/Sachsen

Einen bedeutenden Standort des TAG Portfolios mit knapp 30.000 Einheiten stellt die Region Thüringen/Sachsen dar. Thüringen hat etwa 2,2 Mio. Einwohner, die in 1,1 Mio. Haushalten leben. Zum Vergleich: Sachsen zählt rund 4,1 Mio. Einwohner bei 2,2 Mio. Haushalten. Demografisch betrachtet fand seit den 1990er-Jahren eine Abwanderung aus den östlichen Bundesländern in den Westen statt. Diese Bewegung hat sich in den letzten Jahren stark verlangsamt – unter anderem weil sich die wirtschaftliche Situation im Osten verbessert hat, was deutlich in rückläufigen Arbeitslosenzahlen zum Ausdruck kommt.

Zurzeit erleben viele ostdeutsche Städte einen Zuzug, denn viele Menschen ziehen vom Land in die nahegelegenen Großstädte, da sie dort ein besseres wirtschaftliches, soziales und kulturelles Angebot vorfinden. Von diesem positiven Trend sind insbesondere Dresden und Leipzig betroffen. Mit der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten geht eine erhöhte Wohnungsnachfrage einher. Dies wirkt sich auf

das Angebot an attraktiven Wohnungen und insbesondere auf Mietpreise aus, da gleichzeitig durch den Rückgang von Wohnungsneubau eine Knappheit herrscht.

Die thüringische Hauptstadt Erfurt ist mit über 206.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Parallel zu der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen profitiert der Erfurter Mietmarkt ebenfalls von einer positiven ökonomischen Grundstimmung in der Region, die sich in steigenden Wohnungsmieten in den letzten Jahren niederschlägt.

Mit rund 30.000 Einheiten repräsentiert die Region Thüringen/Sachsen den größten Portfoliostandort der TAG, hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² bei EUR 4,81.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Erfurt bei rund 900 Wohneinheiten

Beispiele für nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind verschiedene Investitionen in Wohnanlagen am Standort Erfurt. So wurden bei diversen Objekten Balkone angebaut, Fassaden saniert und Außenanlagen instandgesetzt bzw. optimiert (Feuerwehrezufahrt, Müllplatzanlage). Die Ertüchtigung haustechnischer Anlagen, Dachinstandsetzung und Wärmedämmung sowie Fenstererneuerung konnten ebenfalls im letzten Jahr bei einer Vielzahl von Wohneinheiten durchgeführt und größtenteils auch abgeschlossen werden. In Innenbereichen wurden Hauseingangsbereiche erneuert als auch Treppenhäuser saniert. Insgesamt belief sich die Investitionssumme der Maßnahmen auf zirka EUR 4 Mio. und führte zu einer Verbesserung der Wohnsituation bei rund 900 Einheiten. Solche Investitionen bilden die ökonomisch sinnvolle Voraussetzung für eine langfristige und stabile Beziehung zum Mieter. Kriterien bei der Beauftragung dieser Maßnahmen sind aber auch ökologische Aspekte: die Verbesserungen in Bezug auf den Energieverbrauch und die Minimierung der Kosten kommen allen Beteiligten zu Gute.



Geschwister-Scholl-Straße, Salzgitter

Region Salzgitter

Die Region Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. In diesem Gebiet wohnen rund 4 Mio. Menschen auf einer Fläche von 19.000 km². Salzgitter selbst ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km² erstreckt. Im Juli 2012 zählte Salzgitter über 100.500 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Das TAG Portfolio der Region Salzgitter umfasst insgesamt 9.203 Einheiten. Davon befinden sich 8.741 Einheiten direkt in Salzgitter in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf und 462 in Wolfsburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region Salzgitter beträgt Ende 2012 pro m² EUR 5,12.

Nebenkostenreduktion – die TAG verhandelt die Energiepreise in Salzgitter neu

Für über 5.000 Mieter in 2.800 Wohnungen in Salzgitter-Lebenstedt war das vergangene Jahr ganz besonders erfreulich, denn die TAG hat durch die Neuverhandlung der Energiepreise dafür gesorgt, dass sich ihre Heizkosten reduzieren. Und weitere 4.000 Wohnungen werden im laufenden Jahr ebenfalls davon profitieren, weil auch sie an das Fernwärmenetz des städtischen Energieversorgers WEVG Salzgitter angeschlossen werden. Die Mieter können sich im Schnitt über deutliche Einsparungen bei den Heizkosten freuen.

Die TAG verfolgt an jedem Standort vielfältige Maßnahmen, um für Mieter Kosten zu sparen, wie dieses Beispiel zeigt. Die TAG konnte durch die Ausschreibung der Energieversorgung auf Bundesebene einen überdurchschnittlich guten Preis erzielen, was zu einer erheblichen Entlastung der Nebenkosten ihrer Mieter führt. Dass diese Einsparungen gleichzeitig unter der Nutzung von regenerativen Energiequellen erfolgen, unterstreicht nicht nur die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme, sondern ist zudem auch aus ökologischer Sicht erfreulich. Die WEVG Salzgitter rüstet ihre acht Heizstationen auf umweltfreundliche Blockheizkraftwerke um und liefert über diese nach und nach Ökostrom an ihre Endverbraucher/Haushalte.



Pionierstraße, Düsseldorf

Region Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen ist mit über 17,8 Mio. Einwohnern und vier der zehn größten Städte Deutschlands das bevölkerungsreichste Bundesland. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen in Deutschland in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2013 in diesem Bundesland 8,4%, damit waren 767.754 Menschen ohne Beschäftigung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im TAG Portfolio der Region NRW beträgt Ende 2012 pro m² EUR 5,50 bei einer durchschnittlichen Leerstandsrate von lediglich 4,6%.

Erfolgreicher Leerstandsabbau in Moers – Leerstandsquote sinkt um 80%

Ende 2010 hat die TAG den Bestand von rund 365 Einheiten, die bis dahin fremdverwaltet wurden, in die Eigenverwaltung übernommen. Nach detaillierter Bestandsaufnahme und Analyse wurden gezielte Sanierungsarbeiten wie Fassadendämmung sowie Wohnungsrenovierungen durchgeführt. Es wurde ein Mieterbüro eingerichtet und Aktionen für und mit Mietern ins Leben gerufen. Durch gezielte Marketingmaßnahmen wurde die Qualität des Services vermittelt und ein zuvor auffällig hoher Leerstand konnte innerhalb von 2 Jahren auf knapp 4% reduziert werden.

Fazit

Die TAG ist mit ihrem diversifizierten Wohnportfolio in fünf Regionen vertreten. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie wird die TAG auch künftig Zukäufe tätigen, die sich in den Regionen befinden, in denen die TAG schon vertreten ist und wo die für die Verwaltung notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist. Ziel ist es, die in den Portfolios und Standorten vorhandenen Wertsteigerungspotenziale zu realisieren und so cashflow steigernd und profitabel zu bewirtschaften. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland sollten sich zudem unterstützend auf die Geschäftstätigkeit sowie die Erreichung der Unternehmensziele der TAG Gruppe auswirken.

TAG baut eine service- und mieterorientierte WOHNMARKE auf

Die TAG hat in den letzten Jahren eine Unternehmensgröße erreicht und einen Verwaltungsbestand an Wohnungen aufgebaut, der es erlaubt, den Mietern einen qualitativ verbesserten Service und umfassendere, kostenoptimierte Produkte anzubieten und dadurch zur langfristigen Kundenbindung beizutragen. Für die Mieter können unter Ausnutzung des Größenvorteils unter anderem niedrigere Energiekosten verhandelt, intelligentere Müllkonzepte implementiert sowie gerade älteren Mietern eine Vielzahl von Dienstleistungen angeboten werden. Die gegenüber den Mietern übernommenen Pflichten und Verantwortung betrachtet die TAG als einen Baustein der Unternehmensstrategie des operativen Geschäfts. Die TAG bündelt all diese Aktivitäten unter der Marke TAG WOHNEN:



Mit kreativen Vermietungskonzepten, zukunftsweisenden Energiekonzepten, konsequenter Kundenpflege und Zusatzangeboten für Mieter wollen wir qualitativ hochwertige Servicequalität bieten.

Diese Strategie macht sich nicht nur in einer höheren Mieterzufriedenheit bemerkbar, sondern bringt vielen Mietern konkrete wirtschaftliche Vorteile in nennenswerten Größenordnungen. Am Standort Salzgitter sind wie beschrieben beispielsweise für mehrere tausend Mieter die Nebenkosten der Miete um mehrere hundert EUR per anno gesunken. Das führt zu einer geringeren Fluktuation und einer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltigeren Bewirtschaftung der Bestände.



Conrad-Blenkle-Straße, Lauta

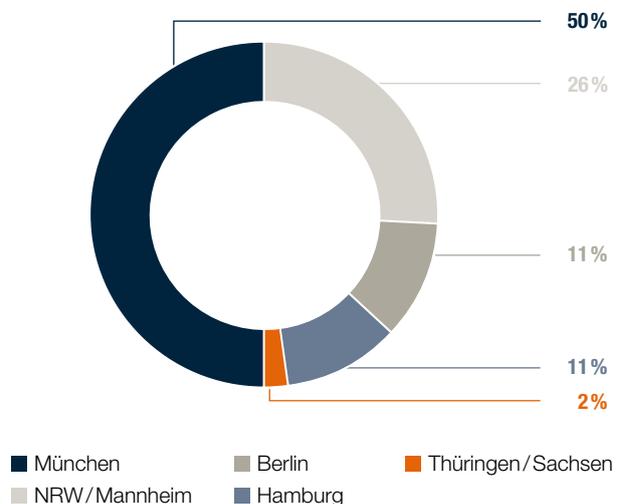


Portfoliodarstellung – Bereich Gewerbe

Büro-Immobilien in attraktiven, urbanen Lagen Deutschlands

Die TAG verfügt über einen soliden Bestand an Gewerbeimmobilien in zum Teil attraktiven Lagen wie Hamburg, Berlin und München. Gewerbeimmobilien stehen jedoch nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, so dass sich die TAG entschieden hat, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkaufen. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10 % des gesamten Immobilienvolumens dar. Gleichwohl erzielt der Bestand attraktive Renditen und stabile Cashflows, die durch das laufende Management des Portfolios verbessert werden. Von den Mietverträgen haben über 58 % eine Restlaufzeit von mehr als drei Jahren.

Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 31.12.2012 nach bilanziellem Wert

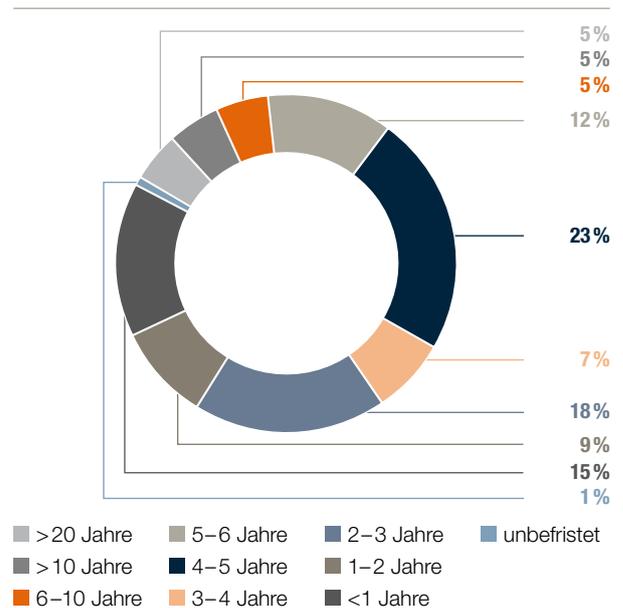


Planckstraße, Hamburg

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. Die TAG erzielte mit dem Gewerbeportfolio Mieteinnahmen in Höhe von EUR 26,9 Mio. (annualisierte IST-Miete), dies entspricht 11 % der Mieteinnahmen des TAG Konzerns. Der Leerstand im Gewerbeimmobilienportfolio liegt Ende 2012 bei 15,1% nach 8,2% Ende 2011 und ist insbesondere durch den Leerzug von Objekten zum Verkauf begründet. Die Werthaltigkeit des Gewerbeimmobilienportfolios zeichnet sich unverändert mit den guten urbanen Lagen der deutschen Metropolen durch Wachstumspotenzial aus. Eine Ausweitung des im Wesentlichen von der TAG Gewerbe gehaltenen Gewerbeportfolios hat keine Priorität. Vielmehr wird der Immobilienbestand in diesem Segment über ausgewählte Verkäufe verringert.

Mietvertragslaufzeiten im Gewerbeimmobilienbestand*



* Stand: 31.12.2012



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	15,5	–	0,0	3.000	11,1	4,63	3.000
Dynamostraße	68165 Mannheim, Dynamostraße 4	32.032	9,2	–	0,0	2.373	8,8	6,17	2.373
Franz-Geuer-Straße	50823 Köln, Franz-Geuer-Straße 10	26.492	7,6	–	0,0	2.400	8,9	7,55	2.400
Stuttgart Südtor	70178 Stuttgart-Süd, Hauptstätter Straße 147/149 70180 Stuttgart-Süd, Kolbstraße 10/12, Heusteigstraße 114/16, Filderstraße 38/40	25.506	7,3	3.826	15,00	3.350	12,4	12,88	3.929
Logistikzentrum Gründlacher Straße	90765 Fürth, Gründlacher Straße 258	23.964	6,9	–	0,0	1.097	4,1	3,82	1.097
Hofmannstraße	81379 München, Hofmannstraße 51	23.152	6,6	21.549	93,10	248	0,9	12,89	2.049
Pegasus Business Center	85716 Unterschleißheim, Gutenbergstraße 5	21.465	6,2	–	0,0	1.931	7,2	7,50	1.952
St.-Martin-Straße (Kustermannpark)	81669 München, St.-Martin-Straße 53/55	19.987	5,7	711	3,60	2.042	7,6	8,83	2.138
Kloster Blankenburg	26135 Oldenburg, Klostermark 70–80	17.520	5,0	14.451	82,50	106	0,4	2,86	579
Bartholomäusstraße	90489 Nürnberg, Bartholomäusstraße 26	15.444	4,4	573	3,70	1.426	5,3	7,99	1.476
Oststraße	22844 Norderstedt, Oststraße 73c	12.358	3,5	–	0,0	647	2,4	4,37	647
Werther Carré	42275 Wuppertal, Bachstraße 2, Kleiner Werth 30, Kohlgarten 7	9.811	2,8	–	0,0	1.065	4,0	9,04	1.065
Ferdinand-Porsche- Straße	51149 Köln, Ferdinand-Porsche- Straße 1, 1a	6.527	1,9	3.247	49,80	474	1,8	12,03	818
Planckstraße	22765 Hamburg, Planckstraße 13 / 15	6.259	1,8	443	7,10	776	2,9	11,12	844
Steckelhörn	20457 Hamburg, Steckelhörn 5–9	6.230	1,8	–	0,0	1.267	4,7	16,94	1.267



Siemensdamm, Berlin

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.
Oßwaldstraße	82319 Starnberg, Oßwaldstraße 1a, 1b	5.492	1,6	1.269	23,1	790	2,9	15,60	1.022
Titotstraße	74072 Heilbronn, Titotstraße 7–9	5.033	1,4	1.482	29,4	400	1,5	9,39	481
Rathausgalerie Markkleeberg	04416 Markkleeberg, Rathausstraße 33–35	4.902	1,4	450	9,2	511	1,9	9,56	534
Neue Eiler Straße	51145 Köln, Neue Eiler Straße 50–52	4.613	1,3	–	0,0	265	1,0	4,78	265
Innere Kanalstraße	50823 Köln, Innere Kanalstraße 69	4.255	1,2	214	5,0	477	1,8	9,84	498
FAZ Dachau	85221 Dachau, Hochstraße 27	3.625	1,0	315	8,7	517	1,9	13,00	566
Stahlwiete	22761 Hamburg, Stahlwiete 20	2.839	0,8	–	0,0	375	1,4	11,00	375
Boschstraße	82178 Puchheim, Boschstraße 1	2.716	0,8	–	0,0	389	1,4	11,95	389
Königstorgraben	90402 Nürnberg, Königstorgraben 7	2.595	0,7	51	2,0	285	1,1	9,32	287
Porschezentrum	86368 Gersthofen, Porschestraße 5	1.995	0,6	–	0,0	365	1,4	15,26	365
Schleiufer	39104 Magdeburg, Schleiufer 14	1.846	0,5	395	21,4	69	0,3	3,97	92
Steinweg	59821 Arnsberg, Steinweg 13	1.698	0,5	1.050	61,8	28	0,1	3,56	70
Bogenstraße (verkauft Februar 2013)	22926 Ahrensburg, Bogenstraße 47	1.676	0,5	880	52,5	50	0,2	5,21	86
Harburger Straße	21435 Stelle, Harburger Straße 1	1.608	0,5	650	40,4	79	0,3	6,86	85
Hauptstraße	56170 Bendorf, Hauptstraße 186	1.536	0,4	–	0,0	87	0,3	4,72	87
Vahrenwalder Straße	30165 Hannover, Vahrenwalder Straße 12–14	1.422	0,4	1.184	83,3	23	0,1	8,05	126
Portfolio Gewerbe		348.560	100	52.740	15,1	26.911	100	7,58	30.961

TAG prognostiziert für 2013 einen starken Anstieg des FFO (Funds from Operations)

Die Kennziffer des FFO gibt das operative Ergebnis eines Unternehmens wieder. Die Akquisitionen auch des letzten Jahres standen unter der Prämisse, dass Ankäufe nur dann getätigt werden, wenn sie sowohl den FFO als auch den NAV (Net Asset Value) also die Substanzstärke des Unternehmens erhöhen. Die detaillierte Prognose für das Jahr 2013 ist bereits Ende Februar veröffentlicht worden.

Wir gehen davon aus, für 2013 einen FFO in Höhe von EUR 68 Mio. zu erzielen. In 2014 sollte das operative Ergebnis dann nochmals deutlich steigen. Die Potenziale aus den Refinanzierungsverhandlungen der Kredite insbesondere der Akquisition der TAG Wohnen sind in diesen Kennziffern für 2013 noch nicht berücksichtigt, so dass sich allein aus der Refinanzierungsseite weiteres Potenzial ergibt.



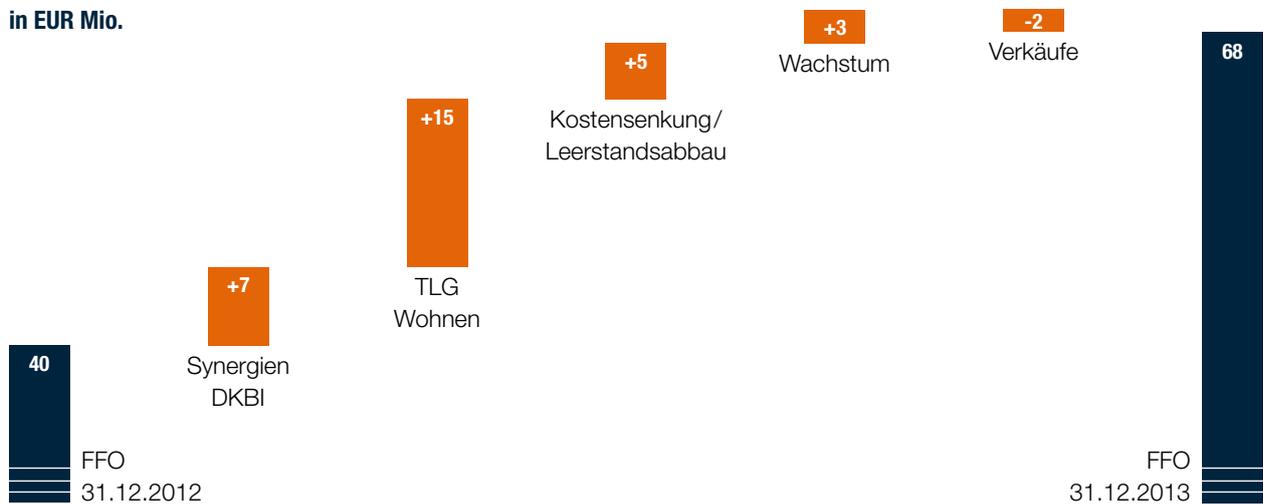
Friedenstraße, Jänschwalde



Nagelstraße, Dresden

FFO Prognose 2013

in EUR Mio.



Nachhaltigkeitsbericht

Die TAG sieht sich dem Prinzip des nachhaltigen Wirtschaftens verpflichtet und bezieht daher neben den wirtschaftlichen Leistungen zugleich ökologische und soziale Aspekte in ihre Strategie ein. Der Grundsatz umfasst nach dem Verständnis der Gesellschaft daneben einen fairen und respektvollen Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden zahlreiche Projekte verwirklicht, die Bestandteil dieser Strategie und Selbstverpflichtung des Konzerns, seines Managements und seiner Mitarbeiter zum nachhaltigen Wirtschaften sind.

Service, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit

Für die TAG als Immobilienunternehmen gehört zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände an erster Stelle die Instandhaltung der Immobilien an sich. Verschiedene kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie die regelmäßige Wartung und Inspektion der Bestände führen zu einer Verbesserung der Vermietbarkeit und im Rahmen bestehender Mietverhältnisse zu einer Festigung der „Kundenbeziehung“ sowie zur Erhöhung der Attraktivität der Bestände. Entscheidend ist daneben die Qualität der vom Unternehmen erbrachten Dienstleistungen. Aktuell verfügt die Unternehmensgruppe über etwa 175.000 Mieterinnen und Mieter, die in laufenden Mietverhältnissen zu betreuen sind. Dabei sind die Erreichbarkeit der regionalen Servicekräfte, gute Kommunikation und Verlässlichkeit sowie ein aktives Vertragsmanagement wichtige Kriterien des Erfolges der täglichen Arbeit.

Am Standort Salzgitter wurde im Rahmen eines Pilotprojektes mit einem strategischen Partner eine direkte Hotline für Kleininstandsetzungen eingerichtet. Mieter können hier telefonisch Instandsetzungen abrufen, die innerhalb weniger Tage ausgeführt werden. Dabei wird die Mieterzufriedenheit regelmäßig gemessen und ausgewertet. Das Projekt wird noch bis Ende 2013 fortgesetzt, dann soll über die Übertragung auf andere Teilportfolios entschieden werden.

Beispiele für nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in 2012 sind verschiedene Modernisierungen der Gebäudehülle von Wohnanlagen an den Standorten Salzgitter, Gera und Erfurt, die Ertüchtigungen haustechnischer Anlagen sowie die altengerechte Optimierung von Wohnungen, um einerseits die ökonomische sinnvolle Voraussetzung für eine langfristige und stabile Beziehung zum Mieter zu schaffen, andererseits den Mietern den langfristigen Verbleib in ihrem Zuhause zu ermöglichen. Kriterien bei der Beauftragung dieser Maßnahmen sind ökologische Aspekte, Verbesserungen beim Energieverbrauch und Minimierung der Kosten für alle Beteiligten. Die Größe des Unternehmens stärkt die Verhandlungsposition der TAG gegenüber Dienstleistern und Versorgern, der eingeschlagene Wachstumskurs kommt also auch den Mietern zugute und schafft bessere Voraussetzungen für ökologisch sinnvolle Maßnahmen. Am Standort Salzgitter konnten im letzten Jahr die Energieversorgungsverträge mit dem lokalen Anbieter sinnvoll unter Berücksichtigung einer Kraft-Wärme-Koppelung sowie zu besseren Konditionen verlängert werden. Die Allgemeinbereiche am Standort werden seit Mitte 2012 mit Strom aus regenerativen Quellen versorgt. Im Bereich der in 2011 abgerissenen Hochhäuser in Salzgitter-Lebenstedt wurden die freigewordenen Flächen rekultiviert und in Freiflächen integriert, so dass zusätzliche Grünflächen entstanden sind. Zum nachhaltigen Wirtschaften und Handeln zählen daneben die Themenbereiche Abfallmanagement, Sicherheit sowie eine gute Medienvernetzung. In den Beständen in Düsseldorf, Salzgitter sowie in Erfurt und Gera u. a. gibt es Kooperationen, die den Müll vorsortieren und auf diese Weise das Restmüllvolumen reduzieren. Hiervon profitieren die Umwelt und die Mieter, die dadurch Kosten sparen können.

Auch für 2013 sind an verschiedenen Standorten Investitionen in erheblichem Umfang in energetische Ertüchtigung der Bestände geplant.

Überwiegend erfolgt die Vergabe von Bau- und Dienstleistungen an lokale und regionale Partner. Neben der besseren Erreichbarkeit führt die lokale Vernetzung zu positiven Synergien rund um die Immobilienbestände.

Soziale Nachhaltigkeit

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.

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.

Die TAG unterstützt einen Fahrzeugbetrieb der Stadt Halberstadt, der für Ordnung und Sicherheit in der Stadt sorgt. Mit der Stadt Leipzig – Soziales Wohnen – besteht eine Zusammenarbeit bei der gemeinsamen Wohnungssuche an schwer vermittelbare Mieter. In Halle erfolgt eine Förderung des Vereins BBZ Lebensart Halle.

Am Standort in Salzgitter wurde unter der Vermietungsmarke „meineSZitty“ der gemeinnützige Club fortgeführt. 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 Stärkung des „sozialen Miteinanders“. In Fredenberg unterstützt die TAG die Ausreichung eines warmen Mittagessens für Grundschüler.

Schwerpunkte des sozialen Engagements an den Standorten Gera, Döbeln, Erfurt und Blankenhain waren Veranstaltungen zum Wohnen im Alter, ein Beitrag zu „Green Gera“, bei dem Ökostrom aus Wasserkraft und Bepflanzungen in Gera-Bieblach gefördert werden, sowie die Unterstützung von Bewohnertreffs, Kooperationen mit der Volkssolidarität und Geschichtswerkstätten.

