



TAG Immobilien AG

Prospekt

**für das öffentliche Angebot von
Stück 20.663.737 neuen auf den Inhaber lautenden
Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)**

sowie

**für die Zulassung von bis zu Stück 20.663.737 neuen auf den Inhaber lautenden
Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)**

– mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie –

aus der vom Vorstand am 28. Februar 2012 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre durch Ausnutzung des von der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. April 2011 beschlossenen und am 13. April 2011 in das Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals 2011/I in Höhe von bis zu EUR 13.663.737,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 13.663.737 Stückaktien sowie durch Ausnutzung des von der ordentlichen Hauptversammlung am 26. August 2011 beschlossenen und am 15. September 2011 in das Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals 2011/II in Höhe von bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.000.000 Stückaktien, jeweils mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2011

der

TAG Immobilien AG,
Hamburg,

zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse

International Securities Identification Number (ISIN): DE0008303504

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): 830350

Börsenkürzel: TEG

29. Februar 2012

Global Coordinators, Joint Lead Managers & Joint Bookrunners

Close Brothers Seydler Bank AG

Kempen & Co. N.V.

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.]

INHALTSÜBERSICHT

1.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	9
1.1.	Geschäftstätigkeit der TAG im Überblick	9
1.2.	Wettbewerbsstärken im Überblick	10
1.3.	Unternehmensstrategie im Überblick	11
1.4.	Wesentliche Angaben betreffend die Gesellschaft	12
1.5.	Zusammenfassung des Angebots.....	14
1.6.	Zusammengefasste Finanzangaben.....	21
1.7.	Zusammengefasste Angaben aus den Pro-Forma-Finanzinformationen	26
1.8.	Zusammenfassung der Risikofaktoren.....	29
2.	RISIKOFAKTOREN	35
2.1.	Marktbezogene Risiken	35
2.2.	Unternehmensspezifische Risiken.....	37
2.3.	Bilanzielle, rechtliche und steuerliche Risiken	57
2.4.	Risiken im Zusammenhang mit dem Kapitalmarkt und dem Angebot	73
2.5.	Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der DKBI.....	76
3.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	81
3.1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	81
3.2.	Gegenstand des Prospekts	81
3.3.	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	82
3.4.	Einsichtnahme in Dokumente	83
3.5.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Finanz- und Zahlenangaben	84
3.6.	Hinweis zu den Sachverständigengutachten über die Bewertung des Immobilienportfolios der TAG	85
4.	DAS ANGEBOT.....	87
4.1.	Gegenstand des Angebots.....	87
4.2.	Voraussichtlicher Zeitplan.....	91
4.3.	Bezugsangebot.....	92
4.4.	Verwertung der Bezugsrechte	98
4.5.	Nicht ausgeübte Bezugsrechte	98
4.6.	Aktienübernahme durch die Joint Lead Managers.....	99
4.7.	Angaben über die Aktien.....	101

4.8.	Zahl- und Anmeldestelle	102
4.9.	Marktschutzvereinbarungen und Veräußerungsbeschränkungen	102
4.10.	Interessen von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind.....	104
4.11.	Börsenzulassung und Notierungsaufnahme.....	104
5.	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND KOSTEN DES ANGEBOTS	106
5.1.	Emissionserlös und Kosten der Emission	106
5.2.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	106
6.	KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG	110
7.	DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE, GEWINNVERWENDUNG	113
8.	VERWÄSSERUNG	116
9.	AUSGEWÄHLTE FINANZ- UND GESCHÄFTSINFORMATIONEN	117
9.1.	Historische Finanzinformationen	117
9.2.	Pro-Forma-Finanzinformationen	122
10.	DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	126
10.1.	Überblick	127
10.2.	Vergleichbarkeit der in den Konzernabschlüssen enthaltenen Finanzdaten.....	129
10.3.	Wesentliche anzuwendende Rechnungslegungsgrundsätze	132
10.4.	Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren	135
10.5.	Analyse der Ertragslage	141
10.6.	Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur	158
10.7.	Analyse der Finanzlage	173
10.8.	Analyse des Jahresabschlusses der TAG AG zum 31. Dezember 2010.....	176
11.	ANALYSE DER PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN	178
12.	GEWINNSCHÄTZUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	181
13.	MARKTUMFELD.....	187
13.1.	Wichtigste Märkte	187

13.1.1.	Wohnimmobilienmarkt.....	187
13.1.2.	Wohnimmobilienmarkt – Vermietung	189
13.1.3.	Gewerbeimmobilienmarkt	191
13.1.4.	Immobiliendienstleistungen.....	193
13.2.	Wettbewerber	194
14.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER TAG IMMOBILIEN AG.....	197
14.1.	Überblick	197
14.2.	Wettbewerbsstärken	199
14.3.	Unternehmensstrategie	202
14.4.	Geschäftsfelder	206
14.4.1.	Wohnimmobilien	207
14.4.2.	Gewerbeimmobilien.....	209
14.4.3.	Immobiliendienstleistungen.....	211
14.4.4.	Sonstige Geschäftstätigkeit	212
14.5.	Investitionen.....	213
14.6.	Kunden und Vertrieb.....	216
14.7.	Sachanlagen und Renditeliegenschaften	216
14.8.	Mitarbeiter	219
14.9.	Rechtsstreitigkeiten.....	220
14.9.1.	Fallgruppen	220
14.9.2.	Einzelfälle	221
14.10.	Versicherungen.....	228
14.11.	Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen	228
15.	REGULATORISCHES UMFELD.....	230
15.1.	Mietrecht.....	230
15.2.	Sonstige gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum	230
15.3.	Umweltrecht.....	233
16.	WESENTLICHE VERTRÄGE	234
16.1.	Erwerbsvorgänge	234
16.2.	Veräußerungsvorgänge.....	241
16.3.	Beteiligungen und Kooperationen	242
16.4.	Sonstige wesentliche Verträge	244
16.5.	Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge	245
16.6.	Darlehensverträge	246

17. AKTIONÄRSSTRUKTUR	249
18. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN	251
18.1. Verträge mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats	251
18.2. Geschäftsbeziehungen mit Beteiligungsunternehmen	253
18.2.1. Kooperation mit der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft	253
18.2.2. GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	253
18.2.3. LARUS Asset Management GmbH	254
18.2.4. ESTAVIS AG	254
18.3. Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen	255
19. ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT	256
19.1. Gründung und Historie der TAG AG	256
19.2. Firma, Sitz, Gegenstand, Geschäftsjahr und Dauer der TAG AG	256
19.3. Struktur und Beteiligungen der Gesellschaft	257
19.4. Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle	264
19.5. Abschlussprüfer	265
20. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT	266
20.1. Grundkapital der Gesellschaft	266
20.2. Entwicklung des Grundkapitals seit 2008	266
20.3. Genehmigtes Kapital	271
20.3.1. Genehmigtes Kapital 2011/I	271
20.3.2. Genehmigtes Kapital 2011/II	272
20.4. Bedingtes Kapital	274
20.4.1. Bedingtes Kapital 2010	274
20.4.2. Bedingtes Kapital 2011	275
20.5. Wandel- und Optionsschuldverschreibungen	275
20.5.1. Ermächtigung 2009	276
20.5.2. Ermächtigung 2010	276
20.5.3. Ermächtigung 2011	277
20.6. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien	280
20.7. Allgemeine Angaben über Kapitalmaßnahmen	282
20.8. Verwendung des Gewinns, Auszahlung von Dividenden	283
20.9. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft und zur Beteiligung am Liquidationserlös	284

20.10.	Allgemeine Bestimmungen über den Ausschluss von Minderheitsaktionären	284
20.11.	Mitteilungspflichten.....	285
20.12.	Offenlegung von Geschäften von Personen, die bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen	286
21.	ORGANE DER GESELLSCHAFT	288
21.1.	Überblick	288
21.2.	Vorstand.....	290
21.3.	Aufsichtsrat.....	295
21.4.	Interessenkonflikte.....	300
21.5.	Hauptversammlung	301
21.6.	Corporate Governance.....	302
22.	BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND.....	305
22.1.	Besteuerung der Gesellschaft.....	305
22.2.	Besteuerung der Aktionäre	307
22.2.1.	Besteuerung von Dividenden	308
22.2.2.	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	313
22.2.3.	Besondere Regelungen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder Pensionsfonds (Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds)	317
22.2.4.	Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	318
22.3.	Sonstige Steuern	318
23.	FINANZTEIL.....	F-1
23.1.	Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 30. Sep- tember 2011.....	F-3
23.2.	Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010.....	F-19
23.3.	Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2009.....	F-85
23.4.	Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2008.....	F-153
23.5.	Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010.....	F-209
23.6.	Pro forma-Finanzinformationen (IFRS) der TAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011.....	F-227

24. ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND DIE GESCHÄFTSAUSSICHTEN.....	G-1
25. GLOSSAR.....	H-1
26. WERTGUTACHTEN.....	W-1
26.1. Wertgutachten zum 15. August 2011 für das im Rahmen des Projekts „Theta“ erworbene Immobilienportfolio	W-2
26.2. Wertgutachten zum 15. August 2011 für das von der Colonia Real Estate AG gehaltene Immobilienportfolio „Nauen“	W-18
26.3. Wertgutachten zum 31. Dezember 2011 für das Immobilienportfolio, welches von der Colo- nia Real Estate AG gehalten wird, mit Ausnahme des Immobilienportfolios „Nauen“	W-37
26.4. Wertgutachten zum 31. August 2011 für das übrige Immobilienportfolio des TAG- Konzerns.....	W-76
27. UNTERSCHRIFTENSEITE.....	U-1

1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Diese Zusammenfassung ist als Einführung zu vorliegendem Prospekt (der „Prospekt“) zu verstehen. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung wegen der wesentlich detaillierteren Informationen in anderen Teilen des Prospekts auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, (die „Gesellschaft“ oder die „TAG AG“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „TAG“), die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, (die „CBSB“) und Kempen & Co. N.V., Amsterdam, („Kempen“, zusammen mit CBSB die „Joint Lead Managers“) übernehmen gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz („WpPG“) die Verantwortung für die Zusammenfassung. Sie können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

1.1. Geschäftstätigkeit der TAG im Überblick

Die TAG ist ein integrierter und breit aufgestellter Immobilienkonzern, der in Deutschland in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig ist und als börsennotiertes Unternehmen eine langfristig orientierte Wachstumsstrategie verfolgt. Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit der TAG steht die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien. Daneben verfügt die TAG über einen diversifizierten Bestand an Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt des Immobilienportfolios liegt in den Regionen Berlin, Hamburg, Niedersachsen, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden. Die TAG stellt sich im Zuge ihrer Wachstumsstrategie zunehmend regional breiter auf, soweit Wohnungsbestände in ausgewählten guten Lagen entsprechende Renditen erwarten lassen. Darüber hinaus bietet die TAG im zunehmenden Maße auch Immobiliendienstleistungen an.

Die TAG AG geht auf die im Jahr 1882 gegründete Eisenbahn Actiengesellschaft Schafflach-Gmund-Tegernsee, München, zurück. Nachdem die Gesellschaft ursprünglich hauptsächlich im Bereich Eisenbahnschienenverkehr tätig war, hat sie sich aufgrund des Erwerbs von Beteiligungs- und Objektgesellschaften seit Ende der 90er Jahre zu einem diversifizierten Immobilienkonzern entwickelt. Wesentliche Schritte waren der Erwerb der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (nunmehr TAG Asset Management GmbH) im Jahr 2000 und der Bau-Verein zu Hamburg AG im Jahr 2001. In den letzten Jahren kamen im Bereich der Gewerbeimmobilien der Erwerb des hauptsächlich in Bayern gelegenen Maximilian-Portfolios im Jahr 2006 mit einem Volumen von rund EUR 129 Mio. sowie des Siemens-Portfolios im Jahr 2007 mit einem Volumen von rund EUR 171 Mio. hinzu. Im Bereich Wohnimmobilien erfolgte sodann im Jahr 2010 ein wesentlicher Ausbau des Portfolios durch verschiedene Transaktionen, im Rahmen derer die TAG rund 2.800 Einheiten überwiegend in Berlin, in Nordrhein-

Westfalen und an ausgewählten Standorten in Sachsen erworben hat. Mit der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia Real Estate AG („Colonia“) zu Beginn des Jahres 2011 hat die TAG die Zahl der zu ihrem Immobilienportfolio gehörenden Wohneinheiten mehr als verdreifacht. Daneben hat die TAG im Jahre 2011 ihrem Portfolio im Rahmen verschiedener Transaktionen weitere rund 4.300 Wohneinheiten hinzugefügt.

Die wichtigsten Geschäftsfelder der TAG sind:

- **Wohnimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die TAG verfügt über 30.699 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.899.003 m² (Stand: 31. Dezember 2011).
- **Gewerbeimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Die TAG verfügt in ihrem Gewerbeportfolio über 30 eigene Gewerbeobjekte, die überwiegend von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft („TAG Gewerbe“) verwaltet und bewirtschaftet werden (Stand: 31. Dezember 2011). Diese haben eine Gesamtmietfläche von 348.403 m² und bestehen vornehmlich aus Bürogebäuden.
- **Immobilienleistungen** – d.h. die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung eigener und fremder Immobilienbestände sowie die Betreuung Dritter bei Akquisitionen und Veräußerungen von Immobilien. Die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung fremder Immobilienbestände, welche insbesondere durch die POLARES Real Estate Management GmbH („POLARES REAM“) erfolgt, erfasst vor allem Gewerbeimmobilien, aber auch rund 4.200 Wohneinheiten („Assets under Management“). Der Gesamtverkehrswert der Assets under Management beläuft sich auf rund EUR 4,0 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2011).

1.2. Wettbewerbsstärken im Überblick

Die TAG sieht sich aufgrund der Größe und Qualität ihres Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios, eines Schwerpunkts ihres Portfolios in deutschen Ballungsräumen sowie der Expertise des Managements und der Mitarbeiter im deutschen Immobilienmarkt gut positioniert, um auch zukünftig ihr Portfolio mit hochwertigen Wohnimmobilien zu erweitern, zu optimieren sowie einen nachhaltigen Wertzuwachs ihrer Bestandsimmobilien zu sichern. Die Stärken der TAG lassen sich nach Einschätzung der Gesellschaft im Einzelnen wie folgt charakterisieren:

- **Diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio.** Die TAG verfügt über ein diversifiziertes Portfolio an Wohnimmobilien, welches sich zu großen Teilen in attraktiven Lagen der deutschen Ballungsräume Berlin, Hamburg, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden, aber auch in ausgewählten anderen Regionen Deutschlands wie in der Stadt Salzgitter befindet.
- **Solides, langfristig vermietetes Gewerbeimmobilienportfolio.** Das Gewerbeimmobilienportfolio der TAG besteht aus 30 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von 348.403 m²

(Stand: 31. Dezember 2011) und einer annualisierten Ist-Miete von rund TEUR 28.847. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Büroimmobilien in Ballungsräumen und mittleren Großstädten.

- **Starkes Management Team.** Die TAG verfügt über ein Management mit langjähriger Erfahrung und einem umfangreichen Netzwerk an Kontakten im Immobilienmarkt. Das Management Team der TAG ist nicht nur mit den Besonderheiten des deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes vertraut, sondern verfügt auch über die erforderlichen Kenntnisse über die regionalen Märkte, auf denen die TAG tätig ist.
- **Effektives Asset- und Property-Management.** Durch das effektive operative Management ihres Immobilienbestands ist es der TAG seit 2009 weitgehend gelungen, in ihrem Altbestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien den Leerstand erheblich zu reduzieren.

Kompetenz für ein kapitalmarktorientiertes Wachstum. Dem Management der TAG ist es durch zahlreiche Transaktionen in den Jahren 2009 bis 2011 gelungen, das Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen wertsteigernd auszubauen.

1.3. Unternehmensstrategie im Überblick

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

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

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

1.4. Wesentliche Angaben betreffend die Gesellschaft

Vorstand	Rolf Elgeti (Vorstandsvorsitzender), Hans-Ulrich Sutter (Finanzvorstand), Dr. Harboe Vaagt
Aufsichtsrat	Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender), Prof. Dr. Ronald Frohne (stellvertretender Vorsitzender), Rolf Hauschildt, Andrés Cramer, Andrea Mäckler, Wencke Röckendorf
Grundkapital	EUR 75.764.513,00
Gegenwärtiger Abschlussprüfer	Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neumühlen 11, 22763 Hamburg
Wesentliche Aktionäre	Auf Grundlage der bei der Gesellschaft eingegangenen Mitteilungen sowie nach Angaben der jeweiligen Aktionäre halten zum Datum des Prospekts die folgenden Aktionäre Aktienbestände mit einem Anteil von mindestens 3% am Grundkapital der TAG Immobilien AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	Prozent Stimmrechte
Ruffer LLP	11.646.000	15,37 %
Flossbach von Storch SICAV*	7.549.871	9,96 %
Capita Financial Managers Limited	6.248.934	8,25 %
Threadneedle Investment Funds ICVC	3.808.100	5,03 %
Taube Hodson Stonex Partners LLP	3.144.958	4,15 %
DWS Investment GmbH	2.500.000	3,30 %
Summe der Aktien aller wesentlichen Aktionäre	34.897.863	46,06 %
Streubesitz	40.866.650	53,94 %
Gesamtzahl der Aktien	75.764.513	100%

* Die Stimmrechte der Flossbach von Storch SICAV sind der IPConcept Fund Management S.A. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen, welche einschließlich der weiteren in ihrem Eigentum befindlichen oder ihr zuzurechnenden Aktien über insgesamt 7.558.210 Aktien und damit über 9,98 % der Stimmrechte verfügt.

Mitarbeiter Zum Datum des Prospekts beschäftigt die Gesellschaft 303 Mitarbeiter.

**International Securities
Identification Number
(ISIN) und Wertpapier-
kennnummer (WKN) der
bestehenden Aktien sowie
der Neuen Aktien**

ISIN: DE0008303504

WKN: 830350

**Börsenkürzel der bestehen-
den sowie der Neuen Aktien**

TEG

**ISIN und WKN der 859.339
Aktien, welche durch eine
Sachkapitalerhöhung ge-
schaffen wurden, die im Ok-
tober 2011 beschlossen und
am 23. Januar 2012 in das
Handelsregister eingetragen
wurde („Junge Aktien“).**

ISIN: DE000A1MMA03

WKN: A1MMA0

**Börsenkürzel der Jungen
Aktien**

TEGJ

1.5. Zusammenfassung des Angebots

- Angebot**..... Das Angebot (das „**Angebot**“) besteht aus
- einem Bezugsangebot an die Aktionäre der Gesellschaft in der Zeit vom 2. März 2012 bis einschließlich 16. März 2012 (16.00 Uhr),
 - einem öffentlichen Angebot in Deutschland an private und institutionelle Investoren in der Zeit vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) und
 - einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in ausgewählten anderen Ländern Europas spätestens ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012.

- Gegenstand des Angebots**.... Gegenstand des Angebots sind Stück 20.663.737 auf den Inhaber lautende Stammaktien der TAG Immobilien AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem auf die einzelne Stückaktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2011 (die „**Neuen Aktien**“ und jeweils eine „**Neue Aktie**“).

Die Neuen Aktien werden auf der Grundlage der vom Vorstand der Gesellschaft am 28. Februar 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht für die Aktionäre der Gesellschaft ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgt durch die Ausnutzung der genehmigten Kapitalia gemäß § 4 Abs. 8 Satz 2 Ziffer (1) und gem. § 4 Abs. 9 Satz 2 Buchstabe a) der Satzung der Gesellschaft (das „**Genehmigte Kapital 2011/I**“ und das „**Genehmigte Kapital 2011/II**“). Der Beschluss des Vorstands der Gesellschaft sieht vor, die Neuen Aktien vorrangig auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/I, welches EUR 13.663.737,00 beträgt, auszugeben. Nur soweit die Ausgabe von mehr als 13.663.737 Neue Aktien erforderlich ist, um die Nachfrage nach Neuen Aktien zu decken, werden die über diese Zahl hinausgehenden Neuen Aktien auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/II, welches EUR 7.000.000,00 beträgt, ausgegeben. Die Neuen Aktien werden zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Stückaktie ausgegeben und sind für die Zeit ab dem 1. Januar 2011 gewinnanteilberechtigt. Die Neuen Aktien unterliegen deutschem Recht.

**Bezugsangebot und Bezugs-
verhältnis.....**

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt, („**CBSB**“) hat sich in einem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag (der "**Übernahmevertrag**") gegenüber der Gesellschaft unter anderem dazu verpflichtet, die Neuen Aktien im eigenen Namen für Rechnung der Joint Lead Managers zu zeichnen und die Joint Lead Managers haben sich verpflichtet, die Neuen Aktien zu übernehmen und sie den Aktionären im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezug anzubieten (das „**Bezugsangebot**“). Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft mit einem Bezugsverhältnis von 11:3 angeboten, so dass elf alte Aktien zum Bezug von drei Neuen Aktien berechtigen (das „**Bezugsverhältnis**“). Bezugsstelle ist allein die Close Brothers Seydler Bank AG (die „**Bezugsstelle**“).

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Angebot bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg wird voraussichtlich am 20. März 2012 erfolgen.

Bezugsfrist.....

Die Bezugsfrist beträgt zwei Wochen. Sie beginnt am 2. März 2012 (00.00 Uhr) und läuft bis 16. März 2012 (16.00 Uhr) (die „**Bezugsfrist**“).

Ausübung der Bezugsrechte.....

Die Aktionäre werden gebeten, ihr Bezugsrecht auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung des Bezugsrechts in der Zeit vom 2. März 2012 bis einschließlich 16. März 2012 (16.00 Uhr) über ihre Depotbank bei der für die Bezugsstelle als Abwicklungsstelle tätig werdenden Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, auszuüben. Die Bezugsrechte sind spätestens am letzten Tag der Bezugsfrist, d.h. dem 16. März 2012 (16.00 Uhr), auf das Depot der Bezugsstelle zu übertragen. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte bzw. sich aus dem individuellen Aktienbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile von Neuen Aktien werden nach Ablauf der Bezugsfrist als wertlos ausgebucht.

Voraussichtlich am 1. März 2012, nach Börsenschluss, werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A1MMB51 / WKN A1MMB5) von den Aktienbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Aktionären über deren jeweilige Depotbank automatisch

durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 2. März 2012 an werden die Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Öffentliches Angebot und Privatplatzierung.....

Die Joint Lead Managers haben sich in dem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag verpflichtet, die Neuen Aktien vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) privaten und institutionellen Investoren im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie voraussichtlich ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung in ausgewählten anderen Ländern Europas gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung ("U.S. Securities Act") zum Erwerb anzubieten. Die Neuen Aktien werden allen Investoren vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten zugeteilt. Das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung werden als Bookbuilding-Verfahren durchgeführt.

Zuteilungskriterien.....

Über die Zuteilung von Aktien an private und institutionelle Investoren wird die Gesellschaft in Abstimmung mit den Joint Lead Managers entscheiden. Die endgültige Entscheidung verbleibt bei der Gesellschaft. Die Gesellschaft und die Joint Lead Managers werden sich hinsichtlich der Zuteilung an private Investoren nach den „Grundsätzen für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ richten, welche am 7. Juni 2000 von der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen herausgegeben wurden.

Bezugs- und Angebotspreis.....

Der Bezugspreis, der dem Angebotspreis im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung entsprechen wird, wird vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf der Grundlage der Ergebnisse eines Bookbuilding-Verfahrens festgelegt (der „**Bezugspreis**“). Der Bezugspreis wird höchstens EUR 6,50 je Neuer Aktie betragen. Der tatsächliche Bezugspreis kann diesen Betrag unterschreiten. Die Veröffentlichung der endgültigen Konditionen des Bezugsangebots erfolgt spätestens drei Kalendertage vor Ende der Bezugsfrist im elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt), als Ad-hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>).

Emissionsvolumen

Das endgültige Emissionsvolumen wird als Ad-hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite

te der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>) nach dem Ende der Bezugsfrist, voraussichtlich am 19. März 2012, veröffentlicht.

Kein Bezugsrechtshandel..... Das Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an die Aktionäre der TAG Immobilien AG, die bereits vor Beginn der Bezugsfrist Aktionäre waren. Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

Börsenzulassung und Notierungsaufnahme der Neuen Aktien.....

Die Zulassung der Neuen Aktien der Gesellschaft zum Börsenhandel im Regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 9. März 2012 beantragt werden. Der Zulassungsbeschluss wird voraussichtlich am 20. März 2012 erteilt werden. Eine Entscheidung über die Zulassung obliegt allein der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Einbeziehung in die bestehende Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 21. März 2012 vorgesehen.

Verbriefung und Lieferung der Neuen Aktien.....

Die Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Der Anspruch eines Aktionärs auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Die Bezieher bzw. Erwerber erhalten ab dem 21. März 2012 über ihre Neuen Aktien eine Gutschrift auf ihren jeweiligen Girosammeldepots.

Marktschutzvereinbarungen und Verkaufsbeschränkungen.....

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Joint Lead Managers verpflichtet, im Rahmen des rechtlich Zulässigen innerhalb einer Periode von drei Monaten nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung ohne deren vorherige schriftliche Zustimmung keine Aktien der Gesellschaft anzubieten oder zu verkaufen oder sich zu verpflichten, diese anzubieten oder zu verkaufen und keine Geschäfte abzuschließen (einschließlich Geschäfte in Derivaten), die den wirtschaftlichen Effekt haben, das Eigentum an Aktien der Gesellschaft auf Dritte zu übertragen, unabhängig davon, ob die Abwicklung dieser

Geschäfte durch Lieferung von Aktien, Zahlung oder auf sonstige Weise erfolgt. Dies gilt nicht für Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital aufgrund bereits ausgegebener Wandelschuldverschreibungen. Im Fall von Sachkapitalerhöhungen darf, sofern der Erwerber die vorgenannten Verpflichtungen übernimmt, die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ansonsten hat die Gesellschaft keine Marktschutzvereinbarungen mit anderen natürlichen oder juristischen Personen getroffen.

Das Angebot besteht aus einem Bezugsangebot sowie einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und einer Privatplatzierung in bestimmten ausgewählten anderen Ländern Europas. Die Neuen Aktien werden außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika im Rahmen einer Platzierung gemäß Regulation S des U.S. Securities Act angeboten.

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte sind und werden weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, sofern nicht ein Befreiungstatbestand von den Registrierungs- und Mitteilungspflichten des U.S.-amerikanischen Wertpapier- und Börsenrechts erfüllt ist und nicht alle weiteren anwendbaren U.S.-amerikanischen Rechtsvorschriften eingehalten sind.

**Verwendung des Emissions-
erlöses.....**

Die TAG beabsichtigt, mit dem Angebot den Erwerb von 100% der Aktien der DKB Immobilien Aktiengesellschaft („**DKBI**“), einer nicht börsennotierten Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, zu finanzieren, deren Eigentümerin und Verkäuferin die Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft („**DKB**“) ist. Muttergesellschaft und Eigentümerin der DKB ist die Bayerische Landesbank. Die TAG AG hat gegenüber der DKB, die die Aktien der DKBI im Rahmen eines Bieterverfahrens anbietet, ein befristetes Kaufangebot abgegeben, welches unter dem Vorbehalt der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots steht. Die DKB hat dieses Kaufangebot jedoch noch nicht angenommen. An dem Bieterverfahren nehmen neben der TAG auch andere Kaufinteressenten teil. Es ist daher nicht sicher, dass die TAG den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält.

Die DKBI ist Konzernobergesellschaft zahlreicher Objektgesellschaften (zusammen die „**DKBI-Gruppe**“), die nach den der TAG vorliegenden Informationen über ein Wohnimmobilienportfolio verfügen, welches aus etwa 25.000 eigenen und etwa 1.500 fremdverwalteten Wohnungen besteht und sich in geografischer Hinsicht teilweise mit dem gegenwärtigen Wohnimmobilienportfolio der TAG überschneidet (Stand 31. Dezember 2011). So befinden sich die meisten Wohneinheiten in der Region Berlin und in der Region Leipzig/Dresden sowie in Thüringen beziehungsweise in anderen Regionen Ostdeutschlands. Die etwa 25.000 eigenen Wohneinheiten und über 500 eigenen Gewerbeeinheiten haben nach den vorliegenden Informationen eine Gesamtfläche von rund 1.500.000 m² und erwirtschaften eine jährliche Nettokaltmiete von rund EUR 71 Mio. (Wohneinheiten) und rund EUR 2,2 Mio. (Gewerbeeinheiten). Die TAG geht von einem Leerstand von rund 10,9 % der gesamten Wohn- und Gewerbefläche aus (Stand 31. Dezember 2011). Das gesamte Immobilienportfolio wird angabegemäß zum 31. Dezember 2011 mit rund EUR 1,060 Mrd. bewertet. In Höhe von rund EUR 680 Mio. (Stand 31. Dezember 2011) bestehen grundpfandrechlich besicherte Kreditverbindlichkeiten der Unternehmen der DKBI-Gruppe gegenüber der DKB und Drittbanken. Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der DKB sollen nach dem gegenwärtigen Verhandlungsstand bestehen bleiben und nach ihrem jeweiligen Auslaufen auf der Basis einer Rahmenvereinbarung bis zum Jahr 2022 zu den jeweils im Zeitpunkt des Auslaufens der Zinsbindung bzw. zu den im Zeitpunkt des ursprünglichen Laufzeitendes geltenden Zinskonditionen verlängert werden. Für die Kreditverbindlichkeiten gegenüber Drittbanken soll die Möglichkeit einer Refinanzierung durch die DKB zu den im Zeitpunkt der Refinanzierung geltenden Zinskonditionen eingeräumt werden, wenn seitens der Drittbanken aufgrund des Eigentümerwechsels auf Ebene der DKBI eine Kündigung erklärt wird. Auch hinsichtlich der sonstigen Kreditverbindlichkeiten der DKBI-Gruppe in Höhe von rund 120 Mio. zum 31. Dezember 2011 ist eine Refinanzierung über die DKB vorgesehen.

Die TAG geht davon aus, dass der Erlös aus der Veräußerung der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, nicht vollständig ausreichen wird, um den Erwerb der DKBI zu ermöglichen. Ein angenommener Nettoemissionserlös in Höhe von etwa EUR 124 Mio. (vorausgesetzt die maximale Anzahl der Neuen Aktien wird zu einem Bezugspreis von EUR 6,25 je Neuer Aktie plat-

ziert) würde etwa 77,5 % des von der TAG gebotenen Kaufpreises von EUR 160 Mio. ausmachen.

Wenn die TAG den Zuschlag erhält, soll der restliche Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt beglichen werden und voraussichtlich aus Mitteln aus dem operativen Cashflow, durch die Nutzung von Marktchancen zum selektiven Verkauf von einzelnen Immobilien oder gegebenenfalls durch weitere Kapitalmaßnahmen – etwa durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung oder durch eine weitere Kapitalerhöhung, deren rechtliche Grundlagen von der Hauptversammlung der Gesellschaft noch zu beschließen wären – finanziert werden. Zur Begleichung des restlichen Kaufpreises erwartet die TAG, dass ihr die DKB ein verzinsliches Verkäuferdarlehen mit einer Laufzeit von bis zu 18 Monaten einräumt. Da die TAG AG bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises für bestimmte, die DKBI betreffende operative Maßnahmen die Zustimmung der DKB einholen muss, beabsichtigt sie, die Zahlung des restlichen Kaufpreises so bald wie möglich vorzunehmen. Sofern die TAG den restlichen Kaufpreis nicht bezahlen kann, ist vorgesehen, dass die DKB von dem Vertrag zurücktreten wird und einen Anspruch auf Zahlung eines pauschalierten Schadensersatzes in Höhe von EUR 20 Mio. hat.

Die TAG AG hat gegenüber der DKB ein befristetes Kaufangebot abgegeben, welches unter dem Vorbehalt der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots steht. Die DKB hat dieses Kaufangebot jedoch noch nicht angenommen. Der Verkauf der DKBI ist Gegenstand eines noch nicht abgeschlossenen Bieterverfahrens, an welchem neben der TAG auch andere Kaufinteressenten teilnehmen. Es ist daher nicht sicher, dass die TAG den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält, auch wenn sie sich in dem Bieterverfahren auf der Grundlage ihres Kaufangebots sowie ihrer Marktreputation gut positioniert sieht. Die TAG erwartet, dass eine Entscheidung über das Ergebnis des Bieterverfahrens erst Ende März 2012 und damit erst nach Beendigung des Angebots getroffen wird.

Sollte die Gesellschaft nicht den Zuschlag in dem Bieterverfahren um die DKBI erhalten, so beabsichtigt sie, den Nettoemissionserlös zur Finanzierung anderer profitabler Immobilienportfolios sowie gegebenenfalls zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten und damit zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis zu verwenden.

ISIN und WKN der Bezugsrechte

ISIN: DE000A1MMB51

WKN: A1MMB5

Zahl und Anmeldestelle.....

Zahl- und Anmeldestelle für die Aktien der Gesellschaft ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

1.6. Zusammengefasste Finanzangaben

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sind den geprüften Konzernabschlüssen für die am 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 entnommen. Diese nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS erstellten Konzernabschlüsse sind im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt und wurden von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Bestätigungsvermerke wurden auch auf die zu dem jeweiligen Konzernabschluss erstellten Konzernlageberichte erteilt. Die Konzernlageberichte sind nicht in diesem Prospekt enthalten. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 ist ungeprüft. Er unterlag weder einer Abschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB noch einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37x Abs. 3 Satz 3 WpHG. Dieser Konzern-Zwischenabschluss lässt nicht unbedingt Rückschlüsse auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG für einen anderen Zeitraum, einschließlich des am 31. Dezember 2011 endenden Geschäftsjahres, zu.

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sollten in Verbindung mit dem gesamten Prospekt gelesen werden. Sofern nicht anders angegeben, erfolgen die Angaben in Tausend-Euro (TEUR) bzw. in Millionen Euro (Mio. EUR). Durch die Darstellung in TEUR bzw. in Mio. EUR können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen und dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss, ergeben.

Kennzahlen Konzerngewinn- und Verlustrechnungen

Wesentliche Kennzahlen der Konzerngewinn- und Verlustrechnungen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2011 - 30.09.2011		01.01.2010 - 30.09.2010		2010		2009		2008	
	(ungeprüft)		(ungeprüft)		(geprüft)		(geprüft)		(geprüft)	
	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	100	64.076	100	82.941	100	134.375	100	101.600	100
davon Mieterlöse	83.046	76	37.509	59	51.802	62	59.745	44	54.231	53
davon Verkaufserlöse ¹	18.824	17	25.714	40	29.464	36	72.830	54	44.546	44
davon Dienstleistungen	6.476	6	853	1	1.675	2	1.800	2	2.823	3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-49.600	-46	-33.363	-52	-42.490	-51	-97.457	-73	-61.945	-61
davon Mietaufwendungen	-24.284	-22	-7.322	-11	-11.633	-14	-24.727	-18	-19.861	-20
davon Verkaufsaufwendungen ²	-18.875	-17	-25.700	-40	-29.624	-36	-72.730	-53	-42.084	-41
davon Dienstleistungsaufwand	-6.441	-6	-341	0	-1.233	-1	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	33	13.394	21	15.696	19	4.599	3	5.427	5
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	26	7.287	11	16.846	20	-13.495	-10	-18.700	-18
Rohergebnis	122.928	113	51.394	80	72.993	88	28.022	21	26.382	26
Personalaufwand	-8.422	-8	-6.581	-10	-8.779	-11	-10.826	-8	-9.556	-9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-14	-11.218	-18	-15.955	-19	-16.963	-13	-15.233	-15
EBITDA (vor Neubewertungen: ungeprüft)	71.540	66	26.308	41	35.462	43	13.728	10	20.293	20
Beteiligungs- und Equity-Ergebnis (ungeprüft)	2.221	2	3.314	5	6.528	8	1.890	1	-8.484	-8
EBIT	95.765	88	32.846	51	46.865	57	-1.293	-1	-5.740	-6
Zinsergebnis	-44.583	-41	-22.011	-34	-31.185	-38	-25.329	-19	-27.910	-27
EBT	53.403	49	14.149	22	22.208	27	-24.732	-18	-42.134	-41
Konzernergebnis nach Minderheiten	41.572	38	11.935	19	18.501	22	-29.166	-22	-30.622	-30

¹ Summe der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften

² Summe der Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften

Die Gesellschaft errechnet das Rohergebnis aus den Umsatzerlösen abzüglich der Aufwendungen für bezogene Leistungen (Aufwendungen aus Vermietung, aus Immobilienverkäufen und aus Dienstleistungen) und zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und Gewinne und Verluste aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften. Die Kennzahl EBITDA (vor Neubewertungen) ergibt sich aus dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgegebenen Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zins-

ergebnis, eliminiert um Abschreibungen und Wertminderungen und Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften. Die Kennzahl EBIT errechnet sich aus dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgebener Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zinsergebnis. Die Kennzahl EBT enthält das Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgebener Geschäftsbereiche und vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern. Das Beteiligungs- und Equity-Ergebnis errechnet sich in diesem Zusammenhang als Summe aus dem Beteiligungsergebnis und dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und den Zuschreibungen bzw. Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierten Unternehmen, das Zinsergebnis als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen.

Die Kennzahlen Rohergebnis, EBITDA (vor Neubewertungen), EBIT und EBT sind keine Kennzahlen zur Messung der Vermögenslage, Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nicht nach IFRS, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätskennzahlen. Auch existieren keine Standarddefinitionen für das Rohergebnis, das EBITDA (vor Neubewertungen), das EBIT und das EBT. Somit sind diese Kennzahlen oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Kennzahlen der Gesellschaft.

Kennzahlen Konzernbilanzen

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Positionen aus den Konzernbilanzen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses:

	30.09. 2011 (ungeprüft)		31.12. 2010 (geprüft)		31.12. 2009 (geprüft)		31.12. 2008 (geprüft)	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
	Renditeliegenschaften	1.791.661	93	837.204	70	596.720	74	620.942
Sachanlagen	12.161	1	11.990	1	10.216	1	2.036	0
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	40.148	2	113.973	10	146.618	18	176.667	21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.725	1	6.654	1	5.646	1	5.358	1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	9.300	0	16.200	1	17.935	2	7.331	1
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	444.872	23	356.461	30	196.398	25	228.120	27
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	968.512	50	523.512	44	400.939	50	407.980	49
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	141.361	7	110.490	9	116.304	15	130.062	15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.308	1	7.762	1	6.105	1	8.603	1
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.112	0	13.653	1	8.613	1	1.961	1
Gesamtes Immobilienvolumen (ungeprüft)	1.851.555	96	978.007	82	770.096	96	804.254	96
Gesamte Bankverbindlichkeiten (ungeprüft)	1.117.985	58	647.655	54	525.856	66	540.003	64
Bilanzsumme	1.926.003	100	1.190.507	100	801.421	100	839.297	100
Net Asset Value je Aktie (NAV; ungeprüft) nach der Berechnungsmethode ab dem 30.09.2011	EUR 8,43	-	EUR 6,67	-	EUR 6,58	-	EUR 7,32	-
Net Asset Value je Aktie (NAV; ungeprüft) nach der Berechnungsmethode bis zum 31.12.2010	EUR 6,90	-	EUR 6,09	-	EUR 6,03	-	EUR 7,01	-
Loan to Value (LTV; ungeprüft)	59,1 %	-	52,9 %	-	67,4 %	-	66,4%	-

Das gesamte Immobilienvolumen enthält neben den Renditeliegenschaften und den Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten (unter dieser Position werden die zum Verkauf bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens ausgewiesen) auch die Immobilien, die innerhalb des Sachanlagevermögens und der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen werden. Die gesamten Bankverbindlichkeiten umfassen neben den in der Konzernbilanz unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten auch die Bankverbindlichkeiten, die in der Konzernbilanz unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten gezeigt werden.

Die Gesellschaft errechnete den Net Asset Value je Aktie („NAV“) zu den Stichtagen 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien. Verwässerungseffekte aus potentiell verwässernden Finanzin-

strumenten, z.B. Wandelschuldverschreibungen, werden dabei nicht berücksichtigt. Zum Stichtag 30. September 2011 definiert die Gesellschaft den NAV aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen, wobei nunmehr die in der Konzernbilanz enthaltenen Buchwerte für derivative Finanzinstrumente (im Wesentlichen Zinsswapvereinbarungen) und latente Steuern aus dem Eigenkapital herausgerechnet werden, dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien. Die Neudefinition des NAV erfolgte, um die Berechnung an die diesbezüglichen Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“), einem Verband börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen, anzulehnen.

Die Kennzahl Loan to Value („LTV“) errechnet sich aus den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzüglich der unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum gesamten Immobilienvolumen (Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Immobilien sowie Immobilien, die in den Bilanzpositionen „Sachanlagen“ und „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen werden). Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen werden nicht in die Berechnung des LTV einbezogen. Unter Einbeziehung der Wandelschuldverschreibungen hätte sich zum 30. September 2011 ein LTV von 65,5 %, zum 31. Dezember 2010 von 63,4 %, zum 31. Dezember 2009 von 68,9 % und zum 31. Dezember 2008 von 66,4 % ergeben.

Die Kennzahlen NAV und LTV sind keine Kennzahlen zur Messung der Vermögenslage, Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nicht nach IFRS, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätskennzahlen. Auch existieren keine Standarddefinitionen für den NAV und den LTV. Somit sind der NAV und der LTV oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem NAV und dem LTV der Gesellschaft.

Kennzahlen Konzernkapitalflussrechnungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Positionen aus den Konzernkapitalflussrechnungen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses:

	01.01.2011 - 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 - 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-23.437	-12.434	-16.986	13.085	36.022
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.199	-17.978	-75.763	7.613	-65.983
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.757	31.653	215.120	-25.064	21.845
Liquide Mittel am Ende der Periode	22.383	646	121.776	-595	3.771

1.7. Zusammengefasste Angaben aus den Pro-Forma-Finanzinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Angaben sind aus den Pro-Forma-Finanzinformationen, die in Folge der Übernahme der Aktienmehrheit an der Colonia in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 erstellt wurden, entnommen. Diese Pro-Forma-Finanzinformationen, die im Finanzteil dieses Prospekts enthalten sind, unterlagen keiner Abschlussprüfung im Sinne der §§ 316 ff. HGB und sind daher ungeprüft. Sie wurden jedoch entsprechend dem IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehen.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der TAG wider. Da die Darstellungen in den Pro-Forma-Finanzinformationen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG gewesen wäre, wenn die in den Pro-Forma-Finanzinformationen beschriebene Unternehmenstransaktion tatsächlich bereits vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG nach dem Vollzug der Unternehmenstransaktion entwickeln wird.

Als Ausgangsbasis für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen dienten die folgenden historischen Abschlüsse:

- ungeprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010
- ungeprüfter und nicht veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der Colonia zum 31. Januar 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010

Sofern nicht anders angegeben, erfolgen die Angaben in Tausend-Euro (TEUR) bzw. in Millionen-Euro (Mio. EUR). Durch die Darstellung in TEUR bzw. in Mio. EUR können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten Pro-Forma-Finanzinformationen, ergeben.

Die Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr 2010 und für den am 30. September 2011 endenden Neunmonatszeitraum sind in verkürzter Form nachfolgend dargestellt:

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- GuV
	TAG	Colonia	Summe		
	01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft)	01.01.-31.01. 2011 (ungeprüft)	01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft)	01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft)	01.01.- 30.09. 2011 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	10.420	118.766	0	118.766
Umsätze aus Vermietung	83.046	4.893	87.939	0	87.939
Aufwendungen aus Vermietung	-24.284	-1.965	-26.249	0	-26.249
Mietergebnis	58.762	2.928	61.690	0	61.690
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.431	387	6.818	0	6.818
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.390	-331	-6.721	0	-6.721
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	41	56	97	0	97
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	12.393	4.522	16.915	0	16.915
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.485	-4.500	-16.985	0	-16.985
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-92	22	-70	0	-70
Dienstleistungsumsätze	6.476	618	7.094	0	7.094
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-6.441	-471	-6.912	0	-6.912
Dienstleistungsergebnis	35	147	182	0	182
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	113	36.508	-28.702	7.806
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23.022	0	23.022	0	23.022
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.765	0	4.765	0	4.765
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	0	27.787	0	27.787
Rohergebnis	122.928	3.266	126.194	-28.702	97.492
Personalaufwand	-8.422	-352	-8.774	0	-8.774
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-20	-800	0	-800
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.782	-181	-2.963	0	-2.963
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-5.729	-20.908	6.432	-14.476
EBIT	95.765	-3.016	92.749	-22.270	70.479
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.221	0	2.221	-2.132	89
Zinsertrag	6.105	31	6.136	972	7.108
Zinsaufwand	-50.688	-2.553	-53.241	888	-52.353
EBT	53.403	-5.538	47.865	-22.542	25.323
Ertragsteuern	-12.460	2.356	-10.104	-2.676	-12.780
Sonstige Steuern	-147	0	-147	0	-147
Konzernergebnis	40.796	-3.182	37.614	-25.218	12.396
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-776	-2	-778	2.180	1.402
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	41.572	-3.180	38.392	-27.398	10.994
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,67 EUR				0,18 EUR
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,58 EUR				0,18 EUR

	Historische Finanzinformationen				
	TAG 2010 (geprüft) TEUR	Colonia 2010 (ungeprüft) TEUR	Summe 2010 (ungeprüft) TEUR	Pro-Forma- Anpassungen 2010 (ungeprüft) TEUR	Pro-Forma- GuV 2010 (ungeprüft) TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	82.941	66.815	149.756	0	149.756
Umsätze aus Vermietung	51.802	56.737	108.539	0	108.539
Aufwendungen aus Vermietung	-11.633	-30.609	-42.242	0	-42.242
Mietergebnis	40.169	26.128	66.297	0	66.297
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	20.665	2.921	23.586	0	23.586
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-20.884	-2.754	-23.638	0	-23.638
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-219	167	-52	0	-52
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.799	0	8.799	0	8.799
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8.740	0	-8.740	0	-8.740
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	59	0	59	0	59
Dienstleistungsumsätze	1.675	7.157	8.832	0	8.832
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-1.233	-6.675	-7.908	0	-7.908
Dienstleistungsergebnis	442	482	924	0	924
Sonstige betriebliche Erträge	15.696	2.572	18.268	0	18.268
Neubewertung der Renditeliegenschaften	12.797	5.250	18.047	0	18.047
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.049	0	4.049	0	4.049
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	16.846	5.250	22.096	0	22.096
Rohergebnis	72.993	34.599	107.592	0	107.592
Personalaufwand	-8.779	-3.808	-12.587	0	-12.587
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-770	-879	-1.649	0	-1.649
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-624	-2.079	-2.703	0	-2.703
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.955	-10.921	-26.876	1.134	-25.742
EBIT	46.865	16.912	63.777	1.134	64.911
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528	0	6.528	-2.912	3.616
Zinsertrag	3.228	436	3.664	291	3.955
Zinsaufwand	-34.413	-31.786	-66.199	-4.843	-71.042
EBT	22.208	-14.438	7.770	-6.330	1.440
Ertragsteuern	-2.834	-12.791	-15.625	12.297	-3.328
Sonstige Steuern	-183	-8	-191	0	-191
Konzernergebnis	19.191	-27.237	-8.046	5.967	-2.079
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	690	-71	619	-6.551	-5.932
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	18.501	-27.166	-8.665	12.518	3.853
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,48 EUR				0,07 EUR
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,45 EUR				0,07 EUR

1.8. Zusammenfassung der Risikofaktoren

Vor einer Entscheidung über den Kauf von Aktien der Gesellschaft sollten Anleger die damit verbundenen Risiken sorgfältig abwägen. Die Risiken, welche im Einzelnen in dem Abschnitt „Risikofaktoren“ dargestellt werden, sind im Folgenden zusammengefasst.

Marktbezogene Risiken

- Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig.
- Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Unternehmensbezogene Risiken

- Der Erfolg der TAG ist davon abhängig, dass es ihr gelingt, weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben, zu integrieren und zu vermarkten sowie im Rahmen eines gezielten Abbaus vorhandene Bestände zu attraktiven Preisen zu veräußern.
- Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.
- Die TAG ist darauf angewiesen, Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Aufgrund ihrer hohen Verschuldung könnte die TAG nicht in der Lage sein, ihren Verbindlichkeiten nachzukommen oder neue Akquisitionen zu finanzieren. Zudem könnte eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen.
- Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen.
- Die in diesem Prospekt enthaltenen Wertgutachten könnten den Wert der Immobilienbestände der TAG nicht richtig darstellen. Möglicherweise kann dies bilanzielle Wertberichtigungen der Immobilien der TAG zur Folge haben.
- Im Rahmen des Geschäftsfelds der Immobiliendienstleistungen für Dritte kann es zu Verletzungen vertraglicher Pflichten durch die TAG, etwa infolge von Bewertungsfehlern, kommen, welche zu Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüchen gegen die TAG führen können.

- Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen und zusätzlichen Ausgaben führen. Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.
- Die TAG ist im Bereich der Gewerbeimmobilien von einem wesentlichen Mieter abhängig, der rund 39 % der von ihr vermieteten Gewerbeflächen mietet.
- Die TAG AG und ihre Tochtergesellschaften sind mit anderen Unternehmen Joint Ventures eingegangen, aus welchen sich rechtliche und wirtschaftliche Risiken ergeben.
- Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die TAG derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig.
- Die TAG unterliegt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken.
- Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der TAG erhebliche Verluste entstehen.
- Die Geschäftstätigkeit der TAG ist auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.
- Das verbliebene Projektentwicklungsgeschäft der TAG ist mit erheblichen Investitionen verbunden, die überwiegend fremdfinanziert sind. Sollte es der TAG nicht gelingen, ihre Immobilien und Beteiligungen in dem vorgesehenen Preis- und Zeitrahmen zu vermarkten, würden sich diese Investitionen nicht rentieren oder Verluste entstehen.
- Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht die Gefahr, dass die TAG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt. Sofern sich die TAG an Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht die Gefahr, dass die TAG den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Zudem könnten sich die für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns der Transaktion als nutzlos erweisen.
- Es besteht die Gefahr, dass die TAG Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist und korrespondierende Regressansprüche nicht bestehen oder nicht erfolgreich durchgesetzt werden können.

- Die TAG AG könnte aus Haftungserklärungen oder Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen für Verbindlichkeiten ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften in Anspruch genommen werden.
- Die TAG könnte aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen in Anspruch genommen werden.
- Zum Immobilienportfolio der TAG gehören auch Eisenbahngrundstücke, deren Bewirtschaftung mit spezifischen Umweltrisiken verbunden ist. Die geplante Veräußerung dieser Grundstücke könnte sich als schwierig erweisen.
- Für die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der TAG AG („TBG“) besteht das Risiko der Rückforderung von Betriebszuschüssen, wenn diese als nach EU-Beihilferecht wettbewerbsrechtlich unzulässige Beihilfen qualifiziert werden.
- Die TAG setzt im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein. Beeinträchtigungen dieser IT-Systeme können zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen.
- Der künftige Erfolg der TAG ist von ihren Führungskräften und weiteren qualifizierten Mitarbeitern abhängig.
- Die TAG-Tochtergesellschaft Colonia könnte wiederauflebenden Ansprüchen der Insolvenzgläubiger der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft, aus welcher die Colonia hervorgegangen ist, ausgesetzt sein.
- Der TAG-Tochtergesellschaft Colonia könnten durch Ansprüche aus der sogenannten Nachverteilung hinsichtlich bestimmter Vermögensgegenstände der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft zusätzliche Kosten entstehen.

Bilanzielle, rechtliche und steuerliche Risiken

- Abschreibungen auf die im Jahresabschluss der TAG AG bilanzierten Anteile an den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und Forderungen gegen diese Unternehmen könnten wesentliche belastende Folgen für das Ergebnis des Jahresabschlusses der TAG AG haben.
- Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der TAG führen.
- Die TAG ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, die erheblichen Einfluss auf die Profitabilität der TAG haben, abhängig.

- Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System müssen weiterentwickelt werden. Sollte dies nicht gelingen, bestünde die Gefahr, dass drohende Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifiziert und vermieden werden können.
- Sollte die TAG die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln nicht erfüllen, könnten öffentliche Geldgeber bereits gewährte Mittel zurückfordern.
- Die TAG ist Partei zahlreicher Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist.
- Die TAG könnte Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz und Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ausgesetzt sein.
- Die Gesellschaft ist als Konzernmutterunternehmen zu erheblichen Teilen auf Dividenden und Ausschüttungen ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften angewiesen.
- Ein Verstoß gegen Zweckbindungsvereinbarungen beim Weiterverkauf von Immobilien kann zu Haftungsrisiken führen.
- Die TAG könnte aufgrund unzutreffender Immobilienverkaufsprospekte auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden.
- Die steuerlichen Verlustvorträge der TAG könnten durch frühere oder zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet werden.
- Sollte die TAG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.
- Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.
- Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 wird gegenwärtig von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung („DPR“) geprüft. Sollte die DPR nach Abschluss ihrer Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass die Colonia bei der Rechnungslegung Berichterstattungspflichten verletzt hat, so könnte dies zu Berichtigungen von IFRS-Konzernabschlüssen führen.
- Die TAG könnte nicht oder nur im begrenzten Umfang in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.

- Es besteht das Risiko, dass Mieter sich auf die Unwirksamkeit der in Mietverträgen enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln berufen und vertraglich auf sie übertragene Schönheitsreparaturen an den Mietobjekten nicht ausführen.
- Es besteht die Gefahr, dass sich Mieter der TAG unter Hinweis auf die Formvorschriften des deutschen Mietrechts von ihren Mietverträgen vorzeitig lösen können.
- Die TAG war in der Vergangenheit im Bauträgergeschäft tätig und hat bei dem Abschluss der Bauträgerverträge Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die unter anderem bindende Annahmefristen für Kaufangebote sowie die Anerkennung bereits erfolgter Abnahmen des Gemeinschaftseigentums rückwirkend als rechtsverbindliche Abnahmen vorsehen. Aufgrund verschiedener gerichtlicher Entscheidungen besteht die Gefahr, dass diese oder andere von der TAG im Rahmen von Bauträgermaßnahmen verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als unwirksam eingestuft werden.
- Es besteht die Möglichkeit, dass die TAG Gewerbe den Status als REIT-AG nicht erlangt und infolgedessen Zahlungen in erheblicher Höhe zu leisten hat.
- Selbst wenn die TAG Gewerbe sich entschließt, das Vorhaben, den Status als REIT-AG zu erlangen, weiterzuverfolgen, besteht die Gefahr, dass sie den REIT-Status nicht erlangt oder nachträglich wieder verliert.
- Im Falle der Erlangung des REIT-Status der TAG Gewerbe besteht das Risiko, dass die Organshaft mit der TAG Immobilien AG scheitern könnte, womit steuerliche Nachteile verbunden wären.

Risiken im Zusammenhang mit dem Kapitalmarkt und dem Angebot

- Der Börsenkurs der Aktien der TAG AG war in der Vergangenheit volatil und kann auch weiterhin volatil sein.
- Mögliche zukünftige Aktienverkäufe könnten sich nachteilig auf den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.
- Das Angebot, die in der Vergangenheit begebenen Wandelschuldverschreibungen und andere zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.
- Anleger könnten die Neuen Aktien im Rahmen des Angebots zu einem höheren Preis als dem Marktpreis nach Abschluss des Angebots erwerben.

- Das Angebot könnte vorzeitig beendet werden, was ein Verfallen oder Wertloswerden der Bezugsrechte zur Folge hätte und bereits erfolgte Zuteilungen an Investoren unwirksam machen würde. Sollte ein Anleger so genannte Leerverkäufe vorgenommen haben, so trägt er das Risiko, diese Verpflichtung nicht durch Lieferung von Aktien erfüllen zu können.
- Anleger mit einer anderen Referenzwährung als dem Euro können bei einer Anlage in Aktien der Gesellschaft Wechselkursrisiken ausgesetzt sein.

Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der DKBI

- Der geplante Erwerb der DKBI könnte nicht zustande kommen, womit wirtschaftlich nachteilige Folgen sowie ein Reputationsverlust für die TAG verbunden sein könnten.
- Der beabsichtigte Erwerb der DKBI stellt einen wesentlichen Teil der Wachstumsstrategie der TAG im Geschäftsbereich Wohnimmobilien dar. Wenn es ihr nicht gelingen sollte, die DKBI zu erwerben, so könnten sich die hiermit verfolgten Ziele als nicht realisierbar erweisen.
- Da die TAG nicht in der Lage ist, den Kaufpreis für die DKBI vollständig zu bezahlen, muss sie, sofern sie den Zuschlag für den Erwerb der DKBI erhält, nachteilige Transaktionsbedingungen in Kauf nehmen.
- Auch wenn der Erwerb der DKBI gelingen sollte, so könnten hiermit unvorhergesehene Schwierigkeiten beispielsweise hinsichtlich der Realisierung von Synergieeffekten, aufgrund der Auslastung der Managementkapazitäten und durch den möglichen Verlust von Mitarbeitern verbunden sein.
- Die DKBI, welche die TAG zu erwerben beabsichtigt, ist als Immobilienunternehmen ihrerseits einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die mit den vorstehend beschriebenen Risiken der TAG vergleichbar sind.

2. Risikofaktoren

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf von Aktien der Gesellschaft die nachfolgend beschriebenen Risiken und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der TAG Immobilien AG (die „Gesellschaft“ oder die „TAG AG“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „TAG“) wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich mehrere der nachfolgenden Risiken gleichzeitig realisieren. Die gewählte Reihenfolge der nachfolgend beschriebenen Risiken bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Über die nachfolgend beschriebenen Risiken hinaus können weitere Risiken und Aspekte von Bedeutung sein, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind. Der Börsenkurs der Aktien könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen, und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

2.1. Marktbezogene Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig.

Das Kerngeschäft der TAG liegt im Erwerb, in der Vermietung und in der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der TAG ist daher von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere von der Höhe der erzielbaren Mieterträge, der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen, der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse und der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Bedeutsame Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland stellen insbesondere die Konjunktur der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoffpreise, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung oder das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren in regionalen Märkten dar. So würden ein erneuter Einbruch der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, eine weitere Verschärfung der gegenwärtigen Finanzkrise verschiedener Länder des Euro-Raums oder verschiedener systemrelevanter Banken, extreme Schwankungen der Rohstoffpreise, insbesondere des Ölpreises, oder auch ein erhöhter Anstieg der Inflationsrate (z. B. aufgrund weiterer monetärer Stützungsmaßnahmen der Zentralbanken oder langfristig niedriger Zinsen) sowie deflationäre Tendenzen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Eine übermäßige Staatsverschuldung könnte unter anderem zu steigenden Steuern, zu

einem Anstieg der Inflationsrate, zu einer geringeren Wirtschaftsleistung und zu einer sinkenden Investitionsbereitschaft von privaten und institutionellen Anlegern führen. Ähnliche Effekte könnten durch eine Deflation ausgelöst werden. Kursschwankungen, insbesondere im Verhältnis von Euro zu Dollar, könnten zudem erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Export und damit auch auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands haben.

Auf die Nachfrage nach Immobilien wirken sich insbesondere die demographische Entwicklung, die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der privaten Verschuldung potentieller Käufer, die Entwicklung der individuellen Realeinkommen und die Aktivität ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt aus. So könnte etwa der Rückgang der Bevölkerungszahl zu einem Rückgang an Wohnimmobilienbedarf führen. Ein Rückgang der Realeinkommen und ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen könnten sich negativ auf die Kaufkraft der Bevölkerung und damit auf die Bereitschaft, Immobilien zu erwerben oder große bzw. hochwertige Wohnflächen zu mieten, auswirken. Ein Anstieg der Staatsverschuldung und des Zinsniveaus könnte dazu führen, dass die Investitionsbereitschaft privater und institutioneller Anleger sinkt. Auch regional begrenzte demographische und wirtschaftliche Veränderungen können auf die TAG einen bedeutsamen Einfluss haben, da sich die Immobilienbestände der TAG auf ausgewählte Regionen in Deutschland konzentrieren.

Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland wurde in der Vergangenheit auch durch die steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. In der jüngsten Vergangenheit wurden die steuerlichen Anreize für Immobilieninvestitionen deutlich reduziert. So wurden erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Abschreibungszeiten, der Fristen für private Veräußerungsgeschäfte und der Erbschaftsteuer vorgenommen, die sich bereits negativ auf die Nachfrage nach Immobilien ausgewirkt haben und auch weiter auswirken können. Auch negative Veränderungen bei der Gewährung staatlicher Zuschüsse zugunsten von Erwerbern von Immobilien, wie z.B. die erfolgte Abschaffung der Eigenheimzulage, könnten die Nachfrage nach Immobilien in der Zukunft weiter negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland und Europa lässt sich nicht voraussehen, ob sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer für die TAG günstigen Weise entwickeln wird. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in Deutschland könnten die Geschäftsentwicklung der TAG negativ beeinflussen und hätten erheblich nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit sowie auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die TAG ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die TAG steht in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber. Aufgrund der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes sowie der Vielzahl von Marktteilnehmern ist die TAG einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Einkauf von Immobilienbeständen sieht die Gesellschaft ihre Wettbewerber vornehmlich in anderen Immobiliengesellschaften, offenen Immobilienfonds und sonstigen institutionellen Anlegern.

Viele Wettbewerber der TAG verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder umgekehrt aufgrund einer höheren Spezialisierung über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der TAG.

Der intensive Wettbewerb, dem die TAG ausgesetzt ist, könnte in Zukunft ein Sinken der Mieteinnahmen beziehungsweise der Verkaufserlöse zur Folge haben. Beim Erwerb weiterer Immobilienportfolios kann der Wettbewerbsdruck dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und damit die Expansionsstrategie der TAG gefährden.

Sollte es der TAG nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte dies ihre Geschäftsentwicklung sowie ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erheblich nachteilig beeinflussen.

2.2. Unternehmensspezifische Risiken

Der Erfolg der TAG ist davon abhängig, dass es ihr gelingt, weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie weitere Immobilienbestände zu angemessenen Konditionen zu erwerben, zu integrieren und zu vermarkten sowie im Rahmen eines gezielten Abbaus vorhandene Bestände zu attraktiven Preisen zu veräußern.

Aus den bisher vorhandenen Beständen der TAG ist – ohne eine positive Veränderung der derzeitigen Marktsituation und ohne eine damit einhergehende Erhöhung des Mietpreisniveaus und der Immobilienpreise – nur eine begrenzt positive Geschäftsentwicklung für die TAG möglich. Dies liegt darin begründet, dass sich die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien im Wesentlichen auf Mieteinnahmen und Erlöse aus Verkäufen von Immobilien beschränken, die nur in engen Grenzen gesteigert werden können. Insbesondere hinsichtlich der Erhöhung der Wohnungsmieten unterliegt die TAG gesetzlichen Beschränkungen. Aus diesem Grund ist die TAG zur Erreichung ihrer strategischen Ziele darauf angewiesen, weiter zu wachsen. Dies soll vor allem durch den Erwerb von attraktiven Immobili-

lienbeständen oder die Beteiligung an weiteren Immobiliengesellschaften mit Wertsteigerungspotential erfolgen. Teil dieser Strategie ist es, die DKB Immobilien Aktiengesellschaft (die „DKBI“) zu erwerben. Hierbei handelt es sich um eine große deutsche Immobiliengesellschaft, welche nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen über ein Immobilienportfolio verfügt, welches aus rund 25.000 eigenen und etwa 1.500 fremdverwalteten Wohnungen und 500 Gewerbeeinheiten mit regionalem Schwerpunkt in verschiedenen Teilen Ostdeutschlands besteht.

Der zukünftige Geschäftserfolg der TAG hängt davon ab, dass es ihr gelingt, ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten und zu vermarkten. Der weitere Ausbau des Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Bestandsimmobilien erschwert. Neben dem weiteren Aufbau des Immobilienportfolios ist beabsichtigt, den vorhandenen Immobilienbestand durch einzelne Veräußerungen gezielt zu reduzieren, um das bestehende Immobilienportfolio hinsichtlich seiner Ertragskraft zu verbessern, den Leerstand zu verringern, die Eigenkapitalquote zu stärken und eine Basis für weitere Investitionen zu schaffen.

Sollte es der TAG in Zukunft nicht gelingen, weitere Immobilienbestände oder Immobiliengesellschaften zu attraktiven Konditionen zu erwerben bzw. den vorhandenen Immobilienbestand gezielt zu verwalten, zu vermarkten und in seiner Ertragskraft zu verbessern, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG erheblich nachteilig beeinflussen.

Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der in der Vergangenheit erworbenen und künftig zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilienpakete, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen.

Das Wachstum, das mit dem bereits erfolgten und mit dem geplanten zukünftigen Erwerb von Immobilienpaketen einhergeht, stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der TAG. Strategie der TAG ist es, künftige Erwerbe soweit möglich mit den vorhandenen Ressourcen zu bewältigen. Der Erwerb von Immobilien, unabhängig davon, ob dies im Wege des unmittelbaren Erwerbs von Immobilienportfolios oder im Wege des Erwerbs von Besitz- oder Verwaltungsgesellschaften erfolgt, könnte allerdings mit der Schaffung neuer oder der Anpassung der bestehenden Organisationsstrukturen innerhalb der TAG oder der erworbenen Unternehmen verbunden sein. So müssten in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Immobilienentwicklung, Sanierung und Modernisierung der TAG gegebenenfalls neue personelle Ressourcen aufgebaut und neue Strukturen geschaffen oder bestehende Strukturen in die interne Organisation integriert werden, um neu hinzuerworbene Immobilienportfolios effizient bewirtschaften zu können. Durch diese Akquisitionen könnten sich auch die geografischen Schwerpunkte der TAG ändern, so dass neue regionale Unternehmensstrukturen geschaffen oder integriert werden müssten. Auch die interne Unternehmensorganisation muss etwa in den Bereichen Asset- und Property-Management, Rechnungswesen, Perso-

nalwesen und IT ständig an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden. Dieser Wachstums- und Integrationsprozess könnte sich als schwieriger bzw. zeitlich aufwendiger und kostenintensiver erweisen als von der Gesellschaft erwartet. Insbesondere die Integration der Colonia Real Estate AG (die „Colonia“), an welcher die TAG zu Beginn des Jahres 2011 die Mehrheit der Stimmrechtsanteile übernommen hat und deren eigener bzw. für Dritte verwalteter Immobilienbestand etwa doppelt so viele Wohnungen wie derjenige der TAG vor der Übernahme umfasst, ist gegenwärtig noch nicht vollständig durchgeführt und kann zu einem weiteren Integrationsaufwand und zu einer Belastung der internen Organisation der TAG führen, um die mit der Akquisition verbundenen Ziele zu erreichen. So kann beispielsweise die Integration der IT-Systeme der Colonia in die IT-Systeme der TAG noch mit einem merklichen Aufwand, etwa in Form von Schulungsmaßnahmen, verbunden sein. Auch das Immobilienportfolio, das die TAG im Rahmen des Projektes Theta erworben hat, stellt hohe Herausforderungen an die Integrationsleistung der TAG, da die Immobilien teilweise in einer erheblichen Entfernung zu den von der TAG bevorzugten Ballungsgebieten liegen. Schließlich wird auch der beabsichtigte Erwerb der DKBI, deren Portfolio mit rund 25.000 eigenen und etwa 1.500 fremdverwalteten Wohnungen fast so groß ist wie das gegenwärtige Portfolio der TAG, zu einem erheblichen Integrationsaufwand führen.

Sollte es der TAG nicht gelingen, zukünftig zu erwerbende oder bereits erworbene Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgreich zu integrieren, könnte dies die Wachstumsstrategie der TAG gefährden und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken.

Die TAG ist darauf angewiesen, Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Aufgrund ihrer hohen Verschuldung könnte die TAG nicht in der Lage sein, ihren Verbindlichkeiten nachzukommen oder neue Akquisitionen zu finanzieren. Zudem könnte eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung der TAG erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen.

Der Geschäftsbetrieb der TAG AG und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ist in erheblichem Umfang fremdfinanziert. Zum 30. September 2011 betragen die gesamten konsolidierten Bankverbindlichkeiten der TAG TEUR 1.117.985, während die gesamten konsolidierten Aktiva TEUR 1.926.003 und das Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen) TEUR 444.872 betragen. Auch der Geschäftsbetrieb der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, ist in einem erheblichen Umfang fremdfinanziert. Sollte der Erwerb der DKBI gelingen, so werden sich die gesamten konsolidierten Verbindlichkeiten der TAG infolge der anschließenden Vollkonsolidierung der DKBI voraussichtlich auf rund EUR 2.000 Mio. erhöhen. Diese hohe Verschuldung könnte die Aufnahme neuer Finanzierungen für den weiteren Ausbau der Immobilienbestände oder die Verlängerung oder Umschuldung

bestehender Finanzierungen und damit die Umsetzung der Geschäftsstrategie der TAG beeinträchtigen.

Je nach Einzelausgestaltung der Darlehenskonditionen, insbesondere der Fälligkeiten von Zinszahlungen und Kapitalrückführung in den jeweils zu Grunde liegenden Darlehensverträgen, ist die TAG darauf angewiesen, dass sie zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen jeweils über ausreichende liquide Mittel zur planmäßigen Bedienung von Zinsen und Kapital der aufgenommenen Darlehen verfügt. Darüber hinaus ist sie insbesondere darauf angewiesen, dass sie nach Auslaufen der jeweiligen Darlehensverträge eine Anschlussfinanzierung zu angemessenen Konditionen erhält. So hat etwa zum 30. September 2011 ein Teilbetrag der konsolidierten Bankverbindlichkeiten von TEUR 149.473 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Vergleichbare Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche ergeben sich aus den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen, die von der TAG AG bzw. der Colonia begeben wurden. Diese sehen teilweise einen Anspruch der Investoren auf Kündigung und vorzeitige Rückzahlung vor, für den die TAG die erforderliche Liquidität vorhalten oder kurzfristig schaffen müsste. Sofern der von der Gesellschaft angestrebte Erwerb der DKBI zu den gegenwärtig vorgesehenen Konditionen durchgeführt würde, würde es zu einer Verlängerung von bestehenden grundpfandrechtlich besicherten Kreditverbindlichkeiten der Unternehmen der DKBI-Gruppe gegenüber der DKB und Drittbanken in einem Volumen von bis zu rund EUR 680 Mio. (Stand 31. Dezember 2011) kommen, die dann im Jahr 2022 zur Rückzahlung fällig würden und refinanziert werden müssten. Im Falle einer erforderlichen Verlängerung oder Refinanzierung von Darlehen besteht neben dem Risiko, dass entsprechende Mittel gar nicht mehr aufgenommen werden können, das zusätzliche Risiko, dass eine Verlängerung oder Refinanzierung nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist.

Die TAG ist zudem darauf angewiesen, dass es ihr gelingt, auch zukünftig ihre Fremdkapitalfinanzierungen zu angemessenen Konditionen, insbesondere zu angemessenen Finanzierungszinsen, sicherzustellen. Die TAG ist aufgrund ihrer hohen Fremdfinanzierung davon abhängig, dass sich die Zinsen nicht wesentlich erhöhen. Zu Zinserhöhungen kann es bei Kreditverträgen mit flexiblen Zinssätzen, in Fällen der Refinanzierung oder bei einer anderweitigen Aufnahme neuer Verbindlichkeiten kommen. Die von der TAG zur Steuerung bestehender Zinsänderungsrisiken abgeschlossenen derivativen Finanzinstrumente sichern dieses Risiko nur teilweise ab. Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten zudem negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

Zudem enthalten die bestehenden Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken verschiedene Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten der TAG AG beziehungsweise ihrer Tochtergesellschaften, die während der Dauer der Vereinbarung beachtet werden müssen. Beispielsweise unterliegt die TAG in den von ihr abgeschlossenen Darlehensverträgen zum Teil umfangreichen soge-

nannten Financial Covenants (Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen). Dies betrifft insbesondere Darlehen (i) der TAG Gewerbeimmobilien Aktiengesellschaft („TAG Gewerbe“) mit einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 220,5 Mio., (ii) der Bau-Verein zu Hamburg AG („Bau-Verein AG“) und ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Bau-Verein“) mit einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 82,5 Mio. zum 31. Dezember 2010 und (iii) der im Rahmen des Projekts Theta erworbenen Gesellschaften mit einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 99,6 Mio., bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (sogenannte „Loan to Value“-Kennzahl) bestehen. Im Hinblick auf diese Darlehen musste nach dem 31. Dezember 2010 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 bei einem Kreditportfolio in Höhe von rund EUR 6,5 Mio. für Gewerbeimmobilien ein Teilbetrag von rund EUR 4,2 Mio. als Sicherheit hinterlegt werden, da die vereinbarten Finanzkennzahlen nicht erreicht waren.

Eine Verletzung der in den bestehenden Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken vorgegebenen Verpflichtungen, etwa infolge einer Gefährdung der Financial Covenants, könnte insbesondere infolge des Erwerbs der DKBI eintreten. Auch wenn die TAG die genauen Konsolidierungseffekte, welche durch den Erwerb der DKBI eintreten würden, nicht mit Gewissheit einschätzen kann, so vermutet sie jedenfalls, dass sich durch den Erwerb die „Loan to Value“-Kennzahl verschlechtern könnte. Bei einer Verletzung dieser und anderer Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Sollte in derartigen Fällen die Rückzahlung aus vorhandener Liquidität nicht möglich sein, so wäre die TAG unter Umständen gezwungen, andere Darlehen mit erheblich ungünstigeren Konditionen aufzunehmen beziehungsweise Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen. Sollten zudem einzelne Kreditengagements notleidend werden, könnte dies aufgrund entsprechender Klauseln in den Finanzierungsverträgen (sogenannte „Cross Default“-Klauseln) darüber hinaus auch zu einer Kündigung und Fälligkeitstellung anderer Finanzierungen führen.

Auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung und damit die Geschäftstätigkeit der TAG erheblich beeinträchtigen. Im Zuge der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 wurde der Zugang zu Fremdkapital erheblich erschwert. Viele Kreditinstitute fuhren aufgrund erhöhter Eigenkapitalanforderungen ihre Kreditengagements zurück. Bei zahlreichen internationalen Banken war zu beobachten, dass sie ihre Engagements in Deutschland erheblich reduzierten. Eine weitere Verschärfung der wieder aufgeflamten Krise oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingen. Dies könnte die Darlehensaufnahme für die TAG erheblich erschweren oder verteuern. Insbesondere könnten bestehende Finanzierungen der TAG nicht verlängert werden, Anschlussfinanzierungen nicht mehr erhältlich sein oder die den Finanzierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Konditionen er-

heblich verschlechtert werden. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben.

Schwierigkeiten bei der Bedienung oder Refinanzierung der Finanzverbindlichkeiten oder eine vorzeitige Fälligkeit von Darlehen sowie der Eintritt eines der anderen vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit der hohen Fremdfinanzierung der TAG könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben. Das Zusammentreffen mehrerer liquiditätswirksamer Risiken könnte den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die TAG führen.

Die TAG hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So sind zum Beispiel die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an der Bau-Verein AG und an der TAG Gewerbe sowie an anderen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ganz oder teilweise verpfändet. Daneben hat die TAG insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien, teilweise aber auch an anderen Grundstücken aus ihrem Immobilienbestand zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Aufgrund der von den Banken üblicherweise verwendeten sogenannten weiten Sicherungszweckerklärungen sichern die bestellten Grundpfandrechte regelmäßig alle, auch künftige Forderungen der jeweiligen Banken gegen den jeweiligen Darlehensnehmer. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig erfüllt werden können, so könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Weite Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobiliensicherheiten betroffen wären, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Beteiligungen, Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der TAG führen. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG und könnte den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Wertgutachten könnten den Wert der Immobilienbestände der TAG nicht richtig darstellen. Möglicherweise kann dies bilanzielle Wertberichtigungen der Immobilien der TAG zur Folge haben.

Die Wertgutachten, welche in diesem Prospekt enthalten sind, zeigen eine Bewertung der Immobilien der TAG basierend auf standardisierten Bewertungsgrundsätzen zu einem bestimmten Stichtag. In die Bewertung fließen dabei sowohl objektive Faktoren, wie etwa das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Standortentwicklung, Leerstände sowie die Mieterbonität ein, als auch die subjektive Einschätzung des das Wertgutachten erstellenden unabhängigen Gutachters. Nicht in allen Fällen war ei-

ne individuelle Begutachtung der einzelnen Immobilien möglich, sondern es wurde bei einzelnen Teilportfolios eine zusammenfassende Bewertung qualitativ vergleichbarer Immobilien vorgenommen, womit das Erfordernis pauschaler Einschätzungen verbunden war. Angesichts dieser Vielzahl von Faktoren, der mit der Bewertung einhergehenden subjektiven Einschätzung des Gutachters und des Erfordernisses pauschaler Einschätzungen besteht das Risiko, dass die in den Gutachten dargestellten Werte der Immobilien der TAG aufgrund der derzeitigen oder zukünftigen tatsächlich erzielbaren Mieteinnahmen nicht realistisch sind oder nicht den künftigen oder derzeit aktuell erzielbaren Veräußerungserlös wiedergeben. Auch können sich die im Rahmen der Bewertung angewendeten anerkannten Bewertungsverfahren nachträglich als ungeeignet erweisen. Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die Wertgutachten die Immobilien ungenau oder fehlerhaft bewerten. Sollte im Fall der Veräußerung eines oder mehrerer in den Gutachten bewerteter Immobilien ein Verkaufspreis erzielt werden, der unterhalb der in den Gutachten angegebenen Verkehrswerte liegt, oder sollte im Fall der Veräußerung unbewerteter Immobilien ein Verkaufspreis erzielt werden, welcher unter dem von der TAG bei der Akquisition dieser Immobilien angenommenen Verkehrswert liegt, oder müssten die in den Jahres- und Konzernabschlüssen der TAG ausgewiesenen Wertansätze für den Immobilienbestand aus anderen Gründen – etwa infolge einer Neubewertung – nach unten korrigiert werden, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Im Rahmen des Geschäftsfelds der Immobiliendienstleistungen für Dritte kann es zu Verletzungen vertraglicher Pflichten durch die TAG, etwa infolge von Bewertungsfehlern, kommen, welche zu Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüchen gegen die TAG führen können.

Die TAG ist vor allem durch ihre Tochtergesellschaft POLARES Real Estate Asset Management GmbH („POLARES REAM“) im Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistung für Dritte tätig. In diesem Rahmen verwaltet sie insbesondere Gewerbeimmobilien, welche zusammen einen Wert von rund EUR 4 Mrd. haben. Die Dienstleistungen, welche die POLARES REAM erbringt, bestehen zunächst aus dem Property Management, welches etwa die technische Objektbetreuung und -bewirtschaftung sowie die Mieterbetreuung einschließlich des Mietinkassos umfasst. Darüber hinaus gehört zu den Immobiliendienstleistungen das Asset Management, welches beispielsweise die Markt- und Standortanalyse, die Entwicklung von Vermietungsstrategien und die Unterstützung bei Transaktionen umfasst. Teil des Asset Managements soll auch das Akquisitionsmanagement sein, in dessen Rahmen die POLARES REAM den Immobilienkauf Dritter mit Dienstleistungen wie der Suche und Auswahl geeigneter Akquisitionsobjekte und der Prüfung der Immobilien auf ihre Werthaltigkeit und etwaige rechtliche und tatsächliche Mängel und Risiken (sogenannte „Due Diligence“-Prüfung) begleitet.

Sofern die TAG die Immobiliendienstleistungen, die sie im Rahmen dieses Geschäftsfelds anbietet, nicht mit der nötigen Sorgfalt erbringt oder diese aus anderen Gründen mangelhaft sind, könnte der Auftraggeber hierdurch Vermögensnachteile erleiden und von der TAG ersetzt verlangen. So können

beispielsweise mangelhafte Dienstleistungen des Property Managements zu Schäden an den Immobilien, mangelhafte Dienstleistungen des Asset Managements zu verminderten Mieteinnahmen oder im Bereich des Akquisitionsmanagements zu überhöhten Ankaufpreisen für minderwertige Immobilien führen. Sollte die TAG durch derartige oder andere Fehler bei der Erbringung von Immobiliendienstleistungen ihre Auftraggeber oder anderer Personen schädigen, so könnten hierdurch Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüche ausgelöst werden, deren Geltendmachung sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der TAG auswirken kann.

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen und zusätzlichen Ausgaben führen. Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.

Die TAG unterliegt dem Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen und des Leerstands von Mietobjekten. Neben den fehlenden Einnahmen kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten weiter gezahlt werden müssen, aber nicht bzw. nur teilweise von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht weitergeben werden können. Zum 31. Dezember 2011 waren rund 11,1 % der vermietbaren Flächen der TAG nicht vermietet. Besonders ausgeprägt war der Leerstand mit etwa 22,3 % im Wohnimmobilienportfolio in Salzgitter, welches mit rund 8.800 Wohneinheiten einen erheblichen Teil des gesamten Wohnimmobilienportfolios der TAG ausmacht. Reduzierte oder ausbleibende Mieteinnahmen können unter anderem auf mangelnder Nachfrage oder erhöhtem Angebot von Immobilien auf dem jeweiligen lokalen Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt, aber auch auf einem nicht den Marktanforderungen entsprechenden Zustand der Immobilien der TAG beruhen. Sollte die TAG eine Verschlechterung ihrer vermieteten Objekte nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies zu einer Erhöhung des Leerstands führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Einnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen und auf die hiermit verbundenen Kosten haben.

Ein Teil der Mietverträge der Gewerbeimmobilien enthält sogenannte Indexierungsklauseln, hinsichtlich derer sich eine Reduzierung der Mieteinnahmen auch aus einer negativen Entwicklung des Referenzindex ergeben könnte. Andererseits könnten Mieterhöhungen im Falle einer positiven Entwicklung des Referenzindex nicht durchsetzbar sein. Denn soweit derartige Mietverträge keine mindestens 10-jährige Bindung des Vermieters vorsehen, kann gerichtlich festgestellt werden, dass diese ab Rechtskraft des Urteils nicht mehr durchsetzbar sind. In vor dem 13. September 2007 abgeschlossenen Mietverträgen kann dies sogar dazu führen, dass Mieter die Mietanpassung verweigern und bereits gezahlte Anpassungsbeträge zurückverlangen können. Die von der TAG verwendeten Indexie-

rungsklauseln könnten mithin dazu führen, dass die von der TAG zukünftig eingenommenen Mieten nicht mehr marktgerecht sind.

Auch besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstrukturen, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien verschlechtern. Sofern die für diese Objekte abgeschlossenen Mietverträge gekündigt werden oder auslaufen, besteht in der Folge die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger zu kalkulieren sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen, was wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen würde.

Zudem können sich auch regional begrenzte wirtschaftliche und demographische Effekte in einem erheblichen Maße auf die Leerstandsquote der von der TAG gehaltenen Immobilien auswirken, da sich das Immobilienportfolio der TAG auf ausgewählte Regionen in Deutschland konzentriert, die unterschiedlichen wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen unterliegen. So kann eine anhaltend negative wirtschaftliche Entwicklung besonders in strukturschwachen Gebieten wie etwa Salzgitter den fortdauernden Wegzug von Menschen bewirken und dadurch auch zur Erhöhung des Wohnungsleerstands beitragen.

Ein Ansteigen des Leerstands oder der Ausfall oder eine Verringerung der Mieteinnahmen von einer größeren Anzahl von Mietern kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der TAG auswirken.

Die TAG ist im Bereich der Gewerbeimmobilien von einem wesentlichen Mieter abhängig, der rund 39 % der von ihr vermieteten Gewerbeflächen mietet.

Im Bereich des Gewerbeimmobilienportfolios besteht für die TAG ein sogenanntes „Klumpenrisiko“. Im Zuge des Erwerbs der Immobilien Berlin/Siemensdamm, Mannheim/Dynamostraße, Köln/Franz-Geuer-Straße und München/St.-Martin-Straße und Hofmannstraße von der Siemens AG (sog. „Siemens-Portfolio“) im Jahr 2007 durch die TAG Gewerbe wurden diese Immobilien an die Siemens AG vermietet. Die Gesamtfläche, welche die Siemens AG derzeit anmietet, beträgt 136.607 qm, dies entspricht rund 39,2 % der gesamten von der TAG Gewerbe vermieteten Gewerbefläche. Die von der Siemens AG insgesamt gezahlte Miete beträgt derzeit jährlich TEUR 9.627, dies entspricht rund 33,4 % der annualisierten Jahressollmiete der TAG Gewerbe. Würde es zu Beeinträchtigungen der Geschäftsbeziehungen mit der Siemens AG kommen oder würde die Siemens AG als Mieter vollständig ausfallen, würden sich wesentliche Mieteinnahmen für die TAG Gewerbe reduzieren oder wegfallen. Ein Ausfall oder eine Reduzierung der Zahlung des Mietzinses durch wesentliche Mieter (z.B. Mieter von großen Flächen) oder durch eine größere Anzahl von Mietern kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der TAG auswirken.

Die TAG AG und ihre Tochtergesellschaften sind mit anderen Unternehmen Joint Ventures eingegangen, aus welchen sich rechtliche und wirtschaftliche Risiken ergeben.

Die Colonia hat vor ihrer Übernahme durch die TAG als Minderheitsgesellschafterin mit verschiedenen Partnern Joint Ventures zum Erwerb von Wohn- und Gewerbeimmobilien abgeschlossen, die weiterhin fortbestehen. Das Ziel dieser Co-Investments besteht darin, strategische Partnerschaften zu etablieren, in deren Rahmen die Colonia Dienstleistungen im Bereich Asset Management erbringen kann. Die Fähigkeit der Colonia, dieses strategische Potenzial in Marktsegmenten, in denen sie Joint Ventures betreibt, vollständig auszunutzen, kann beeinträchtigt werden, wenn sie sich mit ihren Partnern nicht auf eine Strategie und deren Umsetzung für die Joint Ventures einigen kann oder wenn sie gegenüber ihren Partnern oder den betreffenden Joint Venture-Unternehmen die vereinbarten Leistungen nicht zu wettbewerbsfähigen Preisen oder in der vereinbarten Güte erbringen kann oder ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt.

Darüber hinaus sind mit dem Status der Colonia als Minderheitsgesellschafterin in diesen Joint Ventures verschiedene Risiken verbunden. Wengleich die Joint Venture-Vereinbarungen einzelne Bestimmungen zum Schutz des Minderheitsgesellschafters enthalten, führt diese Gesellschafterstruktur dazu, dass die Colonia nur einen begrenzten Einfluss auf wichtige strategische Entscheidungen hat oder haben wird, und derartige Entscheidungen gegebenenfalls gegen ihren Willen und entgegen ihren Interessen gefällt und durchgesetzt werden können.

Schließlich besteht das Risiko, dass die Joint Venture-Partner der Colonia ihre Zusammenarbeit mit der Colonia, zum Beispiel im Bereich des Asset Managements, aus wirtschaftlichen, strategischen oder sonstigen Gründen nicht fortsetzen oder versuchen, ihre Beteiligungen an dem jeweiligen Joint Venture zu beenden, diese an Dritte – gegebenenfalls auch an Wettbewerber der Colonia beziehungsweise der TAG – zu veräußern oder die Beteiligung der Colonia an dem Joint Venture zu übernehmen. In solchen Fällen wäre die Colonia möglicherweise gezwungen, den Beitritt neuer Partner zu einem bestehenden Joint Venture zu akzeptieren, ihrerseits Beteiligungen ihrer Joint Venture-Partner zu erwerben (und zwar gegebenenfalls zu nachteiligen Konditionen) oder das jeweilige Joint Venture zu beenden, was den Interessen der Colonia beziehungsweise der TAG möglicherweise widerspricht.

Sollten sich eines oder mehrere der Risiken im Zusammenhang mit diesen Joint Ventures realisieren, so kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der TAG auswirken.

Für die Verwaltung ihrer Immobilien nutzt die TAG derzeit noch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern und ist daher von der Erbringung fremder Dienstleistungen abhängig.

Insbesondere die Wohnimmobilien der Colonia werden derzeit noch durch einen kleinen Kreis von Fremdverwaltern betreut, welche unter anderem die Mietvertragsverwaltung, die Finanzbuchhaltung sowie Reparatur- und Überwachungsarbeiten hinsichtlich der verwalteten Immobilien wahrnehmen. Dasselbe gilt für die Immobilien des Portfolios, das im Rahmen des Projektes Theta von der TAG erworben wurde. Die TAG beabsichtigt, die vertraglichen Bindungen zu diesen Fremdverwaltern schrittweise zu lösen und die Verwaltung ihrer Immobilien zunehmend eigenständig durchzuführen. Sollten die Vertragsbeziehungen mit einem oder mehreren dieser Verwalter zur Unzeit beendet werden, könnte die TAG nicht rechtzeitig in der Lage sein, die umfangreichen Verwaltungsaufgaben in die interne Immobilienverwaltung einzugliedern oder vorübergehend auf einen anderen Verwalter überzuleiten. Dies könnte sich nachteilig auf den Geschäftsbetrieb der TAG und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die TAG unterliegt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken.

Bei dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilienportfolios etwa aus Beständen der öffentlichen Hand, wie z. B. der Länder und Kommunen, unterliegt die TAG im Hinblick auf einzelne Liegenschaften vertraglichen Beschränkungen. So sehen die Erwerbsverträge von Immobilien der öffentlichen Hand typischerweise vor, dass z. B. bei Wohnungsverkäufen diese vornehmlich an Mieter zu veräußern sind, Kündigungsbeschränkungen für ältere Mieter gelten, keine sogenannten Luxus-sanierungen vorgenommen werden dürfen und soziale Belange und Ziele der Stadtentwicklung zu beachten sind. Auch bezüglich wesentlicher Teile des Immobilienportfolios der DKBI, die die TAG zu erwerben beabsichtigt, bestehen solche Sozialchartas. Darüber hinaus befinden sich einige zum Portfolio der TAG gehörige Immobilien in Sanierungsgebieten, so dass die entsprechenden Grundbucheinträge Sanierungsvermerke aufweisen, die zu Beschränkungen bei der Veräußerung führen oder zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen durch den Grundstückseigentümer verpflichten können. Ähnliche Beschränkungen und Lasten gelten für Immobilien der TAG in städtebaulichen Entwicklungsgebieten sowie in Stadtumbaugebieten. Schließlich unterliegen einige Wohnimmobilien Beschränkungen hinsichtlich der Möglichkeit, Mieterhöhungen durchzuführen. Auch das Portfolio der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, ist in einem erheblichen Umfang von vergleichbaren vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen betroffen.

Des Weiteren sind bezüglich der Immobilien der TAG regelmäßig Belastungen im Grundbuch eingetragen. Dies betrifft nicht nur die erwähnten Dritte sichernden Grundschulden, sondern darüber hin-

aus auch weitere Belastungen zu Gunsten Dritter - etwa Dienstbarkeiten, die Nutzungsrechte Dritter begründen bzw. sichern - die die freie Nutzbarkeit einschränken, den Wert mindern oder Dritten Rechte gewähren.

Darüber hinaus unterliegt die TAG den mieterschützenden gesetzlichen Bestimmungen, die etwa Kündigungsmöglichkeiten und Mieterhöhungsmöglichkeiten einschränken, insbesondere aber auch den gesetzlichen Bestimmungen zu allgemeinen Geschäftsbedingungen, die die Möglichkeiten, Mietern Schönheitsreparaturen, Unterhalts-, Instandhaltungs-, Reparatur oder Modernisierungskosten aufzubürden, einschränken.

Die verschiedenen Beschränkungen könnten dazu führen, dass die TAG die betreffenden Wohnungen nicht optimal bewirtschaften oder Verkäufe oder Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht wie gewünscht vornehmen kann. Dies könnte zu niedrigeren Erlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung und dem -verkauf führen und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken.

Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der TAG erhebliche Verluste entstehen.

Die TAG hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb möglicherweise ihr oder Dritten entstehenden Schäden unter anderem die folgenden Versicherungen abgeschlossen:

- Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden für alle konzerneigenen Immobilien,
- für den Großteil aller Liegenschaften Haus- und Grundstücksbesitzer-Haftpflichtversicherungen,
- für einige Liegenschaften Versicherungen gegen Umweltschäden und Gewässerschäden,
- konzernübergreifend eine Bauleistungshaftpflicht-, eine Betriebshaftpflicht- sowie eine Elektronikversicherung und
- eine Konzernpolice für eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Vorstand, den Aufsichtsrat und leitende Mitarbeiter des Konzerns (D&O Versicherung).

Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der TAG Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der TAG zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der

bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die TAG nicht mehr finanzierbar sein. Der Eintritt eines dieser Umstände könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die Geschäftstätigkeit der TAG ist auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands beschränkt. Diese Konzentration führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.

Die TAG verfügt über ein räumlich diversifiziertes Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolio, wobei Schwerpunkte in den Regionen Berlin, Hamburg, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden sowie in Salzgitter bestehen. Aufgrund der Konzentration in bestimmten Regionen besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Immobilienmärkte in diesen Regionen. Dies betrifft beispielsweise das Wohnimmobilienportfolio der TAG in Salzgitter mit etwa 8.800 Wohneinheiten, mithin etwa 28 % des gesamten Wohnimmobilienbestands der TAG. Zudem könnten sich für die Gesellschaft aufgrund ihrer regionalen Spezialisierung Expansions- und Integrationsrisiken bei Investitionen in anderen deutschen Regionen ergeben. Diese könnten etwa darin bestehen, dass die neu erworbenen Immobilien aufgrund ihrer räumlichen Lage nicht von den gegenwärtigen Standorten der Immobilienverwaltung aus betreut werden könnten und somit ein kostenintensiver Aufbau zusätzlicher Verwaltungseinheiten erforderlich werden könnte. Dies trifft etwa auf einen Teil der Immobilien des Portfolios, das im Rahmen des Projektes Theta von der TAG erworben wurde, zu. Auch mit dem geplanten Erwerb der DKBI, deren Portfolio sich auf Schwerpunktregionen verteilt, die sich nur teilweise mit den Schwerpunktregionen des gegenwärtigen Portfolios der TAG decken, könnten derartige Risiken verbunden sein.

Der Immobilienmarkt ist zudem in einzelnen Regionen – etwa im Raum Salzgitter – von einem Angebotsüberhang geprägt. Auch dieser Umstand könnte sich nachteilig auf die zukünftigen Ergebnisse der TAG auswirken, da die Renditen aus der Bestandshaltung in der Regel unter denen aus der Veräußerung von Wohnungen liegen, welche durch einen Angebotsüberhang erschwert wird.

Aus der räumlichen Konzentration der TAG auf einzelne Regionen Deutschlands und aus den hiermit verbundenen Risiken könnten sich daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG ergeben.

Das verbliebene Projektentwicklungsgeschäft der TAG ist mit erheblichen Investitionen verbunden, die überwiegend fremdfinanziert sind. Sollte es der TAG nicht gelingen, ihre Immobilien und Beteiligungen in dem vorgesehenen Preis- und Zeitrahmen zu vermarkten, würden sich diese Investitionen nicht rentieren oder Verluste entstehen.

Die TAG war in der Vergangenheit auch im Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäft tätig, hat ihre Aktivitäten in diesen Geschäftsfeldern allerdings weitgehend beendet. Von wirtschaftlicher Bedeutung für die TAG ist gegenwärtig nur noch die Projektentwicklungsmaßnahme „Stuttgart-Südtor“, mit welcher Herstellungskosten von rund EUR 64 Mio. verbunden waren. Die in diesem Rahmen zu errichtenden Wohn- und Gewerbeflächen sind mittlerweile fertig gestellt, aber noch nicht vollständig vermarktet worden. Projektentwicklungsmaßnahmen sind nur dann wirtschaftlich erfolgreich, wenn es gelingt, die Immobilien innerhalb des vorgesehenen Preis- und Zeitrahmens zu vermarkten, um mit den erzielten Erlösen die Verbindlichkeiten aus den für die Entwicklungsmaßnahmen aufgenommenen kurzfristigen Fremdfinanzierungen zurückzuführen. Da ein Teil der mit diesem Projekt verbundenen Gewerbeeinheiten noch nicht vermietet worden ist, besteht das Risiko, dass bei der Vermarktung der finanzierten Immobilie die erwartete Zielrendite nicht erreicht wird oder sogar ein Verlust entsteht. Sollten die Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Gewerbeeinheiten nicht behoben werden können, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht die Gefahr, dass die TAG den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Preis bezahlt. Sofern sich die TAG an Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht die Gefahr, dass die TAG den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Zudem könnten sich die für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns der Transaktion als nutzlos erweisen.

Die TAG beabsichtigt, durch den stetigen Zuerwerb von Immobilien, Immobilienportfolios und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften Skaleneffekte zu realisieren und hierdurch ihre Profitabilität zu steigern. Bei derartigen Transaktionen, insbesondere bei dem Erwerb großvolumiger Immobilienportfolios, besteht das Risiko, dass die TAG Ertragspotentiale und Synergien überbewertet und Miet- und Kostenrisiken unterbewertet und infolgedessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Zudem besteht das Risiko, dass Immobilien oder Immobilienportfolios aus anderen Gründen, auch wenn sie auf der Basis von Wertgutachten und Due-Diligence Prozessen erworben worden sind, unzutreffend eingeschätzt werden und daher eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder gegebenenfalls ein bestimmter Preis beim Weiterverkauf nicht erreicht werden kann. Es ergibt sich daher das Risiko, dass der Verkehrswert einzelner Immobilien oder ganzer Immobilienportfolios den von der TAG gezahlten Kaufpreis unterschreitet. Dies hätte eine Reduktion der Einnahmen und die Notwendigkeit von Abschrei-

bungen zur Folge. Dies bezieht sich sowohl auf Transaktionen in der Vergangenheit als auch auf mögliche zukünftige Erwerbe.

Zudem können Immobilien, auch wenn ihre Auswahl sorgfältig vorgenommen wird, mit verborgenen Mängeln, z.B. an der Bausubstanz oder infolge von Altlasten auf Grundstücken, behaftet sein, die der TAG beim Erwerb nicht bekannt geworden sind. Sofern die Mängel nachträglich bekannt werden, kann es hierdurch zu Verzögerungen bei Entwicklungs- oder Vermietungsmaßnahmen und zu nicht kalkulierbaren Kosten bei der Mängelbeseitigung kommen. Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass eine durchzuführende Sanierung von Immobilien aus anderen Gründen mit erheblichen zusätzlichen, nicht überschaubaren Kosten für die Gesellschaft verbunden ist.

Vergleichbare Risiken können auftreten, wenn sich die TAG an Immobiliengesellschaften beteiligt, wie es beispielsweise hinsichtlich der DKBI beabsichtigt ist. Auch hier besteht Gefahr, dass die TAG die mit der zu erwerbenden Unternehmensbeteiligung verbundenen Ertragspotentiale und Synergien überbewertet oder die in der Immobiliengesellschaft, an der die Beteiligung erworben werden soll, vorhandenen Verbindlichkeiten und Risiken unterbewertet und infolgedessen für die Beteiligung einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Im Rahmen von geplanten Akquisitionen könnten zudem unvorhergesehene Probleme, etwa in Form erheblicher wirtschaftlicher oder rechtlicher Erwerbshindernisse auftreten. Dies könnte auch dazu führen, dass von einer geplanten Transaktion wieder Abstand genommen wird. Im Falle des Scheiterns einer konkret verfolgten Transaktion könnten sich die hierfür aufgewandten, mitunter erheblichen Kosten, beispielsweise für Berater, als nutzlos erweisen.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von einzelnen Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen, das Vorhandensein verborgener Mängel und zusätzliche Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und ein größerer Umfang nutzloser Aufwendungen könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Es besteht die Gefahr, dass die TAG Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist und korrespondierende Regressansprüche nicht bestehen oder nicht erfolgreich durchgesetzt werden können.