Im Fokus des Engagements stehen vor allem Kinder und Jugendliche. Auch in 2012 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. Die Kooperationen sind überwiegend langfristig angelegt und sollen im Jahre 2013 fortgesetzt werden.

Fazit

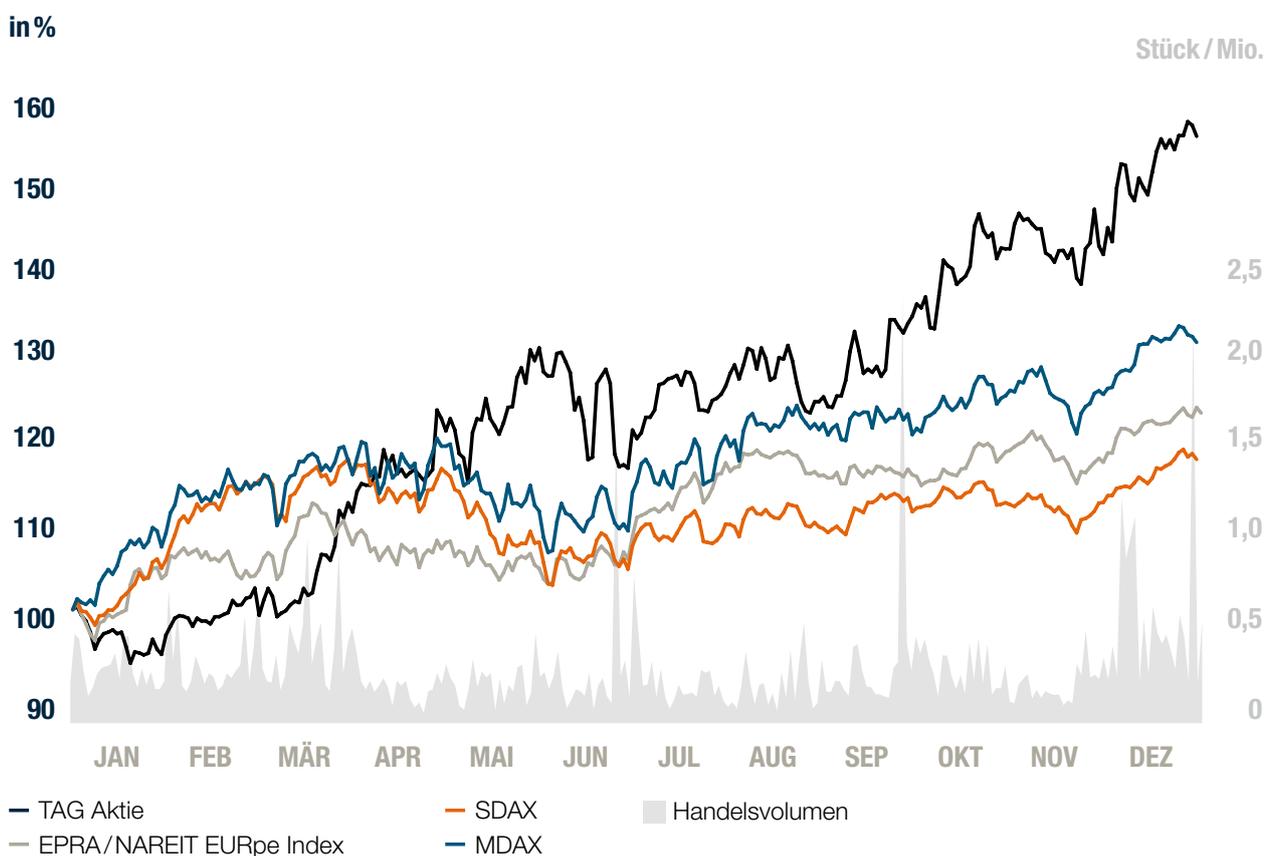
Die Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung kann nur gelingen, wenn ein Unternehmen wirtschaftlichen Erfolg erzielt und daneben das von Seiten der Investoren und Aktionäre zur Verfügung gestellte Kapital sinnvoll und zur Erzielung angemessener Renditen einsetzt. Ein Widerspruch zum Prinzip der Nachhaltigkeit ist darin jedoch nicht zu sehen, da – wie der obige Bericht zeigt – die Beachtung der Grundsätze des nachhaltigen Wirtschaftens letztlich ebenfalls zu Mehrwerten und damit zu einer Steigerung des Unternehmenswertes führt. Für die TAG, als ein auf Wohnimmobilien fokussiertes Unternehmen, deren Bestände und Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr stark gewachsen sind, stellt die Umsetzung der Nachhaltigkeit eine besondere Herausforderung dar. Es gilt eine Unternehmenskultur weiter zu entwickeln und praktisch zu leben, in der sich die oder der einzelne Mitarbeiter mit den Zielen der Gesellschaft identifiziert und die aus dem Gebot des renditeorientierten Handels resultierenden Prämissen mit denen der Nachhaltigkeit in Einklang bringt.

Die TAG Aktie

Trotz Euroschuldenkrise und Angst vor Inflation und Rezession war 2012 ein sehr erfolgreiches Börsenjahr für Aktionäre. Der Leitindex DAX kletterte um 30 % und schloss Ende Dezember mit 7.612 Punkten. Das ist das größte Plus seit knapp zehn Jahren. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Kurs der TAG Aktie im Jahresverlauf

2012 sehr positiv und in der Tendenz wesentlich besser als die vergleichbaren Indizes: Notierte der Kurs der TAG Aktie zum Jahresanfang 2012 noch bei EUR 6,15 verbesserte er sich im Laufe des Jahres 2012 um 54 % auf EUR 9,50. Die Vergleichsindizes MDAX und EPRA legten hingegen nur um 30 % beziehungsweise 23 % zu.

Aktienkursentwicklung in 2012





Steckelhörn, Hamburg

TAG – eine Aktie als Währung – Kapitalerhöhungen für Akquisitionen und weiteres Wachstum auch in 2012 erfolgreich platziert

Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien durch mehrere Kapitalerhöhungen stark verändert. Anfang 2012 betrug die Aktienanzahl 74.905.174 Stück und zum Jahresende belief sie sich auf 130.737.996. Dies korrespondiert mit einem Grundkapital von insgesamt EUR 130.737.996,00.

Im Einzelnen konnten die genannten Kapitalmaßnahmen erfolgreich platziert werden:

- Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage über 859.339 neue Aktien zu EUR 8,25 je Aktie Anfang Februar 2012 (Ankauf Eberswalde) und Ende November 2012 (Colonia Real Estate Aktientausch im Verhältnis 1 TAG zu 1,69 Colonia Aktien)
- Kapitalerhöhung gegen Bareinlage Ende März 2012 um 20,7 Mio. neue Stückaktien zum Bezugspreis von EUR 6,15 und Ende Dezember mit 30 Mio. neue Stückaktien zum Bezugspreis von EUR 9,00
- Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 85,3 Mio., einem Wandlungspreis von EUR 8,85, einem Kupon von 5,5% per anno und einer insgesamt siebenjährigen Laufzeit bis 2019.

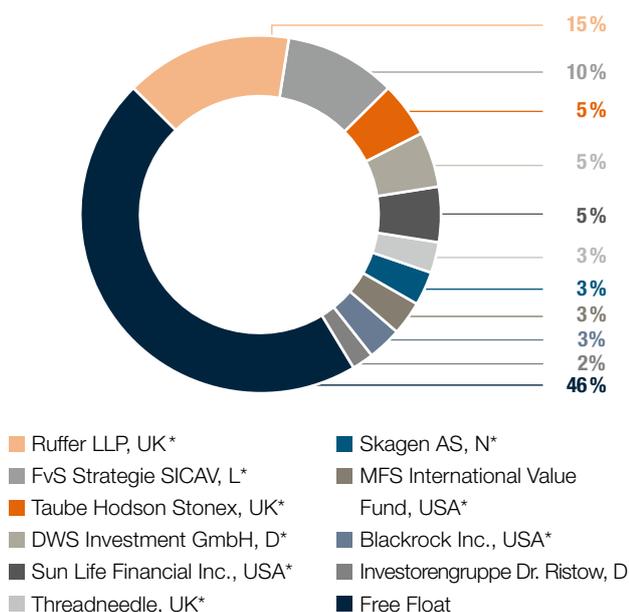
Der Free Float liegt bei 100%. Die Marktkapitalisierung betrug zum 28.12.2012 EUR 1,2 Mrd. und hat sich durch die gestiegene Aktienanzahl samt guter Kursperformance gegenüber 2011 nochmal mehr als verdoppelt (+169%). Das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen in 2012 betrug 310.200 Stück.

TAG Aktie steigt in den MDAX auf

Für die Zusammensetzung der Indizes sind zwei Kriterien relevant – die Marktkapitalisierung des Free Floats eines Unternehmens und die Börsenumsätze (Turnover). Die TAG hat sich in Hinblick auf diese beiden Kennziffern über die vergangenen zwölf Monate gut entwickelt und ist mit Wirkung zum 24. September 2012 in den MDAX aufgestiegen. Damit ist die TAG in einem Qualitätsindex gelistet, der 50 mittelgroße deutsche Aktiengesellschaften aus den klassischen Industriebranchen umfasst und direkt auf die 30 DAX-Werte folgt. Die TAG Aktie rückt so in einen ganz anderen Fokus und wird auch für Investoren interessant, die den MDAX als Benchmark haben. Die TAG gehört neben Deutsche Euroshop AG, Deutsche Wohnen AG, Gagfah S.A., GSW Immobilien AG zu den fünf gelisteten Immobilienwerten im MDAX.

Die Aktionärsstruktur ist unverändert geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2012



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Kapitalmarktkommunikation weiter verstärkt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG Telefonkonferenzen für Analysten und Investoren im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsergebnisse veranstaltet sowie zu den Akquisitionen TAG Potsdam-Immobilien GmbH und TLG Wohnen GmbH berichtet. Darüber hinaus besuchte der Vorstand regelmäßig Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland, auf denen das Unternehmen einem größeren Fachpublikum vorgestellt wurde. Parallel hierzu hat sich die TAG auf einer Vielzahl von Road Shows interessierten und potenziellen Investoren, Privatanlegern und Finanzanalysten präsentiert. Die Standorte des TAG Portfolios in Nord und Ost wurden bei verschiedenen Property Touren gezeigt. Diese Aktivitäten führten kontinuierlich zum Ausbau einer qualitativ hochwertigen Coverage der Aktie.

Kontinuierliche Ausschüttung einer Dividende geplant

Die TAG beabsichtigt, ihre Aktionäre durch die kontinuierliche Zahlung einer Dividende am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen und einen signifikanten Anteil des Gewinns als Dividende auszuschütten. So wird der kommenden Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 25 Cents je Aktie vorgeschlagen werden. Die Ergebnisentwicklung der letzten Quartale belegt die gesteigerte Rentabilität im Konzern.



Buchfinkenweg, Leipzig

Eckdaten der TAG Aktie

Börsensymbol	TEG	
Aktiengattung	Inhaber Stammaktien	
ISIN	DE0008303504	
Transparenzlevel	Prime Standard	
Indizes	MDAX, German CDAX Performance, 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	02.01.2012	EUR 6,15
Schlussnotierung	31.12.2012	EUR 9,50
Kurs Hoch	21.12.2012	EUR 9,59
Kurs Tief	19.01.2012	EUR 5,77
Aktueller Kurs	12.04.2013	EUR 9,10
NAV je Aktie	31.12.2012	EUR 9,96

Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance in der TAG im Geschäftsjahr 2012

„Corporate Governance“ steht für eine verantwortungsbewusste und auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und Kontrolle von Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am Deutschen Corporate Governance Kodex (nachstehend auch „DCGK“ genannt) in seiner jeweiligen Fassung. Gemäß Ziffer 3.10 DCGK erteilen Vorstand und Aufsichtsrat für den Konzern der TAG Immobilien AG folgenden Bericht, der daneben den Vergütungsbericht umfasst. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB ist auf der Internetseite der TAG unter der Internetadresse www.tag-ag.com/InvestorRelations im Bereich „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

Entsprechenserklärung

§ 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und wird, oder welche Empfehlungen nicht angewandt wurden oder werden und warum nicht. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom November 2012 war Gegenstand der AR-Sitzung am 12. November 2012 und wurde im Dezember 2012 veröffentlicht. Aufgrund der Festlegung einer Altersgrenze für AR-Mitglieder und der Einrichtung von Ausschüssen wurde sie im Februar 2013 erneut aktualisiert.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats war bislang auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet worden, in der Sitzung am 26. Februar 2013 hat der Aufsichtsrat jedoch die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und eines Nominierungsausschusses beschlossen. Im Geschäftsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand bei allen wichtigen Beschlussfassungen zu den Kapitalmaßnahmen effektiv und gut zusammen gearbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 12. November 2012 mit seiner eigenen Arbeitsweise und Effizienz befasst. In diesem laufenden Prozess sind Anregungen der Mitglieder des Gremiums aufgenommen und umgesetzt worden.

Besetzung des Aufsichtsrats und „Diversity“

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 Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder, eine festzulegende Altersgrenze für AR-Mitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hatte sich bereits in der Vergangenheit mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt und zwischenzeitlich auf Grund in 2012 erfolgter Fortschreibung des DCGK zur Besetzung des Aufsichtsrats seine Ziele und die Kriterien für die Besetzung des Gremiums aktualisiert und wie folgt zusammengefasst:

- Jedes Mitglied des Aufsichtsrats soll über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und hinreichend unabhängig sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf Vollendung ihres 75. Lebensjahres folgt.
- Jedes Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, darf insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
- Dem Aufsichtsrat dürfen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft angehören. Dem Aufsichtsrat sollen mindestens zwei nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.
- Vorstandsmitglieder dürfen vor Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende ihrer Bestellung nicht Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft werden, es sei denn ihre Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25% der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. In diesem Fall soll der Wechsel in den Aufsichtsrat eine der Hauptversammlung zu begründende Ausnahme sein.

Insgesamt werden neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats und den durch § 100 Abs. 5 AktG vorgeschriebenen Kenntnissen auf den Gebieten der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung besondere Kenntnisse und Erfahrungen über den Deutschen Immobilienmarkt, den Kapitalmarkt und über die Aufnahme von Fremdkapital sowie über sonstige in der TAG Gruppe vorliegende Geschäftsaktivitäten erwartet. Dabei wird auf eine angemessene Beteiligung von Frauen geachtet. Die vorgenannten Ziele werden jeweils im Rahmen einer Neubesetzung des Aufsichtsrats bzw. bei den Wahlvorschlägen beachtet.

Im Rahmen der Fortschreibung der Ziele für seine Zusammensetzung hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für die Mitglieder des Aufsichtsrats mit 75 Jahren festgelegt und die Entsprechenserklärung im Rahmen der letzten Aktualisierung im Februar 2013 entsprechend angepasst.

In ihrem Bestreben, eine angemessene Vertretung von Frauen in den Führungspositionen zu erreichen, ist die TAG insbesondere im Geschäftsjahr 2012 weiter vorangekommen. Die aktuelle Frauenquote beträgt im Aufsichtsrat 50%, im Vorstand 25% und in der zweiten Führungsebene 48%. Gleichwohl halten Aufsichtsrat und Vorstand die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote nach wie vor nicht für zielfördernd.

Interessenkonflikte und „Director’s Dealings“

Kernelement guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenkonflikten führen können:

Die konzerninternen Rechtsgeschäfte sind Bestandteil der von der Gesellschaft aufgestellten und vom Wirtschaftsprüfer geprüften Abhängigkeitsberichte, die für das Geschäftsjahr 2012 über die Rechtsbeziehungen zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG sowie über die zwischen der TAG und der TAG Potsdam-Immobilien AG, deren Umwandlung in eine GmbH Anfang Januar 2013 wirksam wurde, jeweils erstattet wurden. Die Abhängigkeitsberichte wurden vom Wirtschaftsprüfer geprüft. Soweit Rechtsgeschäfte innerhalb des Konzerns durchgeführt wurden, lagen jeweils Gegenleistungen vor, daneben erfolgten die Rechtsgeschäfte zu marktüblichen Konditionen. Auf Grund der Umwandlung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft in die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH vor dem 31. Dezember 2012 war im Hinblick auf diese Gesellschaft kein Abhängigkeitsbericht mehr erforderlich. Interessenkonflikte aufgrund der in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandate in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bis zum

14. Dezember 2012 und in der Colonia Real Estate AG ergaben sich nicht. Herr Prof. Ronald Frohne leitet das Büro der Rechtsanwaltskanzlei NOERR LLP in New York, ist aber nicht „Member“ (Gesellschafter) der NOERR LLP. Die Kanzlei hat im Jahre 2012 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen erbracht, einen Rechtsstreit prozessual begleitet und an den durchgeführten Akquisitionen und Kapitalmaßnahmen mitgewirkt. Die Mandatierung dieser Kanzlei, die im Jahre 2012 ein Honorar in Höhe von EUR 1.132.264,25 in Rechnung gestellt hat, erfolgte vorsorglich mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Auch im Übrigen sind Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, zum Beispiel durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern, nicht aufgetreten.

Im Berichtsjahr haben Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands Aktien der TAG Immobilien AG erworben. Verkäufe wurden nicht gemeldet. Die Geschäfte sind durch Mitteilungen gemäß § 15 a WpHG bekannt gemacht worden. Insgesamt halten die Mitglieder des Aufsichtsrats per 31. Dezember 2012 rd. 1,59%, die des Vorstands 0,09% des Aktienkapitals.

Per 31. Dezember 2012 wurden folgende Aktien und Wandelschuldverschreibungen gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien	Wandelschuldverschreibungen
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	1.774.500	704.617
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	309.677	40.050
Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender)	146.995	110.000
Dr. Harboe Vaagt	2.585	–
Georg Griesemann	1.290	–
Claudia Hoyer	6.000	–

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst. Seitdem erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung), der Stellvertreter des Vorsitzenden

erhält das 1½-fache der Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft orientiert, wird nicht gewährt. Nach Auffassung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrats für dessen überwachenden Aufgaben besser gerecht. Folgende Nettovergütungen wurden für das Jahr 2012 gezahlt:

Herr Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 175.000
Herr Prof. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 30.000
Herr Rolf Hauschildt (bis 13.06.2012)	EUR 10.000
Herr Andrés Cramer	EUR 20.000
Frau Bettina Stark (ab 13.06.2012)	EUR 10.000
Frau Andrea Mäckler	EUR 20.000
Frau Wencke Röckendorf	EUR 20.000

Compliance

Die „Compliance“ („Regelerfüllung“) dient der Einhaltung und Beachtung der für die Geschäftstätigkeit der TAG geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen. Die Compliance ist neben dem Risikomanagement und der seit Anfang 2013 eingeführten internen Revision Bestandteil des internen Kontrollsystems der TAG. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement sowie das Risikocontrolling und die Compliance. Der „Compliance Officer“ berichtet direkt an den Vorstand. Ebenso ist eine interne Revision als Stabstelle geschaffen worden, die unmittelbar dem zuständigen Vorstandsmitglied zugeordnet ist.

Für 2012 ist festzustellen, dass die übernommene TAG Potsdam-Immobilien GmbH sowie die TAG Wohnen

GmbH bereits vor der Übernahme über interne Kontrollsysteme verfügten, die den an ein Risikomanagement zu stellenden Voraussetzungen entsprachen. Ebenso sahen sich beide Unternehmen der Compliance verpflichtet. Die TAG konnte daher bei der Übernahme auf bereits bestehende Strukturen zurückgreifen und diese in das eigene Compliance Programm der TAG überführen. Gleichwohl bleibt die ständige Anpassung und Verbesserung der Compliance sowie des Risikomanagements und Beachtung des DCGK eine ständige Aufgabe des Managements.

Hamburg, im April 2013

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**

Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) – jeweils mit den folgenden Ausnahmen – in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen wurde und in der Fassung vom 15. Mai 2012 entsprochen wird:

Ziffer 5.4.6 DCGK empfiehlt bei der Festlegung der Vergütung des Aufsichtsrates die Berücksichtigung der Mitgliedschaft und des Vorsitzes in einem Ausschuss. Die Gesellschaft hat einen Prüfungsausschuss und einen Nominierungsausschuss gebildet. Da die Satzung der Gesellschaft eine Sondervergütung für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss nicht vorsieht, kann die Gesellschaft bis zu einer entsprechenden Änderung der Satzungsregelung zur AR-Vergütung durch einen Beschluss der Hauptversammlung der Empfehlung nicht folgen.

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 Februar 2013

**Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Immobilien AG**



Hubertusstraße, Dresden

Bericht des Aufsichtsrats

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

die TAG Immobilien AG konnte im Jahre 2012 an die dynamische Unternehmensentwicklung der Vorjahre anschließen und seinen Wohnungsbestand von über 30.000 Wohneinheiten zum 01. Januar 2012 auf rund 69.000 Einheiten zum 31. Dezember 2012 mehr als verdoppeln. Die TAG Immobilien AG hat sich damit endgültig innerhalb der Gruppe der großen deutschen börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften positioniert. Zur Finanzierung der größeren Akquisitionen wie der Übernahme der TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals „DKB Immobilien Aktiengesellschaft“) mit rund 25.000 Einheiten und der TAG Wohnen GmbH (vormals „TLG Wohnen GmbH“) mit rund 11.350 Einheiten erfolgte durch zwei Kapitalerhöhungen und die Begebung einer Wandelschuldverschreibung. Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von rund EUR 75 Mio. per 31. Dezember 2011 auf rund EUR 131 Mio. per 31. Oktober 2012. Die erfolgreiche Platzierung und der Abschluss dieser Maßnahmen unterstreichen wiederum das Vertrauen, das Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, der TAG entgegen gebracht haben. Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären und Investoren für diese Unterstützung.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

In Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr eng begleitet und den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten sowie 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, der strategischen Weiterentwicklung und insbesondere über die in 2012 durchgeführten Akquisitionen. Der Aufsichtsrat war an allen Entscheidungen beteiligt, die für die TAG Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Konzerngesellschaften, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance. Die Schwerpunkte der Berichterstattung bildeten die Übernahme der Mehrheit an den Aktien der DKB Immobilien Aktiengesellschaft und der Geschäftsanteile an der TLG Wohnen GmbH einschließlich der daran anschließenden Integrationsprozesse und Finanzierungen.

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

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf ordentlichen Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Geschäftsentwicklung informieren lassen sowie Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 28. Februar 2012 stand die Akquisition der DKB Immobilien Aktiengesellschaft. Der Aufsichtsrat stimmte der Abgabe eines verbindlichen Angebots im Rahmen des von der Deutschen Kreditbank AG ausgerichteten Bieterverfahrens über einen Gesamtkaufpreis von EUR 160 Mio. zum Erwerb aller Aktien an der DKB Immobilien Aktiengesellschaft zu. Neben der Abgabe des verbindlichen Angebotes, das auf Basis bereits endverhandelter Verträge unterbreitet wurde, erklärte sich der Aufsichtsrat mit der Durchführung einer Kapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu rd. 20 Mio. Aktien – vorbehaltlich einer positiven Zuschlagserteilung im Bieterverfahren – grundsätzlich einverstanden.

Daneben beschäftigte sich das Gremium mit dem von der TAG den verbliebenen außenstehenden Aktionären der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft unterbreiteten Aufstockungsangebot zur Erhöhung der Beteiligungsquote am Bau-Verein.

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 23. April 2012 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2011 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten.

In dieser Sitzung wurden darüber hinaus die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2012 beschlossen. Der Vorstand berichtete ausführlich über die Integration der TAG Potsdam-Immobilien GmbH. Ferner stimmte der Aufsichtsrat der Einleitung eines Ausschlussverfahrens nach § 327 a AktG bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft zu, nachdem das Anfang des Jahres 2012 durchgeführte Aufstockungsangebot zu einer Erhöhung der Beteiligungsquote auf über 96 % an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft geführt hatte. Von den Plänen, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, wurde in dieser Sitzung endgültig Abstand genommen.

In der Sitzung vom 13. Juni 2012 berichtete der Vorstand über den Stand der Integration der TAG Potsdam-Immobilien GmbH und die weiteren Pläne zur Zusammenführung der Mitarbeiter am Standort Berlin. Zur Finanzierung der noch offenen zweiten Kaufpreisrate für die Akquisition der TAG Potsdam-Immobilien GmbH fasste der Aufsichtsrat einen Grundsatzbeschluss, je nach Marktlage und Absprache mit der beteiligten Bank eine Wandelanleihe in der Größenordnung von rund EUR 85 Mio. zu begeben.

In der Sitzung am 28. August 2012 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf und der Übertragung der Geschäftsanteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH, die unmittelbar von der Colonia Real Estate AG gehalten wurde, im Rahmen eines MBO (Management buy out) zu. Die POLARES Real Estate Asset Management GmbH war aus Zusammenführung der Managementaktivitäten des

Teilkonzerns der Colonia Real Estate AG und der TAG Immobilien AG entstanden. Die Gesellschaft befasst sich fast ausschließlich mit der Verwaltung gewerblich genutzter Immobilien. Vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Wohnimmobilien und der zunehmend geringeren Bedeutung des Gewerbeimmobilienportfolios hielten Aufsichtsrat und Vorstand die Trennung von diesem Geschäftszweig und Übertragung auf den Geschäftsführer der Gesellschaft für zwangsläufig richtig. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit der später im Rahmen einer Telefonkonferenz am 19. September 2012 gesondert beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Erhöhung der Beteiligung an der Colonia Real Estate AG. Zielsetzung war das Überschreiten der Stimmrechtsquote von 75 % an der Colonia. Durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage konnte die Übernahme liquiditätsschonend abgewickelt werden.