Die TAG unterliegt dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Gebäuden oder Grundstücken bzw. Teilen davon für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann, wenn vertragliche Haftungsausschlüsse nicht vereinbart wurden oder nicht greifen. Insbesondere für die bereits abgeschlossenen Bauträger- und Projektentwicklungsmaßnahmen besteht ein Haftungsrisiko für Mängel an veräußerten Gebäuden oder Grundstücken bzw. Teilen davon, insbesondere bei auftretenden Bauschäden bzw. Baumängeln, für

einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren. Dies gilt auch für bereits vermarktete Immobilien. In diesem Zusammenhang hat die TAG nach IFRS Rückstellungen zum 30. September 2011 in Höhe von TEUR 1.989 (für Mängelbeseitigung) gebildet. Die Gesamtsumme möglicher Gewährleistungsansprüche kann von der TAG allerdings nicht genau beziffert werden und kann erheblich über den Betrag der gebildeten Rückstellungen hinausgehen.

Stellt ein Mangel gleichzeitig auch einen Fehler dar, der gegenüber dem jeweiligen Veräußerer oder Bauausführenden bzw. Planenden geltend gemacht werden kann, kann die TAG im Fall einer Haftung gegenüber Erwerbern wegen Baumängeln grundsätzlich Rückgriff gegenüber den jeweiligen Verkäufern, Bauausführenden oder Planenden nehmen. Insoweit trägt die TAG allerdings das Ausfallrisiko für den Fall, dass diese Unternehmen oder Personen – etwa aufgrund Insolvenz – nicht mehr in der Lage sind, ihren Nachbesserungs- oder Zahlungspflichten (insbesondere Schadensersatzpflichten) nachzukommen. Denkbar ist auch, dass die TAG AG bzw. die jeweilige Tochter- und Beteiligungsgesellschaft zwar noch gegenüber den Erwerbern haftet, ein Rückgriff aber wegen Ablaufs der Gewährleistungsfrist oder aus anderen Gründen nicht mehr möglich ist. Die Gewährleistungsbürgschaften, die von den mit den Bauleistungen beauftragten Firmen üblicherweise in Höhe von 5 % des Bauvolumens gestellt werden, reichen zur Absicherung dieser Risiken vielfach nicht aus.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der TAG AG bzw. gegenüber ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, insbesondere dann, wenn wegen eines erstatteten Schadensersatzanspruchs kein Rückgriff auf einen Dritten genommen werden kann, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG erheblich nachteilig beeinträchtigen.

Die TAG AG könnte aus Haftungserklärungen oder Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen für Verbindlichkeiten ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften in Anspruch genommen werden.

Sowohl die TAG AG als auch ihre wesentlichen Tochtergesellschaften haben aufgrund von Haftungserklärungen (z.B. Bürgschaften, Garantien oder Patronatserklärungen) oder aufgrund von Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen sowie aufgrund der Übernahme der Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin vielfach die unmittelbare oder mittelbare Haftung untereinander sowie für ihre jeweiligen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften übernommen.

Insbesondere steht die TAG AG für aufgenommene Darlehen der TAG Gewerbe, des Bau-Vereins, der TAG Asset Management GmbH („TAG AM“) und weiterer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften mit Bürgschaften ein. Diese Bürgschaften bergen das Risiko für die TAG AG, dass sie unmittelbar auf Zahlung in Anspruch genommen wird. In gleicher Weise stehen die TAG AG und die Bau-Verein

AG für ihre wesentlichen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften im Rahmen von Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen oder von Haftungserklärungen, wie z.B. Patronatserklärungen, ein.

Jede derartige Inanspruchnahme aus Haftungserklärungen oder aufgrund von Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die TAG könnte aufgrund von Altlasten, Umweltverunreinigungen oder Bauschadstoffen in Anspruch genommen werden.

Die TAG trägt generell das Risiko, dass in ihrem Eigentum beziehungsweise Besitz befindliche Grundstücke mit Altlasten, mit anderen schädlichen Bodenveränderungen oder mit Bauschadstoffen (beispielsweise Asbest) belastet sind oder sonstige Umweltverunreinigungen von ihnen ausgehen und dass eine Inanspruchnahme wegen dieser Belastungen durch Behörden oder private Dritte erfolgt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Grundstückskaufverträgen regelmäßig ein Freistellungsanspruch zugunsten des früheren Eigentümers im Hinblick auf die Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vereinbart sowie ein Rückgriffsanspruch gegen den früheren Eigentümer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ausgeschlossen wird.

Diese Inanspruchnahme kann sich z.B. auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, auf Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Sicherung oder Sanierung der Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt rechtlich zulässig. Zudem werden durch Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bauschadstoffe oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Belastung mit Bauschadstoffen der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Liegenschaften erheblich nachteilig beeinflusst.

Selbst wenn die TAG nicht selbst die schädlichen Veränderungen verursacht hat, hat sie vielfach nur sehr begrenzt die Möglichkeit, gegen den oder die Verursacher oder sonstigen Verantwortlichen, etwa den Verkäufer des betroffenen Grundstücks, Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche durchzusetzen.

Das Risiko der Inanspruchnahme besteht auch in Bezug auf Grundstücke, die die TAG bereits veräußert hat. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen auch den früheren Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung auf dessen Kosten verpflichten. Selbst für den Fall, dass in Grundstücksveräußerungsverträgen geregelt wird, dass der Erwerber die veräußernde Gesellschaft aus dem TAG-Konzern von der Inanspruchnahme nach

dem BBodSchG freizustellen hat sowie der gesetzliche Ausgleichsanspruch abbedungen wird, kann das Risiko der Inanspruchnahme nicht ausgeschlossen werden. So liefe etwa im Falle der Insolvenz des jeweiligen Käufers ein schuldrechtlicher Freistellungsanspruch leer.

Einige der Grundstücke der TAG sind in sogenannten Altlastenkatastern der Länder beziehungsweise der Kommunen geführt. Auch einige der Grundstücke der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, werden in den Altlastenkatastern der Länder geführt. Der Eintrag in das Altlastenkataster wird vorgenommen, wenn ein Verdacht einer Belastung mit Altlasten, etwa aufgrund einer bestimmten gewerblichen Vornutzung besteht.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten, anderen schädlichen Bodenveränderungen, Bauschadstoffen oder sonstiger von ihren Grundstücken ausgehenden Umweltverunreinigungen kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken.

Zum Immobilienportfolio der TAG gehören auch Eisenbahngrundstücke, deren Bewirtschaftung mit spezifischen Umweltrisiken verbunden ist. Die geplante Veräußerung dieser Grundstücke könnte sich als schwierig erweisen.

Die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH (die „TBG“), eine Konzerngesellschaft der TAG AG, betreibt einen Teil der Bahnstrecke zwischen Tegernsee und Schaftlach und ist Eigentümerin von Grundstücken, auf welchen die Bahnstrecke verläuft, sowie angrenzender Grundstücke. Aufgrund der Nutzung für den Eisenbahnbetrieb sind diese Grundstücke mit Rückständen des Eisenbahnbetriebs, wie z.B. Öl, kontaminiert. Zudem könnten über diese eisenbahnspezifische Kontamination hinaus weitere Altlasten auf diesen Grundstücken vorhanden sein. Etwaig erforderliche Sanierungsmaßnahmen könnten erhebliche Aufwendungen verursachen oder den beabsichtigten Verkauf der TBG und ihrer Grundstücke erschweren oder gar verhindern. Dies gilt auch für Grundstücke der Kraftverkehr Tegernsee Immobilien GmbH („KVT“), einer weiteren Konzerngesellschaft der TAG AG, die teilweise in der Vergangenheit ebenfalls für den Eisenbahnbetrieb genutzt wurden.

Es besteht ein notarielles Verkaufsangebot, mit dem die TAG einem örtlichen Investor die Liegenschaften am Tegernsee zum Kauf angeboten hat. Der Investor wird die Annahme dieses Angebots aber unter anderem davon abhängig machen, ob eine Sanierung der Grundstücke mit kalkulierbarem Aufwand durchführbar ist.

Sollte ein Verkauf nicht möglich sein und sollten auf die TAG Sanierungskosten für die Eisenbahngrundstücke zukommen, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG.

Für die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der TAG AG, („TBG“) besteht das Risiko der Rückforderung von Betriebszuschüssen, wenn diese als nach EU-Beihilferecht wettbewerbsrechtlich unzulässige Beihilfen qualifiziert werden.

Der Freistaat Bayern hat der TBG und der KVT über Jahrzehnte erhebliche Betriebsmittelzuschüsse gewährt. Die Beihilfen wurden durch das Bayerische Staatsministerium bei der Kommission der Europäischen Gemeinschaft in Brüssel nicht angemeldet, da das Bayerische Staatsministerium davon ausging, dass dies nicht notwendig sei. Es besteht daher das Risiko, dass die Betriebsmittelzuschüsse anmeldepflichtig waren und unter Verstoß gegen das EU-Beihilferecht vergeben wurden. Dies könnte dazu führen, dass die Zuschüsse zurückgefordert werden. Eine teilweise oder vollständige Rückforderung dieser Zuschüsse könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die TAG setzt im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs im erheblichen Umfang IT-Systeme ein. Beeinträchtigungen dieser IT-Systeme können zu Betriebsstörungen und -unterbrechungen führen.

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten IT-Systeme der TAG könnte zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebes führen. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass infolge der Implementierung neuer Softwareanwendungen die IT-Systeme der TAG in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von der TAG errichteten Sicherungen überwunden werden. Darüber hinaus könnten im Zusammenhang mit dem Erwerb anderer Unternehmen strukturell unterschiedliche IT-Systeme in die IT-Systeme der TAG zu integrieren sein, was im Falle einer mangelnden Vereinbarkeit dieser IT-Systeme zu einer Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit oder zu einem Datenverlust führen kann. Schließlich kann auch ein Datenverlust durch Feuerschäden oder ähnliche Schäden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte einer der genannten Umstände eintreten, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Der künftige Erfolg der TAG ist von ihren Führungskräften und weiteren qualifizierten Mitarbeitern abhängig.

Der wirtschaftliche Erfolg der TAG beruht wesentlich auf der Tätigkeit ihrer Führungskräfte und qualifizierten Mitarbeiter, insbesondere der Vorstandsmitglieder der TAG AG, Herrn Rolf Elgeti, Herrn Hans-Ulrich Sutter und Herrn Dr. Harboe Vaagt, die über langjährige Erfahrung und umfangreiche Kontakte im deutschen Immobilienmarkt verfügen. Wesentlich für die künftige Realisierung der strategischen und operativen Ziele der TAG wird es außerdem sein, qualifizierte Fach- und Führungskräfte insbesondere in den Bereichen Akquise, Immobilienverwaltung, Technik, Planung und Vertrieb zu

gewinnen und dauerhaft an die Gesellschaft zu binden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Mitarbeiter in Schlüsselpositionen etwa von Wettbewerbern der Gesellschaft abgeworben werden oder die TAG AG aus anderen Gründen verlassen. Hinzu kommt, dass der intensive Wettbewerb im Immobilienmarkt einen Mangel an qualifizierten, über die nötigen Marktkenntnisse verfügenden Arbeitskräften zur Folge hat und die Gesellschaft in einem harten Wettbewerb mit ihren Konkurrenten um qualifizierte Arbeitskräfte steht. Sollte es der Gesellschaft daher zukünftig nicht gelingen, weitere qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen oder die in Schlüsselpositionen tätigen Mitarbeiter an die Gesellschaft zu binden, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die TAG-Tochtergesellschaft Colonia könnte wiederauflebenden Ansprüchen der Insolvenzgläubiger der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft, aus welcher die Colonia hervorgegangen ist, ausgesetzt sein.

Die Colonia ist aus der im Jahr 1999 in Insolvenz geratenen Küppersbusch Aktiengesellschaft hervorgegangen. Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft wurde durch Beschluss des Amtsgerichts – Insolvenzgericht – Essen vom 7. Mai 2000 (Aktenzeichen 160 IN 20/99) nach Eintritt der Rechtskraft der Bestätigung eines vom damaligen Insolvenzverwalter erstellten Insolvenzplans aufgehoben. Dieser Insolvenzplan enthielt in seinem gestaltenden Teil einen weitreichenden Forderungsverzicht der damaligen Gläubiger der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft und im Übrigen eine Beschränkung des Befriedigungsanspruchs hinsichtlich der verbleibenden Forderungen auf die in der Insolvenzmasse enthaltenen Vermögenswerte beziehungsweise auf das bis heute der sogenannten Nachverteilung unterliegende Vermögen der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft. Es ist nicht auszuschließen, dass der ehemalige Insolvenzverwalter den Insolvenzplan nicht vollständig erfüllt hat bzw. dass die Colonia Regelungen des Bestimmungsvertrages vom 2. November 1999 hinsichtlich eines bestimmten, der sogenannten Nachverteilung unterliegenden Vermögensteils der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft oder die Pflicht, sich um die optimale Befriedigung der entsprechenden Forderungen zu bemühen, verletzt. In diesem Fall können die erlassenen Forderungen ganz oder teilweise wieder aufleben oder es kann die Beschränkung des Befriedigungsanspruchs entfallen. Da der Insolvenzplan auch in Zukunft noch Wirkungen entfaltet, könnte sich der Eintritt eines der beschriebenen Ereignisse erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Der TAG-Tochtergesellschaft Colonia könnten durch Ansprüche aus der sogenannten Nachverteilung hinsichtlich bestimmter Vermögensgegenstände der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft zusätzliche Kosten entstehen.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen – Insolvenzgericht – vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Colonia stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft im Rahmen einer sogenannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachwalter. Obwohl die Verfügungsbefugnis dem Sachwalter zusteht und die vormaligen Insolvenzgläubiger der ehemaligen Küppersbusch Aktiengesellschaft wirtschaftlich berechtigt sind, stehen zivilrechtlich sowohl das Grundvermögen als auch die Beteiligung an der Küppersbusch Aktiengesellschaft & Co. Grundstücksgesellschaft OHG im Eigentum der Colonia. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus dem Immobilienbesitz ergeben oder aus der Beteiligung an der Küppersbusch Aktiengesellschaft & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Colonia als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, treffen die Colonia daher in vollem Umfang. Da diese Vermögenswerte aufgrund der sogenannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia entzogen sind, sind die insoweit entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate weder abschließend zu beurteilen noch kann die Colonia etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Aufwendungsersatzansprüche gegen den Sachwalter stehen der Colonia über einen Betrag von rund TEUR 49 hinaus, welcher in einem gerichtlichen Vergleich vom 6. Mai 2008 vereinbart wurde, nicht zu. Für etwaige Verbindlichkeiten aus dem insolvenzbeschlagenen Vermögen, die nach Beendigung des Insolvenzverfahrens entstanden sind, hat die Colonia einzustehen, ohne auf die zu diesem Vermögen gehörenden Vermögenswerte, die den Insolvenzgläubigern zustehen, zurückgreifen zu können. Soweit die Colonia für eine Verbindlichkeit des insolvenzbeschlagenen Vermögens in Anspruch genommen wird oder einer Haftung unterliegt, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3. Bilanzielle, rechtliche und steuerliche Risiken

Abschreibungen auf die im Jahresabschluss der TAG AG bilanzierten Anteile an den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und Forderungen gegen diese Unternehmen könnten wesentliche belastende Folgen für das Ergebnis des Jahresabschlusses der TAG AG haben.

Der Jahresabschluss der TAG AG enthält zum 31. Dezember 2010 Buchwerte in Bezug auf Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Beteiligungen in Höhe von TEUR 177.595 und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 128.645. Die Anteile an verbundenen Unterneh-

men betreffen dabei im Wesentlichen die Anteile an der Colonia (TEUR 37.773), am Bau-Verein (TEUR 85.090) und an der TAG Gewerbe (TEUR 19.600). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegen die TAG Gewerbe (TEUR 79.136) und gegen die TAG AM (TEUR 30.899). Die Rechtfertigung dieser Buchwerte begründet sich maßgeblich in Erwartungen über die zukünftigen Erträge und Zahlungsüberschüsse der jeweiligen Tochter- und Beteiligungsgesellschaft. Sollte es zu einer Abweichung zwischen den tatsächlichen und den erwarteten Ergebnissen kommen, könnte eine teilweise oder vollständige Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erforderlich sein. Dies hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG AG und ihre zukünftige Fähigkeit zur Zahlung von Dividenden.

Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der TAG führen.

Wesentlicher Vermögenswert im Konzernabschluss der TAG zum 30. September 2011 sind bei einer Bilanzsumme von TEUR 1.926.003 die langfristig gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) mit einem Buchwert von TEUR 1.791.661 und die Immobilien des Vorratsvermögens (Grundstücke mit unfertigen oder fertigen Bauten) mit einem Buchwert von TEUR 40.148. Im Zuge der bilanziellen Erstkonsolidierung der Gesellschaften, welche im Rahmen des Projektes Theta erworben wurden, wird sich der Wertansatz der Renditeliegenschaften der TAG zudem voraussichtlich um bis zu rund EUR 173 Mio. erhöhen. Sollte sich der Markt für die durch die TAG AG bzw. durch ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vermieteten bzw. zur Veräußerung bestimmten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge. Bei den langfristig gehaltenen Immobilien würde sich bei der Bilanzierung nach IFRS der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken. Bei den Immobilien des Vorratsvermögens könnte es dann zu außerplanmäßigen Abschreibungen auf den dann niedrigeren Veräußerungspreis kommen. Die beschriebenen Wertverluste der Immobilien könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG erheblich nachteilig beeinflussen.

Die TAG ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, die erheblichen Einfluss auf die Profitabilität der TAG haben, abhängig.

Die Geschäftstätigkeit der TAG ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Daneben sind auch andere Vorschriften, etwa des Baurechts, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Bodenrechts und des Steuerrechts für die TAG von großer Bedeutung.

Eine Reihe der Wohnungen, insbesondere der in Salzgitter belegenen Objekte der Colonia, stehen unter Denkmalschutz. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften können dazu führen, dass beabsichtigte bauliche Maßnahmen nicht wie beabsichtigt durchgeführt werden können, zusätzliche Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind oder Nutzungseinschränkungen zu beachten sind. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert. So wurden etwa bei den Abschreibungszeiten, den Fristen für Veräußerungsgeschäfte und der Grunderwerbssteuer gravierende Änderungen vorgenommen.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der TAG auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der TAG auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. So ist in den Jahren 2012 oder 2013 mit einer Neufassung der Energieeinsparverordnung zu rechnen, durch welche die neugefasste und in ihren Anforderungen verschärfte EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt werden muss. Diese Richtlinie sieht beispielsweise vor, dass bestehende Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, gewisse Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen. Des Weiteren müssen Betreiber von Kundenanlagen, z. B. den Energieleitungen in einem Wohngebäude, nach Maßgabe des Energiewirtschaftsgesetzes in seiner Fassung seit dem 4. August 2011 jedem Nutzer dieser Leitungen eine freie Lieferantenwahl gewährleisten. Sämtliche Abreden, die eine Strom- oder Gasbelieferung über den Eigentümer bzw. Vermieter vorsehen (z. B. im Rahmen einer dezentralen Energieversorgung), können die freie Lieferantenwahl beschränken. Dies kann für den Eigentümer bzw. Vermieter zur Folge haben, dass das energiewirtschaftliche Regulierungsrechts anzuwenden ist und dadurch ein erheblicher administrativer Aufwand verursacht wird. Daneben können die am 1. November 2011 in Kraft getretenen Änderungen der Trinkwasserverordnung zu gesteigerten Untersuchungspflichten für Betreiber von Wasserverordnungsanlagen, welche auch Hauseigentümer sein können, führen, insbesondere in Bezug auf die Kontaminierung des Trinkwassers mit Legionellen.

Da die TAG nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, sieht sie in nachteiligen Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen eines der wesentlichen Risiken. Aus jeder Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG ergeben.

Die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft, insbesondere das Risikomanagement- und Compliance-System müssen weiterentwickelt werden. Sollte dies nicht gelingen, bestünde die Gefahr, dass drohende Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifiziert und vermieden werden können.

Die TAG verfügt über ein Risikomanagement- und Compiance-system, welches der nachhaltigen Sicherung des Bestands der TAG und ihres Wachstums dient und darauf ausgerichtet ist, unangemessene rechtliche und tatsächliche Risiken rechtzeitig zu erkennen, sie zu steuern und sie soweit wie möglich zu vermeiden. Die TAG ist allerdings in den vergangenen Jahren stark gewachsen, womit eine erhebliche Belastung der internen Organisationsstrukturen der TAG einherging. Auch wenn der geplante Erwerb der DKBI gelingen sollte, bedürfte es erheblicher organisatorischer Anstrengungen, um die DKBI in die TAG zu integrieren. Es besteht daher auch in Zukunft die Gefahr, dass ein weiteres rasches Wachstum die internen Organisationsstrukturen der Gesellschaft überfordert. Das Sicherstellen einer mit dem Wachstum Schritt haltenden Weiterentwicklung angemessener Organisations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen, die Fehlentwicklungen und Risiken frühzeitig erkennen lassen, stellt daher eine permanente Herausforderung für die TAG dar. Sollten die ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung des Risikomanagement- und Compliance-Systems unzureichend sein, die angestrebten Verbesserungen scheitern oder sollte es zu einer verspäteten oder mangelhaften Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen kommen, könnte dies möglicherweise zur Folge haben, dass das Management der Gesellschaft Risiken und Fehlentwicklungen nicht oder zu spät erkennt.

Gelingt es der TAG nicht, dafür Sorge zu tragen, dass ihr Risikomanagement- und Compliance-System mit ihrem Wachstum Schritt hält, so könnte dies zu beträchtlichen unternehmerischen Fehlentscheidungen führen, woraus erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG resultieren können.

Sollte die TAG die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln nicht erfüllen, könnten öffentliche Geldgeber bereits gewährte Mittel zurückfordern.

Einige Tochtergesellschaften der TAG – insbesondere Tochtergesellschaften der Colonia – haben öffentliche Fördermittel erhalten. Auch verschiedene Tochtergesellschaften der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, haben öffentliche Fördermittel erhalten. Diese Fördermittel wurden in Form von Finanzhilfen und verlorenen Zuschüssen gewährt, d.h. Fördermitteln, die im Allgemeinen nicht

an den Staat zurückgezahlt werden. Die Gewährung derartiger Fördermittel ist an die Erfüllung bestimmter vertraglicher Bestimmungen, Bestimmungen in Bescheiden und sonstiger rechtlicher Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sehen unter anderem vor, dass der Vermieter einer geförderten Wohneinheit nur eine bestimmte Höchstmiete verlangen und die Einheit nur an bestimmte Personen (zum Beispiel Personen mit geringem Einkommen) vermieten darf. Sollten die Tochtergesellschaften der TAG, die Fördermittel erhalten haben, die entsprechenden Voraussetzungen und sonstigen rechtlichen Vorgaben für die Gewährung der Mittel nicht erfüllen, könnten die staatlichen Geldgeber Strafzahlungen erheben oder die Fördermittel zuzüglich Zinsen zurückverlangen. Diese Gefahr besteht auch für erhaltene Fördermittel solcher Gesellschaften, deren Erwerb durch die TAG noch bevorsteht. Diese Strafzahlungen und der Verlust dieser Fördermittel könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die TAG ist Partei zahlreicher Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist.

Die TAG AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind Beklagte bzw. Beteiligte in zahlreichen gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten mit teilweise erheblichen Streitwerten. Hierzu gehören insbesondere Rechtsstreitigkeiten über Baumängel und daneben vereinzelt auch Auseinandersetzungen mit Mietern (insbesondere Mietern von Gewerbeimmobilien) sowie verwaltungsrechtliche Verfahren. Bei den wesentlichen Verfahren handelt es sich insbesondere

- um Prozesse und selbständige Beweisverfahren im Zusammenhang mit Baumängeln verschiedener Projekte des Bau-Vereins sowie in zwei Fällen Vorschussklagen gegen die TAG AM wegen nicht fertig gestellter Bauleistungen bzw. Mängeln am Gemeinschaftseigentum,
- um Verfahren von Eigentümern gegen die TAG AM wegen Rückabwicklung von Kaufverträgen aufgrund eines Nichteintritts der gewünschten steuerlichen Folgen und
- um verschiedene Verfahren gegen die Colonia, die vor allem Zahlungsansprüche aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen verschiedener Beteiligungsunternehmen betreffen.

Der Ausgang dieser Verfahren ist ungewiss. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in Zukunft zu Rechtsstreitigkeiten mit erheblichem Streitwert kommen kann, beispielsweise im Hinblick auf die von der TAG bei Bauträgermaßnahmen verwendeten allgemeinen Geschäftsbedingungen. Auch die DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, ist Beteiligte in Rechtsstreitigkeiten, deren Entwicklung die TAG gegenwärtig nicht einschätzen kann. Sollte die TAG Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Streitwert haben, ganz oder teilweise verlieren, könnte sich dies erheblich nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die TAG könnte Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz und Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ausgesetzt sein.

Die TAG hat insbesondere seit dem Erwerb der Anteilsmehrheit an der Colonia und durch die Übernahme der Gesellschaften im Rahmen des Projekts „Theta“ das Eigentum an zahlreichen Immobilien auf dem Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik („DDR“) erlangt. Auch der weitaus größte Teil der Immobilien der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, sowie ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen DDR. Soweit Personen das Eigentum an diesen Grundstücken in der Vergangenheit durch entschädigungslose Enteignungen oder durch vergleichbare Maßnahmen zur Überführung eines Grundstücks in Volkseigentum verloren haben, können diese Personen oder ihre Rechtsnachfolger Restitutionsansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen („Vermögensgesetz“) haben. Derartige Ansprüche nach dem Vermögensgesetz können auch Personen, die in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen infolge von Zwangsverkäufen, Enteignungen oder auf andere Weise verloren haben, oder ihren Rechtsnachfolgern zustehen.

Die Anmeldefrist zur Geltendmachung der Restitutionsansprüche lief bereits Ende des Jahres 1992 ab. Dennoch können auch in der Zukunft in verschiedenen Fällen Restitutions- oder Schadensersatzansprüche nicht ausgeschlossen werden. Diese Fälle betreffen zum einen Enteignungen zu Zeiten der DDR, die sich nicht auf Grundstücke selbst, sondern auf Unternehmen, die über Betriebsgrundstücke verfügten, bezogen. Anmeldungen derartiger Restitutionsansprüche in Bezug auf Grundstücke erfolgten häufig unvollständig oder fehlerhaft, ohne dass diese Fehler zu Lasten des Anspruchsinhabers gehen. Zum anderen war in Fällen von Enteignungen zwischen 1933 und 1945, in denen die „Jewish Claims Conference“ Rechtsnachfolgerin der enteigneten Personen geworden ist, eine pauschalisierte Anmeldung von Restitutionsansprüchen unter bloßer Angabe des Namens und der Wohnadresse der enteigneten Personen möglich. Die detaillierte Ermittlung der Grundstücke, welche im Eigentum dieser Personen standen, ist noch nicht abgeschlossen.

Gegenwärtig sind aus dem Immobilienportfolio der TAG lediglich zwei Verfahren anhängig, in denen Restitutionsansprüche in Bezug auf von der Colonia angekaufte Objekte geltend gemacht werden. Wegen dieser Restitutionsansprüche ist bisher kein Eigentumsübergang erfolgt, so dass sich die Ansprüche gegen die Colonia ausschließlich auf die Rückzahlung vereinnahmter Mieten beziehen. Auch in der Vergangenheit wurden derartige Ansprüche vereinzelt geltend gemacht. Wenn es in Zukunft zu einer steigenden Zahl von Klagen zur Geltendmachung von Restitutions- oder Schadensersatzansprüchen kommen würde, so könnte die Fähigkeit der TAG, die betroffenen Grundstücke zu bewirtschaften oder über sie zu verfügen, in einem erheblichen Maße eingeschränkt werden. Zudem wäre die TAG im Falle erfolgreicher Restitutionsklagen zur entschädigungslosen Rückübertragung der betroffenen

Grundstücke verpflichtet. Darüber hinaus sind hinsichtlich einiger der Immobilien der DKBI, deren Erwerb die TAG beabsichtigt, und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, Restitutionsansprüche angemeldet worden, über deren Bestehen noch keine abschließende Entscheidung getroffen worden ist.

Weiterhin können hinsichtlich der auf dem Territorium der ehemaligen DDR befindlichen Grundstücke Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestehen. Nach diesem Gesetz können Personen, die ein Gebäude auf einem fremden Grundstück errichtet haben, unter bestimmten Bedingungen die Übertragung des Grundstücks zur Hälfte des Verkehrswerts oder die Eintragung eines Erbbaurechts mit einem Erbbauzins, welcher nur die Hälfte des gewöhnlichen Erbbauszinses beträgt, verlangen.

Die Geltendmachung von Ansprüchen nach dem Vermögensgesetz oder nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann sich daher erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken.

Die Gesellschaft ist als Konzernmutterunternehmen zu erheblichen Teilen auf Dividenden und Ausschüttungen ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften angewiesen.

Die TAG AG fungiert in einem wesentlichen Umfang als Holdinggesellschaft, deren Aktiva ganz überwiegend aus Beteiligungen an ihren operativen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften bestehen. Da die Erlöse der Gesellschaft hinter den zur Deckung ihrer betrieblichen und sonstigen Aufwendungen erforderlichen Mittel zurückbleiben, ist sie auf Ausschüttungen ihrer operativen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften angewiesen. Sollten der Gesellschaft solche Zahlungen nicht in hinreichendem Umfang zukommen, würde sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG AG auswirken. Zudem könnte die Fähigkeit der TAG AG zur Zahlung von Dividenden an ihre Aktionäre dadurch beeinträchtigt werden, dass die Gewinne ihrer operativen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften nicht im hinreichenden Umfang an sie ausgeschüttet werden.

Ein Verstoß gegen Zweckbindungsvereinbarungen beim Weiterverkauf von Immobilien kann zu Haftungsrisiken führen.

Soweit die TAG Immobilienbestände von Verkäufern erwirbt, die auf eine bestimmte spätere Nutzung oder Zweckbindung Wert legen oder Vorgaben bezüglich der späteren Weiterveräußerung machen (dieses ist insbesondere bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Gesellschaften, die im öffentlichen Besitz stehen oder standen, der Fall), werden diese Ziele häufig im Ankaufsvertrag, etwa durch Zweckvereinbarungen, die zum Teil durch Vertragsstrafenklauseln gesichert sind, festgeschrieben. Häufig legen die Ankaufsverträge zudem fest, dass die Zweckbindung auch beim Weiterverkauf weiterzugeben ist. Bei einem Verstoß gegen diese Vertragsklauseln könnten den Verkäufern Schadensersatz-

satz- oder Vertragsstrafansprüche zustehen. Auch ein Großteil der Wohnungen der DKBI unterliegt mieterschützenden Zweckbindungsvereinbarungen. Dies betrifft insbesondere die sogenannte Sozialcharta, welche eine freiwillige Selbstverpflichtung der DKBI darstellt und unter anderem einen gesteigerten Kündigungsschutz, Begrenzungen bei Mietanpassungen und Wohnungsveräußerungen sowie ein Verbot der Luxussanierung vorsieht. Die Sozialcharta würde bei dem von der TAG angestrebten Erwerb der DKBI beibehalten werden und die TAG hätte zudem im Falle eines Weiterverkaufs von Immobilien aus dem Portfolio der DKBI dafür Sorge zu tragen, dass auch der Erwerber die Sozialcharta übernimmt und befolgt.

Sollte die TAG den Zweckbindungsvereinbarungen nicht entsprechen oder nicht entsprechen können, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die TAG könnte aufgrund unzutreffender Immobilienverkaufsprospekte auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

Die TAG hat in der Vergangenheit neu errichtete oder privatisierte Wohnungen und Reihenhäuser auf Basis von Verkaufsprospekten verkauft, die als Vertriebsgrundlage den jeweiligen Vermittlern, Interessenten und Erwerbern zur Verfügung gestellt wurden. Unzutreffende oder von den notariellen Kaufverträgen abweichende Angaben in Verkaufsprospekten können zu Haftungsansprüchen der Erwerber führen, wenn die im Prospekt dargestellten Angaben und Erwartungen später nicht wie beschrieben eintreten oder sich als falsch herausstellen. Die Ansprüche sind in der Regel auf den Ausgleich der Nachteile (Schadensersatz) gerichtet, können aber bei gravierenden Verstößen auch auf Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrages gerichtet sein. Die TAG ist bereits verschiedenen solchen Verfahren ausgesetzt. Sollte es aufgrund von fehlerhaften oder unvollständigen Prospekten zu Schadensersatzansprüchen oder Rückabwicklungsansprüchen gegen die TAG kommen, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die steuerlichen Verlustvorträge der TAG könnten durch frühere oder zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet werden.

Die steuerlichen Verlustvorträge der TAG könnten gefährdet sein. Wenn durch Kapitalmaßnahmen und/oder Aktienkäufe innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 Prozent des Grundkapitals oder der Stimmrechte an einen Erwerber oder diesem nahestehende Person oder eine Erwerbergruppe mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden, sind gem. § 8c KStG insoweit, d.h. in Höhe des entsprechenden Anteils, Verlustvorträge nicht mehr abziehbar. Übersteigt die Grundkapital- bzw. Stimmrechtsübertragung an einen Erwerber bzw. eine Erwerbergruppe innerhalb von 5 Jahren 50 Prozent, so sind Verlustvorträge vollständig nicht mehr abziehbar. Sollten Verlustvorträge in größerem

Umfang teilweise oder vollständig nicht mehr abziehbar sein, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Sollte die TAG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.

Im Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011 wurden aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 3.489 (saldiert mit passiven latenten Steuern – unsaldiert wurden aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 38.742 gebildet) angesetzt. Davon entfallen unsaldiert auf den TAG AG-Teilkonzern TEUR 10.844, auf den Bau-Verein-Teilkonzern TEUR 18.232, auf den TAG AM-Teilkonzern TEUR 2.503 und auf den Colonia-Teilkonzern TEUR 7.163. Nach IAS 12.34 ist ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste in dem Umfang zu bilanzieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können. Wirtschaftlich betrachtet beinhaltet der Posten den zukünftigen ökonomischen Vorteil (Nutzenpotenzial) aus der Verrechnung künftiger steuerlicher Ergebnisse mit bestehenden Verlustvorträgen. Voraussetzung für den Ansatz aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ist damit, dass in entsprechender Höhe Verlustvorträge rechtlich unbestritten sind und dass auch zukünftig nach steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften Gewinne mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erzielt werden, die mit den Verlustvorträgen verrechnet werden können. Bestehen bei den einzelnen Teilkonzernen passive latente Steuern, so kann insoweit von der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern ausgegangen werden.

Sofern sich zukünftig eine abweichende Einschätzung ergibt, z.B. weil Verlustvorträge infolge von Feststellungen steuerlicher Außenprüfungen entfallen oder weil sich die geplanten steuerlichen Gewinne nicht oder nur teilweise realisieren lassen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz der TAG angesetzten aktiven latenten Steuern ganz oder teilweise abzuschreiben sind. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.

Gegenwärtig werden insgesamt 40 Konzerngesellschaften der TAG einer steuerlichen Außenprüfung unterzogen. So werden Außenprüfungen seit August 2010 bei sieben Gesellschaften des Bau-Vereins für die Veranlagungszeiträume 2003 bis 2004 durchgeführt. Auch bei der Colonia sowie bei acht ihrer

Tochtergesellschaften werden gegenwärtig Außenprüfungen für den Veranlagungszeitraum 2005 bis 2008 durchgeführt. Bei steuerlichen Außenprüfungen könnte es aufgrund unterschiedlicher Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen, die zu einer kurzfristigen Liquiditätsbelastung führen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben. Die Gesellschaft hat etwa in verschiedenen Transaktionen nur weniger als 95% der Anteile an Immobiliengesellschaften erworben, während die restlichen Anteile von der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, erworben wurden; auch wenn solche Transaktionsstrukturen üblich sind und nach Kenntnis der Gesellschaft bislang von der Finanzverwaltung nicht beanstandet wurden, ist nicht ausgeschlossen, dass die Finanzverwaltung diese Vorgehensweise zukünftig als grunderwerbsteuerschädlich einstufen könnte.

Weiterhin können durch die Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere hinsichtlich einer möglichen Einschränkung der Verrechnung von Verlustvorträgen, negative Folgen für den TAG-Konzern entstehen. Auch die, jedoch nicht zahlungswirksamen, latenten Steuererträge und -aufwendungen haben zum Teil wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis. Latente Steuererträge resultieren dabei auch aus dem Ansatz steuerlicher Verlustvorträge als Vermögenswert in der Konzernbilanz. Eine veränderte Steuergesetzgebung kann hier, ebenso wie geänderte Erwartungen über künftig zu erzielende steuerliche Erträge, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 wird gegenwärtig von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung („DPR“) geprüft. Sollte die DPR nach Abschluss ihrer Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass die Colonia bei der Rechnungslegung Berichterstattungspflichten verletzt hat, so könnte dies zu Berichtigungen von IFRS-Konzernabschlüssen führen.

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

tokapitalwert), sowohl in den IFRS unregelt, als auch in der Literatur umstritten. Die Colonia und auch die TAG halten das angewandte Bewertungsverfahren und die Bilanzierung zum Bruttokapitalwert für IFRS-konform.

Das bei der Colonia zum 31. Dezember 2010 angewandte Bewertungsverfahren wurde für die Bewertung der Renditeliegenschaften der Colonia im Geschäftsjahr 2011 auf Ebene der TAG angepasst und der Nettokapitalwert im Rahmen der Bewertung der Immobilien angesetzt. Es wurde allerdings nicht der volle Umfang möglicher Transaktionskosten berücksichtigt, sondern nur Transaktionskosten in dem von der TAG als angemessen erachteten Umfang auf Basis von Erfahrungswerten der Vergangenheit. Dieses Verfahren wurde auch für die in 2011 erworbenen Renditeliegenschaften des „Theta“-Portfolios angewendet. Insgesamt betragen die Buchwerte der nach diesem Verfahren bewerteten Renditeliegenschaften im IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 rund EUR 818 Mio. und im IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011 rund EUR 820 Mio. Sofern man der Auffassung der DPR folgt und einen Abzug aller Transaktionskosten, auch wenn diese regelmäßig tatsächlich nicht anfallen, der Bewertung zu Grunde legen, würde sich nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen im IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 das Eigenkapital um rund EUR 43 Mio. reduzieren. Das Periodenergebnis 2010 hätte sich nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen nicht verändert, da die Bewertungsanpassung bereits retrospektiv zum 1. Januar 2010 erfasst worden wäre. Im IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011 wäre nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen sowohl das Eigenkapital als auch das Periodenergebnis um rund EUR 42 Mio. geringer. Für das vierte Quartal 2011 würde sich nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen auf Basis des IFRS-Konzernabschlusses der TAG eine weitere Reduzierung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses von rund EUR 11 Mio. ergeben.

Zum Datum dieses Prospekts ist die Stichprobenprüfung der DPR noch nicht abgeschlossen. Sollte die DPR nach Abschluss ihrer Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass die Colonia (und damit auch die TAG) in dieser oder anderer Hinsicht ihren Berichterstattungspflichten nicht nachgekommen ist und sollte in einem etwaigen Widerspruchsverfahren eine Bestätigung des DPR-Entscheids durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) oder im Anschluss durch Gerichte erfolgen, so könnte dies zu Berichtigungen von IFRS-Konzernabschlüssen der Colonia und der TAG führen. Hiermit könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf den Börsenkurs der TAG verbunden sein.

Die TAG könnte nicht oder nur im begrenzten Umfang in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.

Da der Zinssaldo (Zinsaufwendungen abzgl. Zinserträge) der Organkreise des Bau-Vereins und der TAG AG jeweils die Freigrenze von EUR 3 Mio. übersteigt, sind die genannten Gesellschaften zur Vermeidung der sogenannten Zinsschranke auf den Eigenkapitalquoten-Vergleich angewiesen. Unter dem Begriff der Zinsschranke sind dabei die steuerlichen Abzugsbeschränkungen für Zinsaufwendungen nach den Regelungen des § 4h EStG zu verstehen. Nach derzeitigem Stand ist sowohl für den TAG Immobilien AG-Organkreis als auch für den Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft-Organkreis der Eigenkapitalquoten-Vergleich gelungen. Folglich sind die Zinsaufwendungen steuerlich in vollem Umfang abziehbar. Nach derzeitiger Rechtslage sind jedoch viele Details bei der Berechnung der steuerlich modifizierten Eigenkapitalquote strittig, so dass es im Rahmen einer späteren Betriebsprüfung zu Änderungen und ggf. zum Verfehlen des Eigenkapitalquoten-Vergleichs kommen kann. Ein Verfehlen des Eigenkapitalquoten-Vergleichs hätte zur Folge, dass die Zinsaufwendungen nur noch bis zur Höhe der Zinserträge und darüber hinaus nur noch bis zu einer Höhe von 30 % des EBITDA abziehbar sind. Dies hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG.

Es besteht das Risiko, dass Mieter sich auf die Unwirksamkeit der in Mietverträgen enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln berufen und vertraglich auf sie übertragene Schönheitsreparaturen an den Mietobjekten nicht ausführen.

Die Rechtsprechung stellt in den letzten Jahren zunehmend höhere Anforderungen an die Wirksamkeit von Vertragsklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf den Mieter verlagern. Dies gilt sowohl für das Wohnungsmietrecht als auch für Gewerberaummietverträge. So werden etwa starre Fristenpläne, die eine Renovierungspflicht des Mieters in bestimmten Zeitintervallen unabhängig vom Zustand des Mietobjekts vorsehen, als unwirksam angesehen. Weiterhin unwirksam sind die Kombination der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses und der Verpflichtung zur Durchführung einer Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses. In zahlreichen älteren Mietverträgen der TAG finden sich derartige Regelungen, die nach Maßgabe der neuen höchstrichterlichen Rechtsprechung unwirksam sind. Die Rechtsfolge ist die vollumfängliche Unwirksamkeit der Klauseln zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter.

Soweit die TAG in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen derartige Klauseln verwendet, besteht das Risiko, dass sich Mieter weigern können, Schönheitsreparaturen auszuführen. Die Mieter könnten sogar umgekehrt einen Anspruch gegen die TAG haben, Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Darüber hinaus könnten Mieter einen Anspruch gegen die TAG auf Erstattung ihrer Aufwendungen ha-

ben, falls sie Schönheitsreparaturen ausgeführt haben, ohne hierzu verpflichtet gewesen zu sein. Weiterhin besteht die Gefahr des Wertverlustes einzelner Immobilien, wenn deren Zustand nicht – auf Kosten der TAG – erhalten wird. In jedem Fall führt die Unwirksamkeit von verwendeten Schönheitsreparaturklauseln zu erhöhten Kosten für die TAG. Dadurch, dass die TAG standardisierte Mietverträge verwendet, könnte es zudem zu einer Vervielfachung der sich aus den jeweiligen Einzelverträgen ergebenden Vertragsrisiken kommen, was erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben könnte.

Es besteht die Gefahr, dass sich Mieter der TAG unter Hinweis auf die Formvorschriften des deutschen Mietrechts von ihren Mietverträgen vorzeitig lösen können.

Der Abschluss langfristiger gewerblicher Mietverträge setzt die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftformregelungen voraus. Genügen die Mietverträge diesen gesetzlichen Vorgaben nicht, so gelten sie nach deutschem Recht als auf unbestimmte Zeit geschlossen und können damit von jeder Vertragspartei nach Maßgabe der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt und somit vorzeitig beendet werden. Wesentliche Regelungen des Mietvertrages einschließlich aller Anlagen, Nachträge und Ergänzungsvereinbarungen müssen in einem zusammenhängenden Vertragsdokument enthalten sein. Dies gilt insbesondere für Regelungen zur Bestimmbarkeit der Laufzeit und zur Bestimmbarkeit der Mietfläche. Die TAG vereinbart in ihren Mietverträgen regelmäßig sogenannte Wohlverhaltensregelungen, nach denen sich die Parteien eines langfristig abgeschlossenen Mietvertrages nicht auf eine etwaige Formunwirksamkeit des Vertrages berufen dürfen. Es besteht indes keine Rechtssicherheit, ob diese vertraglichen Vereinbarungen dem Einwand eines Schriftformfehlers entgegenstehen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne von der Gesellschaft abgeschlossene Mietverträge nicht den von der Rechtsprechung – zum Teil uneinheitlich – formulierten Formerfordernissen genügen. Es besteht daher die Gefahr, dass einzelne Mieter versuchen könnten, ihre Mietverträge unter Berufung auf die Nichterfüllung der Schriftformklausel vorzeitig zu beenden oder neu zu verhandeln, um für sie günstigere Konditionen zu erzielen. Die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen und der Neuabschluss einzelner Mietverträge mit wirtschaftlich ungünstigeren Konditionen führen zu einer Verminderung der Mieteinnahmen der TAG. Dies hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG.

Die TAG war in der Vergangenheit im Bauträgergeschäft tätig und hat bei dem Abschluss der Bauträgerverträge Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die unter anderem bindende Annahmefristen für Kaufangebote sowie die Anerkennung bereits erfolgter Abnahmen des Gemeinschaftseigentums rückwirkend als rechtsverbindliche Abnahmen vorsehen. Aufgrund verschiedener gerichtlicher Entscheidungen besteht die Gefahr, dass diese oder andere von der TAG im Rahmen von Bauträgermaßnahmen verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als unwirksam eingestuft werden.

Die TAG hat im Rahmen ihres mittlerweile beendeten Bauträgergeschäftes Grundstücke unter Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen verkauft, die unter anderem die Bestimmung enthalten haben, dass der Kaufinteressent ein Kaufangebot abgibt, für das eine bindende Annahmefrist von in der Regel deutlich mehr als einem Monat besteht. Der BGH hat im Jahr 2010 entschieden, dass eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die eine bindende Annahmefrist vorsieht, die wesentlich über das hinausgeht, was der Antragende gem. § 147 Abs. 2 BGB unter regelmäßigen Umständen erwarten darf, unwirksam sei, da hierin eine unangemessene Benachteiligung liege. Beim finanzierten Kauf einer Eigentumswohnung durch einen Verbraucher betrage diese Annahmefrist in der Regel vier Wochen. Ob bei Bauträgerverträgen ebenfalls eine Frist von lediglich vier Wochen als angemessen zu beurteilen ist, hat der BGH ausdrücklich offen gelassen. Es besteht daher die Gefahr, dass die von der TAG im Rahmen ihres Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäftes verwendeten Bindungsfristklauseln von einem Gericht für unwirksam erklärt werden. Sofern die Annahme von Kaufangeboten durch die TAG auf Basis dieser Bindungsfristklauseln nach Ablauf der Frist erfolgt sein sollte, welche gem. § 147 Abs. 2 BGB als angemessen zu beurteilen ist, könnten Käufer von Immobilien daher gegen die TAG Rückzahlungsansprüche mit dem Argument geltend machen, dass es niemals zu einem Vertragsabschluss gekommen sei. Sollte sich diese Gefahr verwirklichen, wäre die TAG unter Umständen erheblichen Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt.

Zudem hat die TAG Restwohnungen aus abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen verkauft, bezüglich derer die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorsehen, dass die Käufer jeweils die bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums rückwirkend als rechtsverbindliche Abnahme anerkennen. Diese Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgte in der Regel wiederum auf Grundlage einer Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach die Abnahme durch vom Bauträger, also durch von der TAG beauftragte oder vorgeschlagene Gutachter zu erfolgen habe. Das OLG München hat im Jahr 2008 entschieden, dass derartige Klauseln über die Abnahme durch vom Bauträger beauftragte Sachverständige unwirksam seien, da sie den Erwerber unangemessen benachteiligten. Die hiermit verbundenen Abnahmewirkungen träten folglich nicht ein. Es besteht insofern die Gefahr, dass auch die von der TAG verwendete Klausel, wonach eine bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums rückwirkend als rechtsverbindliche Abnahme anzuerkennen sei, von einem Gericht als unwirksam beurteilt wird. Auch insofern könnte ein Gericht zum Ergebnis kommen, dass für den

Käufer die Abnahmewirkungen nicht einträten. Hiermit verbunden wäre die Gefahr von erheblichen Rückzahlungs- oder Gewährleistungsansprüchen gegen die TAG.

Jede Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen gegenüber der TAG könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Es besteht die Möglichkeit, dass die TAG Gewerbe den Status als REIT-AG nicht erlangt und infolgedessen Zahlungen in erheblicher Höhe zu leisten hat.

Die TAG Gewerbe, eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG AG, hatte ursprünglich beabsichtigt, Anfang 2008 den Status als REIT-AG nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz – REITG) zu erlangen. Dieses Vorhaben ist zwischenzeitlich aus strategischen Gründen zurückgestellt worden. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat mit Bescheid vom 29. Juni 2011 die Frist gemäß § 10 Abs. 2 S.1 REITG auf Zulassung der Aktien der TAG Gewerbe gemäß § 10 Abs. 2 S.1 REITG bis zum 25. Juni 2012 verlängert. Ob die TAG Gewerbe bis zu diesem Zeitpunkt den REIT-Status erlangt, wird zunehmend unwahrscheinlich.

Sofern die TAG Gewerbe nicht als REIT-AG im Handelsregister eingetragen wird, hat sie unter anderem an einzelne Grundstücksverkäufer Kaufpreisrückzahlungen von insgesamt TEUR 3.000 zuzüglich Zinsen zu leisten. Die TAG Gewerbe hat als Vor-REIT eine Steuervergünstigung (sogenannte „Exit Tax“) zu Gunsten der Veräußerer von Grund und Boden und Gebäuden in Anspruch genommen. Diese Steuervergünstigung würde rückwirkend entfallen, sofern die TAG Gewerbe nicht in der vorgeschriebenen Frist den Status als REIT-AG erhält. Für diesen Fall sind in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen zwischen der TAG Gewerbe und den jeweiligen Veräußerern Anpassungen der Kaufpreise vorgesehen, die insgesamt einen Wert in Höhe von TEUR 3.000 zuzüglich Zinsen ausmachen und mit Avalen in Höhe von TEUR 3.400 besichert sind. Dies bedeutet, dass die TAG Gewerbe bei nicht rechzeitigem Erreichen des REIT-Status, was zunehmend wahrscheinlicher wird, Nachzahlungen an die jeweiligen Verkäufer in der genannten Höhe zu leisten hat.

Zudem besteht die Gefahr, dass die TAG Gewerbe die gesetzlichen Anforderungen an einen Vor-REIT nicht einhalten kann und den Status als Vor-REIT verliert. Nach den gesetzlichen Anforderungen des REITG ist eine Vor-REIT-Gesellschaft verpflichtet, bestimmte Vorgaben im Hinblick auf den Unternehmensgegenstand sowie Vermögens- und Ertragsanforderungen zu erfüllen. Sollte die TAG Gewerbe die dargestellten Vorgaben zum Ende eines Geschäftsjahres nicht oder nicht mehr erfüllen, kann das Bundeszentralamt für Steuern („BZSt“) der Gesellschaft den Status als Vor-REIT aberkennen. Dies hätte die zuvor dargestellten nachteiligen Folgen (z.B. Verpflichtung zu Kaufpreisrückzahlungen in Höhe von TEUR 3.000 zuzüglich Zinsen und Haftung für angefallene Steuern).

Sollte die TAG Gewerbe aufgrund des Nichteinhaltens der gesetzlichen Anforderungen an einen Vor-REIT den Status als Vor-REIT verlieren oder den Status als REIT-AG nicht innerhalb der vorgegebenen Frist erreichen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Selbst wenn die TAG Gewerbe sich entschließt, das Vorhaben, den Status als REIT-AG zu erlangen, weiterzuverfolgen, besteht die Gefahr, dass sie den REIT-Status nicht erlangt oder nachträglich wieder verliert.

Die Erlangung des REIT-Status würde für die TAG Gewerbe eine erfolgreiche Börseneinführung voraussetzen. Dies wäre nur in einem positiven zukünftigen Kapitalmarktumfeld möglich. Zudem müsste die TAG Gewerbe dabei die gesetzlichen Anforderungen an den Unternehmensgegenstand und an die Aktionärsstruktur einer REIT-AG erfüllen. Der gescheiterte Versuch einer Börseneinführung der TAG Gewerbe könnte zu erheblichen nutzlosen Aufwendungen führen und das Ansehen der TAG erheblich nachteilig beeinflussen.

Sofern die TAG Gewerbe nach einem erfolgreichen Börsengang als REIT-AG im Handelsregister eingetragen werden würde, hätte sie nach dem REITG fortlaufend bestimmte Vermögens- und Ertragsanforderungen zu erfüllen. Sofern sie hierzu nicht in der Lage wäre, könnten insbesondere Zahlungen mit Sanktionscharakter gegen die Gesellschaft festgesetzt werden. Die TAG Gewerbe wäre nach Erreichen des Status einer REIT-AG zwar von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, sofern sie bestimmte Vorgaben des REITG erfüllt. Die Steuerbefreiung würde allerdings wieder entfallen, wenn die wesentlichen Merkmale einer REIT-AG dauerhaft nicht mehr eingehalten würden. Würde die TAG Gewerbe nach Erreichen des REIT-Status aufgrund des Verstoßes gegen die Streubesitz- oder Höchstbeteiligungsquote die Steuerbefreiung verlieren, bestünde zudem das Risiko, dass sie Entschädigungen an die Streubesitzaktionäre leisten müsste.

Sollte die TAG Gewerbe den einmal erworbenen Status als REIT-AG nachträglich wieder verlieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

Im Falle der Erlangung des REIT-Status der TAG Gewerbe besteht das Risiko, dass die Organschaft mit der TAG Immobilien AG scheitern könnte, womit steuerliche Nachteile verbunden wären.

Für den Fall, dass die TAG Gewerbe den REIT-Status erlangt und damit die Organschaftsbeziehung zwischen der TAG AG und der TAG Gewerbe innerhalb des steuergesetzlich geforderten Mindestzeitraums von fünf Jahren seit Begründen des Gewinnabführungsvertrages scheitern sollte, könnte die Organschaft ihre steuerliche Wirkung nicht nur in dem Jahr, in dem die Kündigung des Gewinnabführ-

rungsvertrages ausgesprochen wird, sondern rückwirkend für die Zeit seit Eintragung des Gewinnabführungsvertrages in das Handelsregister verlieren. Im Fall des Scheiterns der Organschaft sind die Gesellschaften „stand alone“ zu besteuern, d.h. ohne Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages. Ohne anerkanntes Organschaftsverhältnis hat somit insbesondere die TAG Gewerbe ihr Einkommen vollumfänglich selbst zu versteuern. Sie fällt dann weiter unter sonst gleichen Bedingungen (bspw. EBITDA) in den Anwendungsbereich der Zinsschranke. Diese Besteuerung könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben.

2.4. Risiken im Zusammenhang mit dem Kapitalmarkt und dem Angebot

Der Börsenkurs der Aktien der TAG AG war in der Vergangenheit volatil und kann auch weiterhin volatil sein.

Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft unterliegt Kursschwankungen. Während die Aktie der TAG AG zu Beginn des Jahres 2007 einen Höchstkurs von EUR 11,69 erreichte, lag der Preis zu Beginn des Jahres 2009 bei einem Minimum von EUR 1,12 und hatte damit einen Kursverlust von über 90 % zu verzeichnen. Diese Kursschwankungen sind teilweise auf die hohe Volatilität des Preises von Aktien börsennotierter Unternehmen im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, jedoch auch auf die spezifischen Entwicklungen der Gesellschaft zurückzuführen. Darüber hinaus können sich u.a. folgende Faktoren auf den Aktienkurs der TAG AG auswirken: Gewinnprognosen; Erwartungen des Marktes über die Bewertung, Wertentwicklung und angemessene Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Einschätzung von Investoren bezüglich des Immobilienportfolios der TAG; Änderungen der Bewertung anderer Immobilienunternehmen; die Kreditwürdigkeit der TAG; die Einschätzung der Investoren hinsichtlich des Erfolgs und der Auswirkungen des Erwerbs der DKBI und der hiermit im Zusammenhang stehenden Kapitalerhöhung; die Einschätzung der Investoren hinsichtlich der in diesem Prospekt beschriebenen Strategie etc. Außerdem können Änderungen der Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder der mit ihr vergleichbaren Unternehmen sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Branche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte erhebliche Kursschwankungen bei den Aktien der Gesellschaft hervorrufen. Generell haben Wertpapiermärkte in der Vergangenheit deutliche Kurs- und Umsatzschwankungen erfahren. Solche Schwankungen können sich in Zukunft ungeachtet der Unternehmensentwicklung, der Betriebsergebnisse oder der Finanzlage der Gesellschaft auf den Preis der Aktien der Gesellschaft erheblich nachteilig auswirken.

Mögliche zukünftige Aktienverkäufe in größerem Umfang könnten sich nachteilig auf den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.

Es besteht im Zusammenhang mit dem Bezugsangebot, dem öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung der insgesamt Stück 20.663.737 neue auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (die „Neuen Aktien“)(das „Angebot“) eine Marktschutzvereinbarung. Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Joint Lead Managers verpflichtet, im Rahmen des rechtlich Zulässigen innerhalb einer Periode von drei Monaten nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung ohne deren vorherige schriftliche Zustimmung keine Aktien der Gesellschaft anzubieten oder zu verkaufen oder sich zu verpflichten, diese anzubieten oder zu verkaufen und keine Geschäfte abzuschließen (einschließlich Geschäfte in Derivaten), die den wirtschaftlichen Effekt haben, das Eigentum an Aktien der Gesellschaft auf Dritte zu übertragen, unabhängig davon, ob die Abwicklung dieser Geschäfte durch Lieferung von Aktien, Zahlung oder auf sonstige Weise erfolgt. Dies gilt nicht für Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital aufgrund bereits ausgegebener Wandelschuldverschreibungen. Im Fall von Sachkapitalerhöhungen darf, sofern der Erwerber die vorgenannten Verpflichtungen übernimmt, die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ansonsten hat die Gesellschaft keine Marktschutzvereinbarungen mit anderen natürlichen oder juristischen Personen getroffen. Allerdings verfügen mehrere Aktionäre über einen Anteil zwischen 3% und 20% des Grundkapitals der Gesellschaft. Auch im Rahmen der Privatplatzierung der Neuen Aktien könnte ein institutioneller Investor einen wesentlichen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft erwerben. Es könnte daher in Zukunft dazu kommen, dass Inhaber der Neuen Aktien oder andere wesentliche Aktionäre ihre Aktien in größerem Umfang über die Börse veräußern. Sollte dieser Fall eintreten, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf den Aktienkurs auswirken. Ein Sinken der Aktienkurse kann außerdem auf Aktionäre, die ihren Aktienbesitz ganz oder teilweise fremdfinanziert haben oder derivative Geschäfte auf Aktien der TAG AG abgeschlossen haben, einen Verkaufsdruck ausüben, der sich gleichfalls erheblich nachteilig auf den Aktienkurs auswirken könnte.

Das Angebot, die in der Vergangenheit begebenen Wandelschuldverschreibungen und andere zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

Die Ausgabe der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, stellt eine Eigenkapitalmaßnahme zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der TAG AG und ihres Wachstums dar. Nach der Ausgabe der Neuen Aktien sinkt der Anteil der bisherigen Aktien am erhöhten Grundkapital der Gesellschaft im Falle der vollständigen Durchführung der Kapitalerhöhung auf rund 79 %. In einem entsprechenden Verhältnis reduziert sich auch der Anteil am Grundkapital derjenigen Akti-

onäre, die ihr Bezugsrecht nicht ausüben („Verwässerung“). Auch bei einer lediglich teilweisen Ausübung des Bezugsrechts kommt es zu einer Verwässerung.

Die TAG AG und die Colonia haben zudem in der Vergangenheit mehrmalig Wandelschuldverschreibungen begeben, die Colonia hat außerdem Aktienoptionsprogramme für Vorstände und Mitarbeiter aufgelegt. Auch in Zukunft wird die TAG AG zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums weiteres Kapital benötigen. So wird auch die Finanzierung der zweiten Kaufpreistranche für den von der TAG angestrebten Erwerb der DKBI voraussichtlich eine weitere Kapitalmaßnahme erforderlich machen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber der bestehenden und der möglicherweise noch auszugebenden Wandel- und Optionsschuldverschreibungen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre und zu sinkenden Börsenkursen führen, zumal der in den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen vereinbarte Wandlungspreis teilweise unterhalb des aktuellen Börsenkurses liegt.

Zudem können der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen gegen neu auszugebende Aktien der Gesellschaft im Wege der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage oder die Ausübung der Wandlungsrechte aus den von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen sowie die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu einer Verwässerung der Beteiligungen der Aktionäre und zu sinkenden Börsenkursen führen.

Anleger könnten die Neuen Aktien im Rahmen des Angebots zu einem höheren Preis als dem Marktpreis nach Abschluss des Angebots erwerben.

Anleger könnten die Neuen Aktien der TAG AG im Rahmen des Angebots gegebenenfalls zu einem höheren Preis beziehen, als ihnen dies durch Erwerb der Aktien über den Markt möglich wäre. So kann es etwa nach dem Ende der Bezugsfrist bzw. nach dem Ende des öffentlichen Angebots und vor Lieferung der Neuen Aktien zu einem Sinken des Börsenkurses unter Bezugspreis kommen. Es kann insoweit nicht gewährleistet werden, dass der Bezugspreis für die Neuen Aktien demjenigen Preis entspricht, zu dem die Aktien der TAG AG nach Durchführung des Angebots an der Börse gehandelt werden.

Das Angebot könnte vorzeitig beendet werden, was ein Verfallen oder Wertloswerden der Bezugsrechte zur Folge hätte und bereits erfolgte Zuteilungen an Investoren unwirksam machen würde. Sollte ein Anleger so genannte Leerverkäufe vorgenommen haben, so trägt er das Risiko, diese Verpflichtung nicht durch Lieferung von Aktien erfüllen zu können.

Die Neuen Aktien werden von den Joint Lead Managers mit der Verpflichtung übernommen, sie den Aktionären der TAG AG zum Bezug anzubieten. Die Übernahme erfolgt auf Basis eines Übernahmevertrags, dessen Wirksamkeit unter anderem von aufschiebenden Bedingungen abhängt und der unter bestimmten Umständen vorzeitig beendet werden kann. Wenn der Übernahmevertrag beendet wird, erlischt das Angebot und die Bezugsrechte verfallen oder werden wertlos. Bereits erteilte Zuteilungen an Investoren im Rahmen des öffentlichen Angebots oder der Privatplatzierung werden unwirksam. Sollte ein Anleger so genannte Leerverkäufe vorgenommen haben, so trägt er das Risiko, diese Verpflichtung nicht durch Lieferung von Aktien erfüllen zu können.

Anleger mit einer anderen Referenzwährung als dem Euro können bei einer Anlage in Aktien der Gesellschaft Wechselkursrisiken ausgesetzt sein.

Das Eigenkapital der TAG AG lautet auf Euro; zudem werden alle Dividenden in Euro ausgeschüttet. Falls Anleger eine andere Referenzwährung als den Euro haben, kann ein Wertverlust des Euro gegenüber der Referenzwährung erhebliche negative Folgen für diese Anleger haben. Des Weiteren entstehen ihnen möglicherweise zusätzliche Transaktionskosten bei dem Umtausch von Euro in eine andere Währung und umgekehrt.

2.5. Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der DKBI

Der geplante Erwerb der DKBI könnte nicht zustande kommen, womit wirtschaftlich nachteilige Folgen sowie ein Reputationsverlust für die TAG verbunden sein könnten.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit den Erlösen aus dem Angebot der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, den Erwerb der DKBI zu finanzieren. Sie hat gegenüber der Eigentümerin, der Deutschen Kreditbank Aktiengesellschaft („DKB“), ein befristetes Kaufangebot abgegeben, welches diese jedoch noch nicht angenommen hat. Der Verkauf der DKBI ist Gegenstand eines noch nicht abgeschlossenen Bieterverfahrens, an welchem neben der TAG auch andere Kaufinteressenten teilnehmen. Es ist daher nicht sicher, dass die TAG den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält.

Im Falle des Scheiterns des Erwerbs wäre der Kapitalerhöhung, durch welche die Aktien geschaffen werden, die Gegenstand dieses Wertpapierprospekts sind, weitgehend die wirtschaftliche Grundlage entzogen. Dies hätte etwa zur Folge, dass die Gesellschaft über eine hohe Liquidität sowie eine im

Verhältnis zu den langfristigen Vermögenswerten hohe Eigenkapitalquote verfügen würde, wenn die Kapitalmaßnahme erfolgreich durchgeführt wird, der Emissionserlös aber für die Finanzierung des Erwerbs der DKBI nicht mehr benötigt wird. Dieser Umstand könnte beispielsweise negative Auswirkungen auf den Gewinn pro Aktie haben oder Analysten beziehungsweise Marktteilnehmer könnten dies insgesamt als nachteilig für den Wert des Unternehmens bzw. der Aktie beurteilen. Auch hätte die Gesellschaft erhebliche Transaktionskosten vergeblich aufgewandt und könnte die damit angestrebten Vorteile nicht realisieren. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TAG und auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Der beabsichtigte Erwerb der DKBI stellt einen wesentlichen Teil der Wachstumsstrategie der TAG im Geschäftsbereich Wohnimmobilien dar. Wenn es ihr nicht gelingen sollte, die DKBI zu erwerben, so könnten sich die hiermit verfolgten Ziele als nicht realisierbar erweisen.

Es ist nicht sicher, dass die TAG im Rahmen des Bieterverfahrens zu dem Erwerb der DKBI den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält. Sollte der Erwerb dieser Gesellschaft nicht gelingen, so würde dies dazu führen, dass die hiermit angestrebten Ziele, insbesondere die mit dem angestrebten weiteren Wachstum der TAG in ihren regionalen Schwerpunktregionen verbundenen Synergien, nicht realisiert werden können. Daher könnte ein Scheitern des Erwerbsangebots erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TAG und auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Da die TAG nicht in der Lage ist, den Kaufpreis für die DKBI vollständig zu bezahlen, muss sie, sofern sie den Zuschlag für den Erwerb der DKBI erhält, nachteilige Transaktionsbedingungen in Kauf nehmen.

Die Gesellschaft hat ein befristetes Kaufangebot zum Erwerb der DKBI abgegeben, welches von der DKB-Aktiengesellschaft als Verkäuferin noch nicht angenommen wurde. Wenn die TAG den Zuschlag erhält, beabsichtigt sie den ersten Teil des Kaufpreises aus den Erlösen aus dem Angebot der Neuen Aktien begleichen. Der restliche Kaufpreis soll zu einem späteren Zeitpunkt beglichen werden und voraussichtlich aus Mitteln aus dem operativen Cashflow, durch die Nutzung von Marktchancen zum selektiven Verkauf von einzelnen Immobilien oder gegebenenfalls durch weitere Kapitalmaßnahmen – etwa durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung oder durch eine weitere Kapitalerhöhung, deren rechtliche Grundlagen von der Hauptversammlung der Gesellschaft noch zu beschließen wären – finanziert werden. Das von der TAG unterbreitete Kaufangebot sieht vor, dass die TAG bis zur Begleichung des vollständigen Kaufpreises nicht die vollständige operative Kontrolle über die DKBI hat und daher die unternehmerische Integration der DKBI in den TAG-Konzern nur in einem sehr beschränkten Umfang beginnen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die TAG zur Zahlung des restlichen Kaufpreises nicht in der Lage ist. Für diesen Fall sieht das von der TAG unterbreitete Kaufangebot vor, dass die DKB-Aktiengesellschaft als Verkäuferin von dem Vertrag zurücktreten

wird und einen Anspruch auf Zahlung eines pauschalisierten Schadensersatzes in Höhe von 20 Mio. gegen die TAG hat. Diese sich aus der Transaktionsstruktur ergebenden Risiken könnten sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der TAG und auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Auch wenn der Erwerb der DKBI gelingen sollte, so könnten mit der Integration der DKBI in die TAG unvorhergesehene Schwierigkeiten beispielsweise hinsichtlich der Realisierung von Synergieeffekten, aufgrund der Auslastung der Managementkapazitäten und durch den möglichen Verlust von Mitarbeitern verbunden sein.

Der beabsichtigte Erwerb der DKBI durch die TAG AG soll zur Integration zweier Immobilienkonzerne führen, die zuvor als unabhängige Wettbewerber geleitet und betrieben wurden. Diese komplexe Integration stellt die Beteiligten vor eine Reihe spezifischer Herausforderungen, infolge derer die TAG einer Reihe von Risiken ausgesetzt ist, die sich unter anderen aus den folgenden Umständen ergeben können:

- *Erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung von Synergieeffekten:* Die Integration zweier Immobilienkonzerne mit geografisch breit gefächerten Aktivitäten, unterschiedlichen Unternehmenskulturen und Geschäftsmodellen stellt eine erhebliche Herausforderung dar. Es ist daher möglich, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass sich die von der TAG AG angestrebten Synergien ganz oder teilweise nicht realisieren lassen, oder dass aus dem Erwerb andere Nachteile für die TAG resultieren. Dies kann zum einen daran liegen, dass die TAG bei der Entscheidung zur Abgabe eines Kaufangebots bezüglich der DKBI von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist. Bei der Berechnung des Kaufangebots und der Schätzung der möglichen Synergieeffekte hat sich die TAG auf Informationen verlassen, die ihr von der DKB im Rahmen einer Due Diligence zur Verfügung gestellt wurden. Der TAG war es aufgrund der großen Zahl und des Umfangs dieser Informationen nicht möglich, diese vollständig auszuwerten. Sie hat sich daher darauf beschränkt, ausgewählte Bereiche des Portfolios stichprobenartig zu untersuchen und hat hierauf ihre Annahmen über die Auswirkungen und Risiken des Erwerbs der DKBI gegründet. Darüber hinaus hat die TAG keine Zusicherung erhalten, dass die zur Verfügung gestellten Informationen richtig und vollständig sind. Sie könnten sich daher als falsch oder unvollständig herausstellen und die TAG könnte hieran falsche Erwartungen geknüpft haben. Beispielsweise liegen für die DKBI keine IFRS-Konzernabschlüsse vor, so dass die mit einem Erwerb verbundenen Konsolidierungseffekte für die TAG gegenwärtig noch nicht vollständig eingeschätzt werden können. Die TAG könnte diese Informationen, auch wenn sie vollständig und korrekt sind, fehlerhaft interpretiert haben und hieran falsche Erwartungen geknüpft haben. Es besteht daher keine Gewähr dafür, dass die TAG nach dem Erwerb der DKBI die Synergien erreichen kann, die sie bei ihrer Beurteilung

der Transaktion prognostiziert hat und welche sie der Höhe des Kaufangebots zugrunde gelegt hat. Nachteilige Abweichungen bei den Synergieerwartungen könnten negativ auf die Gesellschaft durchschlagen und dazu führen, dass die mit der Transaktion angestrebten Vorteile nicht realisiert werden können.

- *Bindung von Managementkapazitäten:* Die Integration der DKBI in die TAG wird in großem Umfang Zeit und Aufmerksamkeit des Managements sowohl der TAG als auch der DKBI in Anspruch nehmen. In diesem Ausmaß werden Managementkapazitäten für die Umsetzung sonstiger strategischer Maßnahmen, insbesondere den weiteren Ausbau des Bestands an Wohnimmobilien, die Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen und Kostenoptimierungen, die Nutzung von Wertsteigerungspotentialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen und ein aktives Portfoliomanagement nicht zur Verfügung stehen. Soweit Integrationsfragen das Management von anderen Aufgaben ablenken, könnte das Geschäft der TAG dadurch beeinträchtigt werden.
- *Möglicher Verlust wichtiger Mitarbeiter:* Die TAG und die DKBI sind für die erfolgreiche Integration der DKBI in die TAG und die Umsetzung einer gemeinsamen Strategie auf die Führungskräfte der TAG und der DKBI angewiesen. Sollten die TAG und/oder die DKBI wichtige Mitarbeiter verlieren, könnte die zügige Integration sowie die Nutzung der jeweiligen Stärken der jeweiligen Unternehmen erschwert werden.

Daneben können sich weitere Risiken ergeben und unerwartete Probleme auftauchen, die die Gesellschaft derzeit nicht abschätzen kann und bei deren Auftreten sich die Integration der DKBI in die TAG ebenso wie bei dem Eintritt eines der vorgenannten Risiken als schwieriger, zeitlich aufwendiger und teurer erweisen könnte als erwartet. Es ist nicht sicher, dass der Integrationsprozess erfolgreich verläuft und dass die Unternehmen auch in Zukunft effizient geleitet und betrieben werden. Jeder der vorstehend genannten Umstände könnte damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TAG und auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die DKBI, welche die TAG zu erwerben beabsichtigt, ist als Immobilienunternehmen ihrerseits einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die mit den vorstehend beschriebenen Risiken der TAG vergleichbar sind.

Die Geschäftsmodelle der TAG und der DKBI, welche die TAG zu erwerben beabsichtigt, sind in vielen Punkten vergleichbar. Daher geht die Gesellschaft davon aus, dass die DKBI als Immobilienunternehmen ähnlichen marktbezogenen, unternehmensspezifischen sowie bilanziellen, rechtlichen und steuerlichen Risiken ausgesetzt ist, die vorstehend für die TAG beschrieben wurden. Die Eigentümerin der DKBI hat der TAG die Gelegenheit zur Prüfung einer sehr großen Zahl von Unterlagen im

Rahmen einer Due Diligence Prüfung eingeräumt. Der TAG war es aufgrund der großen Zahl und des Umfangs dieser Unterlagen nicht möglich, die zur Verfügung gestellten Informationen vollständig auszuwerten. Sie hat sich daher darauf beschränkt, ausgewählte Bereiche des Portfolios stichprobenartig zu untersuchen und hat hierauf ihre Annahmen über die Auswirkungen und Risiken des Erwerbs der DKBI gegründet. Sie kann nicht ausschließen, dass ihr bei der stichprobenartigen Prüfung verschiedene rechtliche und wirtschaftliche Risiken verborgen geblieben sind, welche die Richtigkeit dieser Annahmen in Frage stellen könnten. Darüber hinaus hat die TAG keine Zusicherung erhalten, dass die Informationen richtig und vollständig sind. Sie könnten sich daher als falsch oder unvollständig herausstellen und die TAG könnte hieran falsche Erwartungen geknüpft haben. Eine hieraus resultierende Fehleinschätzung könnte beispielsweise dazu führen, dass die TAG Ertragspotentiale und Synergien überbewertet und Miet- und Kostenrisiken unterbewertet und infolgedessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. So besteht beispielsweise eine gewisse Unklarheit hinsichtlich des Umfangs der in Zukunft erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, da ein wesentlicher Teil der Immobilien der DKBI nach den Informationen der DKB als „teilsaniert“ klassifiziert wird, jedoch nicht detailliert definiert wird, was genau unter diesem Begriff zu verstehen ist. Insbesondere hat die TAG keine Möglichkeit, den Zustand aller Immobilien vor Ort in Augenschein zu nehmen, sondern muss sich auf Erfahrungswerte verlassen. Das Ausmaß der Kosten, welche mit den zukünftig vorzunehmenden Sanierungen verbunden sind, wirkt sich insoweit maßgeblich auf die Rentabilität des beabsichtigten Erwerbs der DKBI aus.

Zudem ist die DKBI im Unterschied zur TAG zusätzlich im Geschäftsfeld der Wohnungsprivatisierung tätig. Hiermit sind verschiedene spezifische Risiken verbunden, die für die TAG bisher von untergeordneter Bedeutung waren. So könnte der unvollständige Verkauf von Wohnungen in einer Wohnanlage beispielsweise dazu führen, dass die TAG als Wohnungseigentümerin nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand konfrontiert wäre. Ferner könnte es dazu kommen, dass sie bei wesentlichen Entscheidungen in der Eigentümerversammlung gegenüber anderen Miteigentümern unter Umständen keine Abstimmungsmehrheit mehr hätte und für sie wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen hinnehmen müsste. Schließlich ist die Profitabilität des Wohnungsprivatisierungsgeschäfts im erheblichen Umfang von einer möglichst kurzfristigen Durchführung abhängig, unter anderem weil auch die hiermit verbundenen Finanzierungen regelmäßig kurzfristiger Natur sind.

Die TAG kann daher infolge des Erwerbs der DKBI den bereits erwähnten Risiken im noch höheren Ausmaß sowie neuen oder unbekanntenen und infolgedessen in diesem Abschnitt nicht erwähnten Risiken der DKBI ausgesetzt sein, deren Verwirklichung sich erheblich auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG auswirken könnte.

3. Allgemeine Informationen

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, (die „TAG AG“ oder die „Gesellschaft“ und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „TAG“), die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, („CBSB“) sowie die Kempen & Co. N.V., Amsterdam, („Kempen“ und zusammen mit CBSB „Global Coordinators“, „Joint Bookrunners“ beziehungsweise „Joint Lead Managers“) übernehmen gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts (der „Prospekt“) und erklären hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind, sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten. Unbeschadet von § 16 Wertpapierprospektgesetz, welcher die Voraussetzungen für die Pflicht zur Erstellung eines Nachtrags zum Prospekt festlegt, sind weder die Gesellschaft noch die Joint Lead Managers nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

3.2. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke des öffentlichen Angebots von Aktien der Gesellschaft sind insgesamt Stück 20.663.737 neue auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (die „Neuen Aktien“). Bis zu Stück 20.663.737 der Neuen Aktien sind zudem Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Börsenzulassung. Die Neuen Aktien stammen aus der vom Vorstand am 28. Februar 2012 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch Ausnutzung des von der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. April 2011 beschlossenen und am 13. April 2011 in das Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals 2011/I in Höhe von bis zu EUR 13.663.737,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 13.663.737 Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2011 sowie durch Ausnutzung des von der ordentlichen Hauptversammlung am 26. August 2011 beschlossenen und am 15. September 2011 in das Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals 2011/II in Höhe von bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.000.000 Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2011. Die Neuen Aktien unterliegen deutschem Recht.

Die Neuen Aktien sollen zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden.

Die mit diesem Prospekt zuzulassenden insgesamt bis zu Stück 20.663.737 Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2011 gewinnanteilberechtigt. Für die Neuen Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number (ISIN):	DE0008303504
Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN):	830350
Börsenkürzel:	TEG

Die Gesellschaft ist berechtigt, Aktienurkunden über mehrere Aktien auszustellen (Sammelurkunden). Der Anspruch der Aktionäre der Gesellschaft auf Verbriefung ihrer Anteile ist satzungsmäßig ausgeschlossen. Die Neuen Aktien sind frei übertragbar. Sämtliche Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird.

3.3. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen und Wertungen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere dort, wo der Prospekt Angaben zur zukünftigen finanziellen Ertragsfähigkeit, zu den Erwartungen, zu strategischen Vorhaben und Plänen hinsichtlich des Geschäfts der TAG, zum Wachstum und zur Profitabilität sowie zur Entwicklung des Wettbewerbs und zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die TAG unterliegt, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „plant“, „beabsichtigt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „voraussichtlich“ oder vergleichbare Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Solche Aussagen geben nur die Auffassung der Gesellschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft, die sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt nach Ansicht der Gesellschaft angemessen sind, als fehlerhaft erweisen könnten. Der Eintritt oder Nichteintritt eines unsicheren Ereignisses könnte dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der TAG unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird (siehe hierzu die Ausführungen im Abschnitt 2. „Risikofaktoren“).

Deshalb sollten Anleger unbedingt die folgenden Kapitel lesen: „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“, „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“, „Geschäftstätigkeit der TAG Immobilien AG“ und „Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Ge-

schäftsaussichten“. Diese Kapitel enthalten eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der TAG und den Markt haben können, in dem die TAG tätig ist.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben oder sich anders entwickeln. Die TAG könnte dann daran gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Weder die Gesellschaft noch ihr Vorstand oder die Joint Lead Managers können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Prospekt beschriebenen Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Weder die Gesellschaft noch die Joint Lead Managers beabsichtigen, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder zu aktualisieren oder diesen Prospekt an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.4. Einsichtnahme in Dokumente

Die in diesem Prospekt erwähnten, die Gesellschaft betreffenden und zu veröffentlichenden Dokumente können für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts während der üblichen Geschäftszeiten bei der TAG Immobilien AG, Steckelhorn 5, 20457 Hamburg, eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um die folgenden Unterlagen:

- die Satzung der Gesellschaft;
- der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft (IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34)) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011;
- der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft (IFRS) für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr;
- der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft (IFRS) für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr;
- der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft (IFRS) für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr;
- der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr;
- die Pro-forma-Finanzinformationen (IFRS) der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011;

- das Wertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH, Berlin, zu den von den im Rahmen des Projekts „Theta“ erworbenen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien zum Stichtag 15. August 2011;
- das Wertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH, Berlin, für das von der Colonia Real Estate AG gehaltene Immobilienportfolio „Nauen“ zum Stichtag 15. August 2011;
- das Wertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Berlin, über das von der Colonia und ihren Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienportfolio mit Ausnahme des Immobilienportfolios „Nauen“ zum Stichtag 31. Dezember 2011;
- das Wertgutachten von Otto & Kollegen, Berlin, zu dem übrigen Immobilienportfolio der TAG zu den Stichtagen 30. Juni 2011 (Immobilien der FranconoWest AG (die „FRW“) und der TAG Nordimmobilien S.à r.l.), 31. August 2011 beziehungsweise 31. Dezember 2011.

Die Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2008, 2009 und 2010, der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 können zudem auf der Webseite der TAG AG unter <http://www.tag-ag.com> abgerufen werden. Künftige Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft und der in diesem Prospekt genannten Zahl- und Anmeldestelle (siehe Abschnitt 19.4., „Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle“) erhältlich sein.

3.5. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Finanz- und Zahlenangaben

Dieser Prospekt enthält bzw. verweist auf aus öffentlichen Quellen entnommene Zahlenangaben, Marktdaten, Analystenberichte und sonstige öffentlich zugängliche Informationen über den Markt, auf dem sich die TAG betätigt, oder auf Schätzungen der Gesellschaft, denen wiederum zumeist veröffentlichte Marktdaten zu Grunde liegen oder die auf Zahlenangaben aus öffentlich zugänglichen Quellen beruhen. Die Gesellschaft bestätigt, dass, soweit in diesem Prospekt Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die Gesellschaft sowie die Joint Lead Managers haben allerdings die in öffentlichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüft und übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der den öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen.

Bestimmte Zahlen- und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, so dass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zu Grunde liegenden Quellen entsprechen. Angaben erfolgen zum Teil in Tausend-Euro (TEUR), in Millionen-Euro (EUR Mio.) oder in Milliarden-Euro (Euro Mrd.). Durch die Darstellung in TEUR, EUR Mio. und EUR Mrd. können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten Jahres- und Konzernabschlüssen, ergeben.

3.6. Hinweis zu den Sachverständigengutachten über die Bewertung des Immobilienportfolios der TAG

In den vorliegenden Wertpapierprospekt wurden Berichte von Unternehmen aufgenommen, die als Sachverständige handeln. Es handelt sich um die folgenden Sachverständigengutachten über die Bewertung des Immobilienportfolios der TAG (siehe auch Abschnitt 26, „Wertgutachten“):

- das Wertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH, Berliner Freiheit 2 D, 10785 Berlin, zu den von den im Rahmen des Projekts „Theta“ erworbenen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien zum Stichtag 15. August 2011;
- das Wertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH, Berliner Freiheit 2 D, 10785 Berlin, für das von der Colonia Real Estate AG gehaltene Immobilienportfolio „Nauen“ zum Stichtag 15. August 2011;
- das Wertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin, über das von der Colonia und ihren Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienportfolio mit Ausnahme des Immobilienportfolios „Nauen“ zum Stichtag 31. Dezember 2011;
- das Wertgutachten von Otto & Kollegen, Kaiserdamm 82, 14057 Berlin, zu dem übrigen Immobilienportfolio der TAG zu den Stichtagen 30. Juni 2011 (Immobilien der FranconoWest AG und der TAG Nordimmobilien S.à r.l.), 31. August 2011 beziehungsweise 31. Dezember 2011.

Diese Sachverständigengutachten wurden durch Personen angefertigt, bei denen es sich um unabhängige Berater („independent experts“) nach den Richtlinien der ESMA (ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive) vom 23. März 2011 handelt. Diese Sachverständigen haben die Immobilienbewertung in ihrer Eigenschaft als qualifizierte externe Bewerter nach den Vorgaben der Royal Institution of Chartered Surveyors („RICS“) (Jones Lang Lasalle GmbH, CB Richard Ellis GmbH), beziehungsweise als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke und als geprüfte

Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS (Otto & Kollegen) durchgeführt. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der TAG AG.

Die Sachverständigengutachten wurden auf Ersuchen der TAG AG erstellt. Die TAG AG erklärt diesbezüglich, dass sämtliche Sachverständigengutachten in der Form und in dem Zusammenhang, in dem sie aufgenommen wurden, die Zustimmung der Sachverständigen erhalten haben, die den Inhalt des jeweiligen Sachverständigengutachtens gebilligt haben.

4. Das Angebot

4.1. Gegenstand des Angebots

Das Angebot (das „Angebot“) besteht aus

- einem Bezugsangebot an die Aktionäre der Gesellschaft in der Zeit vom 2. März 2012 bis einschließlich 16. März 2012 (16.00 Uhr),
- einem öffentlichen Angebot in Deutschland an private und institutionelle Investoren in der Zeit vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) und
- einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren in ausgewählten anderen Ländern Europas spätestens ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012.

Gegenstand des Angebots sind Stück 20.663.737 auf den Inhaber lautende Stammaktien der TAG Immobilien AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem auf die einzelne Stückaktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2011 (die „**Neuen Aktien**“ und jeweils eine „**Neue Aktie**“).

Die Neuen Aktien werden auf der Grundlage der vom Vorstand der Gesellschaft am 28. Februar 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht für die Aktionäre der Gesellschaft ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgt durch die vollständige oder teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals der Gesellschaft, welches auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. April 2011 geschaffen und am 13. April 2011 in das Handelsregister eingetragen wurde (das „**Genehmigte Kapital 2011/I**“) sowie durch die vollständige oder teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals der Gesellschaft, welches auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. August 2011 geschaffen und am 15. September 2011 in das Handelsregister eingetragen wurde (das „**Genehmigte Kapital 2011/II**“). Der Beschluss des Vorstands der Gesellschaft sieht vor, die Neuen Aktien vorrangig auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/I, welches EUR 13.663.737,00 beträgt, auszugeben. Nur soweit die Ausgabe von mehr als 13.663.737 Neuen Aktien erforderlich ist, um die Nachfrage nach Neuen Aktien zu decken, werden die über diese Zahl hinausgehenden Neuen Aktien auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/II, welches EUR 7.000.000,00 beträgt, ausgegeben. Die Neuen Aktien werden zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Stückaktie ausgegeben und sind für die Zeit ab dem 1. Januar 2011 gewinnanteilberechtigt. Die Neuen Aktien unterliegen deutschem Recht.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt, („**CBSB**“) hat sich in dem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag (der "**Übernahmevertrag**") gegenüber der Gesellschaft unter anderem dazu verpflichtet, die Neuen Aktien im eigenen Namen für Rechnung der Joint Lead Managers zu

zeichnen und die Joint Lead Managers haben sich verpflichtet, die Neuen Aktien zu übernehmen und sie den Aktionären im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezug anzubieten (das „**Bezugsangebot**“).

Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft mit einem Bezugsverhältnis von 11:3 angeboten, so dass elf alte Aktien zum Bezug von drei Neuen Aktien berechtigen (das „**Bezugsverhältnis**“). Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären dabei in der Weise eingeräumt, dass die Neuen Aktien von den Joint Lead Managers zum Ausgabepreis von EUR 1,00 gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zu dem vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats noch festzulegenden Bezugspreis zum Bezug anzubieten und den Unterschiedsbetrag zwischen dem Bezugspreis und dem Ausgabebetrag von EUR 1,00 – unter Abzug der vereinbarten Provision und der von der Gesellschaft zu erstattenden Kosten – an die Gesellschaft abzuführen.

Das Bezugsangebot wird voraussichtlich am 1. März 2012 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

Die Bezugsfrist beträgt zwei Wochen. Sie beginnt am 2. März 2012 (00.00 Uhr) und läuft bis 16. März 2012 (16.00 Uhr) (die „**Bezugsfrist**“). Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. März 2012 (nach Börsenschluss). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A1MMB51 / WKN A1MMB5) von den Aktienbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Aktionären über deren jeweilige Depotbank automatisch durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 2. März 2012 an werden die Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert. Die Gesellschaft hat die Close Brothers Seydler Bank AG als Bezugsstelle bestellt (die "**Bezugsstelle**").

Die Ausübung der Bezugsrechte erfolgt durch Einreichung der Bezugserklärung, die den Aktionären der Gesellschaft von den Depotbanken übersandt wird, über ihre Depotbank bei der für die Bezugsstelle als Abwicklungsstelle tätig werdenden Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen. Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte.

Das Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an die Aktionäre der TAG Immobilien AG, die bereits vor Beginn der Bezugsfrist Aktionäre waren. Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

Die Joint Lead Managers haben sich in dem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag verpflichtet, die Neuen Aktien vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) priva-

ten und institutionellen Investoren im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie voraussichtlich ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung in ausgewählten anderen Ländern Europas gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (**“U.S. Securities Act”**) zum Erwerb anzubieten. Die Neuen Aktien werden allen Investoren vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten zugeteilt. Das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung werden als Bookbuilding-Verfahren durchgeführt.

Über die Zuteilung von Aktien an private und institutionelle Investoren wird die Gesellschaft in Abstimmung mit den Joint Lead Managers entscheiden. Die endgültige Entscheidung verbleibt bei der Gesellschaft. Die Gesellschaft und die Joint Lead Managers werden sich hinsichtlich der Zuteilung an private Investoren nach den „Grundsätzen für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ richten, welche am 7. Juni 2000 von der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen herausgegeben wurden.

Über die Ausgabe der Neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe entscheidet satzungsgemäß der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Bezugspreis, der dem Angebotspreis im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung entsprechen wird, wird daher vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf der Grundlage der Ergebnisse eines Bookbuilding-Verfahrens festgelegt (der **„Bezugspreis“**). Der Bezugspreis wird höchstens EUR 6,50 je Neuer Aktie betragen. Der tatsächliche Bezugspreis kann diesen Betrag unterschreiten. Die Veröffentlichung der endgültigen Konditionen des Bezugsangebots einschließlich des Bezugspreises erfolgt spätestens drei Kalendertage vor Ende der Bezugsfrist im elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt), als Ad-hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>). Der Festsetzung des Bezugspreises liegt zunächst der Umfang der erwarteten Ausübung der Bezugsrechte zugrunde. Darüber hinaus wird der Bezugspreis maßgeblich davon beeinflusst, in welchem Umfang und zu welchen Preisen private und institutionelle Investoren aufgrund der Vermarktung der Kapitalmaßnahme durch die Joint Lead Managers und den Vorstand Kaufaufträge für die Neuen Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung abgeben. Vorrangiges Ziel der Gesellschaft ist es, durch dieses Verfahren den Nettoerlös der Kapitalmaßnahme zu maximieren, um den Erwerb der DKBI, zu deren Zweck die Kapitalmaßnahme erfolgt, zu fördern. Daher wird die Gesellschaft auch bestrebt sein, die Genehmigten Kapitalia möglichst vollständig auszunutzen, wenn dies zu einem angemessenen Bezugspreis möglich erscheint. Darüber hinaus wird die Gesellschaft in Rahmen dieses Verfahrens aber auch weitere Aspekte maßgeblich berücksichtigen. So wird sie zum einen berücksichtigen, ob der sich aus der Nachfrage nach den Neuen Aktien ergebende Bezugspreis vernünftigerweise eine langfristig stabile Entwicklung des Aktienkurses der Neuen und der bestehenden Aktien der Gesellschaft erwarten lässt. Zum anderen wird berücksichtigt werden, welchen Ein-

fluss die Zuteilung der Aktien zum Bezugspreis auf die Zusammensetzung des Aktionärskreises der Gesellschaft haben würde, insbesondere welchen Einfluss dieser Investoren-Mix auf die zukünftige börsliche Entwicklung der Aktie sowie auf die Aussichten, auch in Zukunft Kapitalmaßnahmen zur Fortführung der Wachstumsstrategie der TAG erfolgreich durchzuführen, haben könnte.

Das endgültige Emissionsvolumen wird als Ad-hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.de>) nach dem Ende der Bezugsfrist, voraussichtlich am 19. März 2012, veröffentlicht.

Die Gesellschaft behält sich gemeinsam mit den Joint Lead Managers das Recht vor, bis zum letzten Tag des Bezugsangebots die Bezugsfrist beziehungsweise die Angebotsfrist für das öffentliche Angebot zu verlängern. Sofern von der Möglichkeit, die Bezugsfrist beziehungsweise die Angebotsfrist für das öffentliche Angebot zu verlängern, Gebrauch gemacht wird, wird die Verlängerung über ein elektronisches Informationsverbreitungssystem, und, sofern nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt und als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung einzelner Aktionäre, die Bezugsangebote abgegeben haben, beziehungsweise einzelner Investoren, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Zeichnungsangebote für Neue Aktien abgegeben haben, erfolgt nicht. Die Verlängerung der Bezugsfrist beziehungsweise der Angebotsfrist für das öffentliche Angebots führt nicht zur Ungültigkeit bereits abgegebener Bezugsangebote oder Zeichnungsangebote. Aktionären bzw. Anlegern, die bereits ein Angebot zum Erwerb Neuer Aktien abgegeben haben, bevor ein diesbezüglicher Nachtrag veröffentlicht wurde, wird stattdessen durch das Wertpapierprospektgesetz das Recht eingeräumt, innerhalb von zwei Tagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags zu diesem Prospekt ihre Angebote zum Erwerb Neuer Aktien zu widerrufen.

Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, das Bezugsangebot, das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist, bzw. der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden (Einzelheiten hierzu werden im Abschnitt 4.3., „Bezugsangebot“ unter „Wichtiger Hinweis“ und im Abschnitt 4.6. „Aktienübernahme durch die Joint Lead Managers“ beschrieben).

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg wird voraussichtlich am 20. März 2012 erfolgen.

4.2. Voraussichtlicher Zeitplan

Dem Angebot liegt folgender voraussichtlicher Zeitplan zugrunde:

29. Februar 2012	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (http://www.tag-ag-com). Auf Wunsch kann den Anlegern durch die Gesellschaft beziehungsweise durch die Joint Lead Managers gemäß § 14 Abs. 5 WpPG auch eine Papierversion des Prospekts zur Verfügung gestellt werden (die Kontaktinformationen der Gesellschaft beziehungsweise der Joint Lead Managers werden in den Abschnitten 3.4., „Einsichtnahme in Dokumente“, und 4.6., „Aktienübernahme durch die Joint Lead Managers“ aufgeführt).
1. März 2012	Veröffentlichung des Bezugsangebots im elektronischen Bundesanzeiger; Einbuchung der Bezugsrechte der Aktionäre der Gesellschaft in die Wertpapierdepots nach dem Stand vom 1. März 2012 nach Börsenschluss.
2. März 2012	Beginn der Bezugsfrist und des öffentlichen Angebots; Notierung der Aktien der Gesellschaft „ex Bezugsrecht“.
12. März 2012	Spätester Tag für den Beginn der Privatplatzierung und des Bookbuilding-Verfahrens.
13. März 2012	Spätester Tag für die Festsetzung des Bezugspreises; Veröffentlichung der endgültigen Konditionen des Bezugsangebots im elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt) sowie durch eine Ad-hoc-Mitteilung und auf der Internetseite der Gesellschaft (http://www.tag-ag.com).
16. März 2012	Ende der Bezugsfrist (16.00 Uhr); spätester Zeitpunkt für die Zahlung des Bezugspreises.
19. März 2012	Ende des öffentlichen Angebots (16.00 Uhr) und der Privatplatzierung; Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss über die Anzahl der platzierten Neuen Aktien und das Gesamtvolumen der Kapitalerhöhung; Veröffentlichung der Anzahl der im Rahmen des öffentlichen Angebots und der

Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien und des Gesamtvolumens der Kapitalerhöhung durch eine Ad-hoc-Mitteilung und auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>).

20. März 2012 Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister; Beschluss der Frankfurter Wertpapierbörse über die Zulassung der Aktien zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.
21. März 2012 Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung; Lieferung der Neuen Aktien im Girosammelverkehr.

4.3. Bezugsangebot

Nachfolgend wird das voraussichtlich am 29. Februar 2012 im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichende Bezugsangebot wiedergegeben:

**„TAG Immobilien AG
Hamburg**

– Aktien: ISIN DE0008303504 –
– Junge Aktien: ISIN DE000A1MMA03 –

Bezugsangebot an die Aktionäre der TAG Immobilien AG

Angebot an die Aktionäre der TAG Immobilien AG zum Bezug von neuen Aktien aus der am 28. Februar 2012 beschlossenen Barkapitalerhöhung durch Ausnutzung der bestehenden Genehmigten Kapitalia

Der Vorstand der TAG Immobilien AG (die "**Gesellschaft**") hat am 28. Februar 2012 aufgrund der Ermächtigungen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 (das „**Genehmigte Kapital 2011/I**“) und der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 (das „**Genehmigte Kapital 2011/II**“) mit Zustimmung des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG vom selben Tag beschlossen, das gegenwärtige Grundkapital in Höhe von EUR 75.764.513,00 um bis zu EUR 20.663.737,00 auf bis zu EUR 96.428.250,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 20.663.737 neuen, auf

den Inhaber lautenden Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von EUR 1,00 (Stückaktien) und Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2011 zu erhöhen, die den Aktionären der Gesellschaft (die „**Aktionäre**“ und jeweils ein „**Aktionär**“) zum Bezug angeboten werden sollen (die „**Neuen Aktien**“ und jeweils eine „**Neue Aktie**“). Der Beschluss des Vorstands der Gesellschaft sieht vor, die Neuen Aktien vorrangig auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/I, welches EUR 13.663.737,00 beträgt, auszugeben. Nur soweit mehr als 13.663.737 Neue Aktien ausgegeben werden, werden die über diese Zahl hinausgehenden Neuen Aktien auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2011/II, welches EUR 7.000.000,00 beträgt, ausgegeben.