Erstmals beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit der Akquisition der TLG Wohnen GmbH und der Teilnahme an dem von der Bundesrepublik Deutschland ausgerichteten Bieterverfahren zur Übernahme der Geschäftsanteile. Schließlich genehmigte der Aufsichtsrat den Verkauf von 60 Wohneinheiten einer in Ottobrunn bei München gelegenen Wohnanlage. In der letzten Präsenzsitzung des Jahres 2012, am 12. November 2012, genehmigte der Aufsichtsrat das unter dem Vorbehalt seiner Zustimmung abgegebene verbindliche Angebot zur Übernahme der Geschäftsanteile an der TLG Wohnen GmbH und damit der Akquisition von weiteren rund 11.350 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 471 Mio. einschließlich der Übernahme der Verbindlichkeiten der TLG Wohnen GmbH in Höhe von rund EUR 256 Mio. Zur Finanzierung dieser Akquisition stimmte das Gremium vorbehaltlich einer positiven Zuschlagsentscheidung einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in Höhe von bis zu EUR 30 Mio. durch Ausgabe von bis zu 30 Mio. Aktien sowie der Mandatierung der beauftragten Banken zu. Vor dem Hintergrund der guten Marktlage, insbesondere des Berliner Immobilienmarktes hatte sich der Vorstand entschlossen, die Immobilienbestände der Aufbaugesellschaft Bayern GmbH, einer Tochtergesellschaft der TAG Potsdam-Immobilien GmbH, sowie den Verkauf der Bärenpark-Siedlung mit insgesamt 1.384 Wohneinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 87 Mio. an einen Fonds zu veräußern.

Die Abwicklung und der Vollzug dieser Verträge waren für Anfang 2013 vorgesehen.

Der Aufsichtsrat nahm die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Effizienzprüfung in der Novembersitzung für das Jahr 2012 vor, deren Ergebnis in der Sitzung ausführlich besprochen wurde.

Schließlich hat sich der Aufsichtsrat in den genannten Sitzungen des Jahres 2012 daneben noch mit weiteren Akquisitionsvorhaben beschäftigt, die aus verschiedenen Gründen nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden konnten. Die zum Teil nicht unerheblich großen Immobilienvolumina, die der TAG laufend angeboten wurden, waren zum Teil mit der Unterstützung externer Berater geprüft worden und im Hinblick auf die Verhandlungen zum Teil weit gediehen, ohne dass es zu einem erfolgreichen Abschluss gekommen ist.

Abschlussprüfer 2012

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2012 für die TAG Immobilien AG der von der Hauptversammlung am 14. Juni 2012 gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG Aktiengesellschaft 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

Die KPMG Aktiengesellschaft 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 2012 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 16. April 2013 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 0,25 je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt.

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 Herren Elgeti, Griesemann und Dr. Vaagt in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bis zum 14. Dezember 2012 und der von den Herren Elgeti

und Griesemann in der Colonia Real Estate AG jeweils in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandaten wurde das Risiko von Interessenkonflikten mit besonderer Aufmerksamkeit bedacht. Konflikte sind im Jahre 2012 nicht eingetreten. Der Aufsichtsrat hat allen Mandatsübernahmen gemäß § 88 Abs. 1 AktG zugestimmt.

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 wurde im Berichtsjahr den Verhaltensempfehlungen entsprochen. Auch im Geschäftsjahr 2012 sah der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit zur Bildung gesonderter Ausschüsse, hat deren Einrichtung aber in seiner Sitzung vom 26. Februar 2013 zwischenzeitlich beschlossen. Auch wenn Herr Prof. Frohne nicht „Member“ (Gesellschafter) der Rechtsanwaltskanzlei NOERR LLP ist, erklärte sich der Aufsichtsrat erneut und rein vorsorglich mit der Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dieser Kanzlei und der Übernahme der in 2012 bearbeiteten Mandate einverstanden.

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen des Corporate Governance Berichts (Seite 36 des Geschäftsberichtes) verwiesen.

Personalien

In der Sitzung vom 23. April 2012 wurde Herr Georg Griesemann mit Wirkung ab dem 1. Juni 2012 zum weiteren Mitglied des Vorstands ernannt. Durch Beschluss vom 16. Mai 2012 wurde Frau Claudia Hoyer mit Wirkung zum 1. Juli 2012 in den Vorstand berufen. Herr Hans-Ulrich Sutter ist am 30. Juni 2012 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Herr Rolf Hauschildt hat sein Aufsichtsratsmandat mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juni 2012 niedergelegt. Die Versammlung wählte Frau Bettina Stark,



Dr. Lutz R. Ristow

Generalbevollmächtigte der DKB Bank, für die verbliebene Restlaufzeit in den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Hauschildt für seine langjährige konstruktive Mitwirkung im Aufsichtsratsgremium der TAG sowie Herrn Hans-Ulrich Sutter für die als Vorstand in den letzten Jahren geleistete Arbeit. Herr Sutter hat seit Antritt des Vorstandsmandates im Jahre 2008 entscheidende Weichen für den Wachstumskurs der TAG Gruppe gestellt und in diesen Jahren maßgeblich zu der Unternehmensentwicklung beigetragen.

Schließlich spricht der Aufsichtsrat dem Gesamtvorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG und allen Konzerngesellschaften, die im Berichtsjahr mit ihrem großen Engagement die Entwicklung und das Wachstum der Unternehmensgruppe erst möglich gemacht haben, seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2013

Der Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012

I. Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategien

Die TAG hat sich im Geschäftsjahr 2012 zu einer der führenden börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften der deutschen Wohnungswirtschaft entwickelt und damit erneut die dynamische Entwicklung und das starke Wachstum der Vorjahre fortsetzen können. Für Kapitalmarktanleger und Investoren bietet die seit September 2012 im MDAX notierte Aktie der Gesellschaft eine aus Sicht der Unternehmensführung attraktive Anlage. Für Mieter und Mieterinnen sowie für Mietinteressenten stellen die Gesellschaften der TAG Gruppe mit dem Ausbau des Wohnimmobilienportfolios auf insgesamt rund 69.000 Einheiten mittlerweile an zahlreichen Standorten Wohnraum zu günstigen Preisen zur Verfügung.

Die „Highlights“ des Jahres 2012 stellen die folgenden Akquisitionen und Kapitalmarkttransaktionen dar:

- Januar 2012: Erwerb von 429 Wohneinheiten in Chemnitz und Akquisition eines Immobilienportfolios in Eberswalde nördlich von Berlin mit rund 1.070 Wohnungen
- März 2012: Übernahme der TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals: DKB Immobilien AG) mit rund 25.000 Einheiten
- März 2012: Kapitalerhöhung über rund EUR 127 Mio. durch Ausgabe von rund 20,7 Mio. Aktien zu einem Preis von EUR 6,15 je Aktie
- Juni 2012: Begebung einer Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 85,3 Mio.
- November 2012: Weitere Erhöhung des Grundkapitals um rund EUR 1,8 Mio. durch Einbringung von rund 3 Mio. Aktien der Colonia Real Estate AG
- Dezember 2012: Übernahme der TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH) mit rund 11.350 Wohneinheiten
- Dezember 2012: Kapitalerhöhung über EUR 270 Mio. durch Ausgabe von 30 Mio. Aktien zu einem Ausgabepreis von EUR 9,00 je Aktie
- Dezember 2012: Übernahme der TAG Stadthaus am Anger GmbH mit 360 in Erfurt gelegenen Wohneinheiten

Durch diese Akquisitionen und Ankäufe konnte die Gesellschaft ihren Bestand an Wohneinheiten von rund 30.690 per 31. Dezember 2011 auf rd. 69.000 per 31. Dezember 2012 ausbauen. Der Wert aller gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2012 auf insgesamt EUR 3,7 Mrd. und lag damit um fast 90% über dem Vorjahreswert in Höhe von EUR 2,0 Mrd. Die annualisierte Miete erreichte zum Ende des Jahres 2012 EUR 250 Mio. Die für das Jahr 2012 veröffentlichten Prognosen wurden damit erreicht oder übertroffen. Das EBT betrug EUR 203 Mio., der FFO (Funds From Operations) rund EUR 40 Mio. und der NAV erreichte zum Jahresende EUR 9,96 je Aktie. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile. Dies sind das Bewertungsergebnis, die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen, die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen, die Erträge aus Erstkonsolidierungen und Entkonsolidierungen, die nicht-zahlungswirksamen Bestandteile der Zinsergebnisse und das Verkaufsergebnis. Parallel zu dieser Entwicklung erhöhte sich die Bilanzsumme des Unternehmens vom 31.12.2011 von rund EUR 2 Mrd. auf EUR 3,8 Mrd. per 31. Dezember 2012. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug per 31.12.2012 EUR 1,2 Mrd.

Auch im Hinblick auf die weitere Konzentration auf das Geschäftsfeld Wohnimmobilien ist die TAG im Berichtsjahr gut vorangekommen. Die Beteiligung an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH, die sich auf die Verwaltung und das Assetmanagement gewerblich genutzter Immobilien konzentriert, wurde im September 2012 im Rahmen eines „Management buy out“ veräußert. Daneben erhöhte die TAG ihre Beteiligung an der Colonia Real Estate AG per 31. Dezember 2012 auf rund 79 % und erreichte bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft durch ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre im November 2012 deren vollständige Übernahme.

Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie hat sich die TAG auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die auf einem langfristig orientierten und nachhaltigen Wachstum basierende Geschäftstätigkeit umfasst neben dem Ankauf und der Bestandshaltung, die Vermietung und die Verwaltung von Wohnimmobilien sowie gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotenzialen und der Abbau von Leerständen
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und Kundennähe insbesondere durch lokale Verwaltungseinheiten
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten

Die Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios liegen in den Regionen Thüringen/Sachsen, in den Großräumen um Berlin und Hamburg sowie in der Region Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Im Fokus stehen attraktive und renditestarke Wohnimmobilien in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen und stabile Cashflows erwarten lassen sowie Wertschöpfungspotenzial besitzen. Daneben stehen bei Ankaufsentscheidungen die Hebung von Synergien und die Verwaltung der neuen Wohnungsbestände durch bestehende Strukturen im Vordergrund.

Konzernstruktur und Organisation der TAG Gruppe

Die TAG Immobilien AG steht an der Spitze eines integrierten Immobilienkonzerns. Sie nimmt die Funktionen einer Managementholding wahr und übernimmt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte TAG Gruppe. Zentrale Abteilungen wie die Finanzierungsabteilung, Bilanzbuchhaltung, das Controlling, Personal, IT und Recht sind direkt in der TAG angesiedelt. Der Konzern der TAG besteht aus weiteren Teilkonzernen, operativen Tochtergesellschaften und den Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der TAG konsolidiert werden.

Die wichtigsten Teilkonzerne der TAG Gruppe sind die TAG Potsdam-Immobilien GmbH (zuvor DKB Immobilien Aktiengesellschaft) mit rund 25.000 Einheiten, die Anfang 2012 übernommen wurde, die Colonia Real Estate AG mit rund 19.000 Einheiten und die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH (vormals Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft) mit rund 3.800 Einheiten. Im Dezember 2012 übernahm die TAG die TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH) mit rund 11.350 Einheiten. Die TAG Potsdam, die Colonia sowie der Bau-Verein verfügen ihrerseits über Tochtergesellschaften und bilden daher Teilkonzerne in der TAG Gruppe. An der Colonia Real Estate AG hält die TAG per 31. Dezember 2012 rund 79% der Stimmrechte. Die Aktie der Colonia ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörsen notiert. Das von der TAG gehaltene Gewerbeimmobilienportfolio, das per 31. Dezember 2012 einen Marktwert in Höhe von EUR 458,2 Mio. umfasst, wird im Wesentlichen von der TAG Gewerbe Immobilien GmbH (vormals TAG Gewerbeimmobilien Aktiengesellschaft) gehalten.

Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang ab Seite 89 ff. dargestellt.

Die Aufbauorganisation des operativen Geschäfts der TAG ist durch flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege gekennzeichnet. Kern dieser Organisation ist die so genannte „LIM-Struktur“ (LIM abgekürzt für Leiter/in Immobilienmanagement). Jedem LIM ist ein regional abgegrenzter Immobilienbestand zugeordnet, dessen Verwaltung dezentral und im Rahmen der genehmigten Budgets weitgehend eigenverantwortlich erfolgt. Der LIM arbeitet wie ein Asset Manager des Wohnimmobilienbestandes und hat die von ihm betreuten Bestände im Hinblick auf Zustand, Leerstand, Modernisierungsmaßnahmen und Mieterzufriedenheit zu betreuen. Hauptaufgabe ist neben der Optimierung der Rendite der reibungslose Ablauf der Mietverwaltung, die wiederum von einzelnen, dem LIM unterstellten Property Managern, wahrgenommen wird. Aufgrund der dezentralen Organisationsstruktur kennt der LIM unmittelbar die von ihm betreuten Bestände. Er ist für die Budgets, Kosteneinhaltung und Planung sowie Durchführung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen verantwortlich. Die TAG verfügt im Segment Wohnen derzeit über neun LIMs, die das gesamte TAG Portfolio, das sich über fünf Regionen erstreckt, verwalten. Die LIMs sind dem Vorstand direkt unterstellt. In regelmäßigen Treffen tauschen sich die LIMs untereinander aus und sorgen für eine einheitliche Umsetzung der zentral gesteuerten Unternehmensstrategie und der Vorstandsentscheidungen. Bei Akquisitionen und Ankäufen wird regelmäßig die Expertise und Erfahrung der LIMs genutzt. Daneben werden durch ein zentrales Immobilienmanagement Abläufe vereinheitlicht, überregionale Rahmenverträge ausgehandelt sowie Produkte und Dienstleistungen gruppenübergreifend geprüft.

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 berechnet und kontrolliert werden. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die regelmäßige Ermittlung der laufenden Ergebnisse auf Objektebene sowie auf Ebene der einzelnen Geschäftsbereiche sind Bestandteile dieser Steuerung, die direkt mit dem zuständigen Vorstandsmitglied erfolgt.

Auf Vorstandsebene stellen sich die Zuständigkeiten im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- CEO : Strategie, Personal, IR/PR/Marketing, An- und Verkauf, Gewerbe
- CFO: Steuern, Controlling, Rechnungswesen, Finanzierung, Cashmanagement, Datenmanagement
- COO: Immobilienmanagement, Asset Management/Property Management, FM-Dienstleistungen
- CLO: Recht, IT, Wohnungseigentumsverwaltung, Compliance, Interne Revision, Gerichtliches Mietinkasso

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 unabhängig, wobei die Wort- und Bildmarken der TAG Immobilien AG geschützt sind.

II. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die aktuelle Finanz- und Schuldenkrise zeigt sich in den einzelnen Europäischen Staaten ganz unterschiedlich. Experten gehen davon aus, dass die Krisenländer Europas in 2013 in einer Rezession verharren werden, während sie für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in 2013 ein leichtes Wachstum vorhersagen. Somit scheint ein starker konjunktureller Einbruch in Deutschland infolge der Eurokrise und der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage vorerst unbegründet.

Während das Wirtschaftswachstum in Deutschland in 2012 mit 0,7 % schwächer als erwartet ausfiel, geht das Bundeswirtschaftsministerium für 2013 lediglich von positiven Signalen für die wirtschaftliche Entwicklung aus und rechnet mit einem leichten Wachstum von 0,4 %. Ferner soll sich gemäß des Wirtschaftsministeriums die Erwerbstätigkeit in 2013 auch auf dem hohen Niveau von 2012 bewegen.

Auch die Wirtschaftsprognose des Ifo-Instituts für 2013 für Deutschland fällt positiv aus: Das Institut geht von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft sowie einem Rückgang der Inflationsrate aus und rechnet gleichzeitig mit einer Stabilisierung der Arbeitslosenquote. Der Präsident des Münchner Ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 0,7 % und einen Rückgang der Inflationsrate von 2,0 % in 2012 auf 1,6 % in 2013. Zudem prognostiziert das Ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2013 bei 6,9 % stabilisieren wird (nach 6,8 % in 2012). Die Bundesregierung rechnet mit einem etwas geringeren Bruttoinlandsprodukt (BIP) von ca. 0,5 % bis 0,7 % für 2013.

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien nach wie vor attraktiv. Dies belegt auch der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Gleichzeitig wird dieser hohe Stellenwert des deutschen Immobilienmarktes durch die Finanz- und Eurokrise gestützt, die das Interesse an Investitionen in Sachwerte, wie zum Beispiel Rohstoffe und Immobilien aufgrund von attraktiven Risikoprämien sowie der Angst vor dem Anstieg der Inflationsrate unterstreicht. Weiter wird diese Tendenz durch die momentan äußerst niedrigen Zinsen unterstützt. Daher gilt Deutschland aktuell als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich in 2012 auf EUR 10,45 Mrd.; was einer Steigerung von 46 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2012 um 65 % auf knapp 200.000 zu, obwohl die Zahl der Transaktionen um fast ein Viertel auf 159 zurückging (2011: 207 Transaktionen). Bemerkenswert ist, dass mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt wurden. Dies war zuletzt in 2008 der Fall. Fünf Portfolios dieser Größenordnung haben im letzten Jahr den Besitzer gewechselt, zum Beispiel das Portfolio der LBBW, der Bayern LB (DKB Immobilien AG) und der bundeseigenen TLG Wohnen GmbH. Die durchschnittliche Größe der gehandelten Wohnungsportfolios – verglichen mit 2011 – hat sich mehr als verdoppelt (ca. 1.250 Einheiten je Transaktion).

Auf Käuferseite waren die börsennotierten Immobilien AGs mit Abstand die aktivsten Investoren. Sie investierten mehr als EUR 4 Mrd. in deutsche Wohnungspakete. Auf dem zweiten Platz folgten Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionsfonds, die fast EUR 1,5 Mrd. direkt und weitere EUR 0,7 Mrd. über Spezialfonds investierten. Private Equity Fonds vervollständigten mit dem dritten Platz die Käufergruppen – sie kauften insgesamt für mehr als EUR 1,2 Mrd. ein.

Für 2013 geht das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills von einem ebenfalls überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen im hohen einstelligen Milliardenbereich aus.

Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der TAG zählen:

Region Thüringen/Sachsen

Ein bedeutender Standort des TAG Portfolios mit knapp 30.000 Einheiten stellt die Region Thüringen/Sachsen dar. Thüringen hat etwa 2,2 Mio. Einwohner, die in 1,1 Mio. Haushalten leben. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte liegt bei 38,4%. Die Arbeitslosenquote in Thüringen verbesserte sich gegenüber 2011 von 8,8% auf 8,5%. Zum Vergleich, Sachsen zählt rund 4,1 Mio. Einwohner, bei 2,2 Mio. Haushalten – davon 43,3% Einpersonenhaushalte. Die Arbeitslosigkeit in Sachsen lag 2011 bei 10,6% und reduzierte sich Ende 2012 auf 9,8%. Demografisch betrachtet fand eine Abwanderung von den östlichen Bundesländern in den Westen statt. Diese Bewegung hat sich in den letzten Jahren stark verlangsamt – unter anderem weil sich die wirtschaftliche Situation im Osten verbessert hat, das kommt deutlich in den rückläufigen Arbeitslosenzahlen zum Ausdruck.

Zurzeit erleben die ostdeutschen Städte einen Zuzug, denn viele Menschen ziehen vom Land in die nahegelegenen Großstädte, da sie dort ein besseres wirtschaftliches, soziales und kulturelles Angebot vorfinden. Von diesem positiven Trend sind insbesondere Dresden und Leipzig sowie Erfurt betroffen. Sachsens Hauptstadt Dresden hatte Ende 2011 ca. 530.000 Einwohner (das Wachstum 2006–2010 betrug 1,3% p.a.) und 287.000 Haushalte. Bis Mitte 2012 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf 531.000. Durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohner sanken die Leerstandsquoten (6,4% 2006 auf 3,4% 2009) und gleichzeitig hatte dies einen Anstieg des Mietmedians seit 2007 um 6% auf 6,00 EUR/m² zur Folge. Durch die deutlich positive Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten ist die Wohnungsnachfrage spürbar positiv. Dies wirkt sich auf das Angebot an attraktiven Wohnungen und insbesondere auf Mietpreise aus, da gleichzeitig durch den Rückgang von Wohnungsneubau eine Knappheit herrscht.

Die zweitgrößte Stadt Sachsens ist Leipzig mit rund 538.000 Einwohnern im September 2012 (jährliches Wachstum 2006–2010: 4,7%) und 294.810 Haushalten, davon 50,7% Einpersonenhaushalte und einer durchschnittlichen Größe von 1,8 Personen, gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 2. Über einen Zeitraum von 18 Monaten bis Ende Juni 2012 gab es nur geringe Veränderungen der Mietpreise; der Mietmedian pro Quadratmeter im ersten Halbjahr 2012 betrug EUR 5,00 in Gesamt-Leipzig, was einem Anstieg von 0,4% gegenüber dem Vorjahreshalbjahr entspricht (Durchschnittsmiete von EUR 5,20 pro m² im ersten Halbjahr 2012, also ein Anstieg von 3,2% gegenüber dem ersten Halbjahr 2011).

Die thüringische Hauptstadt Erfurt ist mit über 206.000 Einwohnern (Stand: Juni 2012; nach 205.000 Ende 2011) die größte Stadt des Bundeslandes. Parallel zu der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen profitiert der Erfurter Mietmarkt ebenfalls von einer positiven ökonomischen Grundstimmung in der Region, die sich in den Wohnungsmieten von EUR 6,00 bis EUR 8,60 pro m² bei mittleren bis hochwertigen Objektlagen im Jahr 2011.

Region Berlin

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Die Größe eines durchschnittlichen Berliner Haushalts beträgt 1,8 Personen, gegenüber einem bundesweiten Durchschnitt von 2,0. Berlin zählte Ende 2011 knapp 2 Mio. Haushalte, wovon 54,1 % Einpersonenhaushalte sind. Überdies gibt es in Berlin insgesamt 318.260 Privatgebäude und rund 1,9 Mio. Wohnungen (Wachstum 2006–2011 von 1,0 % p.a.), wovon 44,9 % Mehrfamilienhäuser/Wohnanlagen sind. Im Jahr 2011 sind insgesamt 40.000 Personen nach Berlin zugezogen, allerdings wurden nur 3.517 neue Wohneinheiten fertiggestellt, weit weniger als der jährliche Bedarf von etwa 10.000 bis 15.000 Einheiten. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt von 5,6 % im Jahr 2005 auf 3,3 % im Jahr 2009. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um ökonomisch nachhaltige Projekte zu ermöglichen. In der ersten Jahreshälfte 2012 erreichten die Mieten einen durchschnittlichen Wert (Median) von EUR 7,40 pro m², das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 13 % (durchschnittliche Berlin-Miete im ersten Halbjahr 2012: EUR 8,05 + 10,8 % ggü. Vorjahr). Dies ist der stärkste Mietenanstieg in allen von Jones Lang Lasalle untersuchten Städten. Außerdem werden die Mieten aufgrund starker Nachfrage künftig deutlich ansteigen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 13 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Nach Einschätzung von Experten wird die Nachfrage nach Wohnraum deutlich steigen und sich die Marktlage innerhalb der nächsten drei Jahre in allen Bezirken verschlechtern.

Ebenso profitiert das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt. In der Region Berlin hält die TAG über 12.700 Wohneinheiten – davon Portfolios mit jeweils rund 1.000 Einheiten in Strausberg, Eberswalde und Bestensee. Diese Kleinstädte sind über S-Bahnanbindung beziehungsweise Regionalzüge der Deutschen Bahn vom Berliner Hauptbahnhof bequem zu erreichen. In der nordwestlich von Berlin gelegenen Kleinstadt Nauen hat die TAG ein Portfolio mit rund 2.000 Einheiten. Die in Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass die Mieten auch allmählich im Umland anziehen.

Region Salzgitter

Die Region Salzgitter befindet sich in Norddeutschland, genauer im Südosten des Bundeslandes Niedersachsen, auf der Achse der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In dieser Region wohnen rund 4 Mio. Menschen auf einem Gebiet von 19.000 km².

Salzgitter ist eine Flächenstadt, die sich mit ihren 31 Stadtteilen auf über 224 km² erstreckt. Ende 2010 zählte Salzgitter 102.000 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhält Standorte in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und macht Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Die Arbeitslosenquote liegt in Salzgitter Ende Januar 2013 bei 9,5 %. Die niedersächsische Hauptstadt Hannover und ihre umliegenden Kommunen bilden den viertgrößten Ballungsraum in Deutschland.

Region Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist das ökonomische und kulturelle Zentrum Norddeutschlands. In den vergangenen fünf Jahren wuchs die Bevölkerung Hamburgs um jährlich durchschnittlich 0,5 % und lag Ende 2011 bei etwa 1,8 Mio.. Damit ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands hinter Berlin. Im Großraum Hamburg leben auf 755 km² insgesamt etwa 3,5 Mio. Einwohner. Hamburgs durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2011 1,8 gegenüber 2,0 im Bundesdurchschnitt. Ende 2011 betrug die Zahl der Privathaushalte etwa 985.000, davon waren 53,6 % Einpersonenhaushalte (Wachstum 2006–2011 von 8,8 %), gegenüber 40,4 % im Bund (Wachstum 2006–2011 von 11,2 %). Die Gesamtzahl der privaten Wohngebäude belief sich zum Ende des Jahres 2011 auf 240.841, davon waren 32,5 % Mehrfamilienhäuser/Wohnanlagen. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate (1,4 % im Jahr 2009) bewirkte einen Anstieg der Mieten während der ersten Jahreshälfte 2012. Die Medianmiete pro Quadratmeter im ersten Halbjahr 2012 betrug in der Region Hamburg EUR 10,00, dies entspricht einem Anstieg von 7,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2011.