Die Gesellschaft bietet hiermit den Aktionären durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, und die Kempen & Co. N.V., Amsterdam, (zusammen die „**Joint Lead Managers**“) (vorbehaltlich der nachstehenden, unter dem Abschnitt "Wichtiger Hinweis" genannten Bedingungen) die Stück 20.663.737 Neuen Aktien im Verhältnis 11:3 zum mittelbaren Bezug an. Zum Ausgleich eines Spitzenbetrags in Höhe von EUR 688,00 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für insgesamt Stück 688 Neue Aktien gemäß § 4 Abs. 8 Satz 2 Ziffer (1) und gemäß § 4 Abs. 9 Satz 2 Buchstabe a) der Satzung ausgeschlossen. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 11:3 haben die Aktionäre das Recht, für jeweils elf bestehende Aktien drei Neue Aktien zu beziehen. Ein sog. „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Aktien ist nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 11:3 rechnerisch ergebende Bruchteile von Aktien können die Aktionäre keine Neuen Aktien beziehen. Es ist nur der Bezug von einer Neuen Aktie oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Neuen Aktien von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, im eigenen Namen und für Rechnung der Joint Lead Managers zum Ausgabepreis von EUR 1,00 gezeichnet und von den Joint Lead Managers mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zu dem vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats noch festzulegenden Bezugspreis zum Bezug anzubieten und den Unterschiedsbetrag zwischen dem Bezugspreis und dem Ausgabebetrag von EUR 1,00 – unter Abzug der vereinbarten Provision und der von der Gesellschaft zu erstattenden Kosten – an die Gesellschaft abzuführen.

Die Bezugsfrist beträgt zwei Wochen. Sie beginnt am 2. März 2012, 00:00 Uhr, und läuft bis einschließlich 16. März 2012, 16:00 Uhr. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. März 2012 (nach Börsenschluss). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A1MMB51 / WKN A1MMB5) von den Aktienbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Aktionären über deren jeweilige Depotbank automatisch durch die Clearstream Banking AG, Mer-

genthalerallee 61, 65760 Eschborn, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 2. März 2012 an werden die Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Die Gesellschaft hat die Close Brothers Seydler Bank AG als Bezugsstelle bestellt (die "**Bezugsstelle**").

Die Ausübung der Bezugsrechte erfolgt durch Einreichung der Bezugserklärung, die den Aktionären der Gesellschaft von den Depotbanken übersandt wird, bei der Bezugsstelle. Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte.

Wir bitten die Aktionäre, ihr Bezugsrecht auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung des Bezugsrechts in der Zeit vom

2. März 2012, 00:00 Uhr, bis einschließlich 16. März 2012, 16:00 Uhr,

über ihre Depotbank bei der für die Bezugsstelle als Abwicklungsstelle tätig werdenden Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, auszuüben. Die Bezugsrechte sind spätestens am letzten Tag der Bezugsfrist, d.h. dem 16. März 2012, 16:00 Uhr, auf das Depot der Bezugsstelle zu übertragen. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte bzw. sich aus dem individuellen Aktienbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile von Neuen Aktien werden nach Ablauf der Bezugsfrist als wertlos ausgebucht.

Der Bezugspreis ist ebenfalls spätestens am 16. März 2012 (Datum des Geldeingangs) durch die Depotbank des Aktionärs auf dessen Anweisung auf das Konto der Bezugsstelle zu überweisen (Verfalltag). Bei verspätet eingehenden Zahlungen des Bezugspreises verfallen die Bezugsanmeldungen.

Die Joint Lead Managers haben sich in einem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag verpflichtet, die Neuen Aktien vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) privaten und institutionellen Investoren im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie voraussichtlich ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung in ausgewählten anderen Ländern Europas gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung ("**U.S. Securities Act**") zum Erwerb anzubieten. Die Neuen Aktien werden allen Investoren vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten zugeteilt. Das öffentliche Angebot und die Privatplatzierung werden als Bookbuilding-Verfahren durchgeführt.

Der Bezugspreis, der dem Angebotspreis im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung entsprechen wird, wird vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf

der Grundlage der Ergebnisse des Bookbuilding-Verfahrens festgelegt (der „**Bezugspreis**“). Der Bezugspreis wird höchstens EUR 6,50 je Neuer Aktie betragen. Der tatsächliche Bezugspreis kann diesen Betrag unterschreiten.

Die Veröffentlichung der endgültigen Konditionen des Bezugsangebots erfolgt spätestens drei Kalendertage vor Ende der Bezugsfrist im elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt), als Ad-hoc Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>).

Kein Bezugsrechtshandel

Das Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an die Aktionäre der TAG Immobilien AG, die bereits vor Beginn der Bezugsfrist Aktionäre waren. Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

Verbriefung und Lieferung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Der Anspruch eines Aktionärs auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Die Bezieher bzw. Erwerber erhalten ab dem 21. März 2012 über ihre Neuen Aktien eine Gutschrift auf ihren jeweiligen Girosammeldepots.

Provision

Für den Bezug der Neuen Aktien werden die bankenüblichen Provisionen berechnet.

Platzierung nicht bezogener Neuer Aktien

Die Mitglieder eines Bankenkonsortiums bestehend aus Kempen & Co. N.V., Amsterdam, sowie Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt, (gemeinsam die "**Joint Lead Managers**") haben sich in einem Übernahmevertrag (der "**Übernahmevertrag**") gegenüber der Gesellschaft unter anderem dazu verpflichtet, die Neuen Aktien im Wege eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung, vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten, wie vorstehend beschrieben anzubieten.

Zulassung der Neuen Aktien zum Handel

Die Neuen Aktien sollen in die bestehende Preisfeststellung im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Zulassung der Neuen Aktien erfolgt auf Grundlage des am 29. Februar 2012 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligten Wertpapierprospekts (der „**Prospekt**“) und ist für den 20. März 2012 geplant.

Risikohinweise

Den Aktionären wird empfohlen, sich vor Abgabe der Bezugserklärung umfassend zu informieren und insbesondere den von der Gesellschaft veröffentlichten Prospekt aufmerksam zu lesen. Sie sollten insbesondere die im Abschnitt „Risikofaktoren“ des Prospekts beschriebenen Risiken bei ihrer Entscheidung berücksichtigen. Der Prospekt ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.tag-ag.com> erhältlich. Auf Wunsch kann den Anlegern durch die Gesellschaft beziehungsweise durch die Joint Lead Managers gemäß § 14 Abs. 5 WpPG auch eine Papierversion des Prospekts zur Verfügung gestellt werden.

Verkaufsbeschränkungen

Bundesrepublik Deutschland

Das Bezugsangebot dient ausschließlich der Information der Aktionäre der Gesellschaft gemäß den Vorgaben des Aktiengesetzes und stellt keinen Prospekt gemäß der Richtlinie 2003/71/EG (die "**Prospektrichtlinie**") dar. Die Neuen Aktien werden in Deutschland im Einklang mit den hinsichtlich der Emission, des Verkaufs und des Angebots der Neuen Aktien anwendbaren Gesetzen angeboten.

Europäischer Wirtschaftsraum

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland darf das Bezugsangebot in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums nur an qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe (e) der Prospektrichtlinie weitergeleitet werden. Bezugserklärungen von Personen, die keine qualifizierten Anleger sind, sind von den Depotbanken zurückzuweisen. Darüber hinaus können weitere nationale Beschränkungen bestehen. Bei Aktionären mit Wohnsitz im Ausland sind daher die Depotbanken angewiesen, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren. Die TAG Immobilien AG und die Bezugsstelle übernehmen keine Verantwortung für die Übereinstimmung des Bezugsangebotes mit ausländischen Rechtsvorschriften und für die Übermittlung des Bezugsangebots, das Angebot oder die Veräußerung der Bezugsrechte und der Aktien in diesen Ländern.

Vereinigte Staaten

Das Bezugsangebot stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US Personen dar. Die Neuen Aktien sowie die Bezugsrechte sind und werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (der "**Securities Act**") noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien sowie die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an bzw. für Rechnung von US Personen weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungsanforderungen des Securities Act.

Kanada, Australien und Japan

Das Bezugsangebot ist nicht für Aktionäre in Kanada, Australien oder Japan bestimmt. Das Bezugsangebot sowie alle sonstigen die Bezugsrechtsausübung betreffende Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Kanada, Australien oder Japan übersandt und die Aktien und die entsprechenden Bezugsrechte auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

Wichtiger Hinweis

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Joint Lead Managers den Übernahmevertrag kündigen, wozu diese unter bestimmten Umständen berechtigt sind. Zu diesen Umständen zählen:

- es ist eine wesentliche nachteilige Änderung in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen eingetreten oder wahrscheinlich oder es ist zum Ausbruch von Kriegen bzw. bewaffneten Auseinandersetzungen oder terroristischen Anschlägen gekommen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Finanzmärkte in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien oder den USA führen würden;
- der Handel an den Frankfurter, Amsterdamer, Londoner oder New Yorker Wertpapierbörsen ist generell und nicht nur aus technischen Gründen ausgesetzt oder ein generelles Moratorium über kommerzielle Bankaktivitäten in Frankfurt, Amsterdam, London oder New York ist von den zuständigen Behörden verhängt worden ist;
- in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften ist eine für den Konzern der Gesellschaft wesentliche Verschlech-

terung eingetreten oder es ist anzunehmen, dass sich diese aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Ereignisse und Entwicklungen wesentlich verschlechtern wird.

- nach Ansicht der Joint Lead Managers besteht zum Zeitpunkt der geplanten Zuteilung keine hinreichende Nachfrage nach den Neuen Aktien.

Im Falle der Beendigung des Übernahmevertrages vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister und erfolgreicher Rücknahme der Handelsregisteranmeldung entfällt das Bezugsrecht und bereits erteilte Bezugserklärungen für Neue Aktien werden unwirksam. Die zur Zahlung des Bezugspreises bereits entrichteten Beträge werden den Aktionären zurückerstattet.

Sollte der Übernahmevertrag nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung beendet werden, die voraussichtlich bis zum 20. März 2012 erfolgt, bezieht sich dies nicht auf solche Aktien, die innerhalb der Bezugsfrist von Bezugsberechtigten bezogen wurden.

Sollten vor Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

Hamburg, im Februar 2012

TAG Immobilien AG

Der Vorstand“

4.4. Verwertung der Bezugsrechte

Die Bezugsrechte sind nach allgemeinen aktienrechtlichen Bestimmungen frei übertragbar. Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt.

4.5. Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos. Aufgrund des Bezugsangebots nicht bezogene Neue Aktien werden durch die Joint Lead Managers privaten und institutionellen Investoren im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung in bestimmten anderen Ländern Europas gemäß Regulation S des U.S. Securities Act

von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (“**U.S. Securities Act**”) zum Erwerb angeboten. Die Neuen Aktien werden den Investoren vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten zugeteilt. Die Zuteilung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse des Bookbuilding-Verfahrens.

4.6. Aktienübernahme durch die Joint Lead Managers

Das Angebot wird von den Joint Lead Managers, der Close Brothers Seydler Bank AG, Schillerstraße 27 – 29, 60313 Frankfurt am Main, und der Kempen & Co. N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande, als Konsortialbanken begleitet. Die Gesellschaft und die Joint Lead Managers haben am 29. Februar 2012 einen Übernahmevertrag abgeschlossen. In diesem Übernahmevertrag hat sich CBSB verpflichtet, die Neuen Aktien im eigenen Namen und für Rechnung der Joint Lead Managers zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 zu zeichnen und die Joint Lead Managers haben sich verpflichtet, die Neuen Aktien entsprechend der im Übernahmevertrag festgelegten Übernahmequote zu übernehmen und sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Joint Lead Managers haben sich in dem Übernahmevertrag weiter verpflichtet, die Neue Aktien im Wege der eines öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung (vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Aktionäre) zum Kauf anzubieten (siehe hierzu Abschnitt 4.5., „Nicht ausgeübte Bezugsrechte“).

Die folgende Tabelle zeigt die Quote an Neuen Aktien, für deren Übernahme sich der jeweilige Joint Lead Manager in dem Übernahmevertrag verpflichtet hat:

Bank	Maximale Zahl der übernommen Aktien	Übernahmequote
Close Brothers Seydler Bank AG	8.265.495	rund 40 %
Kempen & Co. N.V.	12.398.242	rund 60 %

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist und bis zur Lieferung der Aktien zu beenden (siehe hierzu Abschnitt 4.3., „Bezugsangebot – Wichtiger Hinweis“).

Die Gesellschaft behält sich zudem vor, auch das öffentliche Angebot beziehungsweise die Privatplatzierung bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach dem Ende des öffentlichen Angebots beziehungsweise der Privatplatzierung und bis zur Lieferung der Neuen Aktien zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Joint Lead Managers den Übernahmevertrag kündigen, wozu diese unter bestimmten Umständen berechtigt sind. Zu diesen Umständen zählen:

- es ist eine wesentliche nachteilige Änderung in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen eingetreten oder wahrscheinlich oder es ist zum Ausbruch von Kriegen bzw. bewaffneten Auseinandersetzungen oder terroristischen Anschlägen gekommen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Finanzmärkte in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien oder den USA führen würden;
- der Handel an den Frankfurter, Amsterdamer, Londoner oder New Yorker Wertpapierbörsen ist generell und nicht nur aus technischen Gründen ausgesetzt oder ein generelles Moratorium über kommerzielle Bankaktivitäten in Frankfurt, Amsterdam, London oder New York ist von den zuständigen Behörden verhängt worden ist;
- in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften ist eine für den Konzern der Gesellschaft wesentliche Verschlechterung eingetreten oder es ist anzunehmen, dass sich diese aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Ereignisse und Entwicklungen wesentlich verschlechtern wird.
- nach Ansicht der Joint Lead Managers besteht zum Zeitpunkt der geplanten Zuteilung keine hinreichende Nachfrage nach den Neuen Aktien.

Im Falle der Beendigung des Übernahmevertrages vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister und nach erfolgreicher Rücknahme der Handelsregisteranmeldung werden Zuteilungen an Investoren unwirksam. Die zur Zahlung des Kaufpreises bereits entrichteten Beträge werden den Anlegern zurückerstattet. Ein Anspruch auf Lieferung besteht in diesem Fall nicht.

Sofern die Joint Lead Managers nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vom Übernahmevertrag zurücktreten, werden nur Investoren, die den Kaufpreis bereits entrichtet haben, Neue Aktien geliefert werden.

Sollten vor Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

Die Joint Lead Managers erhalten für die Erbringung ihrer Leistungen im Rahmen des Übernahmevertrags eine Provision von bis zu 3,0% des Bruttomissionserlöses, abhängig davon, ob die Neuen Aktien von bestimmten bestehenden Großaktionären der Gesellschaft, von anderen Aktionären im Rahmen des Bezugsangebots oder von Dritten, die noch nicht Aktionäre der Gesellschaft sind, erworben werden. Vorausgesetzt, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum einem Bezugspreis von EUR 6,25 platziert wird und damit der Bruttoemissionserlös bei EUR 129 Mio. liegt, muss die TAG ein maximale Provision in Höhe EUR 3,9 Mio. zahlen. Da die Gesellschaft davon ausgeht, dass ihre

bestehenden Aktionäre jedenfalls teilweise an der Kapitalerhöhung teilnehmen, geht sie davon aus, dass die Provisionen der Joint Lead Managers im Ergebnis niedriger sein werden.

4.7. Angaben über die Aktien

Die Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Neuen Aktien, sind in auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Sämtliche Aktien haben jeweils einen anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Es bestehen keine Beschränkungen des Stimmrechts. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für Hauptaktionäre. Die Lieferung der im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen und der im Rahmen des öffentlichen Angebots oder der Privatplatzierung erworbenen Aktien erfolgt im Girosammelverkehr in Form von Miteigentumsanteilen an bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegten Globalurkunden. Ein Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Neuen Aktien ist ausgeschlossen. Eine Lieferung effektiver Stücke findet nicht statt.

Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2011 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Im Fall der Liquidation der Gesellschaft sind die Aktionäre am Liquidationserlös, der sich nach der Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft ergibt, entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital beteiligt.

Die Neuen Aktien sind frei übertragbar, es bestehen keine rechtlichen Beschränkungen in Bezug auf ihre Handelbarkeit und es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des Stimmrechts.

Die bis zu Stück 20.663.737 Neuen Aktien der Gesellschaft haben nach der Zulassung zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse folgende Wertpapier-Identifikationsnummern:

International Securities Identification Number (ISIN): DE0008303504

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): 830350

Börsenkürzel: TEG

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im elektronischen Bundesanzeiger. Mitteilungen, welche die Aktien der Gesellschaft betreffen, werden ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

4.8. Zahl- und Anmeldestelle

Zahl- und Anmeldestelle für die Aktien der Gesellschaft ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

4.9. Marktschutzvereinbarungen und Veräußerungsbeschränkungen

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Joint Lead Managers verpflichtet, im Rahmen des rechtlich Zulässigen innerhalb einer Periode von drei Monaten nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung ohne deren vorherige schriftliche Zustimmung keine Aktien der Gesellschaft anzubieten oder zu verkaufen oder sich zu verpflichten, diese anzubieten oder zu verkaufen und keine Geschäfte abzuschließen (einschließlich Geschäfte in Derivaten), die den wirtschaftlichen Effekt haben, das Eigentum an Aktien der Gesellschaft auf Dritte zu übertragen, unabhängig davon, ob die Abwicklung dieser Geschäfte durch Lieferung von Aktien, Zahlung oder auf sonstige Weise erfolgt. Dies gilt nicht für Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital aufgrund bereits ausgegebener Wandschuldverschreibungen. Im Fall von Sachkapitalerhöhungen darf, sofern der Erwerber die vorgenannten Verpflichtungen übernimmt, die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ansonsten hat die Gesellschaft keine Marktschutzvereinbarungen mit anderen natürlichen oder juristischen Personen getroffen.

Das Angebot besteht aus einem Bezugsangebot sowie einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und einer Privatplatzierung in bestimmten ausgewählten anderen Ländern Europas.

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland dürfen das Bezugsangebot und der vorliegende Wertpapierprospekt in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums nur an qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe (e) der Prospektrichtlinie weitergeleitet werden. Bezugserklärungen oder Kaufangebote von Personen aus diesen Staaten, die keine qualifizierten Anleger sind, sind von den Depotbanken zurückzuweisen. Darüber hinaus können weitere nationale Beschränkungen bestehen. Bei Aktionären mit Wohnsitz im Ausland sind daher die Depotbanken angewiesen, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren. Die TAG Immobilien AG und die Bezugsstelle übernehmen keine Verantwortung für die Übereinstimmung des Bezugsangebotes und des vorliegenden Wertpapierprospekts mit ausländischen Rechtsvorschriften und für die Übermittlung des Bezugsangebots, das Angebot oder die Veräußerung der Bezugsrechte und der Aktien in diesen Ländern.

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte sind und werden weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch

verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act. Die Joint Lead Managers haben sich daher nach dem Übernahmevertrag dazu verpflichtet, dass

- sie die Neuen Aktien und Bezugsrechte der Gesellschaft nur außerhalb der Vereinigten Staaten gemäß Rule 903 der Regulation S zum Securities Act anbieten oder verkaufen werden; und
- weder sie noch ein in ihrem Namen handelnder Dritter bezüglich der Neuen Aktien und Bezugsrechte in den USA (i) gezielte Verkaufsbemühungen („directed selling efforts“ im Sinne von Regulation S zum Securities Act) oder (ii) allgemeine Werbe- und Marketingmaßnahmen („general advertising“ oder „general solicitation“, jeweils im Sinne von Rule 502(c) der Regulation D zum U.S. Securities Act) durchgeführt haben oder durchführen werden.

Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten zu registrieren oder ein öffentliches Angebot für Aktien oder Bezugsrechte in den Vereinigten Staaten durchzuführen.

Der Verkauf im Vereinigten Königreich unterliegt ebenfalls Beschränkungen. Die Joint Lead Managers haben gegenüber der Gesellschaft in dem Übernahmevertrag für sich und ihre Tochtergesellschaften sowie für jede sonstige für sie handelnde Person gewährleistet, dass

- sie im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Verkauf der Neuen Aktien zu Investmentaktivitäten im Sinne von § 21 des Financial Services and Markets Act 2000 (FSMA) nur einladen oder einladen werden bzw. solche Investmentaktivitäten nur veranlassen oder veranlassen werden, soweit § 21(1) FSMA auf die Gesellschaft keine Anwendung findet; und
- sie alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten haben und einhalten werden, und zwar in Bezug auf alle Tätigkeiten, die von ihnen im Zusammenhang mit den Neuen Aktien im Vereinigten Königreich oder vom Vereinigten Königreich aus oder in sonstiger Weise das Vereinigte Königreich betreffend ausgeführt wurden bzw. werden.

Die Joint Lead Managers haben des Weiteren in dem Übernahmevertrag gegenüber der Gesellschaft gewährleistet, dass sie in allen Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR), welche die Prospektrichtlinie (Richtlinie 2003/71/EC) umgesetzt haben, die Neuen Aktien weder öffentlich angeboten haben noch anbieten werden, es sei denn, dass

- vorher ein Prospekt für die Neuen Aktien veröffentlicht worden ist, der durch die zuständige Behörde in diesem Mitgliedstaat gebilligt worden ist oder der in einem anderen Mitgliedstaat des EWR, der die Prospektrichtlinie umgesetzt hat, gebilligt worden ist und die zuständige Be-

hörde in dem Mitgliedstaat, in dem das Angebot stattfindet, davon in Einklang mit der Prospektrichtlinie unterrichtet worden ist;

- das Angebot gegenüber qualifizierten Investoren wie in der Prospektrichtlinie definiert erfolgt; oder
- das Angebot unter sonstigen Umständen erfolgt, in denen nach Art. 3 der Prospektrichtlinie die Veröffentlichung eines Prospekts durch die Gesellschaft nicht erforderlich ist.

4.10. Interessen von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die Joint Lead Managers stehen im Zusammenhang mit dem Angebot und der Börsenzulassung in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft und haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da sich ihre Vergütung nach der Höhe des erzielten Emissionserlöses bemisst. Auch darüber hinaus können die Joint Lead Managers von Zeit zu Zeit in Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft treten. So haben sie die Gesellschaft bereits in der Vergangenheit mehrmals bei Kapitalmaßnahmen begleitet. Sie oder die mit ihnen verbundenen Unternehmen erbringen jedoch gegenwärtig keine sonstigen Dienstleistungen für die Gesellschaft im Rahmen ihrer üblichen Geschäftsabläufe. Dies ist auch in der Vergangenheit nicht der Fall gewesen und ist auch für die Zukunft nicht beabsichtigt.

Die Verwendung des Emissionserlöses aus dem Angebot wird zudem erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG haben, so dass auch die Aktionäre der Gesellschaft ein Interesse an dem Angebot haben.

Darüber hinausgehende Interessen von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind, bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft nicht. Der Gesellschaft ist zudem nicht bekannt, ob Hauptaktionäre oder Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats an dem Bezugsangebot teilnehmen wollen oder ob Personen mehr als 5 % des Bezugsangebots zeichnen wollen. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft auch keine potenziellen Interessenkonflikte von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind.

4.11. Börsenzulassung und Notierungsaufnahme

Die Zulassung der Neuen Aktien der Gesellschaft zum Börsenhandel im Regulierten Markt sowie gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 9. März 2012 beantragt werden. Der Zulassungsbeschluss wird voraussichtlich am 20. März 2012 erteilt werden.

Eine Entscheidung über die Zulassung obliegt allein der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Einbeziehung in die bestehende Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 21. März 2012 vorgesehen. Eine Zulassung und Notierungsaufnahme an anderen Börsen ist dagegen nicht vorgesehen (siehe hierzu auch Abschnitt 4.9., „Marktschutzvereinbarungen und Veräußerungsbeschränkungen“).

5. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten des Angebots

5.1. Emissionserlös und Kosten der Emission

Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots ein Nettoemissionserlös zu, der sich aus der Differenz zwischen dem Bruttoemissionserlös aus der Veräußerung der Neuen Aktien und den von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten der Emission berechnet. Die Höhe des Bruttoemissionserlöses aus der Veräußerung der Neuen Aktien hängt von der Anzahl der tatsächlich veräußerten Neuen Aktien und dem noch festzulegenden Bezugspreis ab. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 6,25 veräußert wird, beträgt der Bruttoemissionserlös vor Kosten und Provisionen bzw. Gebühren rund EUR 129 Mio.

Die der Gesellschaft entstehenden Gesamtkosten der Emission setzen sich aus der Provision bzw. den Gebühren der Joint Lead Managers und den übrigen mit der Emission zusammenhängenden Kosten, beispielsweise für Vermarktungsmaßnahmen, die Billigung dieses Wertpapierprospekts, Rechtsberatung, Erstellung der Wertgutachten und die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel usw. zusammen. Vorausgesetzt, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum einem Bezugspreis von EUR 6,25 platziert wird, schätzt die Gesellschaft die im Rahmen des Angebots und der Zulassung der Neuen Aktien anfallenden Gesamtkosten (einschließlich Bankenprovisionen in Höhe von bis zu EUR 3,9 Mio.) auf bis zu EUR 5,1 Mio. In diesem Fall würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös in Höhe von etwa EUR 124 Mio. zufließen.

Falls der tatsächliche Bezugspreis niedriger als der oben genannte geschätzte Bezugspreis pro Neuer Aktie ausfiele beziehungsweise die Anzahl der tatsächlich veräußerten Neuen Aktien geringer als die maximale Anzahl von Stück 20.663.737 Neuen Aktien wäre, so wären der Bruttoemissionserlös, die Bankenprovisionen und sonstige Kosten der Emission und der Nettoemissionserlös auf Basis des niedrigeren Bezugspreises bzw. des geringeren Emissionsvolumens zu berechnen und fielen dementsprechend geringer aus.

5.2. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die TAG beabsichtigt mit dem Angebot, den möglichen Erwerbs von 100% der Aktien der DKB Immobilien Aktiengesellschaft („DKBI“), einer nicht börsennotierten Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, zu finanzieren, deren Eigentümerin und Verkäuferin die Deutsche Kreditbank AG („DKB“) ist. Muttergesellschaft und Eigentümerin der DKB ist die Bayerische Landesbank. Die TAG AG hat gegenüber der DKB, die die Aktien der DKBI im Rahmen eines Bieterverfahrens anbietet, ein befristetes Kaufangebot abgegeben, welches unter dem Vorbehalt der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots steht. Die DKB hat dieses Kaufangebot jedoch noch nicht angenommen. An dem Bieterver-

fahren nehmen neben der TAG auch andere Kaufinteressenten teil. Es ist daher nicht sicher, dass die TAG den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält.

Die DKBI ist Konzernobergesellschaft zahlreicher Objektgesellschaften (zusammen die „**DKBI-Gruppe**“), die nach den der TAG vorliegenden Informationen über ein Wohnimmobilienportfolio verfügen, welches aus etwa 25.000 eigenen und etwa 1.500 fremdverwalteten Wohnungen besteht und sich in geografischer Hinsicht teilweise mit dem gegenwärtigen Wohnimmobilienportfolio der TAG überschneidet (Stand 31. Dezember 2011). So befinden sich die meisten Wohneinheiten in der Region Berlin und in der Region Leipzig/Dresden sowie in Thüringen beziehungsweise in anderen Regionen Ostdeutschlands. Die etwa 25.000 eigenen Wohneinheiten und über 500 eigenen Gewerbeeinheiten haben nach den vorliegenden Informationen eine Gesamtfläche von rund 1.500.000 m² und erwirtschaften eine jährliche Nettokaltmiete von rund EUR 71 Mio. (Wohneinheiten) und rund EUR 2,2 Mio. (Gewerbeeinheiten). Die TAG geht von einem Leerstand von rund 10,9 % der gesamten Wohn- und Gewerbefläche aus (Stand 31. Dezember 2011). Das gesamte Immobilienportfolio wird angabegemäß zum 31. Dezember 2011 mit rund EUR 1,060 Mrd. bewertet. In Höhe von rund EUR 680 Mio. (Stand 31. Dezember 2011) bestehen grundpfandrechtlich besicherte Kreditverbindlichkeiten der Unternehmen der DKBI-Gruppe gegenüber der DKB und Drittbanken. Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der DKB sollen nach dem gegenwärtigen Verhandlungsstand bestehen bleiben und nach ihrem jeweiligen Auslaufen auf der Basis einer Rahmenvereinbarung bis zum Jahr 2022 zu den jeweils im Zeitpunkt des Auslaufens der Zinsbindung bzw. zu den im Zeitpunkt des ursprünglichen Laufzeitendes geltenden Zinskonditionen verlängert werden. Für die Kreditverbindlichkeiten gegenüber Drittbanken soll die Möglichkeit einer Refinanzierung durch die DKB zu den im Zeitpunkt der Refinanzierung geltenden Zinskonditionen eingeräumt werden, wenn seitens der Drittbanken aufgrund des Eigentümerwechsels auf Ebene der DKBI eine Kündigung erklärt wird. Auch hinsichtlich der sonstigen Kreditverbindlichkeiten der DKBI-Gruppe in Höhe von rund 120 Mio. zum 31. Dezember 2011 ist eine Refinanzierung über die DKB vorgesehen.

Heute besteht das zentrale Geschäftsfeld der DKBI in der Bewirtschaftung der etwa 25.000 eigenen Wohnungen. Das Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistungen wurde in den vergangenen Jahren stetig reduziert und spielt für die DKBI heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Während dieses Geschäftsfeld gegenwärtig noch das Segment der Fremdverwaltung von rund 1.500 Wohnungen und das Segment der Wohnungsprivatisierung von rund 200 Wohnungen umfasst, wurden die Segmente Projekt- und Städteentwicklung in den Jahren 2008/2009, WEG-Verwaltung im Jahre 2010 und Baumanagement für Dritte im Jahre 2011 vollständig beendet. Hinsichtlich des Geschäftsfelds der Wohnungsbewirtschaftung teilt sich das Immobilienportfolio der DKBI auf rund zwei Dutzend operativ tätige Tochtergesellschaften der DKBI auf, deren Teilportfolios nach regionalen Kriterien gegliedert sind, während der DKBI selbst die Funktion einer Holding-Gesellschaft zukommt. Daher ist ein Großteil der 275 Mitarbeiter der DKBI unmittelbar bei den Tochtergesellschaften im Rahmen der

operativen Wohnungsbewirtschaftung beschäftigt. Neben diesen Immobiliengesellschaften verfügt die DKBI über weitere Tochtergesellschaften, welche verschiedene Bereiche des Geschäftsfelds der Immobiliendienstleistungen für Dritte repräsentieren. Diese Gesellschaften werden nur insoweit mit veräußert, als sie über eigene und fremdverwaltete Immobilienbestände verfügen, während sie im Übrigen von der DKBI vor dem Abschluss der Transaktion anderweitig veräußert werden. Die TAG würde durch diesen Erwerb ihre bereits bestehenden Geschäftsfelder daher in fokussierter Weise verstärken können.

Mit ihrem beabsichtigten Erwerb verfolgt die TAG ihre langfristige Strategie zum weiteren Ausbau, Halten und zur Bewirtschaftung von Immobilienbeständen mit einem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien. Sie würde zudem die geografische Fokussierung auf ihre Standorte in der Region Berlin und in den neuen Bundesländern weiter stärken. Die TAG geht vor diesem Hintergrund daher davon aus, dass die Zusammenführung dieser Bestände Synergieeffekte mit sich bringt. Dadurch, dass sich die regionalen Schwerpunkte des Wohnimmobilienportfolios der DKBI teilweise mit denen der TAG überschneiden, geht die TAG davon aus, Skaleneffekte nutzen zu können, insbesondere indem die vorhandenen Ressourcen des Asset- und Property-Managements auch für die neu erworbenen Immobilien genutzt werden können. Dies soll zu einer erhöhten Profitabilität der Geschäftstätigkeit der TAG beitragen. Zudem erwartet die TAG, dass der durch den Erwerb der DKBI entstehende Immobilienkonzern aufgrund seiner gesteigerten Sichtbarkeit am Kapitalmarkt bessere Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt hat, auch wenn mit dem Erwerb der DKBI auch signifikante finanzielle Verbindlichkeiten übernommen werden. Eine größere Wahrnehmung der TAG könnte daher dazu führen, dass ihr weiterer Ausbau zu günstigeren Konditionen finanziert werden könnte. Ferner erwartet die TAG, mit dem Erwerb der DKBI und ihrer hiermit verbundenen neuen Größe eine deutlich stärkere Marktpräsenz zu erlangen, durch welche der Erwerb weiterer attraktiver Immobilienbestände sowie die Marktchancen im Geschäftsbereich Immobiliendienstleistungen für Dritte gefördert würden. Schließlich geht die TAG auf der Grundlage ihrer gegenwärtigen Informationen davon aus, dass der Erwerb vorbehaltlich weiterer Kapitalerhöhungen zu einem Anstieg ihres NAV je Aktie führen wird.

Die TAG geht davon aus, dass der Erlös aus dem Angebot der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, nicht vollständig ausreichen wird, um den Erwerb der DKBI zu ermöglichen. Ein angenommener Nettoemissionserlös in Höhe von etwa EUR 124 Mio. (vorausgesetzt die maximale Anzahl der Neuen Aktien wird zu einem Bezugspreis von EUR 6,25 je Neuer Aktie platziert) würde etwa 77,5 % des von der TAG gebotenen Kaufpreises von EUR 160 Mio. ausmachen.

Wenn die TAG den Zuschlag erhält, soll der restliche Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt beglichen werden und voraussichtlich aus Mitteln aus dem operativen Cashflow, durch die Nutzung von Marktchancen zum selektiven Verkauf von einzelnen Immobilien oder gegebenenfalls durch weitere

Kapitalmaßnahmen – etwa durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung oder durch eine weitere Kapitalerhöhung, deren rechtliche Grundlagen von der Hauptversammlung der Gesellschaft noch zu beschließen wären – finanziert werden. Zur Begleichung des restlichen Kaufpreises erwartet die TAG, dass ihr die DKB ein verzinsliches Verkäuferdarlehen mit einer Laufzeit von bis zu 18 Monaten einräumt. Da die TAG AG bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises für bestimmte, die DKBI betreffende operative Maßnahmen die Zustimmung der DKB einholen muss, beabsichtigt sie, die Zahlung des restlichen Kaufpreises so bald wie möglich vorzunehmen. Sofern die TAG den restlichen Kaufpreis nicht bezahlen kann, ist vorgesehen, dass die DKB von dem Vertrag zurücktreten wird und einen Anspruch auf Zahlung eines pauschalierten Schadensersatzes in Höhe von EUR 20 Mio. hat.

Der Verkauf der DKBI ist Gegenstand eines noch nicht abgeschlossenen Bieterverfahrens, an welchem neben der TAG auch andere Kaufinteressenten teilnehmen. Es ist daher nicht sicher, dass die TAG den Zuschlag zu ihrem Kaufangebot erhält, auch wenn sie sich in dem Bieterverfahren auf der Grundlage ihres Kaufangebots sowie ihrer Marktrepputation gut positioniert sieht. Die TAG erwartet, dass eine Entscheidung über das Ergebnis des Bieterverfahrens erst Ende März 2012 und damit erst nach Beendigung des Angebots getroffen wird.

Sollte die Gesellschaft nicht den Zuschlag in dem Bieterverfahren um die DKBI erhalten, so beabsichtigt sie, den Nettoemissionserlös zur Finanzierung anderer profitabler Immobilienportfolios sowie gegebenenfalls zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten und damit zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis zu verwenden.

6. Kapitalausstattung und Verschuldung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Kapitalausstattung und die Verschuldung der TAG zum 5. Dezember 2011. Diese Angaben wurden auf konsolidierter Basis nach den Rechnungslegungsvorschriften der International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, (IFRS) erstellt und sind dem laufenden Rechnungswesen der TAG entnommen. Sie sind ungeprüft. Diese Tabellen sollten im Zusammenhang mit dem in diesem Prospekt enthaltenen ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011, den geprüften Konzernabschlüssen der TAG zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010, sowie dem Abschnitt 10. „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben sowie dem Abschnitt 2. „Risikofaktoren“, gelesen werden.

	05.12.2011 (ungeprüft) TEUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	279.158
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	221.139
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon besichert: TEUR 202.443; davon garantiert: TEUR 15.698; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 0)	202.443
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (davon besichert: TEUR 13.154; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 0)	13.154
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (davon besichert: TEUR 0; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 5.542)	5.542
davon sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (davon besichert: TEUR 0; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 58.019)	58.019
Langfristige Verbindlichkeiten	1.243.129
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.130.227
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon besichert: TEUR 1.024.686; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 0)	1.024.686
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten (davon besichert: TEUR 0; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 105.541)	105.541
davon sonstige langfristige Verbindlichkeiten (davon besichert: TEUR 0; davon garantiert: TEUR 0; davon nicht besichert oder garantiert: TEUR 112.902)	112.902
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	74.905
Kapitalrücklage	364.355
Andere Rücklagen	13.748
Eventualverbindlichkeiten	505
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	11.415

Die sonstigen kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen. Die anderen Rücklagen des Eigenkapitals betreffen die Hedge-Accounting

Rücklage, in der Effekte aus Zinssicherungsgeschäften verbucht werden, sowie Gewinnrücklagen und Rücklagen aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften.

Die Besicherung der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfolgt im Wesentlichen durch Grundpfandrechte, Abtretung von Mieteinnahmen und durch Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen. Die ausgewiesenen Garantien in Höhe von TEUR 15.698 betreffen von der WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, ergänzend gestellte Sicherheiten für einen Bankkredit in dieser Höhe, für den auch die TAG AG selbst Sicherheiten gestellt hat (vgl. dazu auch die Ausführungen in Abschnitt 18.1. „Verträge mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats“).

Die Eventualverbindlichkeiten bestehen zum 5. Dezember 2011 aus einer Bürgschaftsverpflichtung zu Gunsten des Beteiligungsunternehmens GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG von TEUR 505 (vgl. dazu auch die Ausführungen in Abschnitt 18.2. „Geschäftsbeziehungen mit Beteiligungsunternehmen“).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten überwiegend Miet- und Leasingverträge, Verwalterverträge und Mietgarantien.

Nach dem 5. Dezember 2011 ergab sich eine wesentliche Veränderung in der Kapitalausstattung und Verschuldung der TAG zunächst durch den Erwerb der Jokasa Immo Invest I GmbH. Hierdurch wurden auf Basis vorläufiger und ungeprüfter Berechnungen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von rund EUR 16,4 Mio. und ein Gesellschafterdarlehen von rund EUR 3,0 Mio. übernommen sowie im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung 859.339 neue Aktien ausgegeben. Ferner kam es im Rahmen des Erwerbs der Eberswalde Verwaltungs GmbH auf Basis vorläufiger und ungeprüfter Berechnungen zu einer Übernahme von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von rund EUR 19,5 Mio. Für weitere Einzelheiten zu diesen beiden Erwerben wird auf die Ausführungen in Abschnitt 16.1., „Erwerbsvorgänge“ verwiesen.

Die liquiden Mittel und Nettofinanzschulden der TAG ergeben sich zum 5. Dezember 2011 wie folgt:

Liquide Mittel und Nettofinanzverschuldung	05.12.2011 (ungeprüft) TEUR
Zahlungsmittel	32.548
Zahlungsmitteläquivalente	0
Wertpapiere	0
Liquide Mittel	32.548
Kurzfristige Finanzforderungen	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.948
Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.649
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.542
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	221.139
Kurzfristige Finanzverschuldung	188.591
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.024.686

Wandelschuldverschreibungen	105.541
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0
Langfristige Finanzverschuldung	1.130.227
Nettofinanzschulden	1.318.818

Die Zahlungsmittel betreffen Guthaben bei Kreditinstituten sowie, jedoch nur in geringem Umfang, Kassenbestände.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die TAG aus heutiger Sicht über ausreichend Geschäftskapital verfügt, um mindestens in den nächsten zwölf Monaten sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

7. Dividendenpolitik, Ergebnis und Dividende je Aktie, Gewinnverwendung

Die Gewinnverteilung an die Aktionäre richtet sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Nach Maßgabe der Satzung der Gesellschaft ist es möglich, im Fall von Kapitalerhöhungen die Gewinnbeteiligung abweichend von den aktienrechtlichen Vorgaben zu bestimmen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Ausschüttung von Dividenden beschließt die im folgenden Geschäftsjahr stattfindende ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der TAG AG nach dem handelsrechtlichen Jahresabschluss ausgeschüttet werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen müssen kraft Gesetzes gebildet werden und sind dementsprechend bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abzuziehen. Die Dividende wird nach Abzug der gesetzlichen Steuern und Abgaben ausgezahlt (siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 22., „Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“).

Die Gesellschaft hat für die Geschäftsjahre 2008 bis 2010 keine Dividende gezahlt. Die letzte Dividende betrug TEUR 3.257 und wurde im Geschäftsjahr 2008 für das Geschäftsjahr 2007 ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2010 wurde durch die Hauptversammlung am 26. August 2011 keine Ausschüttung beschlossen.

Die TAG AG strebt für das Geschäftsjahr 2011 und die kommenden Geschäftsjahre eine ausgeglichene Dividendenpolitik an, die sowohl die Aktionärsinteressen als auch die allgemeine Lage der Gesellschaft berücksichtigt. Die TAG AG plant daher für zukünftige Geschäftsjahre, etwaige Gewinne nicht nur zur Rückführung von Verbindlichkeiten und zur Finanzierung der Entwicklung und des Wachstums des Unternehmens zu verwenden, sondern darüber hinaus regelmäßige Dividendenzahlungen an die Aktionäre vorzunehmen. Die Pläne der Gesellschaft sehen vor, Dividendenausschüttungen durchzuführen, wenn dies die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zulässt und dies angesichts der verfolgten Wachstumsstrategie möglich ist. So beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2011 die Ausschüttung einer Dividende von rund EUR 0,20 je Aktie zu beschließen.

Nicht dividendenberechtigt für das Geschäftsjahr 2011 sind allerdings die 859.339 Aktien der Gesellschaft, welche durch die vom Vorstand der Gesellschaft am 25. Oktober 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27. Oktober 2011 beschlossene Sachkapitalerhöhung durch Ausnutzung genehmigten Kapitals und durch Eintragung in das Handelsregister am 23. Januar 2012 geschaffen wurden

(Einzelheiten zu dieser Kapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2., „Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“ dargestellt). Diese Aktien, welche gegenwärtig als „Junge Aktien“ mit separater ISIN (DE000A1MMA03) und WKN (A1MMA0) sowie mit dem Börsenkürzel TEGJ geführt werden, sind anders als die Neuen Aktien und die sonstigen bestehenden Aktien der Gesellschaft nur mit einer Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 ausgestattet. Nach Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2012 wird die Gattung der Jungen Aktien mit der übrigen Aktien der Gesellschaft zusammgelegt und dieser in Bezug auf die Dividendenberechtigung gleichgestellt.

Die Fähigkeit der Gesellschaft, für das Geschäftsjahr 2011 und für die zukünftigen Geschäftsjahre eine Dividende zu zahlen, ist von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sowie der allgemeinen Situation des Immobilienmarktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Die Gesellschaft kann weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen treffen, noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Demnach kann die Gesellschaft nicht gewährleisten, dass in diesem Jahr oder in den kommenden Jahren Dividenden gezahlt werden.

Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden sind, sofern der Dividendenbeschluss nichts Abweichendes vorsieht, am ersten Geschäftstag nach der Hauptversammlung zahlbar. Die Zahlstelle für die Dividende der TAG AG ist das in Abschnitt 19.4. „Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle“ aufgeführte Kreditinstitut.

Einzelheiten zu den Dividenden werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das unverwässerte und verwässerte Konzernergebnis je Aktie auf Basis der geprüften IFRS-Konzernabschlüsse der TAG zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010:

	31.12.2008 (geprüft)	31.12.2009 (geprüft)	31.12.2010 (geprüft)
Konzernergebnis nach Minderheiten (unverwässert) in TEUR	-30.622	-29.166	18.501
Anzahl ausgegebener Aktien (unverwässert) in Stück	32.566.364	32.566.364	38.596.176
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,94	-0,90	0,48
Konzernergebnis nach Minderheiten (verwässert) in TEUR	-	-29.154	20.106
Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert) in Stück	-	34.993.549	44.455.513
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-	-0,83	0,45
Dividende in TEUR	3.257	0	0
Anzahl der Aktien bei Zahlung der Dividende in Stück	32.566.364	-	-
Dividende je Aktie in EUR	0,10	0,00	0,00

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien errechnet sich für das unverwässerte Ergebnis je Aktie aus der Anzahl der Aktien am Anfang des Geschäftsjahres, bereinigt um die Anzahl der während des Geschäftsjahres ausgegebenen Aktien, multipliziert mit einem Zeitgewichtungsfaktor.

Für das verwässerte Ergebnis je Aktie werden auch potentiell verwässernde Finanzinstrumente, z.B. Wandelschuldverschreibungen, mit in die Berechnung des Konzernergebnisses nach Minderheiten und die Berechnung der Aktienanzahl einbezogen. Dabei wird fiktiv unterstellt, dass während des gesamten Geschäftsjahres die potentiellen Aktien aus diesen Finanzinstrumenten bereits bestanden haben. Durch die erstmals im Geschäftsjahr 2009 erfolgte Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen war nach den Vorschriften der IFRS in 2009 und in 2010 ein verwässertes Ergebnis je Aktie anzugeben. Die angegebene Dividende je Aktie errechnet sich, indem die Dividende durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien bei Zahlung der Dividende dividiert wird.

8. Verwässerung

Der Nettobuchwert der TAG (errechnet aus der Bilanzsumme abzüglich immaterieller Vermögenswerte und abzüglich kurz- und langfristiger Rückstellungen und Verbindlichkeiten) belief sich zum 30. September 2011 auf Grundlage des ungeprüften IFRS-Konzernzwischenabschlusses auf ca. EUR 536 Mio., das entspricht rund EUR 7,08 je Aktie, wobei für diese Berechnung die Zahl der Aktien zum Datum dieses Wertpapierprospekts, also insgesamt 75.764.513 Aktien zugrunde gelegt wurde.

Unter der Annahme der vollständigen Durchführung der am 28. Februar 2012 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen um nominal EUR 20.663.737 erhöht sich der Nettobuchwert der TAG. Wenn der Gesellschaft bereits zum 30. September 2011 ein geschätzter Nettoemissionserlös aus der Platzierung der Neuen Aktien in Höhe von ca. EUR 124 Mio. (Bruttoemissionserlös von rund EUR 129 Mio. bei einem angenommenen Bezugspreis in Höhe von EUR 6,25 je Aktie abzüglich geschätzter Emissionskosten von rund EUR 5,1 Mio.) zugeflossen wäre, so betrüge der Nettobuchwert der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Ertragsteuervorteilen von ca. EUR 1,6 Mio. auf die Emissionskosten ca. EUR 662 Mio. bzw. ca. EUR 6,86 je Aktie (berechnet auf Basis von 96.428.250 Aktien nach vollständiger Durchführung der am 28. Februar 2012 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen).

Für die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft ergäbe sich hierdurch eine Verwässerung, sofern sie keine Neuen Aktien zeichnen. Ausgehend von einem angenommenen Bezugspreis in Höhe von EUR 6,25 würde sich diese Verwässerung auf ca. EUR 0,22 je Aktie belaufen, also eine Verwässerung um rund 3 % bewirken. Für die Erwerber der Neuen Aktien ergäbe sich keine unmittelbare Verwässerung, da der angenommene Bezugspreis von EUR 6,25 je Aktie unter dem errechneten neuen Nettobuchwert je Aktie von ca. EUR 6,86 je Aktie liegen würde.

9. Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen

9.1. Historische Finanzinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Finanzangaben sind den geprüften Konzernabschlüssen für die am 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 entnommen. Diese nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS erstellten Konzernabschlüsse sind im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt und wurden von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Bestätigungsvermerke wurden auch auf die zu dem jeweiligen Konzernabschluss erstellten Konzernlageberichte erteilt. Die Konzernlageberichte sind nicht in diesem Prospekt enthalten. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 ist ungeprüft. Er unterlag weder einer Abschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB noch einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37x Abs. 3 Satz 3 WpHG. Dieser Konzern-Zwischenabschluss lässt nicht unbedingt Rückschlüsse auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG für einen anderen Zeitraum, einschließlich des am 31. Dezember 2011 endenden Geschäftsjahres, zu und sollte in Verbindung mit den in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Konzernabschlüssen sowie den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben gelesen werden.

Die zusammengefassten Finanzangaben sollten in Verbindung mit dem Abschnitt 10. „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“, den in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Konzernabschlüssen, dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben und dem Abschnitt 2. „Risikofaktoren“ gelesen werden.

Sofern nicht anders angegeben, erfolgen die Angaben in Tausend-Euro (TEUR) bzw. in Millionen Euro (Mio. EUR). Durch die Darstellung in TEUR bzw. in Mio. EUR können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen und dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss, ergeben.