Nordrhein-Westfalen

Mit einer Bevölkerung von über 17,8 Mio. Personen und vier der zehn größten Städte Deutschlands ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste der 16 Bundesländer. Es gab 29 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern und die Bevölkerungsdichte betrug 523 Einwohner pro Quadratkilometer im Jahr 2011. In 2011 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Nordrhein-Westfalen etwa 2,1 Personen und lag somit über dem bundesweiten Durchschnitt von 2,0. Von den insgesamt rund 8,7 Mio. privaten Haushalten waren 39,2 % Einpersonenhaushalte. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen Deutschlands in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2013 in diesem Bundesland 8,4 %, damit waren 767.754 Menschen ohne Beschäftigung.

Die TAG ist mit ihrem diversifizierten Wohnportfolio in fünf Regionen vertreten. Ein großer Teil des Portfolios befindet sich in Ostdeutschland und ist durch den Erwerb der TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH) Ende 2012 weiter ausgebaut worden. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie wird die TAG auch künftig Zukäufe tätigen, die sich in den Regionen befinden, an denen die TAG schon vertreten ist und wo die für die Verwaltung notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist. Ziel ist es, die in den Portfolios und Standorten vorhandenen Wertsteigerungspotenziale zu realisieren und so cashflow steigernd sowie profitabel zu bewirtschaften. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland sollten sich zudem unterstützend auf die Geschäftstätigkeit sowie die Erreichung der Unternehmensziele der TAG Gruppe auswirken.

Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes

Da die TAG über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien GmbH, über ein Gewerbeimmobilienportfolio verfügt, ist auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt für die Geschäftsentwicklung des TAG Konzerns von wesentlicher Bedeutung. Dessen Entwicklung war im Berichtsjahr positiv, dies belegen die Zahlen des vergangenen Jahres. Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt wurde in 2012 das höchste Transaktionsvolumen der vergangenen fünf Jahre verzeichnet. Insgesamt wurden EUR 25,31 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert und damit noch einmal 8,5 % mehr als in dem umsatzstarken Jahr 2011.

Wesentlich stärker als in Deutschland insgesamt stieg das Transaktionsvolumen in den deutschen TOP-6-Standorten. In Summe wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München EUR 12,9 Mrd. investiert und damit 20 % mehr als in 2011. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 4,3 Mrd. (+65 % gegenüber 2011) lag Berlin deutlich vor Frankfurt und München, auf die ein Transaktionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. beziehungsweise EUR 2,8 Mrd. (+38 %) entfiel. Dagegen ist an den Standorten Hamburg (-22 %), Düsseldorf (-15 %) und Köln (-11 %) im Vergleich zu 2011 weniger investiert worden. Das insgesamt gestiegene Transaktionsvolumen in den TOP-6-Standorten ging mit einem höheren Investitionsvolumen durch ausländische Investoren einher. Diese Käufergruppe investierte ca. EUR 11,6 Mrd. und damit 61 % (oder EUR 4,4 Mrd.) mehr als noch in 2011. Dadurch hat sich ihr Anteil am Investitionsvolumen von etwa 31 % in 2011 auf 46 % in 2012 erhöht. Da sie in erster Linie in den Top-Standorten investierten, trugen ausländische Investoren wesentlich zum steigenden Transaktionsvolumen in diesen Märkten bei. Mehr als die Hälfte (52 %) des hier investierten Geldes stammt aus dem Ausland (2011: 35 %). Die bei weitem aktivste Käufergruppe kam aus dem kontinentaleuropäischen Ausland und erwarb Gewerbeobjekte für insgesamt EUR 5,7 Mrd., während sich die Verkäufe dieser Käufergruppe im selben Zeitraum auf ca. EUR 4,0 Mrd. beliefen.

Traditionell fokussiert sich das Investoreninteresse innerhalb der BIG 7 (also der TOP-6-Standorte plus Stuttgart) auf Büroimmobilien. Fast 60 % des Transaktionsvolumens entfallen auf diese Assetklasse und damit deutlich mehr als im deutschlandweiten Schnitt. Zwar dominieren auch hier Büroimmobilien mit einem Anteil von über 40 %, andere Nutzungsarten, allen voran Einzelhandelsimmobilien mit EUR 7,9 Mrd. (dies entspricht einem Anteil von 31 %) spielen jedoch außerhalb der großen Städte eine deutlich stärkere Rolle. Mit Abstand folgen gemischt genutzte Immobilien mit einem Anteil von 11 %. In Lager- und Logistikimmobilien wurden rund EUR 1,7 Mrd. (dies entspricht einem Anteil von knapp 7 %) investiert und damit so viel wie seit 2008 nicht mehr. In den Big 7 stehen insgesamt 7,8 Mio. m² Büroflächen leer – dies sind ca. 7 % weniger als noch Ende 2011. Im Jahresverlauf 2012 ist die Leerstandsquote dieser 7 Großstädte von 9,5 % auf 8,8 % gefallen (in Frankfurt mit -14,8 % und München mit -12,5 % überdurchschnittlich). Dies entspricht dem niedrigsten Stand seit 2002.

Für 2013 ist aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen ebenfalls von einem hohen Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien auszugehen. Die Analysten von Savills erwarten für das laufende Jahr ein Transaktionsvolumen, das sich auf dem Niveau der beiden Vorjahre bewegt.

Die TAG verfügt über einen soliden Bestand an Gewerbeimmobilien in zum Teil attraktiven Lagen wie Hamburg, Berlin und München. Gewerbeimmobilien stehen jedoch nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, so dass sich die TAG entschieden hat, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkaufen. Gleichwohl erzielt sie einstweilen attraktive Renditen und stabile Cashflows, die durch das laufende Management der Bestände verbessert werden. Von den langfristigen Mietverträgen haben über 57 % eine Restlaufzeit von mehr als drei Jahren.

c) Geschäftsverlauf

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2012 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. Der Teilkonzernabschluss der seit November 2012 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenz-anforderungen (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse gelisteten Colonia Real Estate AG wird 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 und 3 HGB aufgestellt.

Die im Jahre 2012 und 2011 durchgeführten Akquisitionen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Akquisitionen 2011/2012

Portfolio	Erwerb	Anzahl Einheiten	KP inkl. Nebenkosten in EUR Mio.	m ²	KP inkl. NK je m ² in EUR	Jahres-Nettomiete in EUR Mio.	Anfangsrendite (Brutto auf KP inkl. NK) in %	Multiplikator	Gutachterwert in EUR Mio.	Budgetiertes Mietergebnis je EUR 1.000 Gutachterwert	Einfluss auf NAV je Aktie (in Cent)
Colonia	15.02.2011	18.888	716,7	1.162.749	616	57,0	8,0	12,6	789,4	50	81
Marzahn	01.06.2011	612	25,2	43.591	579	2,3	9,1	11,0	29,0	59	5
Hellersdorf	30.09.2011	461	18,7	26.921	693	1,7	9,3	10,7	22,7	56	6
Dresden	30.09.2011	156	7,7	11.427	674	0,6	7,9	12,6	8,8	54	2
Norddeutschland plus Sachsen	01.11.2011	3.343	151,1	208.287	725	13,7	9,1	11,0	163,0	61	17
Eberswalde	01.01.2012	1.068	30,3	59.911	506	2,9	9,5	10,6	38,1	60	8
Chemnitz	31.01.2012	429	23,8	32.217	737	1,8	7,6	13,2	24,8	66	2
TAG Potsdam	31.03.2012	25.023	960,0	1.484.000	647	72,9	7,6	13,2	1.054,0	56	97
Erfurt	31.12.2012	360	29,0	35.986	806	2,8	9,5	10,5	32,8	72	3
TAG Wohnen	31.12.2012	11.350	471,1	711.561	662	42,6	9,1	11,0	570,9	60	76
Gesamt		61.690	2.433,5	3.776.650	644	198,3	8,1	12,3	2.733,4	56	297

Zur Finanzierung der Akquisitionen in 2012 hat die TAG die folgenden Kapitalmaßnahmen durchgeführt, entsprechend hat sich das Grundkapital der Gesellschaft entwickelt:

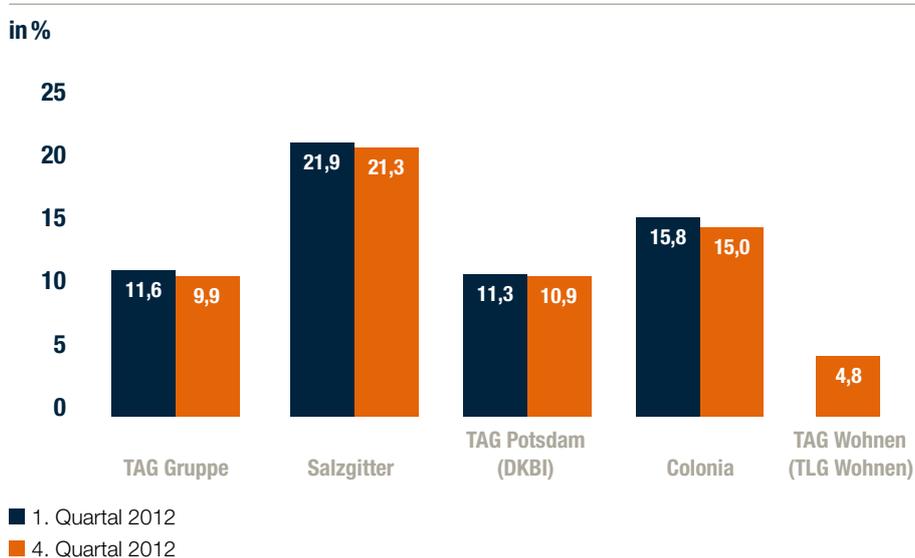
Eintrag ins Handelsregister	Grundkapital/ Inhaber Stückaktien	Anteile am Grundkapital je Aktie in EUR	Erhöhung in Stück	Ausgabekurs	Aktiensplit/ Sonstiges
23.01.2012	74.905.174	1	859.339	8,25	Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage/ Ankauf Chemnitz
19.03.2012	75.764.513	1	20.663.737	6,15	Barkapitalerhöhung/ Akquisition TAG Potsdam
01.11.2012	96.428.250	1	2.492.977		Ausübung Wandlungsrechte
15.11.2012	98.921.227	1	1.809.693		Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage/ Aktientausch TAG, Colonia
05.02.2013	100.730.920	1	7.076		Ausübung Wandlungsrechte
11.12.2012	100.737.996	1	30.000.000	9,00	Barkapitalerhöhung/ Akquisition TAG Wohnen
Gesamt	130.737.996				
Platzierung					
25.06.2012		1	85.300	8,85	Begebung Wandelschuldverschreibung mit 5,5% Zinscoupon, Laufzeit 2012–2019

Der erfolgreiche Abschluss der Maßnahmen spiegelt das Vertrauen wieder, das der Gesellschaft und ihrem Wachstumskurs entgegen gebracht wird. Bei den Sachkapitalerhöhungen und bei der Begebung der Wandelanleihe im Juni 2012 hat der Vorstand jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen und damit von den Möglichkeiten der den Maßnahmen zu Grunde liegenden Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlungen zum Ausschluss des Bezugsrecht Gebrauch gemacht. Gerade bei der Begebung der Wandelanleihe konnte der Vorstand durch den Ausschluss des Bezugsrechts sich kurzfristig bietende Platzierungschancen am Markt nutzen und die Maßnahme in einem engen Zeitfenster erfolgreich durchführen.

Das Eigenkapital wurde durch Kapitalmaßnahmen gestärkt. So führte eine Kapitalerhöhung gegen Einbringung von 3.067.277 Aktien der Colonia Real Estate AG im November 2012 zu einer Erhöhung des Grundkapitals der TAG um EUR 1.809.693,00. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten, einer im Jahre 2009 begebenen Wandelanleihe über EUR 12 Mio., entstanden im Berichtsjahr insgesamt 2.500.053 neue Aktien. Insgesamt hat sich das Grundkapital der Gesellschaft aufgrund aller Maßnahmen im Jahre 2012 von rund EUR 75 Mio. auf rund EUR 131 Mio. erhöht, die Eigenkapitalquote lag per 31. Dezember 2012 bei rund 30% (Vorjahr: 29%).

Neben den Akquisitionen stand im Berichtsjahr der weitere Abbau der Leerstände im Fokus des operativen Geschäfts. Über das gesamte Wohnungsportfolio hinweg reduzierte sich der Leerstand von 11,6% auf 9,9%, auch wenn aufgrund des starken Wachstums der Bestände eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nicht möglich ist. In den einzelnen Portfolios stellte sich die Entwicklung wie folgt dar:

Leerstandsabbau



Die TAG hat im Rahmen der Portfoliooptimierung und aus Gründen der Opportunität im Berichtsjahr einzelne Verkäufe durchgeführt. So wurden Ende 2012 rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 87 Mio. veräußert. Der Besitzübergang ist Anfang 2013 erfolgt. Im September 2012 veräußerte die Gesellschaft die Geschäftsanteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH im Zuge eines Management Buy Outs. Dieser Verkauf steht im Zusammenhang mit der Konzentration der TAG auf den Bereich der Wohnimmobilien.

Schließlich wurde im Dezember 2012 das von der TAG im Mai 2010 der Kreissparkasse Miesbach unterbreitete notarielle Angebot zum Verkauf der Geschäftsanteile an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH und der am Tegernsee gelegenen Liegenschaften von der Stadt Tegernsee und der Gemeinde Gmund angenommen. Mit der Übertragung der Anteile und Grundstücke, die am 28. Februar 2013 erfolgt ist, hat die TAG sich endgültig von ihrem Eisenbahninfrastrukturgeschäft getrennt und ihre Liegenschaften am Tegernsee aufgegeben.

Integration der TAG Potsdam-Immobilien GmbH

Das Wachstum der Unternehmensgruppe im Jahre 2012 und die wesentliche Erweiterung der Organisationsstrukturen sowie die Integration der neu hinzugekommenen Teilkonzerne stellten eine besondere Herausforderung für das Management und die Belegschaft im Berichtsjahr dar. Die einfache und flache Organisation der TAG im Bereich des operativen Geschäftes erleichterte trotz unterschiedlicher Unternehmenskulturen die Integration, so dass diese innerhalb weniger Monate vollzogen werden konnte. Die Integration ist in folgenden Schritten erfolgt:

- 27. März 2012: Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der DKB Immobilien Aktiengesellschaft
- Juni 2012: Implementierung der LIM Struktur innerhalb der DKB Immobilien Aktiengesellschaft
- Ab dem zweiten Quartal 2012 Weitere Restrukturierung zur Hebung von Kostenpotenzialen
- 22. August 2012: Umfirmierung der DKB Immobilien Aktiengesellschaft in TAG Potsdam-Immobilien Aktiengesellschaft
- 14. Dezember 2012: Umwandlung der TAG Potsdam-Immobilien Aktiengesellschaft in TAG Potsdam-Immobilien GmbH
- 17. Dezember 2012: Aufgabe des Standortes Potsdam und Zusammenführung mit dem Standort Berlin (Emser Straße 36)

d) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr konnte die TAG die gesamten Umsatzerlöse um 42 % von EUR 178,3 Mio. in 2011 auf EUR 252,8 Mio. steigern. Ursächlich für diesen Anstieg waren insbesondere die Umsätze aus Vermietung aufgrund von Akquisitionen sowie der Leerstandsabbau im Wohnportfolio auf 9,9 % (Vorjahr: 11,6 %). In der Gruppe stiegen die Umsätze aus Vermietung von EUR 115,4 Mio. in 2011 auf EUR 192,5 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von EUR 77,1 Mio. bzw. 66,8 % und ist maßgeblich auf die erstmalige Einbeziehung der TAG Potsdam ab dem 31. März 2012 zurückzuführen. Damit übertraf der Konzern seine Prognose für 2012 mit EUR 144 Mio. Mieterlöse deutlich. Die Umsätze aus Verkäufen sind um EUR 1,6 Mio. auf EUR 52,9 Mio. leicht gesunken. Zu den wesentlichen Verkäufen gehören die Abwicklung der bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Verträge über die Objekte Eichholz (Hamburg) und Max Brauer Allee (Hamburg) sowie der weitgehende Abverkauf der von der Wohnanlage Ottobrunn (Ottobrunn) gehaltenen Restanten.

Die Umsätze aus Dienstleistungen sind aufgrund des Management buy outs der POLARES Real Estate Asset Management GmbH zum 30. September 2012 um EUR 1,0 Mio. auf EUR 7,5 Mio. gesunken.

Sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Einmaleffekten aus den Neuakquisitionen und stiegen auf EUR 170,8 Mio. (Vorjahr: EUR 66,8 Mio.). Darin enthalten ist der Ergebniseffekt aus der Erstkonsolidierung der TAG Potsdam mit EUR 99,2 Mio. und aus der erstmaligen Einbeziehung der TAG Wohnen mit EUR 49,0 Mio. Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der erstmaligen Einbeziehung von Objektgesellschaften ergab sich insgesamt ein Bewertungsergebnis von EUR 29,4 Mio. (Vorjahr: EUR 28,9 Mio.) und lag damit auf Vorjahresniveau.

Rohergebnis

Der TAG Konzern konnte sein Rohergebnis im Geschäftsjahr fast verdoppeln. Das Rohergebnis stieg um EUR 165,0 Mio. auf EUR 347,5 Mio. in 2012. Diese Verbesserung wurde durch eine Steigerung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (EUR +65,4 Mio. gegenüber Vorjahr) sowie durch höhere sonstige betriebliche Erträge, insbesondere Einmaleffekte aus Erstkonsolidierungen (EUR +104,0 Mio. gegenüber Vorjahr) erzielt.

Aufwendungen

Aufgrund der Akquisitionen im Berichtsjahr 2012 sind ebenfalls die Aufwendungen gestiegen. So stieg der Personalaufwand auf Konzernebene um 81 % auf EUR 23,1 Mio. in 2012 im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Mitarbeiteranzahl im Konzern. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 20,0 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Der Anstieg der Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte um EUR 10,0 Mio. auf EUR 13,5 Mio. betrifft im Wesentlichen den Anstieg der Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das EBIT verbesserte sich von EUR 145,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 289,1 Mio.

Zinsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf EUR -86,7 Mio. (Vorjahr: EUR -62,1 Mio.) insbesondere durch den höheren Fremdkapitalbedarf aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der TAG Potsdam in den TAG Konzern.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich deutlich von EUR 83,3 Mio. in 2011 auf EUR 202,6 Mio. in 2012.

Ertragssteuern

Der Ertragssteueraufwand des Konzerns belief sich in 2012 auf EUR 25,1 Mio. nach EUR 17,3 Mio. in 2011. Der Steuer- aufwand 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 177,9 Mio. (Vorjahr: EUR 65,9 Mio.).

Weitere Kennzahlen

Der Konzern prognostizierte für das Geschäftsjahr 2012 einen FFO (Funds from Operations) in Höhe von EUR 27 Mio. Dieses Ziel konnte die TAG mit einem FFO von rund EUR 40 Mio. deutlich übertreffen. Hierzu trugen insbesondere die Erwerbe in 2012 bei. Auch der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie liegt mit EUR 9,96 über dem prognostizierten EPRA NAV von EUR 9,75 für das Geschäftsjahr 2012.

Vermögenslage**Bilanzsumme**

Im Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich die Bilanzsumme von EUR 2.048 Mio. am 31. Dezember 2011 um 85,5 % auf EUR 3.800 Mio. am 31. Dezember 2012. Dieser Anstieg liegt vor allem an der erstmaligen Einbeziehung der TAG Potsdam zum 31. März 2012 sowie der TAG Wohnen zum 31. Dezember 2012. Ebenfalls erhöhte sich durch die Unternehmenserwerbe das Immobilienvermögen von EUR 1.969 Mio. am 31. Dezember 2011 auf EUR 3.665 Mio. Ende 2012.

Zum 31. Dezember 2012 kam es – bei einer saldierten Betrachtung – zu einem Anstieg der passiven latenten Steuern auf EUR 123,4 Mio. (Vorjahr: EUR 66,9 Mio.) vor allem aufgrund der Einbeziehung der TAG Potsdam und der TAG Wohnen sowie 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 2011 von EUR 8,72 je Aktie auf EUR 9,96 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		31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor Minderheiten)		1.136.177	547.392
Korrektur Derivate	Forderungen aus Derivaten	-8.850	-489
	Verbindlichkeiten aus Derivaten	53.164	39.601
Korrektur latente Steuern	Aktive latente Steuern	-1.502	-118
	Passive latente Steuern	123.359	66.884
EPRA NAV		1.302.348	653.270
Anzahl Aktien		130.737.996	74.905.174
NAV je Aktie		9,96	8,72

Investitionen

Auch im Berichtsjahr hat die TAG erfolgreiche Investitionen tätigen können. Durch Unternehmenserwerbe wie der TAG Potsdam und der TAG Wohnen war ein Zuwachs in Höhe von EUR 1.623,5 Mio. zu verzeichnen. Weiterhin wurden Portfolios wie in Eberswalde, Chemnitz und Erfurt mit Immobilien im Wert von rund EUR 96 Mio. erworben. Diese Akquisitionen vergrößerten den Eigenbestand des Wohnportfolios und stärkten dauerhaft das Kerngeschäft.

Darüber hinaus hat die TAG im Jahr 2012 Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von EUR 38,2 Mio. getätigt. Dies entspricht einer Steigerung von 9% auf EUR 11,03 je qm, nach EUR 10,10 je qm im Vorjahr.

Finanzlage

Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote vor Minderheitenanteilen stieg im Geschäftsjahr 2012 auf knapp 30% im Vergleich zum Vorjahr von knapp 27%. Mit dieser Eigenkapitalquote ist der TAG Konzern solide aufgestellt. Im Berichtsjahr wurden Sach- und Barkapitalerhöhungen für weitere Akquisitionstätigkeiten durchgeführt, welche die Anzahl der Aktien von EUR 74,9 Mio. am 31. Dezember 2011 auf EUR 130,7 Mio. am 31. Dezember 2012 steigen ließ. Insgesamt führten im Wesentlichen die Kapitalerhöhungen von rund EUR 408,7 Mio. zu einem Anstieg des Eigenkapitals.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 1.025 Mio. auf EUR 2.215 Mio. Ursächlich für diesen Anstieg war vor allem die Einbeziehung der TAG Potsdam sowie der TAG Wohnen, deren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten am 31. Dezember 2012 EUR 767 Mio. bzw. EUR 269 Mio. betragen. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr betragen zum Jahresende EUR 1.754 Mio. im Vergleich zu EUR 1.017 Mio. zum Vorjahr. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 460 Mio. nach EUR 173 Mio. zum 31. Dezember 2011. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrug unter Berücksichtigung von Zinnsicherungsgeschäften rund 4,2%.

Finanzierungsstruktur	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	2.216.047	1.189.393
Zinsergebnis in TEUR	-86.738	-62.062
Durchschnittlicher Zinssatz in %	4,23	4,37
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,2	4,6

In 2010 und in 2012 hat die TAG Wandelschuldverschreibungen zur weiteren Finanzierung des Wachstums ausgegeben. Diese belaufen sich zum 31. Dezember 2012 auf EUR 175 Mio. (Vorjahr: EUR 108 Mio.). Davon wurden im Geschäftsjahr 2012 EUR 85 Mio. begeben. Die Wandelschuldverschreibungen der Colonia belaufen sich auf EUR 3 Mio. Die gesamte Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen liegt in einer Bandbreite zwischen 5,5 % und 6,5 %.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2012 auf knapp EUR 56 Mio. gegenüber EUR 32 Mio. zum 31. Dezember 2011.

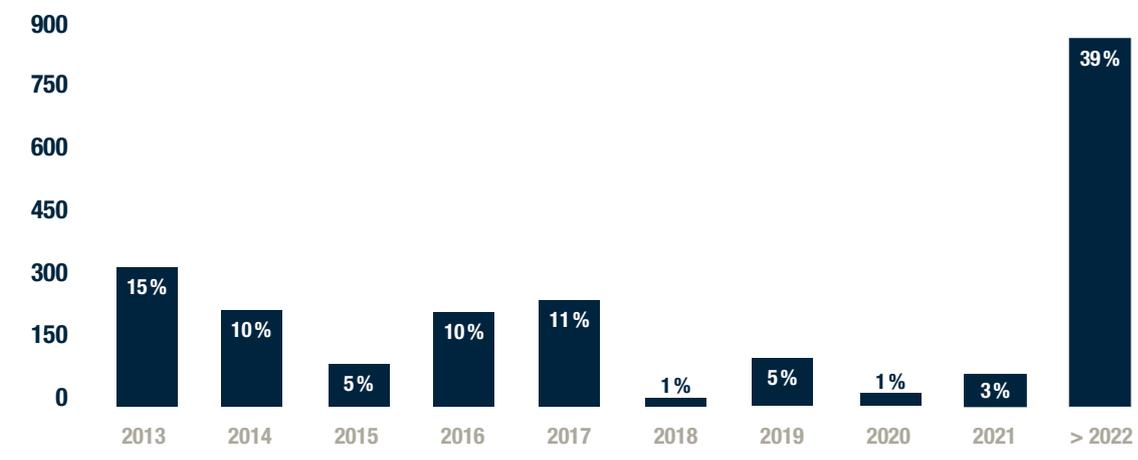
Die TAG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2013 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die TAG nicht vereinbart. In Erwartung niedriger Marktzinsen gehen wir davon aus, dass langfristig die gesamten Zinskosten für das Unternehmen reduziert werden. Dies liegt unter anderem daran, dass die Zinsen der auslaufenden Darlehen zum Teil deutlich über dem aktuellen Marktniveau liegen.