Kennzahlen Konzerngewinn- und Verlustrechnungen

Wesentliche Kennzahlen der Konzerngewinn- und Verlustrechnungen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2011 - 30.09.2011		01.01.2010 - 30.09.2010		2010		2009		2008	
	(ungeprüft)		(ungeprüft)		(geprüft)		(geprüft)		(geprüft)	
	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz	TEUR	% vom Umsatz
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	100	64.076	100	82.941	100	134.375	100	101.600	100
davon Mieterlöse	83.046	76	37.509	59	51.802	62	59.745	44	54.231	53
davon Verkaufserlöse ¹	18.824	17	25.714	40	29.464	36	72.830	54	44.546	44
davon Dienstleistungen	6.476	6	853	1	1.675	2	1.800	2	2.823	3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-49.600	-46	-33.363	-52	-42.490	-51	-97.457	-73	-61.945	-61
davon Mietaufwendungen	-24.284	-22	-7.322	-11	-11.633	-14	-24.727	-18	-19.861	-20
davon Verkaufsaufwendungen ²	-18.875	-17	-25.700	-40	-29.624	-36	-72.730	-53	-42.084	-41
davon Dienstleistungsaufwand	-6.441	-6	-341	0	-1.233	-1	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	33	13.394	21	15.696	19	4.599	3	5.427	5
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	26	7.287	11	16.846	20	-13.495	-10	-18.700	-18
Rohergebnis	122.928	113	51.394	80	72.993	88	28.022	21	26.382	26
Personalaufwand	-8.422	-8	-6.581	-10	-8.779	-11	-10.826	-8	-9.556	-9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-14	-11.218	-18	-15.955	-19	-16.963	-13	-15.233	-15
EBITDA (vor Neubewertungen: ungeprüft)	71.540	66	26.308	41	35.462	43	13.728	10	20.293	20
Beteiligungs- und Equity-Ergebnis (ungeprüft)	2.221	2	3.314	5	6.528	8	1.890	1	-8.484	-8
EBIT	95.765	88	32.846	51	46.865	57	-1.293	-1	-5.740	-6
Zinsergebnis	-44.583	-41	-22.011	-34	-31.185	-38	-25.329	-19	-27.910	-27
EBT	53.403	49	14.149	22	22.208	27	-24.732	-18	-42.134	-41
Konzernergebnis nach Minderheiten	41.572	38	11.935	19	18.501	22	-29.166	-22	-30.622	-30

¹ Summe der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften

² Summe der Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften

Die Gesellschaft errechnet das Rohergebnis aus den Umsatzerlösen abzüglich der Aufwendungen für bezogene Leistungen (Aufwendungen aus Vermietung, aus Immobilienverkäufen und aus Dienstleistungen) und zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und Gewinne und Verluste aus der Neube-

wertung der Renditeliegenschaften. Die Kennzahl EBITDA (vor Neubewertungen) ergibt sich aus dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgebener Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zinsergebnis, eliminiert um Abschreibungen und Wertminderungen und Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften. Die Kennzahl EBIT errechnet sich aus dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgebener Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zinsergebnis. Die Kennzahl EBT enthält das Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgebener Geschäftsbereiche und vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern. Das Beteiligungs- und Equity-Ergebnis errechnet sich in diesem Zusammenhang als Summe aus dem Beteiligungsergebnis und dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und den Zuschreibungen bzw. Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierten Unternehmen, das Zinsergebnis als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen.

Die Kennzahlen Rohergebnis, EBITDA (vor Neubewertungen), EBIT und EBT sind keine Kennzahlen zur Messung der Vermögenslage, Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nicht nach IFRS, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätskennzahlen. Auch existieren keine Standarddefinitionen für das Rohergebnis, das EBITDA (vor Neubewertungen), das EBIT und das EBT. Somit sind diese Kennzahlen oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Kennzahlen der Gesellschaft.

Kennzahlen Konzernbilanzen

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Positionen aus den Konzernbilanzen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses:

	30.09. 2011 (ungeprüft)		31.12. 2010 (geprüft)		31.12. 2009 (geprüft)		31.12. 2008 (geprüft)	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
	Renditeliegenschaften	1.791.661	93	837.204	70	596.720	74	620.942
Sachanlagen	12.161	1	11.990	1	10.216	1	2.036	0
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	40.148	2	113.973	10	146.618	18	176.667	21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.725	1	6.654	1	5.646	1	5.358	1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	9.300	0	16.200	1	17.935	2	7.331	1
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	444.872	23	356.461	30	196.398	25	228.120	27
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	968.512	50	523.512	44	400.939	50	407.980	49
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	141.361	7	110.490	9	116.304	15	130.062	15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.308	1	7.762	1	6.105	1	8.603	1
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.112	0	13.653	1	8.613	1	1.961	1
Gesamtes Immobilienvolumen (ungeprüft)	1.851.555	96	978.007	82	770.096	96	804.254	96
Gesamte Bankverbindlichkeiten (ungeprüft)	1.117.985	58	647.655	54	525.856	66	540.003	64
Bilanzsumme	1.926.003	100	1.190.507	100	801.421	100	839.297	100
Net Asset Value je Aktie (NAV; ungeprüft) nach der Berechnungsmethode ab dem 30.09.2011	EUR 8,43	-	EUR 6,67	-	EUR 6,58	-	EUR 7,32	-
Net Asset Value je Aktie (NAV; ungeprüft) nach der Berechnungsmethode bis zum 31.12.2010	EUR 6,90	-	EUR 6,09	-	EUR 6,03	-	EUR 7,01	-
Loan to Value (LTV; ungeprüft)	59,1 %	-	52,9 %	-	67,4 %	-	66,4%	-

Das gesamte Immobilienvolumen enthält neben den Renditeliegenschaften und den Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten (unter dieser Position werden die zum Verkauf bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens ausgewiesen) auch die Immobilien, die innerhalb des Sachanlagevermögens und der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen werden. Die gesamten Bankverbindlichkeiten umfassen neben den in der Konzernbilanz unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten auch die Bankverbindlichkeiten, die in der Konzernbilanz unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten gezeigt werden.

Die Gesellschaft errechnete den Net Asset Value je Aktie („NAV“) zu den Stichtagen 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien. Verwässerungseffekte aus potentiell verwässernden Finanzinstrumenten, z.B. Wandelschuldverschreibungen, werden dabei nicht berücksichtigt. Zum Stichtag 30. September 2011 definiert die Gesellschaft den NAV aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen, wobei nunmehr die in der Konzernbilanz enthaltenen Buchwerte für derivative Finanzinstrumente (im Wesentlichen Zinsswapvereinbarungen) und latente Steuern aus dem Eigenkapital herausgerechnet werden, dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien. Die Neudefinition des NAV erfolgte, um die Berechnung an die diesbezüglichen Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“), einem Verband börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen, anzulehnen.

Die Kennzahl Loan to Value („LTV“) errechnet sich aus den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzüglich der unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum gesamten Immobilienvolumen (Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Immobilien sowie Immobilien, die in den Bilanzpositionen „Sachanlagen“ und „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen werden). Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen werden nicht in die Berechnung des LTV einbezogen. Unter Einbeziehung der Wandelschuldverschreibungen hätte sich zum 30. September 2011 ein LTV von 65,5 %, zum 31. Dezember 2010 von 63,4 %, zum 31. Dezember 2009 von 68,9 % und zum 31. Dezember 2008 von 66,4 % ergeben.

Die Kennzahlen NAV und LTV sind keine Kennzahlen zur Messung der Vermögenslage, Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nicht nach IFRS, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätskennzahlen. Auch existieren keine Standarddefinitionen für den NAV und den LTV. Somit sind der NAV und der LTV oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem NAV und dem LTV der Gesellschaft.

Kennzahlen Konzernkapitalflussrechnungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Positionen aus den Konzernkapitalflussrechnungen der geprüften Konzernabschlüsse und des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses:

	01.01.2011 - 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 - 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-23.437	-12.434	-16.986	13.085	36.022
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.199	-17.978	-75.763	7.613	-65.983
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.757	31.653	215.120	-25.064	21.845
Liquide Mittel am Ende der Periode	22.383	646	121.776	-595	3.771

9.2. Pro-Forma-Finanzinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Angaben sind aus den Pro-Forma-Finanzinformationen, die in Folge der Übernahme der Aktienmehrheit an der Colonia in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 erstellt wurden, entnommen. Diese Pro-Forma-Finanzinformationen, die im Finanzteil dieses Prospekts enthalten sind, unterlagen keiner Abschlussprüfung im Sinne der §§ 316 ff. HGB und sind daher ungeprüft. Sie wurden jedoch entsprechend dem IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehen.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der TAG wider. Da die Darstellungen in den Pro-Forma-Finanzinformationen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG gewesen wäre, wenn die in den Pro-Forma-Finanzinformationen beschriebene Unternehmenstransaktion tatsächlich bereits vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG nach dem Vollzug der Unternehmenstransaktion entwickeln wird.

Als Ausgangsbasis für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen dienten die folgenden historischen Abschlüsse:

- ungeprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011

- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010
- ungeprüfter und nicht veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der Colonia zum 31. Januar 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010

Sofern nicht anders angegeben, erfolgen die Angaben in Tausend-Euro (TEUR) bzw. in Millionen-Euro (Mio. EUR). Durch die Darstellung in TEUR bzw. in Mio. EUR können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten Pro-Forma-Finanzinformationen, ergeben.

Die Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr 2010 und für den am 30. September 2011 endenden Neunmonatszeitraum sind in verkürzter Form nachfolgend dargestellt:

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- GuV 01.01.- 30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR
	TAG	Colonia	Summe		
	01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	01.01.-31.01 2011 (ungeprüft) TEUR	01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR		
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	10.420	118.766	0	118.766
Umsätze aus Vermietung	83.046	4.893	87.939	0	87.939
Aufwendungen aus Vermietung	-24.284	-1.965	-26.249	0	-26.249
Mietergebnis	58.762	2.928	61.690	0	61.690
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.431	387	6.818	0	6.818
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.390	-331	-6.721	0	-6.721
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	41	56	97	0	97
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	12.393	4.522	16.915	0	16.915
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.485	-4.500	-16.985	0	-16.985
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-92	22	-70	0	-70
Dienstleistungsumsätze	6.476	618	7.094	0	7.094
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-6.441	-471	-6.912	0	-6.912
Dienstleistungsergebnis	35	147	182	0	182
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	113	36.508	-28.702	7.806
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23.022	0	23.022	0	23.022
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.765	0	4.765	0	4.765
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	0	27.787	0	27.787
Rohergebnis	122.928	3.266	126.194	-28.702	97.492
Personalaufwand	-8.422	-352	-8.774	0	-8.774
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-20	-800	0	-800
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.782	-181	-2.963	0	-2.963
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-5.729	-20.908	6.432	-14.476
EBIT	95.765	-3.016	92.749	-22.270	70.479
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.221	0	2.221	-2.132	89
Zinsertrag	6.105	31	6.136	972	7.108
Zinsaufwand	-50.688	-2.553	-53.241	888	-52.353
EBT	53.403	-5.538	47.865	-22.542	25.323
Ertragsteuern	-12.460	2.356	-10.104	-2.676	-12.780
Sonstige Steuern	-147	0	-147	0	-147
Konzernergebnis	40.796	-3.182	37.614	-25.218	12.396
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-776	-2	-778	2.180	1.402
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	41.572	-3.180	38.392	-27.398	10.994
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,67 EUR				0,18 EUR
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,58 EUR				0,18 EUR

	Historische Finanzinformationen				
	TAG 2010 (geprüft) TEUR	Colonia 2010 (ungeprüft) TEUR	Summe 2010 (ungeprüft) TEUR	Pro-Forma- Anpassungen 2010 (ungeprüft) TEUR	Pro-Forma- GuV 2010 (ungeprüft) TEUR
Gesamte Umsatzerlöse	82.941	66.815	149.756	0	149.756
Umsätze aus Vermietung	51.802	56.737	108.539	0	108.539
Aufwendungen aus Vermietung	-11.633	-30.609	-42.242	0	-42.242
Mietergebnis	40.169	26.128	66.297	0	66.297
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	20.665	2.921	23.586	0	23.586
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-20.884	-2.754	-23.638	0	-23.638
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-219	167	-52	0	-52
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.799	0	8.799	0	8.799
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8.740	0	-8.740	0	-8.740
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	59	0	59	0	59
Dienstleistungsumsätze	1.675	7.157	8.832	0	8.832
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-1.233	-6.675	-7.908	0	-7.908
Dienstleistungsergebnis	442	482	924	0	924
Sonstige betriebliche Erträge	15.696	2.572	18.268	0	18.268
Neubewertung der Renditeliegenschaften	12.797	5.250	18.047	0	18.047
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.049	0	4.049	0	4.049
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	16.846	5.250	22.096	0	22.096
Rohergebnis	72.993	34.599	107.592	0	107.592
Personalaufwand	-8.779	-3.808	-12.587	0	-12.587
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-770	-879	-1.649	0	-1.649
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-624	-2.079	-2.703	0	-2.703
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.955	-10.921	-26.876	1.134	-25.742
EBIT	46.865	16.912	63.777	1.134	64.911
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528	0	6.528	-2.912	3.616
Zinsertrag	3.228	436	3.664	291	3.955
Zinsaufwand	-34.413	-31.786	-66.199	-4.843	-71.042
EBT	22.208	-14.438	7.770	-6.330	1.440
Ertragsteuern	-2.834	-12.791	-15.625	12.297	-3.328
Sonstige Steuern	-183	-8	-191	0	-191
Konzernergebnis	19.191	-27.237	-8.046	5.967	-2.079
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	690	-71	619	-6.551	-5.932
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	18.501	-27.166	-8.665	12.518	3.853
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,48 EUR				0,07 EUR
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,45 EUR				0,07 EUR

10. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachstehende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage basiert im Wesentlichen auf den geprüften Konzernabschlüssen für die zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011. Diese Konzernabschlüsse wurden auf der Grundlage der IFRS erstellt. Die geprüften Konzernabschlüsse für die zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 endenden Geschäftsjahre (nachfolgend auch „die geprüften Konzernabschlüsse“ genannt) sind ebenso im Finanzteil dieses Prospekts zu finden wie der ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss für den am 30. September 2011 endenden Neunmonatszeitraum (nachfolgend auch „der ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss“ und im Zusammenhang mit den geprüften Konzernabschlüssen auch die „Konzernabschlüsse“ genannt). Auch der geprüfte Jahresabschluss nach HGB für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr (nachfolgend auch „der geprüfte Jahresabschluss“ oder nur „der Jahresabschluss“ genannt) ist im Finanzteil dieses Prospekts enthalten.

Die Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 wurden von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 ist ungeprüft. Er unterlag weder einer Abschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB noch einer prüferischen Durchsicht für Halbjahresfinanzberichte gemäß § 37 Abs. 5 WpHG. Dieser Konzern-Zwischenabschluss lässt nicht unbedingt Rückschlüsse auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG für einen anderen Zeitraum, einschließlich des am 31. Dezember 2011 endenden Geschäftsjahres, zu und sollte in Verbindung mit den in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Konzernabschlüssen sowie den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben gelesen werden. Der Jahresabschluss der TAG AG zum 31. Dezember 2010 wurde ebenfalls von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Bestätigungsvermerke wurden auch auf die zu dem jeweiligen Konzernabschluss und Jahresabschluss erstellten Konzernlagebericht bzw. Lageberichte erteilt. Die Konzernlageberichte und der Lagebericht sind nicht in diesem Prospekt enthalten.

Die nachfolgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sollte in Verbindung mit den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten geprüften Jahres- und Konzernabschlüssen bzw. dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss sowie den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben gelesen werden. Soweit nicht anders angegeben erfolgen die Angaben in Tausend-Euro (TEUR) bzw. in Mio. EUR. Durch die Darstellung in TEUR bzw. Mio. EUR können sich dabei Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten Konzernabschlüssen bzw. im Vergleich zum Jahresabschluss, ergeben.

10.1. Überblick

Die TAG ist ein integrierter und breit aufgestellter Immobilienkonzern, der in Deutschland in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig ist und als börsennotiertes Unternehmen eine langfristig orientierte Wachstumsstrategie verfolgt. Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit der TAG steht die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien. Daneben verfügt die TAG über einen diversifizierten Bestand an Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt des Immobilienportfolios liegt in den Regionen Berlin, Hamburg, Niedersachsen, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden. Die TAG stellt sich im Zuge ihrer Wachstumsstrategie zunehmend regional breiter auf, soweit Wohnungsbestände in ausgewählten guten Lagen entsprechende Renditen erwarten lassen. Darüber hinaus bietet die TAG im zunehmenden Maße auch Immobiliendienstleistungen an.

Die TAG AG geht auf die im Jahr 1882 gegründete Eisenbahn Actiengesellschaft Schafflach-Gmund-Tegernsee, München, zurück. Nachdem die Gesellschaft ursprünglich hauptsächlich im Bereich Eisenbahnschienenverkehr tätig war, hat sie sich aufgrund des Erwerbs von Beteiligungs- und Objektgesellschaften seit Ende der 90er Jahre zu einem diversifizierten Immobilienkonzern entwickelt. Wesentliche Schritte waren der Erwerb der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (nunmehr TAG Asset Management GmbH) im Jahr 2000 und der Bau-Verein zu Hamburg AG im Jahr 2001. In den letzten Jahren kamen im Bereich der Gewerbeimmobilien der Erwerb des hauptsächlich in Bayern gelegenen Maximilian-Portfolios im Jahr 2006 mit einem Volumen von rund EUR 129 Mio. sowie des Siemens-Portfolios im Jahr 2007 mit einem Volumen von rund EUR 171 Mio. hinzu. Im Bereich Wohnimmobilien erfolgte sodann im Jahr 2010 ein wesentlicher Ausbau des Portfolios durch verschiedene Transaktionen, im Rahmen derer die TAG rund 2.800 Einheiten überwiegend in Berlin, in Nordrhein-Westfalen und an ausgewählten Standorten in Sachsen erworben hat. Mit der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia zu Beginn des Jahres 2011 hat die TAG die Zahl der zu ihrem Immobilienportfolio gehörenden Wohneinheiten mehr als verdreifacht. Daneben hat die TAG im Jahre 2011 ihrem Portfolio im Rahmen verschiedener Transaktionen weitere rund 4.300 Wohneinheiten hinzugefügt.

Die wichtigsten Geschäftsfelder der TAG sind:

- **Wohnimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die TAG verfügt über 30.699 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.899.003 m² (Stand: 31. Dezember 2011). Diese Wohneinheiten befinden sich vorwiegend in den vier Regionen Berlin (28 %), Hamburg (22 %), Rhein/Ruhr (13 %) und Leipzig/Dresden (9 %). Zudem verfügt die TAG über ausgewählte Teilportfolios, die außerhalb dieser Regionen liegen. Die betrifft vor allem das Salzgitterportfolio, zu dem etwa 8.800 Wohneinheiten (etwa 29 % der Wohneinheiten im Gesamtportfolio der TAG) gehören. Die Fokussierung auf be-

stimmte Regionen ermöglicht es der TAG, große Teile des Portfolios durch wenige Niederlassungen zentral zu verwalten und zu bewirtschaften. Da mit der Konzentration der Verwaltung auf wenige Niederlassungen erhebliche Skaleneffekte verbunden sind, nimmt das Kriterium der Verwaltbarkeit durch die vorhandenen Niederlassungen bei jeder Entscheidung über den Erwerb weiterer Immobilien und Immobilienportfolios einen bedeutenden Stellenwert ein. Das Geschäftsfeld der Wohnimmobilien umfasst neben dem Erwerb, der Entwicklung und der Bewirtschaftung zudem die selektive Veräußerung von Wohnimmobilien zur Gewinnerzielung und Optimierung des Portfolios.

- **Gewerbeimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Die TAG verfügt in ihrem Gewerbeportfolio über 30 eigene Gewerbeobjekte, die überwiegend von der TAG Gewerbe verwaltet und bewirtschaftet werden. Diese haben eine Gesamtmietfläche von 348.403 m² (Stand: 31. Dezember 2011) und bestehen vornehmlich aus Bürogebäuden in den Ballungsräumen Berlin (11 %), Hamburg (12 %), Rhein/Ruhr (16 %) und München (49 %). Daneben verfügt die TAG über zahlreiche weitere Gewerbeflächen, die regelmäßig kleinflächig sind und sich beispielsweise in gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern befinden. Diese werden zusammen mit den entsprechenden Wohnflächen verwaltet und bewirtschaftet. Auch zu diesem Geschäftsfeld gehört die selektive Veräußerung von Gewerbeimmobilien zur Gewinnerzielung und Optimierung des Portfolios.
- **Immobilienleistungen** – d.h. die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung eigener und fremder Immobilienbestände sowie die Betreuung Dritter bei Akquisitionen und Veräußerungen von Immobilien. Die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung fremder Immobilienbestände, welche insbesondere durch die POLARES REAM erfolgt, erfasst vor allem Gewerbeimmobilien, aber auch rund 4.200 Wohneinheiten („Assets under Management“). Der Gesamtverkehrswert der Assets under Management beläuft sich auf rund EUR 4,0 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2011).

Der strategische Fokus der TAG liegt in erster Linie auf dem weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios. Die Gesellschaft beabsichtigt, hierdurch Skaleneffekte in der Immobilienbewirtschaftung zu realisieren und die Profitabilität der TAG zu steigern. Zu diesem Zweck hat die TAG zu Beginn des Jahres 2011 die Anteilsmehrheit an der Colonia erworben und hierdurch ihr Wohnimmobilienportfolio mehr als verdreifacht. Darüber hinaus hat sie im Jahr 2011 den Ausbau ihres Portfolios durch den Erwerb von rund 4.300 Wohneinheiten im Rahmen verschiedener Transaktionen weiter vorangetrieben. Mit dem Emissionserlös aus der Ausgabe der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts ist, beabsichtigt die TAG, zur Fortführung dieser Strategie die DKBI zu erwerben, welche über rund 25.000 eigene und etwa 1.500 fremdverwaltete Wohnungen verfügt, welche zu großen Teilen durch die bereits bestehenden Standorte der TAG in Berlin und in Ostdeutsch-

land verwaltet werden könnten. Demgegenüber steht der Ausbau des im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft („TAG Gewerbe“) gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios gegenwärtig nicht im Vordergrund. Über die Pläne, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, wird die Gesellschaft voraussichtlich bis spätestens Ende April 2012 entscheiden.

Nicht mehr fortgeführt werden die Aktivitäten in den Geschäftsfeldern der Bauträgertätigkeit und Projektentwicklung sowie der Wohnungsprivatisierung. Die TAG hat ihre Aktivitäten in diesen Geschäftsfeldern mit dem Ziel der Konzentration auf ihre Kernkompetenzen durch die Beendigung der entsprechenden Projekte beziehungsweise durch den Verkauf der jeweiligen Tochterunternehmen beendet. Ebenso beabsichtigt die TAG, den Bereich Eisenbahninfrastruktur zu veräußern, und hat hierzu einem regionalen Investor ein entsprechendes Angebot unterbreitet.

10.2. Vergleichbarkeit der in den Konzernabschlüssen enthaltenen Finanzdaten

In den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurden in den Konzernabschlüssen und in dem Konzern-Zwischenabschluss der TAG Ausweisänderungen und Anpassungen von Vorjahreszahlen vorgenommen, die eine Vergleichbarkeit der Finanzdaten zum Teil einschränken. In den im Finanzteil dieses Prospektes abgedruckten Konzernabschlüssen und in dem Konzern-Zwischenabschluss wurden die jeweiligen Vorjahresvergleichszahlen angepasst (z.B. im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 hinsichtlich der Vorjahresspalte zum 31. Dezember 2009). In dem vorliegenden Abschnitt „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ sind demgegenüber zu jedem Stichtag die Finanzdaten angegeben, wie diese damals veröffentlicht wurden (z.B. in Bezug auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 wie sie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 tatsächlich enthalten sind). Die wesentlichen Ausweisänderungen und Anpassungen von Vorjahreszahlen sind im Folgenden beschrieben.

Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurden zum 31. Dezember 2009 folgende Änderungen vorgenommen:

- Bis zum 31. Dezember 2008 wurden Verkaufserlöse aus Renditeliegenschaften als saldierte Größe nach Abzug des bisherigen Buchwerts dieser Immobilien innerhalb des sonstigen betrieblichen Ertrags (bei Buchgewinn) bzw. Aufwands (bei Buchverlust) ausgewiesen. In 2008 betragen die Verkaufserlöse TEUR 296 und wurden saldiert mit dem Restbuchwert von TEUR 296 ebenfalls als sonstige betriebliche Erträge bilanziert. In 2009 wurden erstmalig die Verkaufserlöse aus den Renditeliegenschaften von TEUR 35.749 als Umsatzerlöse erfasst, die ab-

gehenden Buchwerte dieser Immobilien sind ab 2009 in den Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

- In den Bilanzen der Vorjahre wurden aktive und passive latente Steuern saldiert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2009 wird diese Saldierung nur vorgenommen, sofern sich die latenten Steuern auf die gleiche steuerliche Einheit (Gesellschaft oder steuerlicher Organkreis) beziehen. Nach Umgliederung betragen die aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2008 TEUR 10.064 (zuvor TEUR 7.075). Die passiven latenten Steuern betragen nach Umgliederung zum 31. Dezember 2008 TEUR 2.990 (zuvor TEUR 0).
- Schließlich wurden Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten von Zinsswaps zum 31. Dezember 2009 in lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten unterteilt. Nach Umgliederung betragen die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2008 TEUR 13.018 (zuvor TEUR 8). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2008 TEUR 8.494 (zuvor TEUR 21.504).

Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurden zum 31. Dezember 2010 folgende Änderungen vorgenommen:

- Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten werden nicht mehr als Umsätze aus Vermietung gezeigt, sondern mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Umsatzerlöse aus Vermietung von bisher TEUR 59.745 um TEUR 13.527 auf TEUR 46.218 und die Aufwendungen aus Vermietung von bisher TEUR 24.727 um TEUR 13.527 auf TEUR 11.200.
- Weiterhin wurden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen gesondert ausgewiesen. Diese Aufwendungen beinhalten ausschließlich Personalkosten. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Personalaufwendungen von TEUR 10.826 um TEUR 441 auf TEUR 10.385. In Höhe von TEUR 441 wurden für 2009 Aufwendungen aus Dienstleistungen erfasst.
- Schließlich wurde erstmalig in Bezug auf das gesamte Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften unterschieden nach dem Ergebnis aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften und der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Da in 2009 keine Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften erfolgte, war eine Anpassung der Vorjahreszahlen nicht erforderlich.

- Der IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2009 wurde im Rahmen einer Stichprobenprüfung durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. („DPR“) und im Anschluss durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) turnusmäßig untersucht. Mit Bescheid vom 21. März 2011 teilte die BaFin der TAG mit, dass nach dem Ergebnis der Prüfung im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 Rückstellungen für Schadensersatzansprüche um rund EUR 1,6 Mio. zu niedrig bilanziert worden seien. Zudem fehlten Angaben im Konzernanhang zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften. Die TAG hat gegen die nach Ansicht der Gesellschaft nicht wesentliche Fehlerfeststellung keine Rechtsmittel einlegt und auch von einer Korrektur des IFRS-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 abgesehen. Über die bestehenden Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die mit Abschluss eines Vergleichs im Geschäftsjahr 2010 aufwandswirksam erfasst wurden, war im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2009 berichtet worden. Folgt man der Fehlerfeststellung der BaFin, hätte sich das Konzernergebnis 2009 von EUR -31,2 Mio. auf rund EUR -32,8 Mio. reduziert und im Gegenzug das Konzernergebnis 2010 von EUR 19,2 Mio. auf rund EUR 20,8 Mio. erhöht. Bilanzielle Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse bestehen nicht. Zusätzliche Angaben zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung der Renditeliegenschaften wurden in den Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2010, unter Einbeziehung von Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2009, aufgenommen.

Neunmonatszeiträume zum 30. September 2011 und 30. September 2010 im Vergleich zu den Geschäftsjahren 2008, 2009 und 2010

Im Vergleich zu den Geschäftsjahren 2008, 2009 und 2010 wurden in den Neunmonatszeiträumen zum 30. September 2011 und 30. September 2010 folgende Änderungen vorgenommen:

- Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten wurden zum 30. September 2011 erstmalig gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Zuvor waren diese in den sonstigen langfristigen bzw. kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Die diesbezüglichen Vermögenswerte betragen TEUR 443 zum 30. September 2011, TEUR 16 zum 31. Dezember 2010, TEUR 1 zum 31. Dezember 2009 und TEUR 0 zum 31. Dezember 2008. Die diesbezüglichen Verbindlichkeiten (jeweils lang- und kurzfristiger Teil) beliefen sich auf TEUR 37.957 zum 30. September 2011, TEUR 25.289 zum 31. Dezember 2010, TEUR 19.840 zum 31. Dezember 2009 und TEUR 17.243 zum 31. Dezember 2008.
- Ferner wurden zum 30. September 2011 erstmalig Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, die zuvor noch innerhalb der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten gezeigt wurden, gesondert ausgewiesen. Diese Verbindlichkeiten betragen TEUR 103.082 zum

30. September 2011, TEUR 101.712 zum 31. Dezember 2010, TEUR 11.958 zum 31. Dezember 2009 und TEUR 0 zum 31. Dezember 2008.

Ferner ist die Vergleichbarkeit des Neunmonatszeitraums zum 30. September 2011 mit dem Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010 sowie den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 wesentlich dadurch eingeschränkt, dass die Colonia erst nach erfolgter Mehrheitsübernahme mit Wirkung zum 15. Februar 2011 als Tochterunternehmen in den TAG-Konzernabschluss aufgenommen wurde. Erst ab diesem Zeitpunkt flossen die Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen der Colonia in den TAG-Konzernabschluss ein. Zum 31. Dezember 2010 wurde die im zweiten Halbjahr 2010 erworbene Beteiligung an der Colonia noch als assoziiertes Unternehmen im Wege der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Finanzteil dieses Prospektes enthaltenen Pro-Forma-Finanzinformationen sowie auf die weiteren Ausführungen in Abschnitt 11. „Analyse der Pro-Forma-Finanzinformationen“.

10.3. Wesentliche anzuwendende Rechnungslegungsgrundsätze

Die Konzernabschlüsse der TAG wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Die nachfolgenden nach Ansicht der Gesellschaft wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze wurden in den Konzernabschlüssen angewandt:

- Unternehmenserwerbe werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegelt. Gewinn und Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei einer Übertragung von den zum Verkauf bestimmten Immobilien in die Renditeliegenschaften wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag

zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

- 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 evtl. Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Ertragswertverfahrens bzw. des Discounted Cashflow-Verfahrens erstellt werden.
- Für die Bilanzierung der Anteile an Beteiligungsunternehmen (assoziierte Unternehmen im Sinne von IAS 28) 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. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- Zum Verkauf bestimmte Immobilien 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 Immobilien anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.
- Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von 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. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und an den Umfang von zukünftig wahrscheinlich zur Verfügung stehendem zu versteuernden Einkommen angepasst. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die aus Sicht des Bilanzstichtages im voraussichtlichen Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuersätze berücksichtigt.

- Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges (Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen) variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der Effektivität erfolgt nach der „Dollar-Offset-Methode“ (Verfahren, nach dem Wertänderungen des Grundgeschäfts mit Wertänderungen des Sicherungsinstruments verglichen werden). 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.
- Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgra-

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

Der Jahresabschluss der TAG AG wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) unter ergänzender Beachtung der Bestimmungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die nachfolgenden nach Ansicht der Gesellschaft wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze wurden in dem Jahresabschluss angewandt:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgten im Geschäftsjahr 2010 auf Basis vorliegender Sachverständigengutachten, die eine Bewertung der Anteile auf Basis von Ertragswert- bzw. Discounted Cashflow Methoden vornahmen.
- Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

10.4. Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Nachfolgend sind die nach Ansicht der Gesellschaft wesentlichen externen (markt- und branchenspezifischen) sowie internen (unternehmensspezifischen) Einflussfaktoren auf das Ergebnis der TAG dargestellt.

Konjunkturelle Entwicklung des Immobilienmarkts und Marktentwicklung der einzelnen Regionen

Die TAG erzielt ihre Umsatzerlöse nahezu ausschließlich in den Geschäftsfeldern Vermietung und Veräußerung inländischer Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daneben werden Dienstleistungen im Immobilienbereich erbracht. Weitere Umsatzerlöse, die jedoch hinsichtlich ihres Umfangs von untergeordneter Bedeutung sind, werden aus der Vermietung einer Eisenbahninfrastruktur für den Betrieb einer Bahnlinie im Tegernseer Tal erzielt. Die TAG ist daher in erster Linie abhängig von der konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarkts. Ein Ansteigen bzw. ein Absinken der Marktnachfrage nach den durch die TAG angebotenen Immobilien wirkt sich somit unmittelbar auf die Höhe der

Umsatzerlöse aus. Insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien können konjunkturelle Einflüsse zu größeren Schwankungen in den erzielbaren Vermietungs- und Verkaufsumsätzen führen. Der Bereich der Wohnimmobilien ist demgegenüber nach Einschätzung der Gesellschaft in geringerem Umfang von konjunkturbedingten Umsatzschwankungen betroffen.

Die von der TAG erzielten Gesamtumsätze hängen zu einem wesentlichen Teil davon ab, in welchem Umfang Renditeliegenschaften und Immobilien des Vorratsvermögens veräußert werden. Die Höhe der jeweils erzielten Verkaufspreise resultiert dabei nicht nur aus der Lage und Qualität der Immobilien, sondern wird auch von der konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarktes insgesamt beeinflusst.

Die Umsatzerlöse des Konzerns sind abhängig von der Marktentwicklung der Regionen, in denen sich die Immobilien der TAG befinden. Schwerpunktmäßig investiert die TAG in Wohnimmobilien insbesondere an den Standorten Berlin, Hamburg, Salzgitter, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden. Durch unterschiedliche Rahmenbedingungen in den einzelnen Regionen können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf Vermietungs- und Verkaufsumsätze, z.B. auf die erzielbaren Miet- bzw. Verkaufspreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Gewerbefläche, entstehen.

Abbau von Leerständen

Für die Ergebnisse aus der Vermietung von Immobilien ist ferner von Bedeutung, inwieweit Leerstände in den Immobilien zu verzeichnen sind. Die TAG hat insbesondere in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 sowie im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 die Leerstände in den Immobilien des Konzerns überwiegend reduzieren können. So betrug der Leerstand im Bereich Wohnimmobilien zum 30. September 2011 5,4 % (ohne Berücksichtigung des im Jahre 2011 neu erworbenen Colonia-Portfolios) nach 6,4 % zum 31. Dezember 2010 und 10,3 % zum 31. Dezember 2009 und im Bereich Gewerbeimmobilien zum 30. September 2011 7,7 % nach 3,8 % zum 31. Dezember 2010 und 5,2 % zum 31. Dezember 2009, jeweils bezogen auf die gesamte vermietbare Fläche der Immobilien. Durch den Leerstandsabbau konnten sowohl die Mieteinnahmen gesteigert, als auch der Anteil der nicht auf den Mieter umlegbare Betriebs- und Nebenkosten reduziert werden. Der Anstieg des Leerstands im Bereich der Gewerbeimmobilien zum 30. September 2011 im Vergleich zum 31. Dezember 2010 ist darauf zurückzuführen, dass ein Mietvertrag für eine Gewerbeimmobilie in Norddeutschland nicht zeitnah neu verhandelt werden konnte. Die Gesellschaft sieht vor diesem Hintergrund den Leerstandsanstieg als nur vorübergehend an.

Kosteneffiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestandes durch Nutzung von Skaleneffekten und Nutzung von Wertsteigerungspotentialen durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Das Ergebnis der TAG wird weiterhin davon beeinflusst, die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes des Konzerns durch Nutzung von Skaleneffekten kosteneffizient durchzuführen. Ziel ist es, auch nach Akquisition weiterer Immobilien bzw. Unternehmen, die laufenden Verwaltungskosten des Konzerns so gering wie möglich zu halten. Hierzu können die bereits bestehenden Strukturen, z.B. im Bereich der konzerneigenen Hausverwaltung und durch bestehende Standorte, genutzt werden. Auch sind Kosteneinsparungen beim Erwerb von Unternehmen möglich, in dem z.B. bisherige Organisationsstrukturen (Verwaltungspersonal, Geschäftsräume, etc.) des erworbenen Unternehmens nicht in die TAG übernommen werden. Ziel der TAG ist es weiterhin, vorhandene Potentiale in den erworbenen Immobilienbeständen zu nutzen. Dies erfolgt nicht nur durch den bereits beschriebenen Abbau von Leerständen, sondern auch durch gezielte Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die unmittelbar zu einer Wertsteigerung der Immobilien führen sollen. Daher ist es für das Ergebnis der TAG von Bedeutung, inwieweit es gelingt, Immobilien mit Wertsteigerungspotential zu erwerben und Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zielgerecht durchzuführen.

Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert

Im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien (Renditeliegenschaften) zeigen sich durch die jährlich vorzunehmenden Neubewertungen (in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften“ bezeichnet) unmittelbar positive wie negative Veränderungen des jeweiligen Immobilienmarkts und der individuellen Immobilien. Auch haben sich in diesem Bereich in der Vergangenheit Gewinne ergeben, die nach erfolgtem Ankauf von Immobilien aus der erstmaligen Zeitwertbewertung zum Bilanzstichtag entstanden sind. Durch den Ansatz der beizulegenden Zeitwerte können hier für die TAG positive wie negative Effekte in größerem Umfang entstehen. Gewinne und Verluste aus der Neubewertung stellen jedoch dabei nicht zahlungswirksame Vorgänge dar. Erst bei einer späteren Veräußerung der Renditeliegenschaften kommt es tatsächlich zu Mittelzuflüssen bzw. Mittelabflüssen. Die Position Neubewertung Renditeliegenschaften entspricht dem in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfassten Gewinn aus der Bewertung der Objekte mit dem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Bilanzstichtag nach IAS 40. Infolge dieser Methode ist die Volatilität der Konzernergebnisse im Vergleich zu einem HGB-Abschluss, bei dem die Ergebnisrealisation regelmäßig im Zeitpunkt der Veräußerung stattfindet, deutlich höher.

Bilanzierung von Unternehmenserwerben und Erwerb von Aktien der Colonia in den Geschäftsjahren 2010 und 2011

Wesentliche Erträge und Aufwendungen können sich auch aus der Bilanzierung von Unternehmenserwerben nach IFRS 3 ergeben. Beim Erwerb neuer Tochterunternehmen wird der beizulegende Zeitwert der durch die TAG zu erbringenden Gegenleistung (Anschaffungskosten) dem auf die TAG entfallenden Nettozeitwertvermögen (Saldo der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Schulden) des erworbenen Tochterunternehmens gegenübergestellt. Ein aktivischer Saldo wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Sofern auf diesen Geschäfts- oder Firmenwert in den Folgejahren Wertminderungsaufwendungen vorgenommen werden müssen, kann dies zu ggf. erheblichen Ergebnisauswirkungen führen. Ein passivischer Saldo wird demgegenüber in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam vereinnahmt. Während in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 keine Ergebniseffekte aus Unternehmenserwerben zu verzeichnen waren, konnten im Geschäftsjahr 2010 in diesem Zusammenhang Gewinne in Höhe von TEUR 8.407 realisiert werden, die aus dem Erwerb der Anteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. (TEUR 3.980), der TAG Sachsenimmobilien GmbH (TEUR 848) und der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, (TEUR 3.579) resultierten.

Nachdem die TAG am 15. Februar 2011 die Aktienmehrheit an der Colonia übernommen hatte, wurde diese Gesellschaft als Tochterunternehmen in den TAG-Konzernabschluss einbezogen. Aus der Erstkonsolidierung der Colonia resultiert im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 ein Gewinn in Höhe von TEUR 28.702, der sich wie folgt ermittelte:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR
Beizulegender Zeitwert des übernommenen Vermögens	863.459
Beizulegender Zeitwert der übernommene Schulden	-625.455
Anteile anderer Gesellschafter am übernommenen Nettozeitwertvermögen	<u>-118.954</u>
Auf die TAG entfallendes Nettozeitwertvermögen	119.050
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	<u>-90.348</u>
Erstkonsolidierungsgewinn	<u><u>28.702</u></u>

In den zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Schulden der Colonia sind direkt dem Erwerbsvorgang zuzuordnende Restrukturierungsaufwendungen, u.a. für Abfindungszahlungen an ausscheidende Vorstände auf Grund sogenannter „Change of Control“-Klauseln in Höhe von TEUR 2.710, von insgesamt TEUR 5.100, enthalten. Insgesamt entstanden auf Ebene der Colonia in Folge der Übernahme der Aktienmehrheit durch die TAG Restrukturierungsaufwendungen von TEUR 6.432. Der verbleibende Restbetrag von TEUR 1.332 wurde, da dem Erwerbsvorgang nur mittelbar zuzuordnen, im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

Personalkosten

Auch der Personalaufwand beeinflusst das Ergebnis. Personalintensiv ist insbesondere der Bereich der laufenden Immobilienverwaltung. Darüber hinaus verläuft die Entwicklung der Personalaufwendungen nicht unmittelbar parallel zu den Umsatzerlösen. Im Bereich der Verkaufserlöse können auch größere Umsatzerlöse durch eine vergleichsweise geringe Mitarbeiteranzahl erreicht werden. Ferner wird der Personalaufwand durch die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung für die Vorstände der Gesellschaft beeinflusst, die wiederum von verschiedenen Markt- und Ergebnisgrößen abhängig ist (vgl. hierzu die Ausführungen in Abschnitt 21.2., „Vorstand“).

Ergebnisse aus Beteiligungsgesellschaften

Die TAG war in der Vergangenheit an verschiedenen Immobiliengesellschaften beteiligt, ohne die Mehrheit der Stimmrechte an diesen Gesellschaften zu halten. Dazu zählte insbesondere die ESTAVIS AG, Berlin, an welcher die TAG bis Anfang Februar 2012 mit einem Anteil am Grundkapital in Höhe von rund 20 % beteiligt gewesen ist. Dazu zählte auch die Larus Asset Management GmbH (die „Larus“), die mittlerweile durch Verschmelzung in der POLARES REAM aufgegangen ist, mit einer Beteiligungsquote von 49,79 %. Durch Vertrag vom 29. September 2010 mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 hat die TAG weitere 49,79 % der Anteile an der Larus erworben, so dass der Anteil der TAG an der Larus seither bis zur Verschmelzung auf die POLARES REAM im Juli 2011 99,57 % betrug und es sich in diesem Zeitraum um eine vollkonsolidierte Konzerngesellschaft handelte. Bis zum 31. Dezember 2009 zählte zu den wesentlichen Beteiligungen des Konzerns auch die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, (die „GAG“, Beteiligungsquote von 25,0 %).

Zudem wurde die Beteiligung an der Colonia bis zum 31. Dezember 2010 (Beteiligungsquote zu diesem Stichtag von rund 30 %) als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Diese Equity-Bilanzierung der Colonia endete am 15. Februar 2011 mit Übernahme der Aktienmehrheit an dieser Gesellschaft.

Diese Beteiligungen wurden bzw. werden im Konzernabschluss nicht voll konsolidiert, jedoch im Wege der Equity-Bilanzierung einbezogen. Entsprechend werden anteilige Gewinne und Verluste dieser Gesellschaften im Konzernabschluss erfasst und beeinflussen das Ergebnis der TAG. Auch sind evtl. Wertminderungen auf den Beteiligungsbuchwert bzw. auf Forderungen gegen diese Gesellschaften ergebniswirksam zu bilanzieren.

Finanzierungskosten

Zur Finanzierung des Erwerbs, der Errichtung und der Entwicklung von Immobilien und bei Akquisitionen von Unternehmen wird in der TAG zum Teil erhebliches Fremdkapital aufgenommen. Bedeutend für die Entwicklung des Ergebnisses sind hier die mit den finanzierenden Kreditinstituten bei Abschluss der Kredite ausgehandelten Fremdfinanzierungskonditionen, die vor allem von der allgemeinen Marktentwicklung der Zinsen abhängen. Durch den Abschluss von günstigen Finanzierungsverträgen (Kredit- und Zinsswapvereinbarungen) können sich der Zinsaufwand und damit das Ergebnis verbessern. Gegenläufig wirken sich ungünstige Finanzierungsbedingungen negativ auf das Ergebnis aus.

In den in diesem Abschnitt analysierten Geschäftsjahren und Neunmonatszeiträumen war die TAG demgegenüber nur in geringem Umfang von kurzfristigen Schwankungen des Zinsniveaus betroffen. Die Mehrzahl der Kredite verfügte über feste Zinssätze, sei es durch einen unmittelbaren Festzinssatz oder durch die Absicherung eines variablen Kredites durch eine entsprechende Zinsswapvereinbarungen, wodurch wirtschaftlich wiederum für die TAG ein Festzinssatz entstand.

Ertragsteuern

Aufgrund von bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen war die TAG in der Vergangenheit nur in reduziertem Umfang von laufenden Ertragsteuerzahlungen betroffen. Steuernachzahlungen können sich jedoch auch zukünftig in Folge steuerlicher Außenprüfungen ergeben. Weiterhin können durch die Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere hinsichtlich einer weiteren Einschränkung der Verrechnung von Verlustvorträgen oder des Abzugs von Zinsaufwendungen, negative Folgen für die TAG entstehen. Auch latente Steuern, z.B. in Form von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge haben zum Teil wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis. Durch eine veränderte Steuergesetzgebung oder durch geänderte Erwartungen über künftig zu erzielende steuerliche Erträge, können sich wesentliche Ergebniseffekte ergeben.

10.5. Analyse der Ertragslage

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2008 bis 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 (mit Vergleichszahlen des zum 30. September 2010 endenden Neunmonatszeitraums) stellen sich in verkürzter Form wie folgt dar:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)		01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)		2010 (geprüft)		2009 (geprüft)		2008 (geprüft)	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	108.346	100	64.076	100	82.941	100	134.375	100	101.600	100
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-49.600	-46	-33.363	-52	-42.490	-51	-97.457	-72	-61.945	-61
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	33	13.394	21	15.696	19	4.599	3	5.427	5
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	26	7.287	11	16.846	20	-13.495	-10	-18.700	-18
Rohergebnis	122.928	113	51.394	80	72.993	88	28.022	21	26.382	26
Personalaufwand	-8.422	-8	-6.581	-10	-8.779	-10	-10.826	-8	-9.556	-10
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.562	-3	-749	-1	-1.394	-2	-1.526	-1	-7.333	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-14	-11.218	-18	-15.955	-19	-16.963	-13	-15.233	-15
EBIT	95.765	88	32.846	51	46.865	57	-1.293	-1	-5.740	-6
Beteiligungs- und Equity-Ergebnis (ungeprüft)	2.221	2	3.314	5	6.528	8	1.890	1	-8.484	-8
Zinsergebnis	-44.583	-41	-22.011	-34	-31.185	-38	-25.329	-18	-27.910	-27
EBT	53.403	49	14.149	22	22.208	27	-24.732	-18	-42.134	-41
Ertragsteuern	-12.460	-12	-2.007	-3	-2.834	-4	-6.096	-5	10.089	9
Sonstige Steuern	-147	0	-67	0	-183	0	-416	0	-11	0
Ergebnis aufgegebenen Geschäftsbereich	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.385	-4
Konzernergebnis vor Minderheiten	40.796	37	12.075	19	19.191	23	-31.244	-23	-36.441	-36
Ergebnisanteile Minderheiten	776	1	-140	0	-690	-1	2.078	1	5.819	6
Konzernergebnis nach Minderheiten	<u>41.572</u>	<u>38</u>	<u>11.935</u>	<u>19</u>	<u>18.501</u>	<u>22</u>	<u>-29.166</u>	<u>-22</u>	<u>-30.622</u>	<u>-30</u>

Die in dieser Tabelle verwendeten Kennzahlen Rohergebnis, EBIT und EBT sind keine Kennzahlen zur Messung der Vermögenslage, Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nicht nach IFRS, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätskennzahlen. Auch existieren keine Standarddefinitionen für das Rohergebnis, das EBIT und das EBT. Somit sind diese Kennzahlen oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Kennzahlen der Gesellschaft.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der TAG verteilen sich wie folgt innerhalb der einzelnen Perioden:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)		01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)		2010 (geprüft)		2009 (geprüft)		2008 (geprüft)	
	TEUR	% Ver- ände- rung Vor- jahr	TEUR	% Ver- ände- rung Vor- jahr	TEUR	% Ver- ände- rung Vor- jahr	TEUR	% Verän- derung Vor- jahr	TEUR	% Ver- ände- rung Vor- jahr
Mieterlöse	83.046	121	37.509	7	51.802	-13	59.745	10	54.231	35
Verkauf Vorratsimmobilien	6.431	-62	17.103	-45	20.665	-44	37.081	-17	44.546	-45
Verkauf Renditeliegenschaften	12.393	44	8.611	-75	8.799	-75	35.749	-	0	0
Dienstleistungen	6.476	659	853	-36	1.675	-7	1.800	-36	2.823	-89
	<u>108.346</u>	69	<u>64.076</u>	-37	<u>82.941</u>	-38	<u>134.375</u>	32	<u>101.600</u>	-30

Die Höhe des Umsatzes der TAG wird maßgeblich durch die Verkaufsumsätze aus den Immobilien des Vorratsvermögens und aus den Renditeliegenschaften bestimmt. Bei den Immobilien des Vorratsvermögens handelt es sich um Objekte, die von Anfang an oder auf Grund einer Umklassifizierung zur Veräußerung bestimmt sind und bei denen laufende Vertriebsaktivitäten erfolgten. Renditeliegenschaften werden demgegenüber mittel- bis langfristig gehalten und in der Regel nur in Einzelfällen, z.B. zur Portfoliooptimierung oder in Ausnutzung positiver Marktentwicklungen, veräußert. Ein erhöhter Umsatz aus Immobilienverkäufen führt jedoch nicht zwangsläufig zu einem erhöhten Gewinn, denn – wie im Folgenden bei der Analyse des Rohergebnisses noch dargestellt – sind die erzielten Ergebnisbeiträge aus Verkäufen in der Regel im Vergleich zum Mietergebnis in ihrer Bedeutung deutlich geringer. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Renditeliegenschaften zum Verkaufszeitpunkt bereits mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert sind.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien reduzierten sich von TEUR 44.546 in 2008 auf TEUR 37.081 in 2009 (Rückgang um 17 %) und auf TEUR 20.665 in 2010 (Rückgang um

44 %). Die Entwicklung korrespondiert zum einen mit dem Abbau der zum Verkauf bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens im Verlauf der dargestellten Perioden und verdeutlicht zum anderen die Fokussierung der TAG auf die langfristige Vermietung von Immobilien. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien von TEUR 6.431 nach TEUR 17.103 zum 30. September 2010 erzielt, dies entsprach einem Rückgang um 62 % im Vergleich zur Vorperiode.