TAG Kreditlaufzeiten (Nominalbeträge) in EUR Mio.

Kreditlaufzeiten	EUR Mio. 2012	EUR Mio. 2011
2012	0	156
2013	326	247
2014	225	180
2015	99	56
2016	221	216
2017	248	143
2018	20	15
2019	112	0
2020	30	34
2021	73	142
2022 und später	861	0
Gesamt	2.215	1.189

Finanzierungsstruktur

TAG Kreditlaufzeiten in EUR Mio.



Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Bilanzsumme der TAG ist im Zuge der Akquisitionen 2012 um rd. 86 % deutlich gestiegen, der Buchwert der Renditeliegenschaften stieg ebenfalls deutlich um rd. 83 %. Die Ertragslage des Konzerns ist auch aufgrund der Zukäufe im Immobilienbestand positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Kerngeschäfts geschaffen.

Das Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter konnte signifikant um 108 % auf EUR 1.136 Mio. gesteigert werden. Neben zwei Barkapitalerhöhungen von rund EUR 397,1 Mio., einer Sachkapitalerhöhung über rund EUR 7,0 Mio., einer Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von ca. EUR 12,5 Mio. wirkte sich hier vor allem auch das positive Konzernergebnis von EUR 177,9 Mio. erhöhend auf das Eigenkapital aus.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten liegt mit ca. 30 % über dem Vorjahresniveau von 27 % und weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Dividendenvorschlag

Die TAG sieht sich aufgrund dieser Ergebnisse in der Lage für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividende zur Ausschüttung vorzuschlagen. Bei der Festlegung der Dividende haben sich Vorstand und Aufsichtsrat am FFO orientiert. Der Hauptversammlung wird daher eine Ausschüttung von EUR 32,7 Mio. bzw. EUR 0,25 je Aktie an die Aktionäre vorgeschlagen.

e) Personalbericht (Mitarbeiter)

Aufgrund des starken Wachstums im Berichtsjahr hat sich die Zahl der Mitarbeiter im gesamten Konzern der TAG signifikant erhöht. Während die TAG zum Ende des Geschäftsjahres 2011 – ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal – 281 Mitarbeiter beschäftigte, stieg die Zahl der Mitarbeiter per 31. Dezember 2012 auf insgesamt 508 Mitarbeiter (Angabe ohne Vorstand, Hausmeister und Auszubildende). Ein Teil der Mitarbeiter ist derzeit noch in Tochtergesellschaften beschäftigt. Im Rahmen der Integration der übernommenen Unternehmen ist es jedoch beabsichtigt, möglichst viele Mitarbeiter in die TAG Immobilien AG zu übernehmen. Die Verteilung sieht wie folgt aus:

	Mitarbeiter per 31. Dezember 2012	Mitarbeiter per 31. Dezember 2011
TAG Immobilien AG	179	134
TAG WG Thüringen mbH	61	–
TAG Wohnen GmbH	63	–
TAG Asset Management GmbH	52	55
TAG Immobilien Service GmbH	52	–
TAG WG Berlin-Brandenburg mbH	24	–
TAG WG Sachsen mbH	20	–
TAG Potsdam-Immobilien GmbH	19	–
TBG	12	10
Bau-Verein Hausverwaltungs GmbH	11	10
TAG WG Sachsen-Anhalt mbH	6	–
TAG WG Mecklenburg-Vorpommern mbH	5	–
TAG Immobilien Wohn Invest GmbH	2	–
Aufbaugesellschaft Bayern GmbH	2	–
Colonia Real Estate AG	–	6
Polares	–	66
TAG Konzern	508	281

Zur Zusammenführung des Personals hat die TAG bereits zahlreiche Mitarbeiter der TAG Potsdam-Immobilien GmbH in die TAG übernommen. Weiteren Mitarbeitern der Tochtergesellschaften der TAG Potsdam werden im Geschäftsjahr 2013 ebenfalls Übernahmeverträge angeboten werden.

Die Übernahme der Arbeitsverträge geht nicht zu Lasten der Mitarbeiter. In den Verträgen zur Übernahme der Gesellschaftsanteile hat sich die TAG verpflichtet, die von der Belegschaft erworbenen Besitzstände zu wahren.

Da die Leistung eines jeden Mitarbeiters den Erfolg der TAG Gruppe mit beeinflusst, hat die Weiterbildung und Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter eine hohe Priorität. Diese wird über zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen erreicht, die im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter schon aufgrund der demografischen Entwicklung immer wichtiger werden.

Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Insgesamt werden derzeit in der TAG Gruppe 36 Auszubildende beschäftigt. Vier Mitarbeiter absolvieren ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft im Unternehmen. Die TAG strebt an, den künftig ausgebildeten Immobilienkauffrauen und -kaufmännern an den verschiedenen Standorten Weiterbeschäftigungen anzubieten. Der mit der technischen Universität Darmstadt geschlossene Kooperations- und Sponsoringvertrag dient der von der TAG unterstützten Nachwuchsförderung.

Zusätzlich zu den genannten Mitarbeitern beschäftigt die TAG durchschnittlich 60 (Vorjahr: 27) Hausmeister.

III. Nachtragsbericht

Die TAG Immobilien AG hat Ende 2012 drei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.400 Wohneinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 87 Mio. verkauft. Die Belegung des Kaufpreises und der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist Ende Januar 2013 erfolgt. Auf Basis der IFRS-Buchwerte führt der Verkauf zu einem Gewinn vor Steuern in Höhe von rund EUR 12 Mio. Neue Eigentümerin des Wohnungsportfolios wird die Union Investment Institutional Property GmbH, die das Wohnportfolio für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben hat.

Das im Jahr 2010 der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee unterbreitete bindende Angebot zur Übertragung der am Tegernsee gelegenen Grundstücke und der Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft wurde innerhalb der vorgesehenen Fristen angenommen. Die Grundstücke und Geschäftsanteile an der Gesellschaft wurden von der Stadt Tegernsee, der Gemeinde Gmund und dem Landkreis Miesbach übernommen, die Käufer sichern sich durch den Erwerb das in den Liegenschaften und im Bahnverkehr bestehende regionale Entwicklungspotenzial. Mit dem Vollzug des Vertrages, der Ende Februar 2013 stattfand, gibt die TAG ihre bahnbezogenen und historischen Geschäftsaktivitäten am Tegernsee endgültig auf und wird sich in Zukunft weiter auf Wohnimmobilien konzentrieren.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die globale wirtschaftliche Entwicklung dürfte je nach Region auch in den nächsten Jahren sehr unterschiedlich verlaufen und mit mehr oder weniger großen Unsicherheiten behaftet sein. Für die Entwicklungs- und Schwellenländer wird unverändert mit einem robusten, wenn auch abgeschwächten Wachstum gerechnet und die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, herrschen tiefen Rezessionstendenzen und nur wenige westliche Industrienationen können von einem marginalen Wachstum profitieren. Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist nach dem Einbruch im letzten Quartal 2012 (minus 0,6%) wieder leicht positiv. Konkret wird für 2013 erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und in 2013 ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 0,5% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 0,4% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Da die TAG ausschließlich in Deutschland aktiv ist und dieser Standort unverändert einen stabilen Markt für Immobilien und attraktive Immobilieninvestments bietet, geht die Gesellschaft davon aus, dass sie von der leicht positiven konjunkturellen Entwicklung in 2013 weiter profitieren kann. Die TAG wird im Rahmen ihrer Strategie die sich bietenden Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzen und ihr Portfolio weiter wertsteigernd ausbauen.

Die Objekte der TAG befinden sich in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen wie zum Beispiel die Regionen Thüringen/ Sachsen, die Großräume Berlin und Hamburg, sowie die Regionen Salzgitter und Nordrhein- Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- als auch Kaufkraft aus 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, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der Leerstandsreduktion, der Integration der akquirierten Unternehmen/Portfolios und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Daneben steht die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und der Kundennähe im Vordergrund. 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 Potenzial für die Wertsteigerung ihrer Immobilien bietet. Darüber hinaus sollen weitere Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum genutzt werden, sofern die Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net-Asset-Value und ein positiver Cashflow 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.

Da ein Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie steht, hat sich die TAG entschieden, ihr Immobilienportfolio sukzessive zu verkleinern. Dabei trägt der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes per 31. Dezember 2012 mit nur noch rund 10 % zum gesamten Immobilienvolumen bei.

Die TAG Potsdam-Immobilien GmbH sowie weitere akquirierte Unternehmen und Portfolios sind innerhalb des Berichtsjahres in den Konzern integriert und konsolidiert worden. Parallel zu diesen Integrations- und Restrukturierungsprozessen sind im gesamten TAG Konzern erfolgreich schlanke, effiziente Strukturen implementiert worden. Die TAG Wohnen GmbH, die zum Jahresende erworben werden konnte, wird nun nach dem gleichen erfolgreichen Muster kurzfristig in die TAG Gruppe integriert werden.

Ausblick und Ziele

Mit den Akquisitionen in 2012, dem damit verbundenen Ausbau des Portfolios sowie der Integration der erworbenen Immobilien und dem Leerstandsabbau auf 9,9%, hat die TAG ihre auf Wachstum ausgerichtete Strategie in 2012 weiterhin erfolgreich umgesetzt. Das Geschäftsjahr 2012 war ein durch Wachstum geprägtes Jahr. Die TAG hat zwei große Übernahmen vollzogen. Zum einen die Übernahme der TAG Potsdam im März 2012 und zum anderen den Kauf der TAG Wohnen zum Ende des Jahres 2012. Mit diesen beiden Akquisitionen hat sich die TAG Gruppe zu einer der großen börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften der deutschen Wohnungswirtschaft entwickelt. Der Immobilienbestand beträgt nunmehr 69.000 Einheiten zum Jahresende. Die damit verbundene Konsolidierung der Konzerndaten führt in 2012 nahezu zu einer Verdopplung der Bilanzsumme des TAG Konzerns. Gleichzeitig haben sich in etwa proportional die Werte der Renditeigenschaften sowie auch der Bankverbindlichkeiten erhöht.

Aufgrund des starken operativen Ergebnisses und der erfolgreichen Integration bzw. der noch fortschreitenden Integration der großen Akquisitionen mit über 25.000 Wohneinheiten der TAG Potsdam und der TAG Wohnen mit einem Bestand von rund 11.300 Wohneinheiten prognostiziert die TAG für das Geschäftsjahr 2013 Mieterlöse in Höhe von rund EUR 254 Mio. und einen FFO von rund EUR 68 Mio. Ebenfalls soll im Rahmen von Neufinanzierungen eine Senkung des Zinsniveaus im Konzern erreicht werden.

Das diesjährige Ergebnis belegt, dass die TAG auf gutem Wege ist, einen nachhaltigen, operativen Cashflow aus den Beständen zu erwirtschaften. Diese Entwicklung soll sich auch zukünftig in der Ausschüttung höherer Dividenden niederschlagen. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen, fallenden Zinsen und Synergien aus der Integration der Ankäufe soll auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum des FFO der TAG sorgen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System, sind im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt und aktualisiert worden. Bei der Integration der neu erworbenen Gesellschaften und Immobilienportfolios konnte zum Teil auf bereits bestehende Risikomanagement- und Compliancestrukturen zurückgegriffen werden. Gleichwohl stellt die Aktualisierung und Weiterentwicklung eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

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

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG implementiert derzeit eine interne Revisionsabteilung, deren Ziel es sein wird, durch systematische Prüfungen das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems zu überwachen. Als prozessunabhängige Instanz soll sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft prüfen.

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.

Umfeld- und Branchenrisiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird auch durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor ist speziell auch das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen haben direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen und Leerstände und somit auf die künftigen Markterwartungen und schlagen sich letztendlich 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 auch weiterhin eine größere Bedeutung zukommen wird.

Der Vermietungsmarkt zeigt ebenfalls eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Insbesondere kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen und bei einem erheblichen Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen führen. Als Konsequenz könnte dies zu stagnierenden oder sogar rückläufigen Mieten führen und außerdem die Leerstände, und damit die Leerstandskosten der TAG erhöhen.

Die dynamischen Ballungszentren und ausgewählte weitere Standorte, die im Fokus der TAG Strategie stehen, werden voraussichtlich die Folgen des demografischen Wandels – anders als ländliche Gegenden – kaum zu spüren bekommen, so dass daraus resultierende Risiken für die TAG begrenzt sind. Dennoch ist festzuhalten, dass sich die Geschäftstätigkeit der TAG auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.

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. Solche Regelungen können das allgemeine Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unternehmensstrategische Risiken

Ein Erfolgsfaktor für die TAG ist entsprechend die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohnimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung der Unternehmensstrukturen. Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht zudem die Gefahr, dass die TAG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt. Daneben besteht gleichzeitig die Herausforderung, im Rahmen eines gezielten Abbaus vorhandene Bestände zu attraktiven Preisen zu veräußern.

Da sich der Immobilientransaktionsmarkt in 2012 in Deutschland sehr gut entwickelt hat und auch der Marktausblick für 2013 durchaus positiv ist, sollten sich im laufenden Jahr durchaus Chancen für die TAG für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt ergeben. Zur Vorbereitung von Akquisitionsentscheidungen erfolgen eine permanente Beobachtung der Entwicklung von relevanten Immobilienmärkten, eine Auswertung regionaler Einflüsse durch strukturelle wirtschaftliche und demographische Entwicklungen und eine intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern. Zur Bewertung von Ertragspotenzialen, Synergien sowie Miet- und Kostenrisiken durchlaufen potenzielle Transaktionen einen gründlichen Due Diligence-Prozess. Diese Faktoren werden in gleicher Weise für das gesamte Immobilienportfolio der TAG ausgewertet und auch bei potenziellen Verkäufen von Beständen berücksichtigt.

Vermietungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel der TAG dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die TAG langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Die TAG unterliegt darüber hinaus bei der Bewirtschaftung von Immobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken, zum Beispiel bestehen vereinzelt Auflagen aufgrund des Erhalts staatlicher Fördermittel oder Zweckbindungsvereinbarungen, die bei der Vermietung zu beachten sind.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird nach wie vor ein großer Anteil der Umsätze mit der Siemens AG in Berlin, Mannheim, Köln und München erwirtschaftet. Die Mietverträge haben unterschiedliche Laufzeiten, und die Siemens AG wird als bonitätsstarker Premium-Mieter eingestuft. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden oder wegfallen, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der TAG Gewerbe haben. Die TAG versucht, eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) zu vermeiden und strebt den Abschluss langfristiger Mietverträge mit Unternehmen von guter Bonität und stetigem, risikoarmem Geschäftsmodell an.

Im Folgenden werden die Laufzeiten der Gewerbemietverträge dargestellt:

Zeitraum	mtl. Miete in EUR	Quote in %
bis 1 Jahr	335.869	14,95
2 bis 4 Jahre	775.969	34,54
5 bis 10 Jahre	901.049	40,12
ab 10 Jahre	233.396	10,39
Gesamt	2.246.283	100

Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen. Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. Infolgedessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der TAG besteht nicht.

Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Die TAG setzt im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein, deren Beeinträchtigung zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen können. Risiken im Hinblick auf Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Effizienz unserer IT-Systeme begrenzen wir durch Einsatz aktueller Firewall- und Antivirenprogramme, die laufende Überwachung des Datenverkehrs, den Einsatz eines eigenständigen Netzwerks sowie eine zeitnahe Sicherung und Reproduzierbarkeit betriebsrelevanter Daten.

Der TAG Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. 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. Weiterhin erfolgen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen auf allen Ebenen des Konzerns zur Sicherung und Verbreitung fachlichen Know-hows.

Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die TAG derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig. Es wird angestrebt, diese Verträge sukzessive aufzulösen und die Leistungen konzernintern zu übernehmen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss derivativer Finanzinstrumente und sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Liquiditätsrisiken

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

Weiterhin ist die TAG darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen. Die TAG nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 1.393 Mio. (Vorjahr: EUR 923 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. Zum Stichtag 31. Dezember 2012 wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen 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.

In 2013 stehen bei zwei Tochtergesellschaften der TAG Refinanzierungen oder Prolongationen der sog. Quokka-Finanzierungen über insgesamt EUR 214,2 Mio. an. Die Gesellschaft geht derzeit davon aus, dass diese Prolongationen bzw. Refinanzierungen erfolgreich abgeschlossen werden können.

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 2012 bestehen in den Konzerngesellschaften Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von EUR 687,8 Mio. (Vorjahr: EUR 671,9 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. Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Die TAG ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren.

Es bestehen rechtliche Risiken im Zusammenhang mit der früheren Tätigkeit im Bauträgergeschäft, mit Inanspruchnahmen aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen, oder mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien, die über korrespondierende, durchsetzbare Regressansprüche hinausgehen können. Nach wie vor wird die TAG Asset Management von Erwerbern in Anspruch genommen, die aufgrund entgangener Steuervorteile Schadensersatzansprüche, in Einzelfällen auch die Rückabwicklung von Kaufverträgen, deren Abschluss Jahre zurückliegt, geltend machen. Diese Auseinandersetzungen müssen vor dem Hintergrund einer verbraucher- bzw. erwerberfreundlichen Rechtsprechung geführt werden. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, da steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen können. Daneben könnte die Geltendmachung steuerlicher Verlustvorträge durch bereits erfolgte oder durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet werden. Weiterhin sind bestimmte Voraussetzungen zur Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaften einzuhalten, da ansonsten Zinsaufwendungen nicht oder nur im begrenzten Umfang steuerlich absetzbar sind („Zinsschranke“).

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften zu weniger als 95 % der Anteile erworben. Die restlichen Anteile wurden von Gesellschaften übernommen, die – im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes – nicht dem Konzern der TAG zugerechnet werden können. Im Teilkonzern der Colonia Real Estate werden Minderheitsbeteiligungen von der GIMAG AG, Schweiz, die zu 94 % im Besitz der Colonia steht, gehalten. Die Finanzverwaltung hat im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung die Struktur in diesem Teilkonzern hinterfragt und beanstandet. Die Gesellschaft ist der vorläufig geäußerten Auffassung der Finanzverwaltung entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, dass die von der GIMAG gehaltenen Beteiligungen nicht dem Konzern zugerechnet werden können. Würde sich die von der Betriebsprüfung geäußerte Auffassung in einem Verfahren vor dem Finanzgericht durchsetzen, könnte ein zusätzliches Steuerrisiko in Höhe von rund EUR 18 Mio. entstehen. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos derzeit als gering ein.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 unterlag nach § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR). Das Verfahren wurde in 2012 ohne Fehlerfeststellung beendet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die TAG Immobilien AG hat ihre Marktposition auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestärkt und ausgebaut. Diese unterschiedlichen Wachstumsprozesse führten zu einem Erfahrungsgewinn für die Mitarbeiter und das Management und können bei zukünftigen Akquisitionsstrategien wertsteigernd eingesetzt werden. Infolgedessen sind 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 hat sich somit fast verdoppelt. Die TAG ist im September 2012 in den MDAX aufgenommen worden und ist sehr gut positioniert, um ihre Unternehmens- und Wachstumsstrategie auch in 2013 erfolgreich fortzusetzen.

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

Das Portfolio der TAG Gruppe befindet sich an verschiedenen Standorten wie Berlin, Hamburg, Leipzig/Sachsen, Salzgitter, Düsseldorf und Gera 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. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG Gruppe 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 Finanzstruktur auf. Der Konzern ist überwiegend langfristig finanziert; die durchschnittliche Zinshöhe in 2012 lag bei 4,2 %, die durchschnittliche Kreditlaufzeit lag bei über 9 Jahren. Der Loan to Value, als Indikator für den Verschuldungsgrad eines Unternehmens, lag bei 59 % und die Eigenkapitalquote vor Minderheiten bei 30 %. Das Geschäftsmodell der TAG, insbesondere die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie als auch das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt – ist bei Banken etabliert.

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.

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 nicht grundlegend verändert. Die TAG Immobilien AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatz der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Dem Management sind nach heutiger Einschätzung 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.

V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Ein Großteil der Abschlüsse des Konzernes werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. Gesellschaften der Zukäufe in 2012, wie die TAG Potsdam und die TAG Wohnen, die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietenbuchhaltung 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, soweit für Zwecke dieser Prüfung erforderlich, auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier ERP-Softwarepakete, die von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2012 die Systeme „RELion“ und „DKB@win“. 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 erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

VI. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2012 beträgt EUR 130.737.996,00 nach EUR 74.905.174,00 zum 31. Dezember 2011. Das Grundkapital ist eingeteilt in 130.737.996 Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. 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 Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2012/I

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 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 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 Stückaktien zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand durch Beschluss vom 19. September 2012 in Höhe von EUR 1.809.693,00 im Wege einer ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage Gebrauch gemacht. Die neuen Aktien wurden am 15. November 2012 in das Handelsregister eingetragen. Des Weiteren wurde mit Beschluss vom 19. November 2012 eine ordentliche Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen um bis zu EUR 30 Mio. beschlossen und am 11. Dezember 2012 ins Handelsregister eingetragen. Die Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2012/I beläuft sich nach dieser Ausnutzung damit noch auf EUR 8.190.307,00.

Die im Geschäftsjahr 2011 durch die Hauptversammlung erteilten genehmigten Kapitalien 2011/I und 2011/II wurden bereits zuvor vollständig ausgenutzt und bestehen nicht mehr.

Bedingtes Kapital 2009/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 17. Dezember 2009 sowie vom 15. April 2010 Gebrauch gemacht und zwei Wandelschuldverschreibungen von EUR 12,5 Mio. und EUR 30 Mio. begeben. Die Ermächtigung vom 27. August 2009 wurde dadurch voll ausgeschöpft. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen wurden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 8,2 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den im Dezember 2009 sowie im April 2010 begebenen Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich das Grundkapital um 2.505.304 Stückaktien, das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 6.099.947,00 verringert.

Bedingtes Kapital 2010/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlungen vom 25. Juni 2010 sowie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2015 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen in einem Volumen von bis zu EUR 18 Mio. zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern der auf Basis dieser Ermächtigung begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 9,8 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 14. Oktober 2010 und 15. November 2010 Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung in einem Nennbetrag von EUR 66,6 Mio. begeben. Das dieser Wandelschuldverschreibung zugrunde gelegte bedingte Kapital 2010/I würde also das Grundkapital um bis zu EUR 9,8 Mio. bedingt erhöhen. Die Ermächtigung ist damit weitgehend ausgeschöpft. Im Berichtsjahr 2012 wurden aus dieser Wandelschuldverschreibung keine Wandlungsrechte ausgeübt.

Bedingtes Kapital 2011/I

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 der Vorstand ermächtigt, bis zum 25. August 2016 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150 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 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren. Die ordentliche Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 beschloss im Zusammenhang mit dem im Jahr zuvor eingeräumten bedingten Kapital erneut die Möglichkeit, die Bezugsrechte bei Begebung dieser Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses auszuschließen. Durch Beschluss vom 25. Juni 2012 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 85,3 Mio. begeben. Inhaber dieser Wandelschuldverschreibungen haben noch keine Wandlungsrechte ausgeübt. Ein Volumen von rund 9.700.000 Aktien ist für die Unterlegung der am 25. Juni 2012 begebenen Wandelschuldverschreibung reserviert. Der noch nicht ausgenutzte Spielraum beläuft sich daher auf rund 5.300.000 Aktien.

Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstands

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

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

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die ordentliche Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2015 eigene Aktien im Wert von bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals in Höhe von 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 verfügt über zwei Kreditlinien über insgesamt bis EUR 20 Mio., die die Zustimmung der Bank zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligkeit der Darlehen zur Folge haben können. Die Regelungen sind unterschiedlich ausgestaltet und vom Einzelfall abhängig. Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zu einem Kontrollwechsel auch in den allgemeinen Bedingungen in Darlehensverträgen der Tochtergesellschaften enthalten, die zwar in erster Linie nur die Ebene der Tochtergesellschaften und deren Gesellschafterwechsel erfassen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber auch im Falle eines Wechsels des mittelbaren Gesellschafters Rechte aus einem Kontrollwechsel geltend machen können.

Die TAG hat im Jahr 2010 zwei Wandelschuldverschreibungen, und zwar im Mai 2010 über EUR 30 Mio., fällig im Mai 2015, sowie im Dezember 2010 über EUR 66,6 Mio., fällig im Dezember 2015, ausgegeben. Im Juni 2012 wurde eine dritte Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. ausgegeben, fällig im Juni 2019. Die Bedingungen aller Schuldverschreibungen sehen für den Fall eines Kontrollwechsels – definiert als Übernahme von mehr als 30 % der Stimmrechte an der TAG – ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor.

Im Übrigen steht den Mitgliedern des Vorstands für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung dieses Rechts eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird insoweit auf den Vergütungsbericht im Rahmen des Berichts zur Corporate Governance verwiesen.

Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen

Der Gesellschaft sind zwei direkte Beteiligungen von mehr als 10 % der Stimmrechte an der Gesellschaft zum Ende des Jahres 2012 bekannt. Eine Beteiligung wird von der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 15 %. Die zweite Beteiligung wird von Flossbach von Storch Invest S.A., Luxemburg, in Höhe von 10 % gehalten.

VII. Vergütungsbericht

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 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 125 bzw. 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.

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

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht allen Mitgliedern des Vorstands 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 Bruttojahresgehalts, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit zum Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die mit Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Griesemann geschlossenen Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen an Herrn Dr. Vaagt, Frau Hoyer und Herrn Griesemann den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergütet werden darf. 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. Herr Elgeti erhält darüber hinaus die Prämie für eine Risikolebensversicherung. 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. Frau Claudia Hoyer, Herr Georg Griesemann und Herr Dr. Vaagt nutzen jeweils einen Dienstwagen, der zum Teil als geldwerter Vorteil anzusehen ist und entsprechend versteuert wird. Für weitere Angaben zu Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

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.

Hamburg, den 28. März 2013



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Georg Griesemann
Vorstand



Claudia Hoyer
Vorstand



Dr. Harboe Vaagt
Vorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	3.455.667	1.889.860
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	2.045	7.320
Sachanlagen	(3)	10.664	12.010
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	68	61
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	25.514	12.150
Latente Steuern	(6)	1.502	118
		3.495.460	1.921.519
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	89.642	37.413
Andere Vorräte	(7)	568	247
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	20.133	13.188
Ertragssteuererstattungsansprüche	(8)	3.037	1.455
Derivative Finanzinstrumente		8.850	489
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	14.888	3.292
Liquide Mittel	(9)	55.753	31.714
		192.871	87.798
Zur Veräußerung bestimmtes, langfristiges Vermögen	(10)	111.631	38.366
		3.799.962	2.047.683

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(11)	130.738	74.905
Kapitalrücklage	(12)	739.971	363.031
Andere Rücklagen	(13)	-20.210	-16.260
Bilanzgewinn	(14)	285.678	125.716
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		1.136.177	547.392
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	20.279	47.239
		1.156.456	594.631
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	1.804.786	1.016.825
Rückstellungen für Pensionen	(17)	5.126	1.760
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(18)	173.105	93.868
Derivative Finanzinstrumente	(18)	23.796	28.222
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	3.643	153
Latente Steuern	(6)	123.359	66.884
		2.133.815	1.207.712
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	33.544	17.807
Ertragssteuerschulden	(20)	8.951	1.760
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	411.261	172.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	13.784	16.380
Derivative Finanzinstrumente	(22)	29.368	11.379
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(22)	1.532	13.901
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	9.695	11.545
		508.135	245.340
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(23)	1.556	0
		3.799.962	2.047.683

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Gesamte Umsatzerlöse	(24)	252.833	178.303
Umsätze aus Vermietung	(24)	192.462	115.377
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-48.004	-36.359
Mietergebnis		144.458	79.018
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	14.427	7.606
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-13.959	-7.762
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		468	-156
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	38.487	46.862
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-39.131	-38.955
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		-644	7.907
Dienstleistungsumsätze	(24)	7.457	8.458
Aufwendungen aus Dienstleistungen	(27)	-4.318	-8.461
Dienstleistungsergebnis		3.139	-3
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	170.757	66.803
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	19.213	24.173
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(26)	10.152	4.760
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		29.365	28.933
Rohergebnis		347.543	182.502
Personalaufwand	(28)	-23.110	-12.747
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-1.726	-1.168
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-13.506	-3.499
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-20.076	-19.966
EBIT		289.125	145.122
Beteiligungsergebnis	(32)	262	72
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	7	246
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(34)	-92	-105
Verlust aus Ergebnisübernahme	(35)	-13	0
Zinsertrag	(36)	10.917	5.614
Zinsaufwand	(36)	-97.655	-67.676
EBT		202.551	83.273
Ertragssteuern	(37)	-25.057	-17.261
Sonstige Steuern	(38)	428	-108
Konzernergebnis		177.922	65.904
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	-1.154	-978
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		179.076	66.882
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	1,88	1,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	1,60	0,89

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		177.922	65.904
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	-4.724	-10.214
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	934	2.107
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		-3.790	-8.107
Konzerngesamtergebnis		174.132	57.797
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	(15)	-929	-2.301
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		175.061	60.098

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Konzernergebnis		177.922	65.904
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	(36)	86.738	62.062
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragssteuern	(37)	941	779
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	(29)	1.818	1.273
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(4)	2	-246
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(26)	-29.365	-28.933
Gewinne/Verluste aus Entkonsolidierungen	(25)	-5.374	440
Gewinne aus Unternehmenserwerben	(25)	-148.169	-56.757
Gewinne Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	(25), (31)	0	-94
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen		0	54
Gewinn/Verlust Abgang Sachanlagen	(3)	-781	0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	644	-7.907
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	13.506	3.499
Veränderungen der latenten Steuern	(6)	21.161	12.745
Veränderungen der Rückstellungen	(17), (19)	-3.094	1.585
Erhaltene Zinsen		8.032	10.141
Gezahlte Zinsen		-89.135	-71.687
Gezahlte Ertragssteuern		-3.601	-814
Erhaltene Ertragssteuern		1.885	35
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	(7), (8), (10)	-63.066	82.262
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	(18), (20), (21), (22), (23)	47.432	-81.631
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		17.496	-7.290

in TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Auszahlungen für Investitionen Renditeliegenschaften	(1)	-12.320	-55.573
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	38.487	46.862
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2), (3)	-3.169	-693
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen		-372.479	-28.576
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	(3)	1.532	0
Ein- und Auszahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel		0	-58
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	(4), (5)	-12	0
Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften (inkl. Nebenkosten)		-5.273	-4.761
Ein- /Auszahlungen Abgang konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel		-188	0
Einzahlung Abgang andere finanzielle Vermögenswerte		0	3.540
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-353.422	-39.259
Einzahlung aus Barkapitalerhöhung	(11), (12)	397.082	71.496
Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(18)	-11.602	-2.810
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	85.300	0
Auszahlung aus Rückzahlung von Wandelanleihen	(18)	0	-60.519
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	-1.419	0
Ausschüttungen		-19.114	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	3.536	78.957
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-99.808	-113.588
Auszahlungen für Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	(12), (15)	-8.001	-27.195
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		345.974	-53.659
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		10.048	-100.208
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(09)	21.599	121.776
Währungsumrechnung		65	31
Liquide Mittel am Ende der Periode	(09)	31.712	21.599

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital							Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2012		74.905	363.031	527	-16.818	31	125.716	547.392	47.239	594.631
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	179.076	179.076	-1.154	177.922
Sonstiges Ergebnis	(13), (15)	0	0	0	-4.015	0	0	-4.015	225	-3.790
Konzerngesamtergebnis	(12)	0	0	0	-4.015	0	179.076	175.061	-929	174.132
Unternehmenserwerb TAG Potsdam-Immobilien AG	(15)	0	0	0	0	0	0	0	1.447	1.447
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	(15)	1.810	17.667	0	0	0	0	19.477	-27.478	-8.001
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	(11), (12)	50.664	346.418	0	0	0	0	397.082	0	397.082
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	(11), (12)	859	6.091	0	0	0	0	6.950	0	6.950
Ausgabe Wandelanleihe	(18)	0	4.595	0	0	0	0	4.595	0	4.595
Kapitalerhöhung aus Wandlung	(11), (12), (18)	2.500	10.026	0	0	0	0	12.526	0	12.526
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	(12)	0	-7.857	0	0	0	0	-7.857	0	-7.857
Ausschüttung	(14)	0	0	0	0	0	-19.114	-19.114	0	-19.114
Währungsumrechnung	(13)	0	0	0	0	65	0	65	0	65
Stand 31.12.2012		130.738	739.971	527	-20.833	96	285.678	1.136.177	20.279	1.156.456
Stand 01.01.2011		58.566	248.568	527	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzernergebnis		0	0	0	0	0	66.882	66.882	-978	65.904
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-6.784	0	0	-6.784	-1.323	-8.107
Konzerngesamtergebnis		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
Anteilsauf- und Abstockungen ohne Statuswechsel	(12), (15)	0	27.025	0	0	0	0	27.025	-44.806	-17.781
Kapitalerhöhung aus Wandlung	(11), (18)	5	23	0	0	0	0	28	0	28
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	(11), (12)	5.477	27.330	0	0	0	0	32.807	0	32.807
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	(11), (12)	10.857	60.640	0	0	0	0	71.497	0	71.497
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	(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 Veränderungen Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(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 NRW	Wohn- immo- bilien Salz- gitter	Wohn- immo- bilien Thürin- gen/ Sachsen	Wohn- immo- bilien TAG Wohnen/ TLG	Summe Wohnen	Summe Gewer- be	Übrige Aktivi- täten	Konso- lidie- rung	Konzern
Umsatzerlöse aus Vermietung	29.018	39.490	16.789	26.971	51.289	0	163.557	28.435	1.451	-981	192.462
Vorjahr	18.288	22.401	18.106	21.905	7.412	0	88.112	28.846	1.583	-3.164	115.377
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	29.018	39.434	16.789	26.971	51.188	0	163.400	27.785	1.277	0	192.462
Vorjahr	18.288	22.401	15.728	21.905	7.312	0	85.634	28.160	1.583	0	115.377
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	56	0	0	101	0	157	650	174	-981	0
Vorjahr	0	0	2.378	0	100	0	2.478	686	0	-3.164	0
Aufwendungen aus Vermietung											-48.004
Vorjahr											-36.359
Verkaufsergebnis											-176
Vorjahr											7.751
Dienstleistungsergebnis											3.139
Vorjahr											-3
Neubewertung Renditeliegenschaften											19.213
Vorjahr											24.173
Bewertungsergebnis neu erworb. Renditeliegenschaften											10.152
Vorjahr											4.760
Nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge											170.757
Vorjahr											66.803
■ davon Erstkonsolidierungsgewinn											148.169
Vorjahr											56.758
Rohergebnis											347.543
Vorjahr											182.502
Nicht zugeordnete Aufwendungen											-144.992
Vorjahr											-99.229
EBT											202.551
Vorjahr											83.273
Segmentvermögen	434.150	645.198	247.044	353.417	946.746	570.862	3.197.417	461.519	5.931	0	3.664.867
Vorjahr	338.709	389.404	258.399	360.695	141.542	0	1.488.749	475.676	4.180	0	1.968.605
Nicht zugeordnetes Vermögen											135.095
Vorjahr											79.078
Vermögen Gesamt											3.799.962
Vorjahr											2.047.683

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“ oder „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2012, 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 7	<p>Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte</p> <p>Die Anmerkungen zu IFRS 7 betreffen Änderungen zur Verbesserung der Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten.</p>
IAS 12	<p>Latente Steuern – Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte</p> <p>Die Änderung bietet eine praktische Lösung für das Problem der Abgrenzung der Frage, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird, durch die Einführung einer widerlegbaren Vermutung, dass die Realisierung des Buchwerts im Normalfall durch Veräußerung erfolgt. Als Konsequenz der Änderung gilt SIC 21 Ertragssteuern – Realisierung von neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten nicht mehr für zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.</p>

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss ausgewirkt.

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

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 7	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015, EU Endorsement noch ausstehend)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 11	Gemeinschaftliche Tätigkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2011 (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013, EU Endorsement noch ausstehend)

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 dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders angegeben, in Tausend EUR (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 Ertragssteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragssteuern und sonstigen Steuern.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg. Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptgeschäftsfelder sind die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens sind nach der Satzung der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligungen an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängenden Geschäfte. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere auch Unternehmen mit gleichem oder anderen Geschäftszweck gründen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern, oder auf andere Unternehmen übertragen.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 28. März 2013 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, 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. Abweichend hiervon werden bei Unternehmenserwerben mit Aktientausch die aus der Kapitalerhöhung entstehenden Kosten direkt im Eigenkapital erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der TAG zuzurechnen sind, werden als Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

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.

Werden Anteile an bereits zuvor voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilswerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Sofern der Erwerb durch Ausgabe eigener Aktien erfolgt, werden die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

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. 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.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen 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 „Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nichtbeherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Bei den folgenden Anteilswerten in Prozent handelt es sich um gerundete Werte. Mit Ausnahme der TAG Administration GmbH, Hamburg, bestehen Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter in geringem Umfang an sämtlichen, mit einer Anteilsquote von 100 % aufgeführten Gesellschaften.

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

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- TAG Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 %)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung i.L., Leipzig (100 %)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg (100 %)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg (100 %)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg, (100 %)
- TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Marzahn-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG SH-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)

- TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %)
- TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, Hamburg (99 %)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99 %)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98 %)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98 %)
- TAG NRW-Wohnimmobilien und Beteiligungs GmbH (vormals: FranconoWest AG), Hamburg (100 %)
- TAG 1. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG 2. NRW-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Administration GmbH, Hamburg (100 %)
- TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %)
- Stadthaus Am Anger GmbH (100 %), Hamburg
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (100 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH (vormals: Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft), Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (100 %, Vorjahr: 93 %)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (100 %, Vorjahr: 93 %)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (100 %, Vorjahr: 93 %)
- Colonia Real Estate AG, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %), im Folgenden "Colonia"
- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg (79 %, Vorjahr: 72 %)
- Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (79 %, Vorjahr: 71 %)
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (78 %, Vorjahr: 71 %)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (78 %, Vorjahr: 71 %)
- Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz (74 %, Vorjahr: 67 %)
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (98 %)

Im Wege der Erstkonsolidierung der TAG Potsdam-Immobilien GmbH, Berlin, zum 31. März 2012 wurden folgende Gesellschaften dieses Teilkonzerns erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen:

- TAG Potsdam-Immobilien GmbH (vormals: DKB Immobilien AG), Berlin (100 %), im Folgenden: TAG Potsdam
- TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH), Berlin (95 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Süd-West mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Süd-West mbH), Berlin (95 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH), Schwerin (100 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH), Halle (100 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH), Döbeln (100 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH), Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Gera-Bieblach Ost), Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH), Gera (94 %)
- TAG Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH), Gera (94 %)
- TAG Immobilien Wohn-Invest GmbH (vormals: DKB Immobilien Wohn-Invest GmbH), Berlin (100 %)
- TAG Immobilien Service GmbH (vormals: DKB Immobilien Service GmbH), Berlin (100 %)
- TAG Infrastruktur GmbH (vormals DKB Infrastruktur GmbH), Berlin (100 %)
- Aufbaugesellschaft Bayern GmbH, München (100 %)

Des Weiteren wurde zum 31. Dezember 2012 die TAG Wohnen GmbH (vormals: TLG Wohnen GmbH), Berlin, (im Folgenden: TAG Wohnen) erstmalig mit in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

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

- Anwachsung der Gewo Gera GmbH & Co. KG auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Anwachsung der TAG Wohnungsgesellschaft Blankenhain GmbH & Co. KG, Gera, auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Anwachsung der TAG Wohnungsgesellschaft Lusan Brüte GmbH & Co. KG, Gera, auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Anwachsung der TAG Wohnungsgesellschaft Lusan Zentrum GmbH & Co. KG, Gera, auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Anwachsung der Habitat Beteiligungsgesellschaft Siebte GmbH & Co. KG, Gera, auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Anwachsung der Habitat Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH & Co. KG, Gera, auf die TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera, zum 31. Dezember 2012
- Verschmelzung der Colonia Wohnen Service GmbH, Hamburg, (Vorjahr: 72 %) auf die Colonia Wohnen Siebte GmbH
- Verschmelzung der ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, München (Vorjahr: 62 %) auf die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg

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

- Neue Ufer GmbH & Co. KG i.L., Leipzig (50 %)

Die Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, befindet sich in Liquidation. Die Finanzinformationen für die Beteiligung an der Neue Ufer GmbH & Co. KG stellen sich wie folgt dar:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	23 (Vorjahr: 22)	6.889 (Vorjahr: 6.628)	– –	-302 (Vorjahr: -410)

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

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

- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (49,96 %, Vorjahr: 45,78 %)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (49,96 %, Vorjahr: 45,78 %)

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2012 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Ergebnis TEUR
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.666 (Vorjahr: 5.648)	5.619 (Vorjahr: 5.621)	406 (Vorjahr: 421)	11 (Vorjahr: 2)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	33 (Vorjahr: 32)	– (Vorjahr: 3)	– (Vorjahr: 1)	4 (Vorjahr: –)

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 2012 TEUR	Eigenkapital nach HGB 31.12.2012 TEUR
BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	18	497
Zweite BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00	2	55
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	4	29
Victus I. Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	0	20
Victus II. Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	-1	18
Vivere Beteiligungs GmbH, Berlin	99,97	2	26
Park- und Gewerbe Bestensee GmbH, Bestensee	94,80	0	26
TAG Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord-West mbH (vormals: DKB Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord-West mbH), Berlin	99,97	0	25
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha dritte mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha dritte mbH), Schwerin	99,97	-2	23
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha fünfzehnte mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha fünfzehnte mbH), Schwerin	99,97	-3	22
TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha sechzehnte mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Alpha sechzehnte mbH), Schwerin	99,97	-2	23
TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt Alpha zweite mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen-Anhalt Alpha zweite mbH), Schwerin	99,97	-2	23
Victus VII. Beteiligungs GmbH, Gera	93,98	2	24
Victus VIII. Beteiligungs GmbH, Gera	93,98	4	23
Victus V. Beteiligungs GmbH, Döbeln	99,97	0	22
Victus VI. Beteiligungs GmbH, Döbeln	99,97	0	18
TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen Beteiligung mbH (vormals: DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen Beteiligung mbH), Gera	93,98	10	35
Wohnungsgesellschaft Werderau mbH	99,97	0	25
Habitat Gamma Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	99,97	0	2
Habitat Delta Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	99,97	0	2
Trinom Hausverwaltungs GmbH i. L., Leipzig	99,97	*	*
TAG Bärensiedlung GmbH & Co. KG, Berlin	99,97	0	2

* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor.

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten, quotenkonsolidierten und assoziierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils den zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Kapitalanteilen der TAG. Sofern nicht weiter angegeben entsprechen die Anteilswerte den jeweiligen Werten des Vorjahres.

Unternehmenserwerbe

Erwerb der TAG Potsdam (vormals DKBI)

Die TAG hat am 26. März 2012 den Zuschlag der Deutschen Kreditbank AG (DKB) zum Erwerb der TAG Potsdam-Immobilien AG (vorm. DKB Immobilien AG) erhalten. Die Anteile der TAG Potsdam wurden zu 94,9% von der TAG Immobilien AG und zu 5,1% von der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG erworben. Die TAG Potsdam wurde erstmalig Ende März 2012 in den Konsolidierungskreis der TAG als vollkonsolidiertes Unternehmen aufgenommen. Die TAG Potsdam verfügt über rund 24.500 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 TAG Potsdam liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern. Den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, der Großraum Berlin und Sachsen. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 160 Mio. wurde im 1. Halbjahr 2012 vollständig beglichen.

Da die TAG sowie die TAG Potsdam einen gemeinsamen Schwerpunkt in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien haben und gemeinsam an verschiedenen Standorten in den neuen Bundesländern über Immobilien verfügen, ist eine Zusammenführung der Geschäftsaktivitäten sinnvoll und bietet Potenzial für Synergie- und Skaleneffekte sowie eine Verbesserung der operativen Rentabilität der gesamten Unternehmensgruppe.

Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	947.251
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und übrige langfristige Vermögenswerte	2.516
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten	105.374
Kurzfristige Forderungen	6.352
Liquide Mittel	35.792
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	20.419
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-683.599
Passive latente Steuern (langfristig)	-21.759
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-4.308
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-112.684
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-34.750
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	260.604
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-1.447
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-160.000
Erstkonsolidierungsgewinn	99.157

Der Erwerb der TAG Potsdam erfolgte zu einem Preis unter dem Marktwert der einzelnen Vermögenswerte und Schulden. Portfolios dieser Größenordnung werden üblicherweise mit entsprechenden Paketabschlägen gehandelt. Die mit einem Portfolioverkauf im Vergleich zu Einzelprivatisierungen erreichte höhere Verwertungsgeschwindigkeit sowie die hieraus resultierenden Einsparungen im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten sowie Transaktionskosten, die bei einem vollständigen Einzelverkauf der Objekte entstehen würden, drücken sich in einem Paketabschlag aus. Der Unterschiedsbetrag resultiert somit insbesondere aus dem erzielten Paketabschlag.

Ein Erstkonsolidierungsgewinn entsteht aus der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zu beizulegenden Zeitwerten. Für die Bewertung der Renditeliegenschaften wurden hierbei externe Bewertungsgutachten zugrunde gelegt, die Bewertung der Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente erfolgte nach finanzmathematischen Verfahren. Der entsprechend ermittelte Erstkonsolidierungsgewinn beträgt EUR 99,2 Mio.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind mit ihrem Anteil am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens bewertet.

In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 9,8 Mio. enthalten, wovon EUR 3,5 Mio. als voraussichtlich uneinbringliche Cashflows bewertet wurden. Weiterhin waren sonstige Forderungen von brutto EUR 10,2 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 0,3 Mio. gebildet waren. Seit Erwerbszeitpunkt hat die TAG Potsdam Umsatzerlöse von EUR 65,8 Mio. und ein Periodenergebnis von EUR -1,5 Mio. erzielt. Das Periodenergebnis enthält einen Ertrag aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften von EUR 5,0 Mio. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2012 erfolgt, hätte die TAG Potsdam, unter Berücksichtigung eines identischen Neubewertungsergebnisses, mit Umsätzen von EUR 88,8 Mio. und einem Periodenergebnis von EUR -2,3 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.

Die TAG Potsdam wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Dezember 2012 in eine GmbH umgewandelt. Die Umwandlung wurde am 7. Januar 2013 im Handelsregister eingetragen, seitdem firmiert die Gesellschaft unter TAG Potsdam-Immobilien GmbH.

Erwerb der TAG Wohnen GmbH

Die TAG hat zum 31. Dezember 2012 von der Bundesrepublik Deutschland sämtliche Anteile an der TAG Wohnen GmbH (TAG Wohnen; vormals TLG Wohnen GmbH) erworben und in den Konsolidierungskreis der TAG als vollkonsolidiertes Unternehmen aufgenommen. Die TAG Wohnen verfügt über rund 11.350 Wohneinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 0,7 Mio. m² und erzielt insgesamt eine Nettokaltmiete von rund EUR 42,4 Mio. Das fast ausschließlich aus Wohnimmobilien bestehende Portfolio der TAG Wohnen weist regionale Schwerpunkte in Berlin, Dresden und Rostock auf. Der Leerstand beträgt 4,8%. In dem mit der Bundesrepublik Deutschland zur Übernahme der TAG Wohnen ausgehandelten Übertragungsvertrag sind umfangreiche Regelungen zum Schutz der Mieter verankert worden. Der hinsichtlich endgültiger Bilanzkennzahlen zum 31. Dezember 2012 vorläufige Kaufpreis beträgt EUR 221,3 Mio., wovon EUR 217,8 Mio. im Dezember 2012 beglichen wurden. Die Anschaffungsnebenkosten betragen EUR 2,2 Mio.

Da die TAG sowie die TAG Wohnen einen gemeinsamen Schwerpunkt in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien haben und gemeinsam an verschiedenen Standorten in den neuen Bundesländern über Immobilien verfügen, ist eine Zusammenführung der Geschäftsaktivitäten sinnvoll und bietet Potenzial für Synergie- und Skaleneffekte sowie eine Verbesserung der operativen Rentabilität der gesamten Unternehmensgruppe.

Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb TEUR
Renditeliegenschaften	570.862
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5
Kurzfristige Forderungen	3.450
Liquide Mittel	3.107
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-244.664
Passive latente Steuern	-12.060
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-26.225
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-21.898
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	272.577
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	221.336
Erstkonsolidierungsgewinn	51.241
Anschaffungsnebenkosten	-2.217
Erstkonsolidierungsgewinn nach Anschaffungsnebenkosten	49.024

Der Erwerb der TAG Wohnen erfolgte zu einem Preis unter dem Marktwert der einzelnen Vermögenswerte und Schulden. Portfolios dieser Größenordnung werden üblicherweise mit entsprechenden Paketabschlägen gehandelt. Die mit einem Portfolioverkauf im Vergleich zu Einzelprivatisierungen erreichte höhere Verwertungsgeschwindigkeit sowie die hieraus resultierenden Einsparungen im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten sowie Transaktionskosten, die bei einem vollständigen Einzelverkauf der Objekte entstehen würden, drücken sich in einem Paketabschlag aus. Der Unterschiedsbetrag resultiert somit insbesondere aus dem erzielten Paketabschlag.

Ein Erstkonsolidierungsgewinn entsteht aus der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zu beizulegenden Zeitwerten. Für die Bewertung der Renditeliegenschaften wurden hierbei externe Bewertungsgutachten zugrunde gelegt, die Bewertung der Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente erfolgte nach finanzmathematischen Verfahren. Die Gutachten und die Bewertung der Vermögenswerte und Schulden ist derzeit noch vorläufig. Der erstmalig im Konzernzwischenbericht ausgewiesene Erstkonsolidierungsgewinn in Höhe von EUR 49,0 Mio. basiert auf vorläufigen Berechnungen.

In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 1,2 Mio. enthalten, wovon EUR 0,5 Mio. als voraussichtlich uneinbringliche Cashflows bewertet wurden. Weiterhin waren sonstige kurzfristige Vermögenswerte von brutto EUR 1,6 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 0,2 Mio. gebildet waren. Da der Erwerbszeitpunkt der 31. Dezember 2012 ist, sind keine erfolgswirksamen Effekte, wie Umsatzerlöse oder Aufwendungen in der Konzernergebnisrechnung abgebildet. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2012 erfolgt, hätte die TAG Wohnen GmbH, unter der Annahme identischer Anpassungen auf die beizulegenden Werte, mit Umsätzen von EUR 59,3 Mio. und einem Periodenergebnis von EUR 2,3 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.