Nachdem in 2008 keine Umsätze aus Renditeliegenschaften auszuweisen waren, wurden in 2009 Verkaufserlöse aus Renditeliegenschaften von TEUR 35.749 als Umsatzerlöse erfasst. Diese Verkäufe entfielen mit TEUR 34.885 nahezu ausschließlich auf den Bau-Verein und wurden in erster Linie zur Gewinnung neuer Liquidität vorgenommen. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Verkäufe von Wohnimmobilien in Hamburg. Im Geschäftsjahr 2010 beliefen sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften auf TEUR 8.799.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften auf TEUR 12.393 nach einem Umsatz von TEUR 8.611 im Vergleichszeitraum des Vorjahres (Anstieg um 44 %). Diese Entwicklung resultierte aus erhöhten Verkäufen von TEUR 6.900 (Vorjahreszeitraum TEUR 0) auf Ebene der TAG Gewerbe.

Die Umsätze aus Mieterlösen stiegen im Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 von TEUR 54.231 um TEUR 5.514 bzw. 10 % auf TEUR 59.745 an. Dieser Anstieg konnte, trotz eines zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 770.096 im Vergleich zum 31. Dezember 2008 mit TEUR 804.254 reduzierten Bilanzwerts des gesamten Immobilienvolumens, im Wesentlichen durch den Abbau des Leerständen erzielt werden. Im Geschäftsjahr 2010 konnten Mieterlöse in Höhe von TEUR 51.802 erzielt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diesem Geschäftsjahr erstmalig Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten nicht mehr als Umsatz gezeigt, sondern mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert wurden. Wäre diese veränderte Form der Darstellung bereits auf die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2009 angewendet worden, hätte sich hierdurch ein reduzierter Mietumsatz von bisher TEUR 59.745 um TEUR 13.527 auf TEUR 46.218 ergeben. Unter Bereinigung dieser Ausweisänderung konnten die Mietumsätze in 2010 damit von TEUR 46.218 um TEUR 5.584 bzw. 11 % auf TEUR 51.802 gesteigert werden. Neben dem erneuten Abbau von Leerständen war überwiegend der Erwerb der Immobilienbestände der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, der TAG Nordimmobilien S.à r.l. und der TAG Sachsenimmobilien GmbH, der ganz überwiegend zu dem erhöhten Bilanzwerts des gesamten Immobilienvolumen von TEUR 978.007 zum 31. Dezember 2010 nach TEUR 770.096 zum 31. Dezember 2009 führte, für diesen Anstieg verantwortlich. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurden Vermietungsumsätze von TEUR 83.046, nach Umsätzen von TEUR 37.509 in der Vergleichsperiode des Vorjah-

res, erzielt. Damit konnten die Umsätze um TEUR 45.537 bzw. 121 % gesteigert werden. Diese Entwicklung war im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung der Colonia zurückzuführen. Alleine durch die Einbeziehung der Colonia erhöhten sich die Mieteinnahmen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 um TEUR 38.174.

Die Umsätze aus Dienstleistungen betreffen seit dem Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen Erlöse aus der konzernexternen Hausverwaltung. Bis zum Geschäftsjahr 2007 beinhalteten die Umsätze überwiegend Dienstleistungen aus dem in 2008 aufgegebenen Geschäftsbereich Baurägertätigkeit und Baubetreuung, der im Wesentlichen die Betreuung der Bauvorhaben der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft zum Inhalt hatte. In der Folge reduzierten sich die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen von TEUR 2.823 in 2008 auf TEUR 1.800 in 2009 (Rückgang um 36 %) und auf TEUR 1.675 in 2010 (Rückgang um 7 %). Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen auf TEUR 6.476 nach TEUR 853 zum 30. September 2010. Dieser Umsatzanstieg von 659 % ist auf die erstmalige Konsolidierung der Colonia und das in diesem Zusammenhang übernommene Dienstleistungsgeschäft zurückzuführen. Mit Erlösen von TEUR 5.596 wurde innerhalb der Colonia 86 % des gesamten Dienstleistungsumsatzes der TAG erzielt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzerlöse der TAG unterteilt nach ihren einzelnen Geschäftsfeldern:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnen (vor Konsolidierung)	73.241	43.166	54.278	100.342	66.928
Gewerbe (vor Konsolidierung)	28.299	19.514	26.312	30.160	29.722
Dienstleistungen (vor Konsolidierung)	7.440	1.065	2.120	4.216	6.466
Übrige Aktivitäten und Konsolidierung	-634	331	231	-343	-1.516
	<u>108.346</u>	<u>64.076</u>	<u>82.941</u>	<u>134.375</u>	<u>101.600</u>

In den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 wurde der wesentliche Teil der Umsatzerlöse im Geschäftsfeld Wohnimmobilien und hier überwiegend innerhalb des Bau-Vereins erzielt. Die Schwankungen der Umsatzerlöse erklären sich hier durch erhöhte bzw. reduzierte Verkaufsvolumina in den einzelnen Perioden.

Auch im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurden mit TEUR 73.241 (Vorjahreszeitraum TEUR 43.166) wie im Vorjahr rund zwei Drittel des Gesamtumsatzes im Bereich Wohnimmobilien realisiert. Auf den Bereich der Gewerbeimmobilien entfielen in diesem Zeitraum rund 26 %

(Vorjahreszeitraum rund 30 %) der Umsatzerlöse der TAG. Die Umsatzerlöse aus Gewerbeimmobilien resultieren dabei überwiegend aus den Mieterlösen der TAG Gewerbe. Veräußerungen von Gewerbeimmobilien erfolgen in den dargestellten Perioden nur vereinzelt. So enthält der Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 diesbezügliche Verkaufsumsätze von TEUR 6.900 (Vorjahreszeitraum TEUR 0). In den vorhergehenden Geschäftsjahren wurden in 2008 Verkaufsumsätze von TEUR 2.675, in 2009 von TEUR 470 und in 2010 von TEUR 0 erzielt.

Entsprechend der damaligen Strategie der TAG, dieses Geschäftsfeld nicht weiter auszubauen, haben die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 kontinuierlich abgenommen. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 kam es zu einem Anstieg der Dienstleistungsumsätze (vor Konsolidierung) auf TEUR 7.440 nach TEUR 1.065 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus der bereits beschriebenen Übernahme des Dienstleistungsgeschäftes der Colonia.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die wesentlichen Bestandteile der Aufwendungen für bezogene Leistungen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aufwendungen Vermietung	24.284	7.322	11.633	24.727	19.861
Aufwendungen Verkauf Vorratsimmobilien	6.390	17.353	20.884	35.437	42.084
Aufwendungen Verkauf Renditeliegenschaften	12.485	8.347	8.740	37.293	0
Aufwendungen Dienstleistungen	6.441	341	1.233	0	0
	<u>49.600</u>	<u>33.363</u>	<u>42.490</u>	<u>97.457</u>	<u>61.945</u>

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten überwiegend nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten sowie laufende Instandhaltungsaufwendungen. Sie haben sich in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 korrespondierend zu den Umsatzerlösen entwickelt und stiegen von TEUR 19.861 in 2008 auf TEUR 24.727 in 2009 an und reduzierten sich in 2010 auf TEUR 11.633. Wesentlicher Grund für den Rückgang der Aufwendungen in 2010 im Vergleich zu 2009 war jedoch die Tatsache, dass erstmalig Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten nicht mehr als Umsatz gezeigt, sondern mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert wurden. Bezogen auf die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2009 ergibt sich durch diese veränderte Darstellung ein reduzierter Aufwand von bisher TEUR 24.727 um TEUR 13.527 auf TEUR 11.200. Damit sind die Mietaufwendungen in 2010 im Vergleich zu 2009, trotz des erhöhten Umsatzvolumens, nur geringfügig angestiegen. Diese Entwicklung war auf den weiter vorangetriebenen Abbau von Leerständen zurückzuführen. Im Neunmonats-

zeitraum zum 30. September 2011 stiegen die Aufwendungen um TEUR 16.962 auf TEUR 24.284 nach TEUR 7.322 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010. Der Grund für die Entwicklung war im Wesentlichen die erstmalige Einbeziehung der Colonia in den Konzernabschluss der TAG. Alleine hierdurch erhöhten sich die Aufwendungen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 um TEUR 16.092.

Unter den Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens und von Renditeliegenschaften werden im Wesentlichen die abgehenden Buchwerte der veräußerten Immobilien sowie Vertriebskosten ausgewiesen. Die Aufwendungen verlaufen parallel zur Entwicklung der korrespondierenden Umsatzerlöse. So reduzierten sich die Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens von TEUR 42.084 in 2008 auf TEUR 35.437 in 2009 und auf TEUR 20.884 in 2010. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 waren diesbezügliche Aufwendungen von TEUR 6.390 (Vorjahreszeitraum TEUR 17.353) zu verzeichnen. Die ab dem Geschäftsjahr 2009 unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesenen Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften beliefen sich auf TEUR 37.293 im Jahr 2009, TEUR 8.740 in 2010 und auf TEUR 12.485 (Vorjahreszeitraum TEUR 8.347) im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011. Auch diese Entwicklung korrespondiert mit den in den jeweiligen Perioden erzielten Umsatzerlösen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die nachfolgenden Positionen. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (ungeprüft)	2009 (ungeprüft)	2008 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gewinne aus Erstkonsolidierungen	28.702	8.654	8.406	0	0
Gewinne aus Marktwertveränderungen von Zinsswaps	1.994	0	0	155	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.540	2.658	4.288	469	1.128
Gewinne aus Rückkauf Wandelschuldverschreibung	0	1.121	1.123	0	0
Übrige	4.159	961	1.879	3.975	4.299
	<u>36.395</u>	<u>13.394</u>	<u>15.696</u>	<u>4.599</u>	<u>5.427</u>

Die Gewinne aus Erstkonsolidierungen des Geschäftsjahres 2010 von insgesamt TEUR 8.406 resultierten aus dem Erwerb der Anteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. (TEUR 3.980), der TAG Sachsenimmobilien GmbH (TEUR 848) und der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert (TEUR 3.579). Der im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 entstandene Erstkonsolidierungsgewinn betraf in voller Höhe die Übernahme der Aktienmehrheit bei der Colonia.

Die Gewinne aus Marktwertveränderungen von Zinsswaps betreffen Derivate, die als nicht mehr effektiv im Sinne der Regelungen der IFRS gelten. Für diese Zinsswaps wird jede Marktwertveränderung direkt in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Effekte entstanden daraus jedoch nur im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 und betrafen Zinsswaps auf Ebene der Colonia.

Die Erträge aus dem Rückkauf einer Wandelschuldverschreibung wurden im Geschäftsjahr 2010 realisiert. Sie betrafen eine Wandelschuldverschreibung im Nominalbetrag von TEUR 12.500, die unter dem Buchwert zurückgekauft wurde. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres wurde diese Wandelschuldverschreibung wieder veräußert.

Die erhöhten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen des Geschäftsjahres 2010 resultierten überwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen für mögliche Schadensersatzansprüche und für Nachbesserungskosten für solche Immobilien, die in den Vorjahren veräußert wurden.

Die als Übrige ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten zum 30. September 2011 und in den Vorjahren unter anderem Erträge aus Vergleichen, nachträglich gewährte Investitionszulagen und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften sind bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Nach dem sog. „Modell des beizulegenden Zeitwerts“ werden die Immobilien zu jedem folgenden Bilanzstichtag mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Verkehrswert) angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Renditeliegenschaften entspricht dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Der beizulegende Zeitwert schließt insbesondere geschätzte Preise aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden, beispielsweise untypische Finanzierungen, Sale-and-Leaseback-Vereinbarungen oder besondere in Verbindung mit dem Verkauf gewährte Vergünstigungen oder Zugeständnisse.

Nahezu alle Renditeliegenschaften der TAG wurden zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2008, 2009, 2010 und 2011 durch unabhängige Sachverständige bewertet, vereinzelt wurden als Basis für die Bewertung auch bereits in notariellen Kaufverträgen festgesetzte Verkaufspreise herangezogen. Die Ergebnisse der Bewertung der Sachverständigen wurden anschließend in den Konzernabschluss übernommen. Die Sachverständigen haben die Renditeliegenschaften im Rahmen ihrer Tätigkeit, sofern für die Bewertung erforderlich, besichtigt und sämtliche benötigten Unterlagen für ihre Tätigkeiten zur Verfügung gestellt bekommen. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte durch die Sachverständigen teilweise nach dem discounted cash-flow-Verfahren, teilweise nach dem sog.

„Ertragswertverfahren“ der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (ImmoWertV). Der Ertragswert ergibt sich als Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen oder bei Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine verkürzte wirtschaftliche Restbezugsdauer berücksichtigt sind. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich aus der vermietbaren Fläche der Immobilie, die mit der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete multipliziert wird, vermindert um anfallende Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Verwaltung und unter Berücksichtigung eines Mietausfallwagnisses. Der so ermittelte Jahresreinertrag wird durch einen sog. „Liegenschaftszinssatz“, der unter Berücksichtigung erwarteter Renditen und der geschätzten Restnutzungsdauer für das Gebäude ermittelt wird, dividiert und ergibt damit den Verkehrswert (beizulegender Zeitwert nach IAS 40) für das jeweilige Objekt.

Die Gesellschaft hat die Sachverständigen Herrn Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Mirko Otto, von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, sowie die Jones Lang Lasalle GmbH und die CB Richard Ellis GmbH mit der Ermittlung von Verkehrswerten und der Erstellung von Wertgutachten beauftragt. Die Wertgutachten der Sachverständigen sind im Abschnitt 26., „Wertgutachten“, S. W-1 ff. abgedruckt. Die Gesellschaft hält die Ergebnisse der Wertgutachten der Sachverständigen für angemessen. Eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Objekte findet sich auch im Abschnitt 14.7., „Sachanlagen und Renditeliegenschaften“.

Auf Basis der Wertgutachten ergibt sich zum 31. Dezember 2011 ein bilanzieller Wert für die gesamten Renditeliegenschaften der TAG von EUR 1.897 Mio. (einschließlich der als Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien von EUR 11 Mio. beträgt der bilanzielle Wert EUR 1.908 Mio.; vgl. dazu auch die in Abschnitt 14.7., „Sachanlagen und Renditeliegenschaften“ enthaltene Tabelle). Zum 30. September 2011 wurde demgegenüber noch ein bilanzieller Wert für die Renditeliegenschaften der TAG von insgesamt EUR 1.792 Mio. ausgewiesen. Die Wertdifferenz zwischen den Stichtagen 31. Dezember 2011 und 30. September 2011 von EUR 105 Mio. ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

- Erwerb der Immobilien des Theta-Portfolios im vierten Quartal 2011 (Erhöhung des bilanziellen Werts um EUR 173 Mio.);
- Gewinne aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften im vierten Quartal 2011 auf Ebene des Bau-Vereins (Erhöhung des bilanziellen Werts um EUR 2 Mio.);

- Anpassungen der Bewertung der Renditeliegenschaften im Geschäftsjahr 2011 auf Ebene der Colonia führten insgesamt zu einer Reduzierung des bilanziellen Werts um EUR 30 Mio.;
- Verkäufe von Renditeliegenschaften im vierten Quartal 2011 (Reduzierung des bilanziellen Werts um EUR 27 Mio.);
- Umgliederung von Renditeliegenschaften im vierten Quartal 2011 auf Grund bestehender Verkaufsabsicht in die Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristigen Vermögenswerte“ (Reduzierung des bilanziellen Werts um EUR 13 Mio.).

Die Anpassungen der Bewertung der Renditeliegenschaften im Geschäftsjahr 2011 auf Ebene der Colonia resultieren im Wesentlichen aus einer veränderten Einschätzung im Hinblick auf anzuwendende Kapitalisierungszinssätze, zu erwartende Marktmieten und zukünftige Leerstände der Immobilien durch neu beauftragte Sachverständige.

Die nachfolgende Übersicht schlüsselt die Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften und aus dem Ergebnis der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften, die gemeinsam das Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften bilden, weiter auf. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (ungeprüft)	2009 (ungeprüft)	2008 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neubewertung und Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften auf Ebene des Bau-Vereins	4.902	4.237	12.775	-4.872	1.434
Neubewertung und Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften auf Ebene der TAG Gewerbe	9.285	6.669	4.005	-6.618	-12.808
Neubewertung und Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften auf Ebene der Colonia	3.165	0	0	0	0
Übrige Neubewertungen und Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften	10.435	-3.619	66	-2.005	-7.326
	<u>27.787</u>	<u>7.287</u>	<u>16.846</u>	<u>-13.495</u>	<u>-18.700</u>

In den Geschäftsjahren 2008 und 2009 waren mit TEUR -18.700 bzw. TEUR -13.495 Bewertungsverluste zu verzeichnen, die überwiegend die Gewerbeimmobilien der TAG betrafen und nach Ansicht der Gesellschaft die in diesen Perioden rückläufige Nachfrage in diesem Bereich widerspiegeln.

Der Bewertungsgewinn des Geschäftsjahres 2010 von TEUR 16.846 resultierte im Wesentlichen aus den Wohnimmobilien des Bau-Vereins mit TEUR 12.775 und den Immobilien der TAG Gewerbe mit TEUR 4.005 sowie aus dem Erwerb der TAG Leipzig-Immobilien GmbH mit TEUR 5.087. Bewertungsverluste waren in 2010 überwiegend bei der TAG AM, insbesondere im Bereich der Boardinghäuser, mit TEUR 2.752 zu verzeichnen.

Die Gewinne aus der Bewertung der Renditeliegenschaften im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 von TEUR 27.787 waren zunächst überwiegend auf die Neubewertung einer Immobilie des Gewerbeportfolios zurückzuführen. Vor dem Hintergrund neu abgeschlossener Mietverträge zu aus Sicht der TAG verbesserten Konditionen konnte ein Bewertungsgewinn von TEUR 9.285 erzielt werden. Weiterhin resultierte aus der erstmaligen Bewertung der Immobilien der im April 2011 erworbenen Dom Immobilien 14 GmbH, welche jetzt als TAG Marzahn-Immobilien GmbH firmiert, ein in den übrigen Neubewertungen enthaltener Bewertungsgewinn von TEUR 4.765.

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich aus den Umsatzerlösen, den Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und den Ergebnissen der Neubewertung der Renditeliegenschaften zusammen. Die nachfolgende Tabelle teilt das Rohergebnis in die Bereiche Immobilienvermietung, Verkauf von Immobilien und Dienstleistungen weiter auf und leitet durch Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge und der Ergebnisse der Neubewertung der Renditeliegenschaften auf das kumulierte Rohergebnis über:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mietergebnis	58.762	30.187	40.169	35.018	34.370
Ergebnis Verkauf Vorratsimmobilien	41	-250	-219	1.644	2.462
Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	-92	264	59	-1.544	0
Ergebnis aus Dienstleistungen	35	512	442	1.800	2.823
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	13.394	15.696	4.599	5.427
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	7.287	16.846	-13.495	-18.700
	<u>122.928</u>	<u>51.394</u>	<u>72.993</u>	<u>28.022</u>	<u>26.382</u>

Die TAG konnte in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 ihr Mietergebnis in Folge des Aufbaus des Immobilienbestandes kontinuierlich von TEUR 34.370 in 2008 auf TEUR 35.018 in 2009 und TEUR

40.169 in 2010 steigern. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 betrug das Mietergebnis TEUR 58.762 und konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Mietergebnis von TEUR 30.187) im Wesentlichen durch die erstmalige Konsolidierung der Colonia und, jedoch in geringerem Umfang, durch den erfolgten Leerstandsabbau weiter gesteigert werden. In allen dargestellten Perioden überstieg das Mietergebnis die Finanzierungskosten der TAG. Das Zinsergebnis, das in diesem Abschnitt noch näher aufgeschlüsselt und erläutert wird, belief sich in 2008 auf TEUR -27.910, in 2009 auf TEUR -25.329 und in 2010 auf TEUR -31.185. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurde ein Zinsergebnis von TEUR -44.583 nach TEUR -22.011 in der Vergleichsperiode des Vorjahres erzielt.

Die Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien waren in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 mit TEUR 2.462, TEUR 1.644 und TEUR -219 rückläufig. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurde mit TEUR 41 (Vorjahreszeitraum TEUR -250) ein ausgeglichenes Verkaufsergebnis erzielt. Diese rückläufigen bzw. geringen Ergebnisbeiträge resultierten überwiegend aus dem Abverkauf von Altbeständen, die sich bereits seit längerem im Eigentum der TAG befanden und mit denen nur noch geringe Margen erzielt werden konnten.

Aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften wurden in den Geschäftsjahren 2008, 2009 und 2010 Ergebnisse von TEUR 0, TEUR -1.544 und TEUR 59 erzielt. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 waren ein leichter Buchverlust von TEUR 92 (Vorjahreszeitraum Buchgewinn von TEUR 264) zu verzeichnen. Die erhöhten Buchverluste des Geschäftsjahres 2009 resultierten im Wesentlichen aus einem erhöhten Verkaufsvolumen zu Beginn dieses Jahres, durch das neue Liquidität für die TAG beschafft wurde. Da die Renditeliegenschaften vor dem Verkauf zu allen Stichtagen bereits mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Konzernbilanz angesetzt werden, sind umfangreiche Veräußerungsgewinne und -verluste in diesem Bereich in der Regel nicht zu verzeichnen.

Das Ergebnis aus Dienstleistungen entwickelte sich in den dargestellten Perioden rückläufig und betrug im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 noch TEUR 35 (Vorjahreszeitraum TEUR 512).

Schließlich wurde das Rohergebnis wesentlich beeinflusst von den sonstigen betrieblichen Erträgen und den Gewinnen und Verlusten aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften. In Folge der Verluste aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 von TEUR 18.700 bzw. TEUR 13.495 reduzierte sich auch das Rohergebnis deutlich auf TEUR 26.382 bzw. TEUR 28.022.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 konnte das Rohergebnis durch erhöhte sonstige betriebliche Erträge von TEUR 36.395 (u.a. Gewinn aus der Erstkonsolidierung der Colonia von

TEUR 28.702) und durch die in Folge der Übernahme der Colonia erhöhten Mieteinnahmen deutlich auf TEUR 122.928 (Vorjahreszeitraum TEUR 51.394) sowie durch den Bewertungsgewinn im Bereich der Renditeliegenschaften von TEUR 27.787 (Vorjahreszeitraum TEUR 7.287) gesteigert werden.

Personalaufwand

Der Personalaufwand der TAG stieg von TEUR 9.556 in 2008 auf TEUR 10.826 in 2009. Im Geschäftsjahr 2010 waren Personalaufwendungen von TEUR 8.779 zu verzeichnen. Der Anstieg des Personalaufwands in 2009 war überwiegend auf Abfindungszahlungen für ausscheidende Vorstände und Mitarbeiter zurückzuführen.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 belief sich der Personalaufwand auf TEUR 8.422 nach TEUR 6.581 im Vergleichszeitraum der Vorperiode. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf die in Folge der Übernahme der Colonia erhöhte Mitarbeiterzahl zurückzuführen. Die Abfindungszahlungen an ausscheidende Vorstandsmitglieder der Colonia in Höhe von TEUR 2.710 wurden nicht als Personalaufwand, sondern als dem Erwerbsvorgang zuzuordnende Schulden verbucht.

Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen werden im Folgenden näher aufgeschlüsselt:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Planmäßige Abschreibungen	780	489	770	428	392
Wertminderungen Sachanlagen	0	0	0	223	0
Wertminderungen Vorräte	1.491	0	0	0	5.441
Wertminderungen Forderungen	1.291	260	624	875	1.500
	<u>3.562</u>	<u>749</u>	<u>1.394</u>	<u>1.526</u>	<u>7.333</u>

Die planmäßigen Abschreibungen wurden auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen vorgenommen und bewegen sich in 2008 und 2009 in etwa auf konstantem Niveau und steigen, im Wesentlichen bedingt durch die zum Ende des Geschäftsjahres 2009 erworbene Immobilie Steckelhörn in Hamburg, die in Bezug auf den selbst genutzten Teil unter den Sachanlagen ausgewiesen wird, in 2010 und zum 30. September 2011 weiter an.

Der Wertminderungsaufwand für Sachanlagen des Geschäftsjahres 2009 betrifft ebenfalls die Immobilie Steckelhörn und wurde auf Basis eines vorliegenden Sachverständigengutachtens erfasst.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden umfangreiche Wertminderungen auf Vorräte in Höhe von TEUR 5.441 vorgenommen. Diese Wertminderungen betrafen zum Verkauf bestimmte Immobilien, sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich der Gewerbeimmobilien, und wurden ebenfalls auf Grundlage von Sachverständigengutachten vorgenommen. Die Wertminderungen auf Vorräte im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 von TEUR 1.491 betreffen ein unbebautes Grundstück in Hamburg, das entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr bebaut, sondern mittlerweile unterhalb des Buchwerts veräußert worden ist.

Die Wertminderungen auf Forderungen des Geschäftsjahres 2008 von TEUR 1.500 betreffen überwiegend voraussichtlich uneinbringlich gewordene Forderungen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Der Wertminderungsaufwand für Forderungen des Neunmonatszeitraums zum 30. September 2011 von TEUR 1.291 resultierte im Wesentlichen aus der Ausbuchung uneinbringlicher Mietforderungen auf Ebene der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, und der Colonia.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in den wesentlichen Positionen wie folgt zusammen. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft) TEUR	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft) TEUR	2010 (ungeprüft) TEUR	2009 (ungeprüft) TEUR	2008 (ungeprüft) TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.582	2.830	3.467	2.745	2.248
Restrukturierungskosten Colonia	1.323	0	0	0	0
Nachbesserungskosten und Risiken aus Schadensersatz für verkaufte Immobilien	794	2.130	3.595	7.289	2.881
Raumkosten	704	542	803	1.085	1.163
Übrige	8.776	5.502	8.090	5.844	8.941
	<u>15.179</u>	<u>11.218</u>	<u>15.955</u>	<u>16.963</u>	<u>15.233</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 von TEUR 15.233 auf TEUR 16.963 an und reduzierten sich in 2010 leicht auf TEUR 15.955. Grund für diese Entwicklung waren die vor allem im Geschäftsjahr 2009 erhöhten Aufwendungen für Nachbes-

serungskosten und Risiken aus Schadensersatz für verkaufte Immobilien. Diese Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die Erwerber denkmalgeschützter Immobilien aus nicht eingetretenen Steuervergünstigungen gegen die TAG geltend machen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2.2. „Unternehmensspezifische Risiken“) sowie aufgetretene Baumängel an bereits in Vorjahren veräußerten Immobilien.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 15.179 nach TEUR 11.218 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010. Diese Erhöhung war überwiegend darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang und in Folge der Übernahme der Aktienmehrheit an der Colonia erhöhte Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten zu verzeichnen waren und zudem auf Ebene der Colonia Restrukturierungskosten, die nicht unmittelbar dem Erwerbsvorgang zuzurechnen waren, in Höhe von TEUR 1.323 entstanden, die direkt aufwandswirksam zu erfassen waren. Weitere Restrukturierungskosten von TEUR 5.100 wurden nicht als Aufwand erfasst, sondern reduzierten, wie bereits im Abschnitt 10.4. „Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren“ dargestellt, den Gewinn aus der Erstkonsolidierung der Colonia.

Beteiligungs- und Equity-Ergebnis

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Beteiligungs- und Equity-Ergebnis in den einzelnen Perioden. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	01.01.2011 bis 30.09.2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	01.01.2010 bis 30.09.2010 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	2010 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	2009 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	2008 <u>(ungeprüft)</u> TEUR
Ergebnisanteile assoziierte Unternehmen	2.221	3.314	6.528	93	-3.617
Dividenden aus Beteiligungen	0	0	0	0	73
Wertminderungen Beteiligungen	0	0	0	0	-800
Zuschreibungen und Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0	1.797	-4.140
	<u>2.221</u>	<u>3.314</u>	<u>6.528</u>	<u>1.890</u>	<u>-8.484</u>

Die Ergebnisanteile aus assoziierten Unternehmen betreffen im Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen das anteilig übernommene Ergebnis der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft und im Geschäftsjahr 2009 das anteilige Ergebnis der Larus. Im Geschäftsjahr 2010 entstanden Gewinne aus dem Erwerb assoziierter Unternehmen im Rahmen der erstmaligen Equity-Bewertung dieser Gesell-

schaften, überwiegend in Bezug auf die ESTAVIS AG mit TEUR 3.970 und die Colonia mit TEUR 2.912. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 resultiert der Gewinn aus assoziierten Unternehmen aus der Equity-Bewertung der Colonia beim Übergang zur Vollkonsolidierung nach erfolgtem Mehrheitserwerb zum 15. Februar 2011.

Die Dividenden aus Beteiligungen und die Wertminderungen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2008 resultierten aus nicht konsolidierten Unternehmen. Die Zuschreibungen und Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen in voller Höhe Forderungen gegen die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft. Diese Beteiligung wurde zum 31. Dezember 2009 veräußert.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft) TEUR	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft) TEUR	2010 (geprüft) TEUR	2009 (geprüft) TEUR	2008 (geprüft) TEUR
Zinserträge	6.105	2.275	3.228	6.308	16.972
Zinsaufwendungen	-50.688	-24.286	-34.413	-31.637	-44.882
	<u>-44.583</u>	<u>-22.011</u>	<u>-31.185</u>	<u>-25.329</u>	<u>-27.910</u>

Die Zinserträge betreffen die Verzinsung von Bankguthaben, Zinserträge aus Zinsswaps und Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochtergesellschaften. Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Verzinsung der Bankverbindlichkeiten, der Wandelschuldverschreibungen sowie Aufwendungen für Zinsswaps.

In 2009 konnte das Zinsergebnis mit TEUR -25.329 im Vergleich zu einem Zinsergebnis von TEUR -27.910 in 2008 in Folge von Kredittilgungen verbessert werden. Im Geschäftsjahr 2010 erhöhte sich der Finanzierungsbedarf der TAG, so dass ein Zinsergebnis von TEUR -31.185 zu verzeichnen war. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus den in Folge des Erwerbs der TAG Nordimmobilien S.à r.l., der TAG Sachsenimmobilien GmbH und der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, übernommenen Bankkrediten sowie aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 verzeichnete die TAG ein Zinsergebnis von TEUR -44.583 nach TEUR -22.011 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dieser deutliche Rückgang

um TEUR 22.572 war ganz überwiegend auf die im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 erfolgte Erstkonsolidierung der Colonia zurückzuführen. Alleine hierdurch reduzierte sich das Zinsergebnis im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 um TEUR 19.193.

Ertragsteuern

Die Position Ertragsteuern betrifft sowohl tatsächliche als auch latente Steuern. Auf Grund der bestehenden Verlustvorträge innerhalb der TAG fielen tatsächliche Steuern in den vergangenen Geschäftsjahren im Wesentlichen aus Feststellungen steuerlicher Außenprüfungen für vorangegangene Geschäftsjahre an. Eine laufende tatsächliche Steuerbelastung erfolgte wegen der bisher in Anspruch genommenen Verlustverrechnungsmöglichkeiten, die jedoch in wesentlichen Teilen noch keiner steuerlichen Außenprüfung unterlagen, nur in eingeschränktem Umfang. Die ausgewiesenen Ertragsteuern beinhalten daher zum ganz überwiegenden Teil latente Steuern.

In 2009 war trotz des negativen EBT von TEUR 24.732 ein Steueraufwand in Höhe von TEUR 6.096 zu erfassen. Dieser resultiert zum größten Teil aus vorgenommenen Wertberichtigungen auf aktivierte steuerliche Verlustvorträge auf Grund rechtlicher Restriktionen durch den Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sowie durch veränderte Einschätzungen über zukünftig zu erzielende steuerliche Ergebnisse.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten in den Geschäftsjahren ab 2008 im Wesentlichen Kfz-Steuer und auf Grund steuerlicher Außenprüfungen nachzuzahlende Umsatzsteuern.

Ergebnis aufgebener Geschäftsbereich

Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches des Geschäftsjahres 2008 von TEUR -4.385 resultiert in voller Höhe aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich Bauträgertätigkeit und Baubetreuung. Dargestellt wird hier eine saldierte Größe aus den in 2008 erzielten Erträgen des Geschäftsbereiches von TEUR 7.407 abzüglich der angefallenen Aufwendungen, die im Wesentlichen den Einsatz von Subunternehmern betrafen, von TEUR 11.792.

Ergebnisanteile Minderheiten

Die Ergebnisanteile Minderheiten betreffen die Anteile konzernexterner Gesellschafter am Gewinn und Verlust der konsolidierten Unternehmen. Sie betreffen in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 insbesondere die konzernexternen Gesellschafter am Bau-Verein und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 überwiegend die Minderheitsgesellschafter der Colonia. Die Ergebnisanteile beliefen

sich auf TEUR 5.819 (Verlustanteile) in 2008, auf TEUR 2.078 (Verlustanteile) in 2009 und auf TEUR 690 (Gewinnanteile) in 2010.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 entfiel auf die Minderheiten ein anteiliger Verlust von TEUR 776 nach einem Gewinn von TEUR 140 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010.

Konzernergebnis nach Minderheiten

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 konnte das Konzernergebnis nach Minderheiten, also das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis, in 2009 mit TEUR -29.166 um TEUR 1.456 leicht verbessert werden. Dies konnte im Wesentlichen durch um TEUR 5.205 reduzierte Verluste aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften, um TEUR 5.807 reduzierte Abschreibungen und Wertminderungen und um TEUR 10.374 bzw. TEUR 4.385 gestiegene Resultate aus dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich der Bauträger-tätigkeit und Baubetreuung erreicht werden. Deutlich erhöhte Aufwendungen ergaben sich in 2009 insbesondere bei den Ertragsteuern, die überwiegend auf Grund von Wertberichtigungen auf latente Steuern um TEUR 16.185 anstiegen. Auch die Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften reduzierten sich in 2009 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.362. Schließlich waren in 2009 den Minderheiten um TEUR 3.741 geringere Verluste zuzuweisen.

Nachdem in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 zum Teil wesentliche Verluste zu verzeichnen waren, kehrte die TAG in 2010 mit einem Konzernergebnis nach Minderheiten von TEUR 18.501 deutlich in die Gewinnzone zurück. Ursächlich dafür waren, neben Erstkonsolidierungsgewinnen von TEUR 8.407 (Vorjahreszeitraum TEUR 0) infolge des Erwerbs der Anteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l., der TAG Sachsenimmobilien GmbH und der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, insbesondere stark verbesserte Bewertungsergebnisse der Renditeliegenschaften von TEUR 16.846 (Vorjahreszeitraum TEUR -13.495).

Auch im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 konnte das Konzernergebnis nach Minderheiten mit TEUR 41.572 im Vergleich zur Vorperiode (TEUR 11.935) deutlich um TEUR 29.637 gesteigert werden. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Erstkonsolidierungsgewinn der Colonia von TEUR 28.702 (Vorjahreszeitraum TEUR 0) und einem erhöhten Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften von TEUR 27.787 (Vorjahreszeitraum TEUR 7.287). Ergebnisbelastend wirkte sich im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 das in Folge der Übernahme der Colonia im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 22.572 reduzierte Zinsergebnis aus.

10.6. Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur (Aktivseite)

Die Konzernbilanzen der TAG stellen sich auf der Aktivseite in verkürzter Form wie folgt dar:

	30.09. 2011 (ungeprüft)		31.12. 2010 (geprüft)		31.12. 2009 (geprüft)		31.12. 2008 (geprüft)	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Vermögenswerte								
Renditeliegenschaften	1.791.661	93	837.204	70	596.720	74	620.942	74
Sachanlagen	12.161	1	11.990	1	10.216	1	2.036	0
Aktive latente Steuern	3.489	0	3.996	0	6.659	1	7.074	1
Übrige langfristige Vermögenswerte	24.663	1	64.625	5	1.236	0	771	0
Kurzfristige Vermögenswerte								
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	40.148	2	113.973	10	146.618	18	176.667	21
Forderungen Lieferungen und Leistungen	15.725	1	6.654	1	5.646	1	5.358	1
Liquide Mittel	22.383	1	129.417	11	6.840	1	5.880	1
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	6.473	0	6.448	1	9.551	1	13.238	2
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen								
	9.300	1	16.200	1	17.935	3	7.331	1
	<u>1.926.003</u>	<u>100</u>	<u>1.190.507</u>	<u>100</u>	<u>801.421</u>	<u>100</u>	<u>839.297</u>	<u>100</u>

Renditeliegenschaften

Die ausgewiesenen Renditeliegenschaften betreffen die zum jeweiligen Konzernbilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Immobilien (Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40). Die Entwicklung der Renditeliegenschaften wird in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft) TEUR	2010 (ungeprüft) TEUR	2009 (ungeprüft) TEUR	2008 (ungeprüft) TEUR
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	837.204	596.720	620.942	556.702
Investitionen in Renditeliegenschaften	31.399	41.125	18.677	64.984
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	847.819	156.405	0	0
Neubewertung Renditeliegenschaften	23.022	12.797	-13.495	-18.700
Umgliederung von zum Verkauf bestimmten Immobilien und zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten	64.702	35.115	7.889	18.252
Veräußerung von Renditeliegenschaften	<u>-12.485</u>	<u>-4.958</u>	<u>-37.293</u>	<u>-296</u>
Stand zum Ende der Periode	<u>1.791.661</u>	<u>837.204</u>	<u>596.720</u>	<u>620.942</u>

Wesentliche direkte Investitionen in Renditeliegenschaften wurden vor allem in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 vorgenommen. Zu weiteren Einzelheiten wird in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt 14.5. „Investitionen“ verwiesen. Die Zugänge durch Unternehmenserwerbe zum 31. Dezember 2010 von TEUR 156.405 betreffen die Renditeliegenschaften der in diesem Zeitraum erworbenen Tochterunternehmen TAG Nordimmobilien S.à r.l., TAG Sachsenimmobilien GmbH und FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert.

In den Geschäftsjahren 2008 und 2009 waren Bewertungsverluste von TEUR 18.700 bzw. TEUR 13.495 zu verzeichnen, die ebenfalls überwiegend Gewerbeimmobilien betrafen und nach Ansicht der Gesellschaft die in diesen Perioden rückläufige Nachfrage im Gewerbebereich widerspiegeln. Der zum 31. Dezember 2010 und 30. September 2011 realisierte Bewertungsgewinn von TEUR 12.797 bzw. TEUR 23.022 resultierte überwiegend aus Bewertungsgewinnen aus den Wohnimmobilien des Bau-Vereins sowie aus dem Gewerbeportfolio.

Nach dem 30. September 2011 kam es im vierten Quartal 2011 zu wesentlichen Veräußerungen von Renditeliegenschaften in Form des Verkaufs einer Gewerbeimmobilie in der Tübinger Straße in München mit einem Buchwert von TEUR 23.000, die mit Bankkrediten in Höhe von TEUR 11.421 belastet war. Der Kaufpreis betrug rund EUR 31 Mio.

Die Renditeliegenschaften verteilen sich bei der TAG auf nachfolgende Gesellschaften. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(ungeprüft)</u> TEUR
Colonia	820.111	0	0	0
TAG Gewerbe	368.660	353.315	358.500	349.990
Bau-Verein	244.514	245.176	174.445	203.615
TAG Nordimmobilien S.à r.l.	47.224	47.545	0	0
TAG AM	101.313	35.203	38.205	40.854
TAG Sachsenimmobilien GmbH	49.170	18.245	0	0
FRW (seit 12/2011 TAG NRW-Immobilien GmbH)	90.800	90.935	0	0
TAG AG	9.287	9.327	9.652	5.751
Übrige	<u>60.582</u>	<u>37.458</u>	<u>15.918</u>	<u>20.732</u>
	<u><u>1.791.661</u></u>	<u><u>837.204</u></u>	<u><u>596.720</u></u>	<u><u>620.942</u></u>

Der wertmäßig größte Anteil der Renditeliegenschaften der TAG wird von der Colonia (überwiegend in Form von Wohnimmobilien) und der TAG Gewerbe (in Form von Gewerbeimmobilien) gehalten. Nach den Wertverhältnissen zum 30. September 2011 werden in diesen beiden Gesellschaften bzw. Teilkonzernen 66 % des Gesamtbestandes ausgewiesen. Zu den vorherigen Stichtagen hatte dieser Anteil, damals alleine bezogen auf die TAG Gewerbe, noch 42,2 % (31. Dezember 2010), 60,1 % (31. Dezember 2009) bzw. 56,4 % (31. Dezember 2008) betragen. Insofern verdeutlicht die Entwicklung die zunehmende Fokussierung auf Wohnimmobilien innerhalb der TAG, wie z.B. durch den Erwerb der Wohnimmobilienportfolios der TAG Nordimmobilien S.à r.l., der TAG Sachsenimmobilien GmbH und der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, im Geschäftsjahr 2010 sowie der Colonia in 2011.

Schließlich zeigt die nachfolgende Übersicht die regionale Verteilung des gesamten Immobilienvermögens der TAG als Summe der Immobilien, die unter den Renditeliegenschaften, den zum Verkauf bestimmten Immobilien und den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(geprüft)</u> TEUR
Wohnen - Hamburg	267.750	108.876	83.638	125.227
Wohnen - Salzgitter	343.780	0	0	0
Wohnen - München	28.763	32.608	43.089	45.846
Wohnen - Berlin/Leipzig/Dresden	498.742	213.043	203.365	202.938
Wohnen - Übrige Regionen	<u>207.880</u>	<u>135.936</u>	<u>31.484</u>	<u>38.021</u>
Wohnen - Gesamt	1.346.915	490.463	361.576	412.032
Gewerbe	491.161	483.364	403.203	386.808
Übrige Aktivitäten und Konsolidierung	<u>4.179</u>	<u>4.180</u>	<u>5.295</u>	<u>5.392</u>
	<u>1.842.255</u>	<u>978.007</u>	<u>770.074</u>	<u>804.232</u>

Die übrigen Regionen enthalten zum 31. Dezember 2010 mit TEUR 120.175 und zum 30. September 2011 mit TEUR 207.880 im Wesentlichen Wohnimmobilien aus der Region Rhein/Ruhr, die seit diesen Stichtagen auf Grund der erfolgten Zukäufe, z.B. durch den Erwerb der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, als eigenständiges Segment geführt wird.

Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(geprüft)</u> TEUR
Immobilien des Sachanlagevermögens	10.447	10.630	8.822	1.024
Übrige	<u>1.714</u>	<u>1.360</u>	<u>1.394</u>	<u>1.012</u>
	<u>12.161</u>	<u>11.990</u>	<u>10.216</u>	<u>2.036</u>

Die Immobilien des Sachanlagevermögens beinhalten u.a. Immobilien, die zwar langfristig gehalten werden sollen, aber nach IFRS nicht als Renditeliegenschaften im Sinne von IAS 40 einzustufen sind, weil sie z.B. selbst genutzt werden, wie die im Geschäftsjahr 2009 erworbene Immobilie Steckelhörn, Hamburg, die zugleich den Anstieg der Position ab dem Stichtag 31. Dezember 2009 im Vergleich zu den Vorperioden erklärt. In der Position Übrige wird im Wesentlichen die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren überwiegend aus steuerlichen Verlustvorträgen und Bewertungsunterschieden zwischen IFRS- und Steuerbilanz im Hinblick auf Zinssicherungsgeschäfte. In der Konzernbilanz werden die aktiven latenten Steuern, sofern diese dasselbe Steuersubjekt betreffen, saldiert mit passiven Steuern, die überwiegend aus Bewertungsunterschieden zwischen IFRS- und Steuerbilanz aus Renditeliegenschaften zurückzuführen sind, ausgewiesen. Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden in der TAG in dem Umfang gebildet, in dem eine zukünftige Nutzung der Verlustvorträge wahrscheinlich erscheint. Durch die im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung in den vergangenen Jahren entstandenen Verluste hat sich die Position stetig aufgebaut.

Die künftige Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge ist in hohem Maße davon abhängig, dass auf Ebene derjenigen Konzerngesellschaften, die über die für die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern maßgeblichen steuerlichen Verlustvorträge verfügen, künftig entsprechende steuerliche Gewinne erzielt werden. Der Vorstand der TAG geht davon aus, dass die zur Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge notwendigen Erträge in der Zukunft erzielt werden.

Übrige langfristige Vermögenswerte

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend Anteile an assoziierten Unternehmen, aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierte Anteile an verbundenen Unternehmen und immaterielle Vermögenswerte. Der Ausweis zum 31. Dezember 2008 von TEUR 771 betrifft die zum damaligen Zeitpunkt in Höhe von 49,81 % bestehende Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen Larus in Höhe von TEUR 333, Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen von TEUR 375 und sonstige Vermögenswerte von TEUR 63. Zum 31. Dezember 2009 werden in den übrigen langfristigen Vermögenswerten von TEUR 1.236 die Anteile an der Larus mit TEUR 426, Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen mit TEUR 396, IT-Software mit TEUR 400 und sonstige Vermögenswerte mit TEUR 14 ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2010 beteiligt sich die TAG mit rund 20 % der Stimmrechte an der ESTAVIS AG und mit rund 30 % an der Colonia, die zum 31. Dezember 2010 mit einem Buchwert von TEUR 7.495 bzw. TEUR 51.847 als assoziierte Unternehmen bilanziert wurden. Weiterhin enthalten die übrigen

langfristigen Vermögenswerte von insgesamt TEUR 64.625 zu diesem Stichtag zum überwiegenden Teil die im Rahmen der Erstkonsolidierung der Larus als Tochterunternehmen angesetzten immateriellen Vermögenswerte, bestehend aus dem Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 2.364 und dem Auftragsbestand an Asset-Management- und Verwaltungsverträgen von TEUR 1.614.

Zum 30. September 2011 enthalten die übrigen langfristigen Vermögenswerte von TEUR 24.663 im Wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen von TEUR 11.385, immaterielle Vermögenswerte von TEUR 7.458 und andere finanzielle Vermögenswerte (überwiegend nicht konsolidierte Beteiligungen) von TEUR 5.820.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (zum Verkauf bestimmte Immobilien des Vorratsvermögens)

Die Aktivseite der Konzernbilanz der TAG ist neben den unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Renditeliegenschaften geprägt durch die zum Verkauf bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens.

Die Immobilien verteilen sich auf nachfolgende Konzerngesellschaften. Die Angaben sind ungeprüft und wurden dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(ungeprüft)</u> TEUR
TAG AM	4.009	69.800	48.366	29.422
Bau-Verein	30.489	38.523	91.753	120.539
TAG Gewerbe	<u>5.650</u>	<u>5.650</u>	<u>6.499</u>	<u>26.706</u>
	<u>40.148</u>	<u>113.973</u>	<u>146.618</u>	<u>176.667</u>

Der wesentliche Anteil der zum Verkauf bestimmten Immobilien der TAG wird zum 30. September 2011 durch den Bau-Verein gehalten. Der Bestand im Bereich der TAG AM reduzierte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 deutlich durch die Umgliederung des nunmehr zur langfristigen Vermietung bestimmten Projekts „Stuttgart-Südtor“ in die Renditeliegenschaften.

Forderungen Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen und Forderungen aus Immobilienverkäufen. Der erhöhte Forderungsbestand zum 30. September 2011 von

TEUR 15.725 (Anstieg im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um TEUR 9.071) erklärt sich im Wesentlichen aus erhöhten Mietforderungen in Folge der Übernahme der Colonia, die zu diesem Stichtag Mietforderungen von TEUR 6.850 bilanzierte. Demgegenüber waren deutlich geringere Forderungsbestände zu den Stichtagen 31. Dezember 2008 mit TEUR 5.358, 31. Dezember 2009 mit TEUR 5.646 und 31. Dezember 2010 mit TEUR 6.654 zu verzeichnen.

Liquide Mittel

Unter den liquiden Mittel werden im Wesentlichen kurzfristig angelegte Termingelder und laufende Guthaben auf Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten ausgewiesen. Im Verlauf der dargestellten Stichtage haben sich die liquiden Mittel in Folge der vorgenommenen Investitionen, im Wesentlichen im Bereich der Renditeliegenschaften und der Unternehmenserwerbe, von TEUR 129.417 zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 22.383 zum 30. September 2011 reduziert.

Übrige kurzfristige Vermögenswerte

Die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebs- und Nebenkosten, Ertragsteuererstattungsansprüche, Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, Joint Ventures und Umsatzsteuerforderungen. Zum 31. Dezember 2009, 31. Dezember 2010 und 30. September 2011 beliefen sich die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte auf TEUR 9.551, TEUR 6.448 und TEUR 6.473.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen setzt sich zu den einzelnen Stichtagen wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	31.12. 2010 (geprüft) TEUR	31.12. 2009 (geprüft) TEUR	31.12. 2008 (geprüft) TEUR
Zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften	9.300	16.200	17.935	5.620
Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.711</u>
	<u>9.300</u>	<u>16.200</u>	<u>17.935</u>	<u>7.331</u>

Soweit Immobilien, die zum vorhergehenden Bilanzstichtag noch als Renditeliegenschaften ausgewiesen wurden, aus Sicht des aktuellen Bilanzstichtags veräußert werden sollen, erfolgt ein Ausweis innerhalb des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens. Der Buchwert der zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften stieg von TEUR 5.620 zum 31. Dezember 2008 auf TEUR

17.935 zum 31. Dezember 2009 und reduzierte sich durch entsprechende Verkäufe auf TEUR 16.200 zum 31. Dezember 2010 und auf TEUR 9.300 zum 30. September 2011.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde der Geschäftsbereich Bauträgertätigkeit und Baubetreuung aufgegeben. Die diesem Geschäftsbereich zum 31. Dezember 2008 zuzuordnenden Vermögenswerte, die überwiegend Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrafen, wurden ebenfalls gesondert innerhalb des zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögens gezeigt.