Ankauf von Objektgesellschaften

Die TAG erwarb mit Wirkung zum 1. Februar 2012 im Wege eines Share-Deals sämtliche Anteile an einem Immobilien-Portfolio in Chemnitz (jetzt firmierend unter „TAG Chemnitz Immobilien GmbH“). Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf EUR 23,8 Mio. Dem gegenüber stehen Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 16,4 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus 429 wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von ca. 32.000 qm und einer jährlichen Netto-Istmiere von EUR 1,8 Mio. Für den Erwerb der Anteile hat die TAG eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage um EUR 5,0 Mio. durch Ausgabe von Stück 859.339 Aktien vorgenommen. Darüber hinaus wurde für den Erwerb der Anteile ein Baranteil in Höhe von ca. TEUR 432 geleistet.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2012 erwarb die TAG im Rahmen eines Share-Deals sämtliche Anteile an einem Immobilien-Portfolio in Eberswalde (jetzt firmierend unter „TAG Spreewald-viertel-Immobilien GmbH“). Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf EUR 30,0 Mio. Demgegenüber stehen Bankverbindlichkeiten von EUR 19,5 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus 1.057 wohnwirtschaftlich und 11 gewerblich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von ca. 60.000 qm und einer jährlichen Netto-Istmiere von EUR 2,9 Mio. Für den Erwerb der Anteile wurden die von der TAG gehaltenen Stück 2.967.712 Aktien der Estavis AG als Kaufpreis-zahlung an den Veräußerer ausgegeben sowie darüber hinaus eine Barkomponente in Höhe von TEUR 3.500 geleistet.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 erwarb die TAG im Rahmen eines Share-Deals sämtliche Anteile an einem Immobilien-Portfolio in Erfurt (jetzt firmierend unter „TAG Stadthaus am Anger GmbH“). Der für das Immobilien-Portfolio, das in der Form eines Erbbaurechts gehalten wird, zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf EUR 29,0 Mio. Demgegenüber stehen Bankverbindlichkeiten von EUR 18,8 Mio. sowie übernommene Gesellschafterdarlehen von EUR 7,5 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus 360 wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von ca. 36.000 qm und einer jährlichen Netto-Istmiere von EUR 2,8 Mio. Es wurde für den Erwerb der Anteile in 2012 ein Baranteil in Höhe von ca. EUR 1,3 Mio. geleistet.

Unternehmensveräußerungen

Mit Wirkung zum 30. September 2012 wurden sämtliche Anteile an der POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg, (im Folgenden: Polares) im Wege eines Management buy outs veräußert und die Gesellschaft wurde endkonsolidiert. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt rätierlich über eine Laufzeit bis 2031. Im Rahmen der Entkonsolidierung entstand auf Ebene des Teilkonzerns Colonia ein Gewinn von EUR 5,4 Mio, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde. Hiervon entfielen EUR 1,1 Mio. auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter. Der Gewinn ermittelt sich wie folgt:

	TEUR
Anlagevermögen	6.007
Vorratsvermögen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.801
Aktive latente Steuern	111
Liquide Mittel	428
Rückstellungen für Pensionen und sonstige Rückstellungen	-399
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-587
Summe abgegebener Vermögenswerte und Schulden	11.361
Kaufpreis (abgezinst)	16.735
Entkonsolidierungsgewinn	5.374

Weiterhin wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, (im Folgenden: TBB) in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden umklassifiziert. Die Veräußerung wurde im Februar 2013 abgeschlossen. Die umgegliederten Vermögenswerte und Schulden gliedern sich wie folgt:

	TEUR
Anlagevermögen	4.552
Vorratsvermögen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	264
Aktive latente Steuern	6
Liquide Mittel	1.110
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	5.932
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	107
Passive latente Steuern	1.286
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	1.566

Anteilswerb ohne Statuswechsel

Im Zeitraum Januar bis Dezember 2012 wurden die restlichen 6,79% der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (im Folgenden „Bau-Verein“) für TEUR 7.158 sowie weitere 7,48% der Aktien der Colonia Real Estate AG für TEUR 16.471 erworben. Die Anteilswerbungen wurden erfolgsneutral als Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre – Bauverein

Die TAG hatte bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (WKN 517900, ISIN DE0005179006) ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre (sogenanntes „Squeeze Out“) nach den §§ 327a ff AktG eingeleitet. In der Hauptversammlung des Bau-Vereins am 29. August 2012 wurde der Ausschluss der Minderheitsaktionäre gegen eine Barabfindung in Höhe von EUR 4,55 je Aktie beschlossen. Mit Eintragung dieses Beschlusses am 9. November 2012 in das Handelsregister ist das Ausschlussverfahren erfolgreich abgeschlossen worden und der Bau-Verein ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der TAG. Damit ist auch die Beendigung der Notierung der Bau-Verein Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg verbunden.

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

Die TAG klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert.

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 in der Bilanz getrennt von anderen 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.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Hierzu zählen auch nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie. 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 zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei für Wohnimmobilien das Discounted Cashflow Verfahren und für Gewerbeimmobilien das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Anwendung. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien. Die bei der Anwendung des DCF-Verfahrens ermittelten Brutto-Kapitalwerte werden durch einen Abzug von 0,2% zur Berücksichtigung von Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt. Aufgrund der branchenüblichen steuerlichen Struktur derartiger Transaktion wird hierbei keine Grunderwerbsteuer berücksichtigt.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene 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 drei 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 eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted Cashflow Verfahrens 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 Gemeinschaftsunternehmen 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 bei der Bestimmung des Anteils des am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, einbezogen.

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.

Am Abschlussstichtag wird unter Anwendung des IAS 39 ermittelt, ob Hinweise darauf vorliegen, dass die Anteile wertgemindert sein könnten. Wertminderungen werden vorgenommen, wenn der erzielbare Betrag (der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert) den Buchwert unterschreitet.

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen oder
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die TAG hält, neben den derivativen Finanzinstrumenten mit oder ohne Sicherungszusammenhang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Kassageschäfte in nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht.

Die in der Konzernbilanz der TAG erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristige Forderungen, ausgewiesen unter anderen finanziellen Vermögenswerten, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar 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. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, die im Wesentlichen Beteiligungen beinhalten, sind als zur Veräußerung verfügbar bestimmt und nicht einer anderen Kategorie zugeordnet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, 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. Wertaufholungen werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen. Sie werden entsprechend der Behandlung der zuvor vorgenommenen Wertminderungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

Ertragssteuererstattungsansprüche und -schulden 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 2012 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, auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen erwartet wird.

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 Ertragssteuern 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

Renditeliegenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die TAG einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

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, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. 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 Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

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

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig an ihrem Handelstag erfasst und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designed worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragssteuereffekte 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 Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode.

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 am Handelstag 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 TAG Konzern verfügte in der Vergangenheit über leistungsorientierte Versorgungspläne für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei den Tochtergesellschaften TAG Potsdam, Bau-Verein und Polares. 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 nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Die TAG zahlt zudem aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

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. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich 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.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebskosten.

Umsätze aus Dienstleistungen resultieren im Wesentlichen aus dem Bereich Asset Management, der mit Wirkung zum 30. September 2012 veräußerten Polares.

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 sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

Die funktionale Währung der Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, 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, Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in EUR 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

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, 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, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert.

Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinste künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Discounted Cashflow Verfahren oder Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der TAG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 3.455,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.889,9 Mio.).

- 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 EUR 89,6 Mio. (Vorjahr: EUR 37,4 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag EUR 25,5 Mio. (Vorjahr: EUR 12,2 Mio.) und betrifft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften sowie sonstige langfristige Forderungen.
- 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 EUR 33,5 Mio. (Vorjahr: EUR 17,8 Mio.).

Änderungen im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Konzernabschluss die folgenden Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft bieten:

- Aufgrund einer Umstrukturierung in der internen Organisation hat sich die Zusammensetzung der berichtspflichtigen Segmente in der Segmentberichterstattung geändert. Dabei wurde für das Segment Wohnen eine neue regionale Zuordnung vorgenommen und die Segmente Dienstleistungen und Übrige Aktivitäten aufgrund einer Veränderung des Konsolidierungskreises in einem Segment Übrige Aktivitäten zusammengefasst. Die Segmentberichterstattung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr als Zinsertrag ausgewiesenen Erträge aus Swapgeschäften in Höhe von TEUR 4.528 werden im Berichtszeitraum für gebildete Bewertungseinheiten saldiert und mit Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften unter der Position Zinsaufwand ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr als sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesenen Emissionskosten von Wandelanleihen in Höhe von TEUR 516 werden im Berichtszeitraum unter im Rahmen der Effektivzinsmethode unter der Position Zinsaufwand ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt durch einen externen Gutachter. Die Ermittlung für Wohnimmobilien erfolgte anhand des DCF-Verfahrens, während im Vorjahr das Ertragswertverfahren zur Anwendung kam. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich hieraus nicht, da beide Methoden grundsätzlich zu gleichen Ergebnissen führen. Die Änderung der Bewertungsmethode geht darauf zurück, dass die Gutachten für Wohnimmobilien seit 2012 konzernweit einheitlich von einem Gutachter erstellt werden.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 105.870 (Vorjahr: TEUR 42.508) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 86.657 (Vorjahr: TEUR 18.335) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Ergebnis aus der Neubewertung von TEUR 19.213 (Vorjahr: TEUR 24.173).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2011	837.204
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	960.641
Sonstige Zugänge	55.661
Abgänge	-88
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	-54.490
Übertragung aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	66.759
Marktwertveränderung zum 31.12.2011	24.173
Stand per 31.12.2011	1.889.860
Zugang durch Unternehmenserwerbe	1.518.113
Zugang durch sonstige Erwerbe	95.709
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	12.319
Übertragungen aus dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen	4.300
Übertragung aus dem Vorratsvermögen	35.143
Übertragung aus dem Sachanlagevermögen	2.916
Übertragung in das zur Veräußerung bestimmten Vermögen	-117.726
Veräußerung der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH	-4.180
Marktwertveränderungen zum 31.12.2012	19.213
Stand per 31.12.2012	3.455.667

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 3.455.667 (Vorjahr: TEUR 1.889.860) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	2012 TEUR	2011 TEUR
Mieterlöse	182.970	109.034
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-45.358	-34.006
Gesamt	137.612	75.028

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 von Renditeliegenschaften (EUR 3.107,5 Mio.), außer den nach dem Ertragswertverfahren bewerteten Gewerbeimmobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren verwendet wurden:

	2012		2011	
	Durchschnittl.	Spanne	Durchschnittl.	Spanne
Liegenschaftszins in %	6,14	3,0–11,0	5,60	3,0–7,0
Instandhaltungskosten EUR/m ²	8,1	0,3–16,4	6,9	3,0–14,5
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	5,95	0,3–77,6	4,00	0,4–11,4

Die Bewertung, die den International Valuation Standards entspricht, erfolgt auf Grundlage von abgezinnten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinnt. 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.

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinnt. 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 2012 von 2,25% bis 10,0%. 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% in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Auf das gewerbliche Portfolio entfällt zum Stichtag ein Buchwert von EUR 348,2 Mio. Die Bewertung der Gewerbeimmobilien erfolgte auf Basis des deutschen Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zum Nettokapitalwert. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendet wurden:

	2012		2011	
	Durchschnittl.	Spanne	Durchschnittl.	Spanne
Liegenschaftszins in %	6,00	4,0–8,5	5,70	4,5–7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	40	16–66	41	16–67
Instandhaltungskosten EUR/m ²	6,2	4,0–10,0	6,0	3,0–10,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2,10	0,4–5,7	2,10	0,40–9,3

Die nach dem angewendeten Ertragswertverfahren ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den Nettowerten, so dass kein Abzug für Transaktionskosten notwendig war.

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 01.01.2011	2.364	1.614	1.263	5.241
Zugänge aus Unternehmenserwerben	2.243	0	208	2.451
Zugänge	0	0	481	481
Abgänge	0	0	-58	-58
Stand per 31.12.2011	4.607	1.614	1.894	8.115
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	7	7
Zugänge	0	0	1.295	1.295
Abgänge	-4.607	-1.614	-681	-6.902
Stand per 31.12.2012	0	0	2.515	2.515

	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
Kumulierte Abschreibungen	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 01.01.2011	0	0	330	330
Zugänge	0	305	287	592
Abgänge	0	0	-127	-127
Stand per 31.12.2011	0	305	490	795
Zugänge	0	183	571	754
Abgänge	0	-488	-591	-1.079
Stand per 31.12.2012	0	0	470	470

Buchwert 31.12.2011	4.607	1.309	1.404	7.320
Buchwert 31.12.2012	0	0	2.045	2.045

Der im Vorjahr ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert, die Auftragsbestände sowie die Markenrechte „Resolution“, „Accentro“ und „Larus“ entfielen auf das Dienstleistungsgeschäft der Polares und sind mit deren Veräußerung zum 30. September 2012 abgegangen.

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 01.01.2011	12.454	1.289	2.432	16.175
Zugänge aus Unternehmenserwerb	0	0	357	357
Zugänge	0	0	212	212
Abgänge	0	0	-91	-91
Stand per 31.12.2011	12.454	1.289	2.910	16.653
Zugänge aus Unternehmenserwerb	1.307	0	798	2.105
Zugänge	235	0	1.638	1.873
Abgänge	-5.361	-1.289	-1.077	-7.727
Stand per 31.12.2012	8.635	0	4.269	12.904

Sachanlagen				
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2011	1.824	884	1.477	4.185
Zugänge	244	47	285	576
Abgänge	0	0	-118	-118
Stand per 31.12.2011	2.068	931	1.644	4.643
Zugänge	223	47	702	972
Abgänge	-1.585	-978	-812	-3.375
Stand per 31.12.2012	706	0	1.534	2.240

Buchwert 31.12.2011	10.386	358	1.266	12.010
Buchwert 31.12.2012	7.929	0	2.735	10.664

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 7.929 (Vorjahr: TEUR 10.386) 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 01.01.2011	59.379
Abgänge durch Erstkonsolidierungen	-52.144
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	246
Umgliederung in das zur Veräußerung bestimmte langfr. Vermögen	-7.420
Stand per 31.12.2011	61
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7
Stand per 31.12.2012	68

Die Abgänge durch Erstkonsolidierung im Vorjahr betreffen die bis Anfang 2011 unter den assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Anteile an der Colonia. Die Colonia wurde zum 31. Januar 2011 erstmalig in den Konsolidierungskreis der TAG aufgenommen.

Die Umgliederung von den Anteilen aus assoziierten Unternehmen in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen im Vorjahr betrifft die 21 %-ige Beteiligung an der Estavis AG. Die von der TAG gehaltenen 2.967.712 Aktien der Estavis AG wurden Anfang 2012 für den Erwerb einer Beteiligung als Kaufpreiszahlung an den Veräußerer ausgegeben. Die Bewertung der abgegebenen Aktien der Estavis AG erfolgte dabei zum Börsenkurs am 31. Dezember 2011 von 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, aus Beteiligungen und Darlehen an diese Beteiligungen sowie aus sonstigen langfristigen Ausleihungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2011	366
Zugänge	4.760
Zugänge aus Unternehmenserwerb	7.804
Abgänge	-644
Stand per 31.12.2011	12.286
Zugänge	13.399
Zugänge aus Unternehmenserwerb	408
Abgänge	-351
Stand per 31.12.2012	25.742

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2011	31
Zugänge	105
Abgänge	0
Stand per 31.12.2011	136
Zugänge	92
Stand per 31.12.2012	228
Buchwert 31.12.2011	12.150
Buchwert 31.12.2012	25.514

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2012 enthalten die langfristige Forderung, die auf ihren Barwert abgezinst wurde, aus dem Verkauf der Polares mit einem Betrag von TEUR 11.963. Von diesem Betrag wurden TEUR 240 in 2012 beglichen.

Die Zugänge bei den kumulierten Abschreibungen entfallen auf die Wertberichtigung einer Beteiligung im Teilkonzern Colonia.

6. Aktive/ Passive latente Steuern

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

Latente Steuern	2012 TEUR	2011 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	65.080	33.325
Bewertung Renditeliegenschaften	-197.898	-105.573
Bewertungsergebnis Hedge Accounting (negative Marktwerte)	9.889	9.576
Bewertungsergebnis Hedge Accounting (positive Marktwerte)	0	-6
Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	-1.140	263
Bewertung Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	7.825	807
Bewertung Verbindlichkeiten (passive Steuerlatenzen)	-2.835	-3.407
Bewertung Wandelanleihen	-3.925	-2.003
Übrige	1.147	252
Summe aktive latente Steuern	83.941	44.223
Summe passive latente Steuern	-205.798	-110.989
Saldierung	82.439	44.105
	-82.439	-44.105
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	1.502	118
	-123.359	-66.884

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	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand per 01.01.	37.413	113.973
Zugänge durch Unternehmenserwerb	105.374	0
Zugänge	2.580	10.198
Zuschreibungen	1.011	0
Abwertungen	-8.509	-1.542
Abgänge	-13.084	-18.457
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-35.143	-66.759
Stand per 31.12.	89.642	37.413

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.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	2012 TEUR	2011 TEUR
Heizmaterial	354	247
Sonstige	214	0
Summe	568	247

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Forderungen aus Vermietung	12.544	7.660
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.622	2.754
Übrige	3.967	2.774
Gesamt	20.133	13.188

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen den Teilkonzern TAG Potsdam mit TEUR 1.520 sowie die TAG Wohnen mit TEUR 1.157 und enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2012 TEUR	2011 TEUR
Erstattungsanspruch aus Erwerb der TAG Potsdam	3.423	0
Kurzfristige Darlehen an Dritte	2.733	0
Debitorische Kreditoren	752	750
Aktive Rechnungsabgrenzung	625	751
Kautionen	517	216
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	276	34
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	214
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	112
Übrige	6.562	1.215
Gesamt	14.888	3.292

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

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2011	1.473
Zugang durch Erstkonsolidierung	8.295
Verbrauch	-925
Auflösung	-964
Zugänge	1.957
Stand per 31.12.2011	9.836
Zugang durch Erstkonsolidierung	4.546
Verbrauch	-1.831
Auflösung	-2.078
Zugänge	5.848
Stand per 31.12.2012	16.321

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 4.997 (Vorjahr: TEUR 1.957) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

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 118 (Vorjahr: TEUR 4.328) nicht zur freien Verfügung. Der ausgewiesene Betrag betrifft die aufgrund einer nicht erreichten kreditvertraglichen Deckungsquote kurzfristig verpfändeten Bankguthaben.

10. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte	in TEUR
Stand per 01.01.2011	16.200
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	54.490
Übertragung von Anteilen an assoziierten Unternehmen in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	7.420
Abgang durch Verkauf	-39.744
Stand per 31.12.2011	38.366
Übertragung von Renditeliegenschaften in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	117.726
Veräußerung der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH	5.932
Übertragung von zur Veräußerung gehaltenem Vermögen in die Renditeliegenschaften	-4.300
Abgang durch Verkauf	-46.093
Stand per 31.12.2012	111.631

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen Renditeobjekte in Höhe von TEUR 109.879 (Vorjahr: TEUR 30.946) sowie sonstige Vermögenswerte der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, in Höhe von TEUR 1.751. Im Vorjahr war darüber hinaus die Beteiligung an der Estavis AG in Höhe von TEUR 7.420 enthalten.

Von den im Vorjahr ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 38.366 wurden bis zur Bilanzaufstellung Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 26.246 veräußert und Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 4.300 wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert, da die Verkaufsaktivitäten diesbezüglich nicht weiter verfolgt werden. Mit einer Veräußerung des bisher nicht verkauften Objektes mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 400 wird höchstwahrscheinlich innerhalb der ersten Geschäftsjahreshälfte 2013 gerechnet.

Die Renditeliegenschaften sind in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien mit TEUR 106.976 (Vorjahr: TEUR 20.176) und Gewerbe mit TEUR 4.655 (Vorjahr: TEUR 10.465) enthalten.

11. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 130.737.996,00 (Vorjahr: EUR 74.905.174,00) und ist eingeteilt in 130.737.996 (Vorjahr: 74.905.174) stimmrechtsgleiche, dividendenberechtigte, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach gegen Bar- bzw. Sacheinlagen erhöht. Insgesamt wurden 55.832.822 Stück (Vorjahr: 16.338.810 Stück) neue Aktien ausgegeben. Hiervon resultieren 859.339 Stück aus einer Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb der TAG Chemnitz Immobilien GmbH, 1.809.693 Stück aus einer Sachkapitalerhöhung durch Einbringung von Aktien der Colonia Real Estate AG, 20.663.737 Stück aus einer Barkapitalerhöhung unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals sowie 30.000.000 aus einer Barkapitalerhöhung. Darüber hinaus erhöhte sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten an Wandelschuldverschreibungen um 2.500.053 Stückaktien.

Genehmigtes Kapital 2012 / I

Durch Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 13. Juni 2017 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 40 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 Stückaktien zu erhöhen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Rahmen der Aufstockung der Anteile an der Colonia durch Beschluss vom 19. September 2012 in Höhe von EUR 1.809.693,00 im Wege einer ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage Gebrauch gemacht. Die neuen Aktien wurden am 15. November 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Zur Finanzierung des Erwerbs der TAG Wohnen hat der Vorstand am 19. November 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats zudem eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu 30 Mio. neuen Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären innerhalb einer Bezugsfrist vom 23. November 2012 bis 7. Dezember 2012 im Verhältnis 17:5 angeboten. 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. Der Vorstand hat am 3. Dezember 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Bezugspreis und den Angebotspreis für die im Rahmen einer Vorabplatzierung angebotenen neuen Aktien auf EUR 9,00 je Aktie festgelegt, der Emissionserlös beläuft sich auf EUR 270 Mio. Die Kapitalerhöhung wurde am 11. Dezember 2012 in das Handelsregister eingetragen. Gleichzeitig erfolgte die Zulassung der neuen Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard).

Die Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2012/I beläuft sich nach dieser Ausnutzung damit noch auf EUR 8.190.307,00.

Genehmigtes Kapital 2011 / I und 2011 / II

Zur Finanzierung des Kaufpreises der TAG Potsdam hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2012 in Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals eine Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu rund 20,7 Mio. neuen Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären innerhalb einer Bezugsfrist vom 2. bis zum 16. März 2012 im Verhältnis 11:3 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. 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.

Die im Geschäftsjahr 2011 durch die Hauptversammlung erteilten genehmigten Kapitalien 2011/I und 2011/II wurden bereits zuvor vollständig ausgenutzt und bestehen nicht mehr.

Bedingtes Kapital 2009 / I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 17. Dezember 2009 sowie vom 15. April 2010 Gebrauch gemacht und zwei Wandelschuldverschreibungen von EUR 12,5 Mio. und EUR 30 Mio. begeben. Die Ermächtigung vom 27. August 2009 wurde dadurch voll ausgeschöpft. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen wurden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 8,2 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den im Dezember 2009 sowie im April 2010 begebenen Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich das Grundkapital um 2.505.304 Stückaktien, das bedingte Kapital 2009/I hat sich im Geschäftsjahr damit auf EUR 6.099.947,00 verringert.

Bedingtes Kapital 2010 / I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlungen vom 25. Juni 2010 sowie vom 14. Juni 2012 wurde der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2015 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen in einem Volumen von bis zu EUR 18 Mio. zu begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern der auf Basis dieser Ermächtigung begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen werden Rechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 9,8 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Auch von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Beschlüsse vom 14. Oktober 2010 und 15. November 2010 Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung in einem Nennbetrag von EUR 66,6 Mio. begeben. Das dieser Wandelschuldverschreibung zugrunde gelegte bedingte Kapital 2010/I würde also das Grundkapital um bis zu EUR 9,8 Mio. bedingt erhöhen. Die Ermächtigung ist damit weitgehend ausgeschöpft. Im Berichtsjahr 2012 wurden aus dieser Wandelschuldverschreibung keine Wandlungsrechte ausgeübt.

Bedingtes Kapital 2011 / I

Weiterhin wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 der Vorstand ermächtigt, bis zum 25. August 2016 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. Die Hauptversammlung vom 14. Juni 2012 beschloss im Zusammenhang mit dem im Jahr zuvor eingeräumten bedingten Kapital erneut die Möglichkeit, die Bezugsrechte bei Begebung dieser Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses auszuschließen. Durch Beschluss vom 25. Juni 2012 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 85,3 Mio. begeben. Inhaber dieser Wandelschuldverschreibungen haben noch keine Wandlungsrechte ausgeübt. Ein Volumen von rund 9.700.000 Aktien ist für die Unterlegung der am 25. Juni 2012 begebenen Wandelschuldverschreibung reserviert. Der noch nicht ausgenutzte Spielraum beläuft sich daher auf rund 5.300.000 Aktien.

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 in diesem Posten Effekte aus Anteilsauf- und -abstockungen 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 11.602 (Vorjahr: TEUR 2.810) nach Abzug damit verbundener Ertragssteuervorteile von TEUR 3.745 (Vorjahr: TEUR 907) erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	2012 TEUR	2011 TEUR
Gesetzliche Rücklage	46	46
Andere Gewinnrücklagen	481	481
Gewinnrücklagen	527	527
Rücklage für Hedge Accounting	-20.833	-16.818
Rücklage für Währungsumrechnung	96	31
Gesamt	-20.210	-16.260

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 Ertragssteuereffekte und hat sich wie folgt entwickelt:

Rücklage für Hedge Accounting	2012 TEUR	2011 TEUR
Bestand 01.01.	-16.817	-10.034
Unrealisierte Gewinne und Verluste	4.060	-12.947
Ergebniswirksam erfasst	-9.010	4.057
Latenter Steuereffekt	934	2.107
Bestand zum 31.12.	-20.833	-16.817

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen im Wesentlichen aus der Rücklage für Hedge-Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund 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 dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat planen, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,25 je Aktie für das Geschäftsjahr 2012 vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf noch der Zustimmung des Aufsichtsrats und der Hauptversammlung.

15. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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 Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

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 für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1% und 2% p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 2.216.047 (Vorjahr: TEUR 1.189.393) 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 der Bau-Verein sowie der TAG Potsdam. Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	in TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2011	1.801
Zugänge durch Unternehmenserwerb	40
Verbrauch	-217
Auflösung	-70
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	206
Stand per 31.12.2011	1.760
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3.517
Abgänge durch Unternehmensverkäufe	-29
Verbrauch	-439
Auflösung	-48
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	365
Stand per 31.12.2012	5.126

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

	2012	2011
Rechnungszinssatz	3,80 %	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 439 (Vorjahr: TEUR 228) 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01.	1.760	1.801
Zugang aus Erstkonsolidierung	3.517	40
Personalaufwand	317	136
Rentenzahlung	-439	-217
Abgang aus Entkonsolidierung	-29	0
Bilanzansatz zum 31.12.	5.126	1.760

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum jeweiligen Abschlussstichtag betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 1.801 in 2010, TEUR 1.880 in 2009 und TEUR 1.920 in 2008.

18. Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Derivative Finanzinstrumente und Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	173.105	93.868
Derivative Finanzinstrumente (langfristiger Teil)	23.796	28.222
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.643	153
Gesamt	200.544	122.243

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 ausgegeben. Diese auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen zum Nominalbetrag von TEUR 12.500 wurden mit 4,5% p.a. verzinst und hatten ursprünglich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 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. Die Wandelanleihe wurde in 2012 vollständig gewandelt.

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% 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. Bis zum 31. Dezember 2012 wurden 546 Anleihen in Aktien umgewandelt.

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% 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 ausgegeben wurde. Die Colonia hatte diese am 11. Mai 2010 zum Nominalbetrag in Höhe von TEUR 11.441 und einer Verzinsung mit 5,875% ausgegeben. Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf einen Betrag von EUR 6,01 je Colonia Aktie. Aufgrund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte der Colonia durch die TAG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia 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 TAG hat im Juni 2012 Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 85,3 Mio. begeben. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 28. Juni 2019 und sind in 9.640.248 nennwertlose Stückaktien der TAG wandelbar. Die Wandlungsfrist läuft vom 8. August 2012 bis zum zehnten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag. Der Kupon wurde auf 5,5% p.a. festgesetzt, am oberen Ende der ursprünglichen Bandbreite von 4,5–5,5%. Der Wandlungspreis wurde auf EUR 8,8483 festgesetzt und entspricht damit einer Wandlungsprämie von 20,0% über dem Referenzpreis in Höhe von EUR 7,3736. Aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung entstand ein Zinsvorteil gegenüber einer alternativen Finanzierung nach Abzug von latenten Steuern und anteiligen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 4.595. Dieser Zinsvorteil wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Auf Grund der Regelungen zum Verwässerungsschutz änderte sich der Wandlungspreis mit der im Dezember 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung auf EUR 8,7669.

Die Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps betreffen im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente deren Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zur Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.1.2012	Zuführung durch Erstkonsolidierung	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	Stand 31.12.2012
Kaufpreisnachzahlungen	3.000	0	3.000	0	0	3.500	0	3.500
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	2.154	0	507	242	0	0	0	1.405
Ausstehende Baukosten	1.400	0	997	70	0	846	0	1.179
Mängelbeseitigung	1.667	0	222	631	0	314	0	1.128
Ausstehende Rechnungen	3.657	11.334	5.303	1.039	0	9.663	-156	18.156
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.311	927	1.628	89	0	1.382	-9	1.894
Tantiemen	2.122	294	1.556	428	0	2.278	0	2.710
Übrige	2.496	14.008	11.264	3.857	17	2.172	0	3.572
Gesamt	17.807	26.563	21.477	6.356	17	20.155	-165	33.544

Die Rückstellungen für Kaufpreisnachzahlungen beinhalten mögliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben 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. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

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

20. Ertragssteuerschulden

Die Ertragssteuerschulden enthalten laufende Ertragssteueraufwendungen 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. Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Derivative Finanzinstrumente und Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Positionen stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2012 TEUR	2011 TEUR
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristiger Teil)	29.368	11.379
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.532	13.901
Umsatzsteuer	412	1.239
Erhaltene Anzahlungen	423	2.675
Passive Rechnungsabgrenzung	652	577
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	11
Übrige	8.208	7.043
Gesamt	40.595	36.825

23. Zur Veräußerung gehaltene Schulden

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden zum 31. Dezember 2012 betreffen ausschließlich die Tegernsee-Bahn.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und Erlöse aus Dienstleistungen.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Mieterlöse aus Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in Mieterlöse aus übrigen Immobilien, die im Vorratsvermögen bzw. als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen sind.

Mieterlöse	2012 TEUR	2011 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	182.970	109.034
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.492	6.343
Gesamt	192.462	115.377

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2012 TEUR	2011 TEUR
Gewinne aus Unternehmenserwerbe	148.169	56.758
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.356	2.322
Entkonsolidierung Polares	5.374	0
Sonstige periodenfremde Erträge	1.641	3.517
Übrige	9.217	4.206
Gesamt	170.757	66.803

26. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag, unterschieden nach dem Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften und aus der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften.

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:

Personalaufwand	2012 TEUR	2011 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	18.857	10.750
Soziale Abgaben	3.849	1.750
Aufwendungen für Altersversorgung	404	247
Gesamt	23.110	12.747

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten beträgt der gesamte Personalaufwand des Geschäftsjahres TEUR 27.130 (Vorjahr: TEUR 18.099). 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	2012 TEUR	2011 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	754	592
Abschreibungen auf Sachanlagen	972	576
Gesamt	1.726	1.168

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Wertminderungen auf Forderungen	4.997	1.957
Wertminderungen auf Vorräte	8.509	1.542
Gesamt	13.506	3.499

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	5.428	4.788
Raumkosten	2.269	1.242
Reisekosten (inkl. Kfz-Kosten)	1.625	795
EDV-Kosten	1.383	729
Projektanlaufkosten	1.156	824
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	1.083	1.148
Kreditbeschaffungskosten	903	566
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	903	1.443
Personalbezogene Nebenkosten	841	703
Telefonkosten, Porto	707	256
Kosten des Aufsichtsrats	599	429
Werbekosten	483	140
Restrukturierungskosten Colonia	0	1.323
Übrige	2.698	5.580
Gesamt	20.076	19.966

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 2.922 (Vorjahr: TEUR 1.577) erfasst.

32. Beteiligungsergebnis

In diesem Posten wurden im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 72) ausgewiesen, die im Wesentlichen auf erhaltene Dividenden im Teilkonzern Colonia entfallen.

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis assoziierte Unternehmen	2012 TEUR	2011 TEUR
Ansatz anteiliges Nettozeitwertvermögen bei Erwerb	0	0
Anteilige Gewinne/Verluste	7	53
Bewertungsergebnis der Estavis-Aktien zum beizulegenden Zeitwert	0	-1.975
Gewinn im Übergang zur Vollkonsolidierung	0	2.168
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7	246

34. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten betrifft bei der Colonia vorgenommene Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 105).

35. Verlust aus Ergebnisübernahme

Der Posten betrifft die Übernahme des Ergebnisses eines nicht-konsolidierten Tochterunternehmens im Teilkonzern TAG Potsdam.

36. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinserträge	10.917	5.614
Zinsaufwendungen	-97.655	-67.676
Gesamt	-86.738	-62.062

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 9.308 (Vorjahr: TEUR 2.155), aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 1.221 (Vorjahr: TEUR 3.369) und aus Zinsderivaten ohne Sicherungsbeziehung von TEUR 388 (Vorjahr: TEUR 90).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 80.371 (Vorjahr: TEUR 53.136), aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 15.636 (Vorjahr: TEUR 14.264) und aus Zinsderivaten ohne Sicherungsbeziehung von TEUR 1.648 (Vorjahr: TEUR 276).

Zur Darstellung des Zinsergebnisses verweisen wir auf den Unterabschnitt „Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr“ unter dem Gliederungspunkt Grundsätze der Rechnungslegung.

37. Ertragssteuern

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

Ertragssteuern	2012 TEUR	2011 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-941	-779
Latente Steuern	-24.116	-16.482
Gesamt	-25.057	-17.261

Der tatsächliche Steueraufwand beinhaltet in Höhe von TEUR 2.320 einen Steuerertrag für Vorjahre. Der latente Steueraufwand betrifft in Höhe von TEUR 917 Vorperioden. TEUR -2.719 des latenten Steueraufwands entfallen auf die Bewertung von Verlust- und Zinsvorträgen. In Höhe von TEUR 26.835 resultiert der latente Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	202.980	83.165
Erwartetes Steuerergebnis (32,275 %)	-65.512	-26.841
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	1.403	722
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-10.595	-10.292
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abzugsfähige Aufwendungen	-585	-4.563
Gewerbesteuerfreistellung aus laufenden Ergebnissen sowie aus der erstmaligen Anwendung	3.205	9.002
Konsolidierungsergebnisse	47.058	15.615
Ergebnisse assoziierte Unternehmen	0	79
Übrige	-31	-983
Tatsächliches Steuerergebnis	-25.057	-17.261

Der Steuereffekt aus Konsolidierungsergebnissen entfällt im Wesentlichen auf den Erwerb der TAG Potsdam sowie den Erwerb der TLG Wohnen (im Vorjahr im Wesentlichen auf die Erwerbe des Colonia-Teilkonzerns sowie der „arsago“-Gesellschaften).

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	31.12.2012 %	31.12.2011 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 12,3% (Vorjahr: 20,8%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 2.488 (Vorjahr: TEUR -715) im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 71 Mio. (Vorjahr: EUR 80 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 105 Mio. (Vorjahr: EUR 114 Mio.) sowie Zinsvorträge in Höhe von EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 9 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt EUR 5 Mio. (Vorjahr: EUR 5 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Auflösung derzeit nicht geplant ist.

38. Sonstige Steuern

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

39. 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 ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus so genannten „potenziellen Aktien“ (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2012	2011
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	179.076	66.882
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	10.568	5.381
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	189.644	72.263
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	95.128	63.898
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	23.052	16.910
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	118.180	80.808
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,88	1,05
verwässertes Ergebnis je Aktie	1,60	0,89

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils 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	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	55.753	31.714
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-24.041	-10.115
Gesamt	31.712	21.599

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

Zahlungsströme	2012 TEUR	2011 TEUR
Gezahlte Zinsen	-92.840	-71.687
Erhaltene Zinsen	8.032	10.141
Erhaltene Dividenden	271	72
Gezahlte Steuern	-640	-814
Erhaltene Steuern	1.181	35

Neben den in der Kapitalflussrechnung unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesenen Investitionen, wurden im Geschäftsjahr größere Investitionen in Form von Unternehmenserwerbe, Objekterwerbe bzw. Anteilsaufstockungen in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 35,8 Mio.) getätigt, die aufgrund der hiermit in Verbindung stehenden Ausgabe von Aktien oder gegen Hingabe von Wertpapieren anderer Unternehmen erworben wurden, nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt wurden.

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

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Aufgrund einer Umstrukturierung der internen Organisation hat sich die Zusammensetzung der berichtspflichtigen Segmente in der Segmentberichterstattung geändert. Dabei wurde für das Segment Wohnen eine neue regionale Zuordnung vorgenommen und die im Vorjahr separat ausgewiesenen Dienstleistungen wurden innerhalb der Übrigen Aktivitäten zusammengefasst.

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 beinhalten.

Das Segment Wohnen wird zur Information entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Es werden die Regionen Hamburg (einschließlich anderer norddeutscher Regionen), Berlin, Nordrhein-Westfalen (NRW), Salzgitter und Thüringen/Sachsen unterschieden.

Die Umsatzerlöse der Segmente Wohnen und Gewerbe entsprechen den Nettomieterlösen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr Erträge von EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.).

In der Spalte übrige Aktivitäten werden – neben den im Vorjahr separat ausgewiesenen Dienstleistungen – 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.

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.

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 Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter) 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:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Eigenkapital (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	1.136.177	547.392
Bilanzsumme	3.799.962	2.047.683
Eigenkapitalquote in %	30	27

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

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

31. Dezember 2012	Buchwert TEUR	davon im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Bewer- tungskate- gorie¹ TEUR	Zeitwert TEUR
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	25.514	25.514		
davon Beteiligungen	6.359	6.359	AfS	n/a
davon langfristige Forderungen	19.155	19.155	LaR	19.155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.133	20.133	LaR	20.133
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	8.850	8.850		
davon mit Sicherungsbeziehung	2	2	n/a	2
davon ohne Sicherungsbeziehung	8.848	8.848	HfT	8.848
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.888	13.746	LaR	13.746
Liquide Mittel	55.573	55.573	LaR	55.573
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)	1.600.910	1.600.910	AmC	1.676.018
Derivative Finanzinstrumente (langfristig)	23.796	23.796		
davon mit Sicherungsbeziehung	22.622	22.622	n/a	22.622
davon ohne Sicherungsbeziehung	1.174	1.174	HfT	1.174
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	176.748	176.748	AmC	191.240
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)	615.137	615.137	AmC	615.137
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.784	13.784	AmC	13.784
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	29.368	29.368		
davon mit Sicherungsbeziehung	16.019	16.019	n/a	16.019
davon ohne Sicherungsbeziehung	13.349	13.349	HfT	13.349
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (kurzfristig)	1.532	1.532	AmC	1.532
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.620	8.620	AmC	8.620

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); HfT: Held for Trading (zu Handelszwecken gehalten)

31. Dezember 2011	Buchwert TEUR	davon im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Bewer- tungskate- gorie ¹ TEUR	Zeitwert TEUR
AKTIVA				
Andere finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	12.150	12.150		
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
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	489	489	n/a	489
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.292	2.541	LaR	2.541
Liquide Mittel	31.714	31.714	LaR	31.714
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)	1.016.825	1.016.825	AmC	1.027.216
Derivative Finanzinstrumente (langfristig, mit Sicherungsbeziehung)	28.222	28.222	n/a	28.222
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	94.021	94.021	AmC	94.021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)	172.568	172.568	AmC	172.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.380	16.380	AmC	16.380
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	11.379	11.379		
davon mit Sicherungsbeziehung	10.495	10.495	n/a	10.495
davon ohne Sicherungsbeziehung	884	884	FLHT	884
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (kurzfristig)	13.901	13.901	AmC	13.901
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.545	11.545	AmC	11.545

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); HfT: Held for Trading (zu Handelszwecken gehalten)

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments 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 wurden unverändert zum Vorjahr ganzjährig auf Basis der Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 bewertet. Es handelt sich hierbei ausschließlich um derivative Finanzinstrumente, deren Bewertung maßgeblich von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängt. Im Geschäftsjahr wurden keine Umgliederungen vorgenommen.

Die in den anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. 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

Wertminderungen auf Finanzinstrumente sind in den jeweiligen Angaben zu anderen finanziellen Vermögenswerten (vgl. Tz. 5), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten (vgl. Tz. 8), Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Tz. 33) sowie zu den Finanzanlagen (vgl. Tz. 34) enthalten.

Zu sonstigen Nettogewinnen und -verlusten verweisen wir darüber hinaus auf die Angaben zum Beteiligungsergebnis (vgl. Tz. 32) und zum Zinsergebnis (vgl. Tz. 36).

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

Aufgrund der Geschäftsaktivitäten des Konzerns bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen. Durch die im Folgenden dargestellte Absicherung der Bankverbindlichkeiten mit derivativen Finanzinstrumenten werden diese Risiken minimiert. Risiken aus übrigen Finanzinstrumenten, die überwiegend kurzfristigen Charakter haben, werden als nicht wesentlich erachtet.

Der Konzern schließt in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Risiken 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. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar, entsprechend werden auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen variable gegen fixe Zinsen getauscht. 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.

Zum 31. Dezember 2012 bestehen in diversen Tochterunternehmen Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 687,8 Mio. (Vorjahr: EUR 671,9 Mio.). Im Detail stellen sich diese Zinssicherungsgeschäfte wie folgt dar:

Zinssicherungsgeschäfte	Nominalvolumen		Marktwert	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinsswaps	641.565	665.697	-53.156	-39.132
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	304.872	104.780	-19.416	-1.818
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	327.291	455.411	-33.212	-21.594
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	9.402	105.506	-528	-15.720
Caps	46.259	6.200	227	20
■ davon fällig in bis zu 1 Jahr	14.490	4.700	370	3
■ davon fällig in 1 bis 5 Jahren	21.144	1.500	24	17
■ davon fällig in mehr als 5 Jahren	10.625	0	-167	0
Gesamt	687.824	671.897	-52.929	-39.112

Es bestehen derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalvolumen von EUR 136,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und einem Marktwert von EUR -14,3 Mio. (Vorjahr: EUR -0,9 Mio.), die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Akquisition der TAG Wohnen. Weiterhin wird unter den aktiven derivativen Sicherungsinstrumenten ein Optionsgeschäft mit EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0) ausgewiesen. Die Tabelle zeigt zugleich die angegebene Laufzeit, in der 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.

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	7.025	13.436
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5%-Punkten	-7.097	-13.808

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

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

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-86.738	-62.062
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	3,6	3,2
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	1,4	3,7
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-3.894	-3.779
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	3.894	3.779

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und 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 Vertragsparteien 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. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Alterstruktur der Forderungen untersucht. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Mit Ausnahme einer Bürgschaft von TEUR 505 (Vorjahr: 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	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	411.261	210.353
1 bis 5 Jahre	831.165	771.954
über 5 Jahre	973.621	338.892
Gesamt	2.216.047	1.321.199

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 93 Mio. (Vorjahr: rund EUR 43 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 230 Mio. (Vorjahr: rund EUR 96 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 446 Mio. (Vorjahr: rund EUR 120 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	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	97.742	47.932
1 bis 5 Jahre	3.000	0
über 5 Jahre	24.216	12.150
Gesamt	124.958	60.082

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 45.330 (Vorjahr: TEUR 3.827). 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 oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Gleichermaßen sind für die im Mai und Dezember 2010 begebenen Wandelanleihen über EUR 30,0 Mio. bzw. EUR 66,6 Mio. sowie für die im August 2012 emittierte Wandelanleihe über EUR 85,3 Mio. Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z. B. bei Kontrollwechsel, können diese Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 1.393 Mio. (Vorjahr: EUR 923 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Geschäftsjahr 2012 kam es in drei Fällen zu einer Nichteinhaltung dieser Kreditvorgaben, da Deckungsquoten nicht eingehalten werden konnten. Bezüglich dieser Kreditverträge mit einem Volumen von rund EUR 22,0 Mio. wurden in Absprache mit den betroffenen Banken durch den Konzern zusätzliche Kreditsicherheiten in Höhe von insgesamt TEUR 118 beim Kreditinstitut hinterlegt. Die Deckungsquoten wurden jedoch im Laufe des Jahres wieder erreicht.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von rund EUR 28,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,8 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	2012 in TEUR	2011 in TEUR
Mieten Geschäftsräume	8.287	7.485
Übrige (z. B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	11.831	1.761
Gesamt	20.118	9.246

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 8.094 (Vorjahr: TEUR 2.106) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 11.741 (Vorjahr: TEUR 4.633) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 283 (Vorjahr: TEUR 2.507) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Der Anstieg betrifft in Höhe von EUR 6,0 Mio. Verwalterverträge mit der im Geschäftsjahr veräußerten Polares.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Im Bereich der Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von EUR 76 Mio. (Vorjahr: EUR 82 Mio.). Hiervon sind EUR 17 Mio. (Vorjahr: EUR 17 Mio.) innerhalb eines Jahres, EUR 29 Mio. (Vorjahr: EUR 33 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und EUR 30 Mio. (Vorjahr: EUR 31 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind 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.

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 505 (Vorjahr: TEUR 505) abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart.

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe stehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Vorjahr zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 92. Im Geschäftsjahr 2012 lagen keine berichtspflichtigen Geschäftsbeziehungen vor.
- 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 1.132 (Vorjahr: TEUR 567). Der Saldo der noch offenen Rechnungen belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 21).
- Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrats Herrn Rolf Hauschildt nahe steht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag TEUR 9.984 (Vorjahr: TEUR 15.925) 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 30.130 (Vorjahr: TEUR 9.382), die mit 6% p.a. verzinst werden.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer KPMG (Vorjahr: Noerenberg Schroeder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) von TEUR 1.441 (Vorjahr: TEUR 832) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 651), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 412 (Vorjahr: TEUR 98), für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 9) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 74). 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 357 (Vorjahr: TEUR 37) weiterbelastet.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2012 insgesamt 508 (Vorjahr: 281) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 451 (Vorjahr: 262) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Des Weiteren wurden durchschnittlich 60 (Vorjahr: 27) Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2012 sind nachfolgend wiedergegeben:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis zum 14. Dezember 2012)
 - Colonia Real Estate AG, Köln, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)
 - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis zum 14. Dezember 2012)
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Frau Bettina Stark, Kauffrau, Berlin (seit dem 14. Juni 2012)
 - SKG Bank AG, Saarbrücken (seit dem 1. Januar 2013)
- Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf (bis zum 14. Juni 2012)
 - Germania-Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
 - 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 (bis zum 14. Dezember 2012)
- Frau Andrea Mäckler, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin
- Frau Wencke Röckendorf, kaufmännische Angestellte, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 163).

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam
 - Estavis AG, Berlin
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
 - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien (bis April 2012)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin (bis zum 30. Juni 2012)
 - TAG Potsdam-Immobilien GmbH ehemals TAG Potsdam-Immobilien AG (bis zum 7. Januar 2013)
 - TAG Gewerbeimmobilien GmbH ehemals TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (bis zum 7. Januar 2012)
 - Colonia Real Estate Aktiengesellschaft
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg (seit dem 1. Juni 2012)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation, Halstenbek
 - TAG Potsdam-Immobilien GmbH ehemals TAG Potsdam-Immobilien AG (bis zum 7. Januar 2013)
 - TAG Gewerbeimmobilien GmbH ehemals TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (bis zum 14. Dezember 2012)
 - Colonia Real Estate Aktiengesellschaft
- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien, Potsdam (seit dem 1. Juli 2012)

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich für das Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 2.402 (Vorjahr: TEUR 1.637) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
Rolf Elgeti	TEUR 563 Vorjahr: TEUR 458	TEUR 734 Vorjahr: TEUR 466
Georg Griesemann	TEUR 145 Vorjahr: TEUR 0	TEUR 73 Vorjahr: TEUR 0
Claudia Hoyer	TEUR 123 Vorjahr: TEUR 0	TEUR 63 Vorjahr: TEUR 0
Hans-Ulrich Sutter	TEUR 373 Vorjahr: TEUR 300	TEUR 250 Vorjahr: TEUR 133
Dr. Harboe Vaagt	TEUR 307 Vorjahr: TEUR 230	TEUR 125 Vorjahr: TEUR 50

*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die fixe Vergütung 2012 von Herrn Sutter enthält die Auszahlung seiner Gehaltsansprüche bis März 2013 von TEUR 223. Die variable Vergütung für 2012 von Herrn Rolf Elgeti enthielt eine Sondertantieme von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 200).

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 Abs. 1 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.

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

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2012 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
- 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

Befreiung nach § 264b HGB:

- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg
- 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

Verkauf Immobilien-Portfolios in Berlin

Die TAG hat Ende 2012 mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31. Januar 2013 drei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.384 Wohneinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 87 Mio. verkauft. Auf Basis der IFRS-Buchwerte führt der Verkauf zu einem Gewinn vor Steuern in Höhe von rund EUR 12 Mio. Neue Eigentümerin des Wohnungsportfolios wird die Union Investment Institutional Property GmbH, die das Wohnportfolio für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben hat.

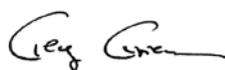
Verkauf Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Des Weiteren wurde das im Jahre 2010 der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee unterbreitete, bindende Angebot zur Übertragung der am Tegernsee gelegenen Grundstücke und der Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft innerhalb der vorgesehenen Fristen angenommen. Die Grundstücke und Geschäftsanteile an der Gesellschaft wurden von der Stadt Tegernsee, der Gemeinde Gmund und dem Landkreis Miesbach übernommen. Mit dem Vollzug des Vertrages Ende Februar 2013 wird die TAG ihre bahnbezogenen und historischen Geschäftsaktivitäten am Tegernsee endgültig aufgeben und kann sich in Zukunft weiter auf Wohnimmobilien konzentrieren.

Hamburg, den 28. März 2013



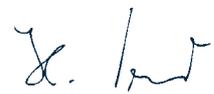
Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Georg Griesemann
Vorstand



Claudia Hoyer
Vorstand



Dr. Harboe Vaagt
Vorstand

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 28. März 2013



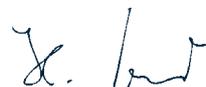
Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Georg Griesemann
Vorstand



Claudia Hoyer
Vorstand



Dr. Harboe Vaagt
Vorstand

Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

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 2012 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 Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund 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 sowie den IFRS insgesamt 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 12. April 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Madsen
Wirtschaftsprüfer



Drotleff
Wirtschaftsprüfer



Finanzkalender der TAG

18. April 2013	Veröffentlichung des Konzernabschlusses/Geschäftsberichts 2012
8. Mai 2013	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 1. Quartal 2013
14. Juni 2013	Hauptversammlung 2013 in Hamburg
8. August 2013	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 2. Quartal 2013
7. November 2013	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2013



Cäcilienstraße, Dresden

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

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