Kapitalstruktur (Passivseite)

Die Konzernbilanzen der TAG stellen sich auf der Passivseite zu den Stichtagen 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 sowie zum 30. September 2011 in verkürzter Form wie folgt dar:

	30.09. 2011		31.12. 2010		31.12. 2009		31.12. 2008	
	(ungeprüft) TEUR	%	(geprüft) TEUR	%	(geprüft) TEUR	%	(geprüft) TEUR	%
Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital	64.428	3	58.566	5	32.566	4	32.566	4
Kapitalrücklage	293.814	15	248.568	21	170.307	21	219.733	26
Andere Rücklagen	-13.777	-1	-9.507	-1	-11.866	-1	-10.349	-1
Bilanzgewinn/-verlust	100.407	5	58.834	5	5.391	1	-13.830	-2
Minderheitenanteile	98.742	5	8.849	1	8.083	1	26.060	3
Langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	968.512	51	523.512	44	400.939	50	407.980	49
Passive latente Steuern	64.491	3	12.894	1	4.618	1	0	0
Wandelschuldverschreibungen	103.082	5	101.712	9	11.958	1	0	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	30.129	2	20.175	2	12.444	1	1.928	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten								
Sonstige Rückstellungen	11.601	1	15.537	1	17.908	2	11.639	1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.361	7	110.490	9	116.304	15	130.062	15
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	14.308	1	7.762	1	6.105	1	8.603	1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.793	2	19.462	2	18.051	2	22.944	3
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen								
	8.112	1	13.653	1	8.613	1	1.961	1
	<u>1.926.003</u>	<u>100</u>	<u>1.190.507</u>	<u>100</u>	<u>801.421</u>	<u>100</u>	<u>839.297</u>	<u>100</u>

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2011 durch eine Barkapitalerhöhung von TEUR 58.566 auf TEUR 64.423 erhöht. Diese Barkapitalerhöhung war auch der

wesentliche Grund für die Erhöhung der Kapitalrücklage zum 30. September 2011 von TEUR 248.568 (Stand zum 31. Dezember 2010) auf TEUR 293.814. Zur Entwicklung des gezeichneten Kapitals der Gesellschaft wird auch auf den Abschnitt 20.2. „Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“ verwiesen.

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	31.12. 2010 (geprüft) TEUR	31.12. 2009 (geprüft) TEUR	31.12. 2008 (geprüft) TEUR
Rücklage Hedge-Accounting	-14.341	-10.034	-12.393	-10.876
Übrige Rücklagen	<u>564</u>	<u>527</u>	<u>527</u>	<u>527</u>
	<u>-13.777</u>	<u>-9.507</u>	<u>-11.866</u>	<u>-10.349</u>

Die Rücklage für Hedge-Accounting enthält die kumulierten Verluste aus Zinssicherungsgeschäften (Zinsswaps), die im Falle effektiver Sicherungsbeziehungen unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechnet werden. Eine effektive Sicherungsbeziehung liegt nach den Regelungen der IFRS vor, wenn sich die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte des gesicherten Grundgeschäftes (Bankkredit) und des Sicherungsinstrumentes (Zinsswap) innerhalb festgelegter Bandbreiten kompensieren. Die übrigen Rücklagen bestehen im Wesentlichen aus den Gewinnrücklagen von TEUR 527. Diese entsprechen den gesetzlichen und anderen Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der TAG AG. Zum 30. September 2011 enthält die Position zudem erstmalig eine Rücklage aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften der Colonia in Höhe von TEUR 37.

Der Bilanzgewinn/-verlust enthält die kumulierten Konzernergebnisse des jeweils laufenden Geschäftsjahres und der Vorjahre, soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. mit den Rücklagen verrechnet wurden. Die Minderheitenanteile betreffen die Anteile konzernfremder Gesellschafter an den konsolidierten Gesellschaften, insbesondere am Bau-Verein. Die wesentliche Veränderung in dieser Position erfolgte zum 31. Dezember 2009 im Vergleich zum 31. Dezember 2008, da die TAG in diesem Zeitraum ihre Beteiligungsquote an der Bau-Verein AG von 71,2 % auf 90,5 % erhöhte und sich entsprechend die Minderheitenanteile reduzierten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wie folgt entwickelt:

	30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	31.12. 2010 (geprüft) TEUR	31.12. 2009 (geprüft) TEUR	31.12. 2008 (geprüft) TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	968.512	523.512	400.939	407.980
Kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>141.361</u>	<u>110.490</u>	<u>116.304</u>	<u>130.062</u>
	<u>1.109.873</u>	<u>634.002</u>	<u>517.243</u>	<u>538.042</u>

Nach Neufinanzierungen im Verlaufe des Geschäftsjahres 2008 konnte der Anteil langfristiger Kredite deutlich erhöht werden. So betrug dieser Anteil zum 31. Dezember 2008 75,8 %, der Anteil kurzfristiger Kredite reduzierte sich auf 24,2 %. Nachdem zum 31. Dezember 2009, im Wesentlichen bedingt durch Erlöse aus Immobilienverkäufen die Kredite auf TEUR 517.243 zurückgeführt werden konnten, stiegen die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 634.002 und zum 30. September 2011 wieder auf TEUR 1.109.873 an. Diese Entwicklung ist überwiegend auf die im Rahmen des Erwerbs der TAG Nordimmobilien S.à r.l., der TAG Sachsenimmobilien GmbH, der FRW, die seit Dezember 2011 als TAG NRW-Immobilien firmiert, und der Colonia übernommenen Bankkredite zurückzuführen. Der Anteil langfristiger Kredite an den gesamten Bankverbindlichkeiten betrug zum 30. September 2011 87,3 %.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Finanzierungsstruktur der TAG auf Basis des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2011 und des geprüften Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 zusammen:

Finanzierungsstruktur	30.09.2011 (ungeprüft)	31.12.2010 (geprüft)
Verbindlichkeiten Kreditinstitute in TEUR	1.109.873	634.002
davon langfristig	968.512	523.512
davon kurzfristig	141.361	110.490
Zinsergebnis	-44.583	-31.185
Durchschnittlicher Zinssatz in %		
langfristig	4,7	4,7
kurzfristig	2,5	2,3
Steuerung von Zinsänderungsrisiken durch Zinsswaps		
Nominalvolumen in TEUR	576.542	313.344
Zinssatz in %	4,2	4,5
durchschnittliche Laufzeit in Jahren	2,9	4,0

Von den gesamten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 30. September 2011 von TEUR 968.512 (31. Dezember 2010 von TEUR 523.512) hat ein Teilbetrag von TEUR 353.277 (31. Dezember 2010 von TEUR 226.295) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Wandelschuldverschreibungen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen resultieren zum 31. Dezember 2009 aus einer zum Ende des Geschäftsjahres begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von TEUR 12.500, die mit 4,5 % p.a. verzinst wird und über einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,15 verfügte. Zum 30. September 2011 betrug der Wandlungspreis EUR 5,03. Diese Wandelschuldverschreibung wird am 31. Dezember 2012 fällig. Diese Wandelschuldverschreibung wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010 durch die Gesellschaft zurück erworben und anschließend wieder über die Börse veräußert. Zusätzlich wurden während des Geschäftsjahres 2010 zwei weitere Wandelschuldverschreibungen begeben. Die im April 2010 begebene Wandelschuldverschreibung ist am 13. Mai 2015 fällig und verfügt über einen Nominalbetrag von TEUR 30.000, eine Verzinsung von 6,375 % p.a. und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,47, welcher sich bis zum 30. September 2011 auf EUR 5,368 reduziert hat. Die im November 2010 begebene Wandelschuldverschreibung ist am 10. Dezember 2015 fällig und verfügt über einen Nominalbetrag von TEUR 66.600, eine Verzinsung von TEUR 6,5% p.a. und einen anfänglichen und zum 30. September 2011 noch gültigen Wandlungspreis von EUR 7,40.

Die nach IFRS für diese Wandelschuldverschreibungen anzusetzenden Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 101.712. Zum 30. September 2011 weist die TAG langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen von insgesamt TEUR 103.082 aus. Der Unterschied zum Nominalbetrag erklärt sich bei den Wandelschuldverschreibungen aus dem Umstand, dass nach IFRS der Barwert des Zinsvorteils der Wandelschuldverschreibung (im Vergleich zu einem zu Marktkonditionen aufgenommenen Kredit ohne Wandlungsmöglichkeit) zunächst von dem Nominalbetrag abgezogen und innerhalb des Eigenkapitals erfasst wird. Über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung erfolgt dann, soweit Wandlungsrechte nicht ausgeübt werden, eine Aufzinsung dieses Unterschiedsbetrags. Zu weiteren Einzelheiten zu den Wandelschuldverschreibungen wird auf den Abschnitt 20.5. „Wandel- und Optionsschuldverschreibungen“ verwiesen.

Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(geprüft)</u> TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps	25.523	15.752	10.557	0
Pensionsrückstellungen	1.833	1.801	1.881	1.920
Übrige	<u>2.773</u>	<u>2.622</u>	<u>6</u>	<u>8</u>
	<u>30.129</u>	<u>20.175</u>	<u>12.444</u>	<u>1.928</u>

Die negativen Marktwerte der Zinsswaps resultieren aus der Bewertung der Zinssicherungsinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden die negativen Marktwerte der Zinsswaps einheitlich unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gezeigt. Zum 31. Dezember 2009, 2010 und 30. September 2011 erfolgt eine Unterscheidung in einen langfristigen und den kurzfristigen Anteil der jeweiligen Marktwerte. Die Pensionsrückstellungen betreffen Pensionszusagen aus Vorjahren für ehemalige Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter bzw. deren Angehörige des Bau-Vereins. Auch die Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen resultieren aus dem Bau-Verein. In der Position „Übrige“ werden überwiegend langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb der Anteile an der TAG Nordimmobilien S.à r.l. ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Die Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen ist nachfolgend dargestellt:

	30.09. 2011 <u>(ungeprüft)</u> TEUR	31.12. 2010 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2009 <u>(geprüft)</u> TEUR	31.12. 2008 <u>(geprüft)</u> TEUR
Mögliche Kaufpreisrückzahlung aus Inanspruchnahme der sogenannten „Exit Tax“	3.000	3.000	0	0
Risiken aus Schadensersatz und zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Immobilien	2.309	2.887	5.180	806
Mängelbeseitigung	1.989	1.920	3.211	2.225
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	608	891	1.138	1.198
Ausstehende Baukosten	1.168	2.161	4.888	4.942
Übrige	<u>2.527</u>	<u>4.678</u>	<u>3.491</u>	<u>2.468</u>
	<u>11.601</u>	<u>15.537</u>	<u>17.908</u>	<u>11.639</u>

Sofern die TAG Gewerbe nicht in der vorgeschriebenen Frist den Status als REIT-AG erhält, hat sie unter anderem an einzelne Grundstücksverkäufer Kaufpreistrückzahlungen von insgesamt TEUR 3.000 zuzüglich Zinsen zu leisten. Die TAG Gewerbe hat als Vor-REIT eine Steuervergünstigung (sogenannte „Exit Tax“) zu Gunsten der Veräußerer von Grund und Boden und Gebäuden in Anspruch genommen. Diese Steuervergünstigung könnte rückwirkend entfallen. In diesem Zusammenhang wurden zum 31. Dezember 2010 und 30. September 2011 Rückstellungen über TEUR 3.000 gebildet (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2.3. „Bilanzielle, rechtliche und steuerliche Risiken“).

Die Rückstellungen für Risiken aus Schadensersatz und zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Immobilien betreffen im Wesentlichen Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die Erwerber denkmalgeschützter Immobilien aus nicht eingetretenen Steuervergünstigungen gegen die TAG geltend machen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2.2. „Unternehmensspezifische Risiken“) und auf Grund vertraglicher Verpflichtungen noch zu erbringende Bauleistungen für bereits veräußerte Immobilien. Der Anstieg dieser Rückstellungen zum 31. Dezember 2009 auf TEUR 5.180 nach TEUR 806 zum 31. Dezember 2008 resultiert im Wesentlichen aus einer Neueinschätzung der Risiken aus möglichen Schadensersatzverpflichtungen auf Grund der in diesem Geschäftsjahr erkennbaren Rechtsprechungstendenzen. Zum 30. September 2011 konnten überwiegend auf Grund zwischenzeitlich geschlossener Vergleiche, die als Grundlage für zukünftig zu erwartende Nachzahlungsverpflichtungen dienen, die Rückstellungen auf TEUR 1.989 reduziert werden.

Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien. Die Verpflichtungen aus Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten betreffen überwiegend die erwarteten Kosten der Erstellung der Steuererklärungen und Prüfung der Jahres- und Konzernabschlüsse der konsolidierten Unternehmen. Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten Baukosten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten aus erhaltenen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen von Mietern sowie Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Immobilien und Unternehmen. In den Perioden zum 31. Dezember 2009, 31. Dezember 2010 und 30. September 2011 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 6.105, TEUR 7.762 und TEUR 14.308.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 (ungeprüft)	31.12. 2010 (geprüft)	31.12. 2009 (geprüft)	31.12. 2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wandelschuldverschreibungen (kurzfristig)	15.354	1.786	0	0
Negative Marktwerte Zinsswaps	12.434	9.537	9.283	17.243
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	849	889	2.114	17
Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.455	1.664	1.854	1.440
Erhaltene Anzahlungen	276	801	756	416
Übrige	<u>10.425</u>	<u>4.785</u>	<u>4.044</u>	<u>3.828</u>
	<u>40.793</u>	<u>19.462</u>	<u>18.051</u>	<u>22.944</u>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen betreffen zum 30. September 2011 in voller Höhe Wandelschuldverschreibungen auf Ebene der Colonia. Diese Verbindlichkeiten resultieren zunächst aus einer durch die Colonia im Dezember 2006 begebenen Wandelschuldverschreibung im Gesamtausgabebetrag von ursprünglich TEUR 54.964, die mit 1,875 % p.a. bei einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 39,52 je Colonia-Aktie verzinst wird. Zum 30. September 2011 beträgt der Wandlungspreis EUR 34,46 je Colonia-Aktie. Ferner resultieren die Verbindlichkeiten aus einer durch die Colonia im Mai 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung im Gesamtausgabebetrag von ursprünglich TEUR 11.441, mit 5,875 % p.a. bei einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 6,01 je Colonia-Aktie verzinst wird. Zum 30. September 2011 beträgt der Wandlungspreis EUR 4,7909 je Colonia-Aktie.

Die negativen Marktwerte der Zinsswaps resultieren aus der Bewertung der Zinssicherungsinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden die negativen Marktwerte der Zinsswaps einheitlich unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gezeigt. Zum 31. Dezember 2009, 31. Dezember 2010 und 30. September 2011 erfolgt eine Unterscheidung in einen langfristigen und einen kurzfristigen Anteil der jeweiligen Marktwerte.

Die Umsatzsteuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien. Auf Grund eines Wechsels in der Zuständigkeit der Finanzämter wurden Umsatzsteuerverbindlichkeiten von Seiten der Finanzverwaltung zum Ende des Geschäftsjahres 2009 über längere Zeit nicht angefordert, insofern erklärt sich der Anstieg der Umsatzsteuerverbindlichkei-

ten zu diesen Stichtagen. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten beinhalten erwartete Zahlungen zur Körperschaftsteuer und zum Solidaritätszuschlag sowie zur Gewerbesteuer der konsolidierten Unternehmen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen bereits vereinnahmte Kaufpreiszahlungen für Immobilien, die bilanziell zum Stichtag noch im Konzernabschluss auszuweisen sind.

Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen

Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen setzen sich zu den einzelnen Stichtagen wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	31.12. 2010 (geprüft) TEUR	31.12. 2009 (geprüft) TEUR	31.12. 2008 (geprüft) TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.112	13.653	8.613	0
Verbindlichkeiten des aufgegebenen Geschäftsbereichs	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.961</u>
	<u>8.112</u>	<u>13.653</u>	<u>8.613</u>	<u>1.961</u>

Soweit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unmittelbar den zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften zuzuordnen sind, erfolgt ein Ausweis innerhalb der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen.

Die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zum 31. Dezember 2008 zuzuordnenden Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen sonstige Rückstellungen aus der Bauträgertätigkeit und der Baubetreuung.

10.7. Analyse der Finanzlage

Die Konzernkapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2008 bis 2010 und für die Neunmonatszeiträume zum 30. September 2011 und 30. September 2010 sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2011 - 30.09.2011 (ungeprüft) TEUR	01.01.2010 - 30.09.2010 (ungeprüft) TEUR	2010 (geprüft) TEUR	2009 (geprüft) TEUR	2008 (geprüft) TEUR
Konzernergebnis nach Minderheiten	41.572	11.935	18.501	-29.166	-30.622
Abschreibungen	780	489	770	651	392
Gewinne/Verluste finanzielle Vermögenswerte und Gemeinschaftsunternehmen	-68	-345	-700	0	800
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-2.221	-3.314	-6.528	-93	3.617
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-27.787	-7.287	-16.846	13.495	18.700
Gewinne aus Erstkonsolidierungen	-28.702	-8.654	-8.407	0	0
Verluste aus Entkonsolidierungen	692	0	0	0	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	2.782	260	624	875	6.941
Zuschreibungen/Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0	-1.797	4.140
Gewinne/Verluste Abgang Renditeliegenschaften	92	-264	-59	1.544	0
Veränderung latente Steuern	9.181	1.277	4.605	5.033	-15.751
Veränderung Rückstellungen	-4.716	-8.206	-884	6.230	-10.478
Veränderung Forderungen/andere Aktiva	15.423	826	1.977	15.247	72.274
Veränderung Verbindlichkeiten/andere Passiva	-30.465	849	-10.039	1.066	-13.991
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-23.437	-12.434	-16.986	13.085	36.022
Investitionen in Renditeliegenschaften	-31.399	-22.234	-37.942	-18.677	-64.984
Abgänge Renditeliegenschaften	12.393	8.611	8.799	35.749	296
Investitionen immat. Vermögen/Sachanlagen	-710	-369	-593	-9.438	-271
Investitionen andere finanzielle Vermögenswerte und assoziierte Unternehmen	-1.871	-4.903	-40.110	-21	0
Abgänge andere finanzielle Vermögenswerte	0	1.723	1.723	0	0
Zu- und Abgänge konsolidierte Unternehmen	-25.554	-806	-5.357	0	-1.024
Zu- und Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	-58	0	-2.283	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.199	-17.978	-75.763	7.613	-65.983
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	40.997	0	87.422	0	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-691	0	-1.951	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-3.257
Ausgabe Wandelschuldverschreibungen	0	42.500	109.100	12.500	0
Rückkauf Wandelschuldverschreibungen	0	-11.400	-11.400	0	0
Tilgung Wandelschuldverschreibungen	-45.232	0	0	0	0
Aufnahme von Bankkrediten	76.282	49.685	84.324	56.129	173.933
Tilgung von Bankkrediten	-77.470	-48.357	-51.478	-76.556	-148.831
Ein- und Auszahlungen Unternehmenserwerbe	-22.643	-775	-897	-17.137	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.757	31.653	215.120	-25.064	21.845
Veränderung der liquiden Mittel	-99.393	1.241	122.371	-4.366	-8.116
Liquide Mittel am Anfang der Periode	121.776	-595	-595	3.771	11.887
Liquide Mittel am Ende der Periode	22.383	646	121.776	-595	3.771

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 konnte ein positiver Cashflow von TEUR 36.022 erzielt werden. Dies konnte trotz des Verlustes des Geschäftsjahres von TEUR 30.622 überwiegend durch den Abbau von Forderungen und von Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR 72.274 realisiert werden. Aus ähnlichen Gründen wurde im Geschäftsjahr 2009 mit TEUR 13.085 wiederum ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielt. Im Geschäftsjahr 2010 belief sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf TEUR -16.986. Dieser Mittelabfluss resultierte zunächst aus der Reduzierung von Verbindlichkeiten von TEUR 10.039. Zudem resultierte das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2010 in wesentlichen Teilen aus nicht zahlungswirksamen Bewertungsgewinnen, wie z.B. der Neubewertung der Renditeliegenschaften von TEUR 16.846 und den Gewinnen aus Erstkonsolidierung von TEUR 8.407. Zum 30. September 2011 betrug der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit TEUR -23.437 nach TEUR -12.434 in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Entwicklung resultierte aus dem im Vergleich zur Vorperiode stärkeren Abbau der Verbindlichkeiten und erhöhten Bewertungsgewinnen, die im Konzernergebnis enthalten waren, wie z.B. dem Erstkonsolidierungsgewinn aus dem Erwerb der Colonia von TEUR 28.702. Die im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen Verluste aus Entkonsolidierungen vom TEUR 692 resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung einer Tochtergesellschaft auf Ebene der Colonia.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist zunächst im Wesentlichen geprägt durch die Investitionen in und Abgänge von Renditeliegenschaften. Dabei wurden insbesondere in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 wesentliche Investitionen in Höhe von TEUR 64.984 bzw. TEUR 37.942 durchgeführt. In 2009 erfolgten Investitionen von TEUR 18.677 und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 von TEUR 31.399 (Vorjahreszeitraum TEUR 22.234). Zu wesentlichen Verkäufen von Renditeliegenschaften kam es in 2009 in Höhe von TEUR 35.749. Die Verkäufe der Geschäftsjahre 2008 und 2010 waren mit TEUR 296 bzw. TEUR 8.799 demgegenüber deutlich geringer. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 wurden Verkaufserlöse für Renditeliegenschaften von TEUR 12.393 (Vorjahreszeitraum TEUR 8.611) erzielt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden zudem erhebliche Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte von TEUR 40.110 vorgenommen, die ganz überwiegend den Erwerb von rund 30% der Aktien der Colonia betrafen. Für den Erwerb weiterer Colonia-Aktien erfolgten im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 weitere Investitionen (nach Verrechnung mit den von der Colonia übernommenen liquiden Mittel) von TEUR 25.554.

Nach Mittelabflüssen von TEUR 65.983 in 2008 konnte so in 2009 ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR 7.613 erzielt werden. Im Geschäftsjahr 2010 war ein Mittelabfluss aus der

Investitionstätigkeit von TEUR 75.763 zu verzeichnen. Zum 30. September 2011 betrug der Cashflow aus Investitionstätigkeit TEUR -47.199 nach TEUR -17.978 in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zum größten Teil aus der Aufnahme und Tilgung von Bankverbindlichkeiten sowie aus der Aufnahme von insgesamt drei Wandelschuldverschreibungen und der Durchführung von Barkapitalerhöhungen. Wesentliche Bankverbindlichkeiten wurden 2008 in Höhe von TEUR 173.933 aufgenommen. Darüber hinaus wurden in 2008 Tilgungen in Höhe von TEUR 148.831 durchgeführt. In 2009 erfolgten Kreditaufnahmen von TEUR 56.129 bei gleichzeitigen Tilgungen über TEUR 76.556. In 2010 kam es schließlich zu Aufnahmen von Bankkrediten über TEUR 84.324 bei gleichzeitigen Tilgungen in Höhe von TEUR 51.478. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte ein Mittelzufluss von TEUR 12.500 aus der Aufnahme einer Wandelschuldverschreibung, die jedoch bereits zum 30. September 2010 mit TEUR 11.400 zurück erworben wurde. Zugleich wurde im ersten Halbjahr 2010 eine neue Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von TEUR 30.000 begeben. Schließlich wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2010 eine weitere Wandelschuldverschreibung in einem Gesamtnennbetrag in Höhe TEUR 66.600 begeben. Aus Barkapitalerhöhungen konnten in 2010 liquide Mittel von TEUR 87.422 und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 von TEUR 40.977 eingeworben werden. Im Ergebnis konnten in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 im Bereich der Finanzierungstätigkeit Mittelzuflüsse von TEUR 21.845 bzw. TEUR 215.129 realisiert werden, während in 2009 durch die erhöhte Tilgung von Bankkrediten ein Mittelabfluss von TEUR 25.064 zu verzeichnen war. Zum 30. September 2011 betrug der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit TEUR -28.757 nach TEUR 31.653 in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus verstärkten Kredittilgungen bei Banken sowie aus Ein- und Auszahlungen für den Erwerb weiterer Anteile an bereits vollkonsolidierten Unternehmen, insbesondere der Colonia-Aktien, über TEUR 22.643, die nach IFRS als Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen sind.

Liquide Mittel am Ende der Periode

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen liquiden Mittel am Ende der Periode setzen sich wie folgt zusammen:

	30.09. 2011 (ungeprüft) TEUR	30.09. 2010 (ungeprüft) TEUR	31.12. 2010 (geprüft) TEUR	31.12. 2009 (geprüft) TEUR	31.12. 2008 (geprüft) TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	22.383	9.103	129.417	6.840	5.880
Kontokorrentverbindlichkeiten Banken	0	-8.457	-7.641	-7.435	-2.109
	<u>22.383</u>	<u>646</u>	<u>121.776</u>	<u>-595</u>	<u>3.771</u>

10.8. Analyse des Jahresabschlusses der TAG AG zum 31. Dezember 2010

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes (AktG) erstellte Jahresabschluss der TAG AG zum 31. Dezember 2010 weist zu diesem Stichtag eine Bilanzsumme von TEUR 431.504 (Vorjahreszeitraum TEUR 241.977) aus. Die wesentlichen Vermögenswerte der Gesellschaft bestehen dabei in den Anteilen an verbundenen Unternehmen mit TEUR 136.284 (Vorjahreszeitraum TEUR 104.679), den Beteiligungen mit TEUR 41.310 (Vorjahreszeitraum TEUR 0) und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 128.645 (Vorjahreszeitraum TEUR 134.013). Diese Bilanzpositionen verkörpern 71,0 % (Vorjahreszeitraum 98,6 %) der Bilanzsumme der TAG AG. Sie beinhalten im Bereich der Anteile an verbundenen Unternehmen im Wesentlichen die Beteiligungen an der Bauverein AG und der TAG Gewerbe, unter den Beteiligungen überwiegend Aktien der Colonia, und im Bereich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen überwiegend Forderungen gegen die TAG Gewerbe und die TAG AM.

Zum 31. Dezember 2010 verfügt die TAG über ein Eigenkapital von TEUR 265.360 (Vorjahreszeitraum TEUR 191.654), daraus errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 61,5 % (Vorjahreszeitraum 79,2 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zu diesem Stichtag TEUR 39.715 (Vorjahreszeitraum TEUR 33.514). Zudem bestehen zum 31. Dezember 2010 Verbindlichkeiten aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen von TEUR 109.100 (Vorjahreszeitraum TEUR 12.500).

Die Umsatzerlöse der TAG AG beliefen sich im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 444 nach Umsätzen von TEUR 374 im Geschäftsjahr 2009 und betreffen überwiegend Mieterlöse. Im Wesentlichen be-

dingt durch in 2010 erfolgte außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen die TAG AM von TEUR 20.000 bzw. auf in 2009 erfolgte Abschreibungen auf die Beteiligungen an der Bau-Verein AG und der TAG Gewerbe von TEUR 40.170 sowie die Aufwendungen aus Verlustübernahme aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Gewerbe von TEUR 10.033 (Vorjahreszeitraum TEUR 10.538) entstand in 2010 ein Jahresfehlbetrag von TEUR 34.942 nach einem Jahresfehlbetrag in 2009 von TEUR 52.641.

11. Analyse der Pro-Forma-Finanzinformationen

Vorbemerkung

Die TAG hatte in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2010 eine Beteiligung von rund 30% an der Colonia übernommen. Im Anschluss an die Durchführung eines öffentlichen Übernahmeangebots hat die TAG am 15. Februar 2011 die Mehrheit an der Colonia erlangt und ihre Beteiligungsquote bis zum 30. September 2011 auf rund 61 % erhöht. Seit Übernahme der Aktienmehrheit wird die Colonia im Konzernabschluss der TAG als Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten und aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung der Colonia nicht zum 15. Februar 2011 sondern auf Basis des Monatsabschlusses der Colonia zum 31. Januar 2011 vorgenommen. Zum 31. Dezember 2010 und in der Zeit bis zur Mehrheitsübernahme am 15. Februar 2011 wurde die Colonia nach der Equity-Methode als assoziiertes Unternehmen bilanziert.

Der IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und die IFRS-Konzernzwischenabschlüsse des Geschäftsjahres 2011 der TAG enthalten nur zum Teil Vermögenswerte, Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der Colonia. Die im Finanzteil dieses Prospektes enthaltenen Pro-Forma-Finanzinformationen unterstellen daher fiktiv, dass der Konzern in seiner zum 30. September 2011 bestehenden Form, also nach Erwerb einer Beteiligung von rund 61 % an der Colonia durch die TAG, während des gesamten Geschäftsjahres 2010 und während des gesamten Neunmonatszeitraums zum 30. September 2011 bestanden hätte.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Sie umfassen eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010, eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 und Pro-Forma-Erläuterungen. Eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. September 2011 ist nicht erforderlich, da der Erwerb der Colonia in der Konzernbilanz des IFRS-Konzernzwischenabschlusses der TAG zum 30. September 2011, bereits abgebildet ist.

Als Ausgangsbasis für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen dienten die folgenden historischen Abschlüsse:

- ungeprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010

- ungeprüfter und nicht veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der Colonia zum 31. Januar 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie beschreiben auf Grund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der TAG wider. Da die Darstellungen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG gewesen wäre, wenn die beschriebenen Unternehmenstransaktion tatsächlich bereits vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG nach dem Vollzug der Unternehmenstransaktionen entwickeln wird.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen unterlagen keiner Abschlussprüfung im Sinne der §§ 316 ff. HGB und sind daher ungeprüft. Sie wurden jedoch entsprechend dem IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) von der Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehen.

Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010

Auf Basis der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 erzielte die TAG Umsatzerlöse von TEUR 149.756, die zu rund 55 % (TEUR 82.941) aus der TAG und zu rund 45 % aus der Colonia (TEUR 66.815) resultieren. Das EBIT des Geschäftsjahres 2010 lag bei TEUR 64.911, wozu die TAG mit EUR 46.865 (rund 72 %) und die Colonia mit TEUR 16.912 (rund 26 %) beitrug. Pro-Forma-Anpassungen waren in Bezug auf das EBIT mit TEUR 1.134 (rund 2 %) nicht von wesentlicher Bedeutung.

Demgegenüber ergaben sich in 2010 wesentliche Pro-Forma-Anpassungen zunächst im Bereich des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen. Dort wurde der aus dem Erwerb der Beteiligung an der Colonia resultierende Equity-Gewinn von TEUR 2.912 eliminiert. Zudem kam es zu Anpassungen im Zinsergebnis von TEUR -4.552, die sich im Wesentlichen aus der Fortschreibung der im Rahmen der Erstkonsolidierung in 2011 aufgedeckten stillen Reserven und stillen Lasten in den Bankkrediten und Wandelschuldverschreibungen der Colonia sowie aus der Erfassung von Zinsen für die im Rahmen der Übernahme der Colonia auf Ebene der TAG begebene Wandelschuldverschreibung ergaben.

Im Bereich der Ertragsteuern wurden Pro-Forma-Anpassungen von TEUR 12.297 vorgenommen. Hier wurden im Wesentlichen die Ausbuchung aktiver latente Steuern auf Verlustvorträge, die auf Ebene

der Colonia in Folge der bevorstehenden Übernahme durch die TAG auf Grund der Regelungen des § 8c KStG vorgenommen wurde, wieder rückgängig gemacht.

Insgesamt erzielte die TAG unter Einbeziehung der Colonia in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 ein EBT von TEUR 1.440 und ein Konzernergebnis vor Minderheiten von TEUR -2.079.

Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011

Auf Basis der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den am 30. September 2011 endenden Neunmonatszeitraum erzielte die TAG Umsatzerlöse von TEUR 118.766. Diese Umsätze ergaben sich unter Einbeziehung der bisher nicht konsolidierten Umsätze der Colonia aus dem Januar 2011 von TEUR 10.420.

Wesentliche Pro-Forma-Anpassungen ergaben sich zum 30. September 2011 zunächst aus der Eliminierung des Erstkonsolidierungsgewinns und aus dem bis zur Mehrheitsübernahme realisierten Equity-Gewinn in Bezug auf die Colonia. Durch die erforderlichen Anpassungen reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 28.702 und das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen um TEUR 2.132. Weiterhin wurden Pro-Forma-Anpassungen von TEUR 6.432 im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen vorgenommen. Diese betrafen die auf Ebene der Colonia in Folge der Übernahme durch die TAG entstandenen Restrukturierungskosten (z.B. Abfindungszahlungen an Vorstände und Mitarbeiter, Rückstellungen für belastende Mietverträge und Wertminderungen von zukünftig nicht mehr genutzten Vermögenswerten).

Die Pro-Forma-Anpassungen im Zinsergebnis von TEUR 1.860 betrafen zunächst die Fortschreibung der im Rahmen der Erstkonsolidierung in 2011 aufgedeckten stillen Reserven und stillen Lasten in den Bankkrediten und Wandelschuldverschreibungen der Colonia und die Erfassung von Zinsen für die im Rahmen der Übernahme der Colonia auf Ebene der TAG begebene Wandelschuldverschreibung. Weiterhin ergaben sich Anpassungen aus der Eliminierung von Sondereffekten aus der vorzeitigen Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen auf Ebene der Colonia durch in Folge der Übernahmen durch die TAG geltend gemachten Sonderkündigungsrechte von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen.

Insgesamt erzielte die TAG unter Einbeziehung der Colonia in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den am 30. September 2011 endenden Neunmonatszeitraum ein EBT von TEUR 25.323 und ein Konzernergebnis vor Minderheiten von TEUR 12.396.

12. Gewinnschätzung für das Geschäftsjahr 2011

Die TAG hat für das Geschäftsjahr 2011 eine Gewinnschätzung veröffentlicht, welche im Folgenden erörtert wird. Diese Gewinnschätzung enthält keine Aussagen über Tatsachen und sollte von potenziellen Anlegern nicht als solche ausgelegt werden. Vielmehr enthält sie Annahmen über vergangene Ereignisse und Handlungen, die naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Potenzielle Anleger sollten nicht in unangemessenem Umfang auf diese Annahmen vertrauen.

Diese nachfolgend aufgeführten Annahmen beziehen sich auf Faktoren, die von der Gesellschaft nicht oder nur eingeschränkt beeinflusst werden können. Auch wenn diese Annahmen nach Auffassung der Gesellschaft zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, können sie sich als fehlerhaft oder unzutreffend erweisen und so zu anderen als den geschätzten Ergebnissen führen. Darüber hinaus können weitere Aspekte, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich beeinflussen. Die Richtigkeit der in diesem Abschnitt dargestellten Sachverhalte und Annahmen kann und soll eine eigenständige Beurteilung des potenziellen Anlegers nicht ersetzen.

Gewinnschätzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 für den IFRS-Konzernabschluss

Die Gesellschaft hat den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 noch nicht fertig erstellt und das Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ertragsteuern und sonstigen Steuern (EBT) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 bisher nur in vorläufiger Form veröffentlicht. Zudem ist die Prüfung des IFRS-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 zum Datum des vorliegenden Wertpapierprospekts noch nicht beendet.

Die Gesellschaft erwartet nach aktuellem Kenntnisstand auf Basis des Verlaufes des Geschäftsjahres 2011 und der nachfolgend aufgeführten Annahmen ein EBT von gut EUR 80 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.

Erläuterungen zu der Gewinnschätzung

Grundlagen

Die Gewinnschätzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Grundsätzen des IDW-Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung (IDW RH HFA 2.003) erstellt. Der Gewinnschätzung wurden die Rechnungslegungsgrundsätze der International Financial Reporting Standards (IFRS) und

die diesbezüglichen Interpretationen des International Accounting Standards Board zugrunde gelegt, wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats über die Anwendung Internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Bezüglich der Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die entsprechende Darstellung im IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010 verwiesen.

Die Gewinnschätzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten Annahmen, die nachfolgend aufgeführt sind.

Faktoren und Annahmen

Nicht beeinflussbare Faktoren

Das EBT der TAG für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 unterliegt generell Faktoren, die sich einer Einflussnahme durch einzelne oder alle Konzerngesellschaften der TAG vollständig entziehen. Die hierzu zählenden Faktoren und die diesbezüglichen Annahmen der Gesellschaft werden im Folgenden dargestellt:

- **Unvorhergesehene Ereignisse wie höhere Gewalt.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse eintreten werden, die wesentliche oder nachhaltige Einschränkungen des laufenden Betriebes in der Gesellschaft zur Folge haben könnten, wie höhere Gewalt (z. B. Brände, Hochwasser, Überschwemmungen, Orkane, Unwetter, Erdbeben oder terroristische Angriffe), Streik, außergewöhnliche gesamtwirtschaftliche Ereignisse oder Krieg.
- **Gesetzgeberische und andere regulatorische Maßnahmen.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass keine oder nur unwesentliche Änderungen der derzeit geltenden regulatorischen Rahmenbedingungen eintreten werden und keine wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. des Miet- und Steuerrechts, eintreten.
- **Zinsentwicklung.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass die allgemeine Marktentwicklung zwar zu leicht steigenden Zinsen führt, aber aufgrund der bestehenden Sicherungsinstrumente bei Finanzierungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Fremdfinanzierungskonditionen eintreten sowie der Euro-Raum bestehen bleiben wird und es nicht zu einer restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank kommt.

Begrenzt beeinflussbare Faktoren

Daneben können weitere Faktoren das EBT für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 beeinflussen, auf die die TAG begrenzt Einfluss ausüben kann. Die diesbezüglichen Annahmen werden im Folgenden dargestellt.

- **Ergebnisbeiträge durch Akquisitionen.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass
 - der bereits im ersten Quartal 2011 erfolgte Erwerb der Colonia Real Estate AG und die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden Effekte zu einem Ergebnisbeitrag in erheblicher Höhe im Geschäftsjahr 2011 geführt hat;
 - der im vierten Quartal 2011 erfolgte Erwerb eines Immobilienportfolios („Projekt Theta“) und die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden Effekte zu einem Ergebnisbeitrag in erheblicher Höhe im Geschäftsjahr 2011 geführt hat;
 - in den akquirierten Unternehmen selbst keine wesentlichen Verluste und aus der Integration dieser Unternehmen keine wesentlichen Aufwendungen entstanden sind.

- **Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass die jährlich vorzunehmenden Neubewertungen im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien (Renditeliegenschaften) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 durch Steigerungen der Marktmieten, Rückführung von Leerständen und die erstmalige Bewertung neu erworbener Immobilien zu einem Ergebnisbeitrag in wesentlicher Höhe geführt haben. Auch geht die Gesellschaft davon aus, dass das angewendete Bewertungsverfahren und die durch die unabhängigen Gutachter getroffenen Bewertungsannahmen sachgerecht sind.

- **Kosten des Leerstands und Instandhaltungsmaßnahmen.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass die Kosten der nicht-umlegbaren Betriebskosten angemessen im Abschluss berücksichtigt sowie ausreichende Rückstellungen für ausstehende Kostenrechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen gebildet worden sind.

- **Ausfall von Miet- und Kaufpreisforderungen.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass im Rahmen der Erstellung des IFRS-Konzernabschlusses Wertberichtigungen auf Forderungen (insbesondere Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen sowie aus Immobilienverkäufen) nur in dem bisher bereits eingeplanten Umfang

erforderlich waren, dass also insbesondere keine wesentlichen Forderungsausfälle bei den zum Ende des Geschäftsjahres 2011 abgewickelten Geschäften erfolgten.

- **Bilanzielle Erfassung von Zinssicherungsgeschäften.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass die bisher vorgenommene bilanzielle Erfassung von Zinssicherungsgeschäften (Hedge Accounting) zutreffend ist, dass diese insbesondere zum ganz überwiegenden Teil effektiv im Sinne der IFRS-Regelungen sind und als Sicherungsgeschäfte qualifizieren.
- **Risiken aus Financial Covenants.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass vereinbarte wesentliche Financial Covenants und andere Kreditbedingungen eingehalten werden konnten und sich in der Folge keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die zu Grunde liegenden Kreditvereinbarungen ergaben.
- **Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzforderungen.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass für Rechtsstreitigkeiten oder Schadensersatzforderungen keine über das bereits in Rückstellungen berücksichtigte Maß hinausgehende Zahlungen zu leisten oder weitere Rückstellungen zu bilden sind.
- **Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen und langfristiger finanzieller Vermögenswerte.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass im Rahmen der Erstellung des IFRS-Konzernabschlusses Wertberichtigungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen und langfristige finanzielle Vermögenswerte nur in dem bisher bereits eingeplanten Umfang erforderlich waren.
- **Ansatz von aktiven latenten Steuern.** Die Gesellschaft geht für Zwecke der Gewinnschätzung davon aus, dass die aktiven latenten Steuern nur auf solche Verlustvorträge gebildet wurden, welche auch in der Zukunft nutzbar sind, dass also die zum 31. Dezember 2011 diesbezüglich angesetzten Vermögenswerte werthaltig sind.

Hinsichtlich der übrigen der Gewinnschätzung zugrunde liegenden Faktoren, die nicht wesentlich im Sinne des IDW RH HFA 2.003 sind, geht die Gesellschaft von einer mit dem Geschäftsverlauf des Vorjahres vergleichbaren Entwicklung aus.

Sonstige Erläuterungen

Außergewöhnliche Ergebnisse oder Ergebnisse aus nicht wiederkehrenden Aktivitäten sowie außergewöhnliche Steueraufwendungen im Sinne des IDW-Rechnungslegungshinweises (IDW RH HFA 2.003) sind in der Gewinnschätzung nicht enthalten.

Diese Gewinnschätzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 stimmt mit den bislang kommunizierten Ergebnissen für das Geschäftsjahr 2011 überein. Da die Gewinnschätzung auf der Grundlage von Annahmen über vergangene Ereignisse und Handlungen erstellt wurde, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Auf Grund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass das tatsächliche EBT der TAG für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 wesentlich vom geschätzten EBT abweicht.

Die Gewinnschätzung wurde am 20. Februar 2012 erstellt.

Bescheinigung des Abschlussprüfers zur Gewinnschätzung für das Geschäftsjahr 2011

„Bescheinigung

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben geprüft, ob die von der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 erstellte Gewinnschätzung auf den in den Erläuterungen zur Gewinnschätzung dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Gewinnschätzung umfasst den geschätzten Gewinn vor Minderheitenanteilen, Ertragsteuern und sonstigen Steuern (EBT) für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 sowie Erläuterungen zur Gewinnschätzung.

Die Erstellung der Gewinnschätzung einschließlich der in den Erläuterungen zur Gewinnschätzung dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Gewinnschätzung auf den in den Erläuterungen zur Gewinnschätzung dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Gewinnschätzung zugrunde gelegten Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -

schätzungen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Gewinnschätzung auf den in den Erläuterungen zur Gewinnschätzung dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da die Gewinnschätzung auf der Grundlage von Annahmen über vergangene Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass das tatsächliche EBT der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 wesentlich vom geschätzten EBT abweicht.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Gewinnschätzung auf den in den Erläuterungen zur Gewinnschätzung dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, den 22. Februar 2012

Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels

Thiel

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer“

13. Marktumfeld

Der deutsche Immobilienmarkt gehört mit über 700.000 Unternehmen und 3,8 Mio. Erwerbstätigen zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands (Quelle: Immobilienbranche auf dem Weg zur Nachhaltigkeit, DZ-Bank Nov. 2009). Die TAG AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt tätig, mit einem regionalen Fokus auf die Regionen Berlin, Hamburg, München, Rhein/Ruhr, Leipzig/Dresden und Salzgitter. Daneben ist die TAG im zunehmenden Maße auf dem Markt für Immobiliendienstleistungen tätig.

13.1. Wichtigste Märkte

13.1.1. Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird derzeit von uneinheitlichen Entwicklungen geprägt. Es stehen sich wachstumsstarke Metropolregionen und Abwanderungsregionen beziehungsweise Kernlagen und Peripherielagen gegenüber. In den Kernlagen und Großstädten trifft eine wachsende Nachfrage auf ein beschränktes Angebot, während sich in den Peripherielagen die Abwanderung, eine schwache Einkommensentwicklung und begrenzte Arbeitsplatzperspektiven negativ auf die Nachfrage auswirken. Daneben wird ein zunehmender Bedarf an neuen Wohnungen in den Metropolregionen und Ballungszentren gesehen, in denen die entsprechende Wirtschafts- und Kaufkraft konzentriert vorhanden ist, was unter anderem zur Folge hat, dass für die kommenden Jahre zumindest für 1a- und 1b-Lagen steigende Wohnungskaufpreise prognostiziert werden und im übrigen mit stabilen Wohnungskaufpreisen gerechnet werden kann (Quellen: „Deutsche Wohnimmobilien – Zu Recht wieder geschätzt?“, Studie der Deutsche Bank Research, veröffentlicht am 3. September 2010; „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012“, Ernst & Young Research, erschienen im Januar 2012; Handelsblatt: Wohnungsknappheit treibt die Preise, Bericht vom 17. Juni 2011). Als ein weiterer Trend ist die Steigerung der Wohnungsgrößen und Haushaltszahlen festzustellen. Nach einer Prognose des Forschungsinstituts empirica (veröffentlicht in der Publikation der LBS „Markt für Wohnimmobilien 2010“, erschienen im Juni 2010) wird in den alten Bundesländern bis 2030 eine Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche um 15 % auf 54 m² erwartet, während in Ostdeutschland sogar mit einer Steigerung um 25 % auf dann 55 m² zu rechnen ist. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung liege aus Sicht der Studie im Trend hin zu Single-Haushalten beziehungsweise Haushalten mit einer geringeren Anzahl an Personen. Trotz leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen wird infolgedessen davon ausgegangen, dass die Zahl der Haushalte allein bis 2020 um etwa eine Million zunimmt. In der von der LBS publizierten empirica-Studie in „Markt für Wohnimmobilien 2010“, erschienen im Juni 2010, wird von mehr als einer Millionen zusätzlicher Haushalte bis 2020 ausgegangen, während das Bundesamt für Statistik in ihrer Studie „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Entwicklung der Privathaushalte bis

2030 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung“, erschienen im März 2011, mit 0,8 Millionen zusätzlicher Haushalte bis 2030 rechnet. Weiterhin sehen viele wohnungswirtschaftliche Experten den tatsächlichen Neubaubedarf an Wohnungen im Zeitraum bis zum Jahr 2025 pro Jahr um 50 % bis 100 % höher als den momentanen Neubau mit der Folge, dass mit Wohnungsknappheit und folglich auch mit tendenziell steigenden Mieten zu rechnen sein dürfte (Quelle: LBS Research, Markt für Wohnimmobilien 2011, veröffentlicht nach April 2011, S. 43). Es wird zudem damit gerechnet, dass das Missverhältnis von Fertigstellungen und Wohnraumbedarf und die hiermit erbundene Wohnraumnappheit ein besonders hohes Ausmaß in den wachstumsstarken Metropolregionen annehmen wird (Quelle: Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, September 2011, S. 28, 29).

In den Jahren 2006 bis 2008 war der deutsche Wohnimmobilienmarkt durch große Portfoliotransaktionen institutioneller Investoren geprägt. Insbesondere ausländische Investoren erwarben große Wohnungsportfolios, die im internationalen Preisvergleich als günstige, sichere und risikoarme Anlage gesehen wurden. Nachdem diese Transaktionen im Jahre 2009 im Zusammenhang mit der Finanzkrise weitgehend zum Erliegen gekommen waren, zeigte sich im Jahr 2010 ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens, welcher sich auch im Jahre 2011 weiter fortsetzte und sogar ein Drei-Jahres-Hoch erreichte. Insgesamt wurden in 2011 220 Wohnungsportfolios mit zusammen 150.000 Einheiten veräußert (Quelle: <http://www.cash-online.de>, Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien erreicht Drei-Jahres-Hoch, Jones Lang Lasalle, 29. Dezember 2011). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme bei der Anzahl der Transaktionen von knapp 30% (2010 waren es 171 Portfolios) und eine Verdreifachung in Bezug auf die Zahl der gehandelten Wohneinheiten. Das Transaktionsvolumen liegt bei rund EUR 5,5 Mrd. (Stand Mitte Dezember 2011 – es wird geschätzt, dass sich dieser Wert bis zum Ende des Jahres 2011 um weitere EUR 220 Mio. erhöht hat). Fast 45% des gehandelten Volumens sind auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt umgesetzt worden. Da dort große zusammenhängende Bestände vorhanden sind, konnten 76.000 Wohnungen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 2,3 Mrd. gehandelt werden. Weitere Investitionsschwerpunkte waren Nordrhein-Westfalen mit 12.200 Wohneinheiten und EUR 660 Mio., Bayern mit 4.400 Einheiten und einem Volumen von EUR 334 Mio. sowie Hamburg mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 190 Mio. bzw. 1.500 Einheiten. Zu den aktivsten Käufern in 2011 zählen institutionelle Investoren wie Immobilien-AGs, Fonds, Banken, REITs und Fonds-Verwalter. Auf diese Investoren entfiel bis dato ein Transaktionsvolumen von fast EUR 4,4 Mrd. Wiederum knapp 60% des Investmentvolumens entfiel auf deutsche Investoren, rund 40% auf internationale Käufer. (Quelle: <http://www.cash-online.de>, Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien erreicht Drei-Jahres-Hoch, Jones Lang Lasalle, 29. Dezember 2011) Dies spiegelt deutlich die Stabilität des deutschen Marktes wider, der in den aktuellen Krisenzeiten viele internationale Investoren anzieht. Auch mit Blick auf die wirtschaftlichen Unsicherheiten in anderen Ländern der Europäischen Union wird der deutsche Immobilienmarkt von den deutschen und auslän-

dischen institutionellen Investoren gegenüber anderen Immobilienmärkten daher als stabiler und somit als attraktiver wahrgenommen (Quelle: „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012“, Ernst & Young Research, erschienen im Januar 2012).

Die Quadratmeterpreise bei den gehandelten Wohnimmobilien schwankten im Jahr 2011 regional stark. So liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis Wohnfläche in Berlin bei rund EUR 1.000, in Hamburg hingegen im Mittel bei EUR 1.440 pro Quadratmeter und im Münchner Raum sogar fast bei EUR 1.700 Euro pro Quadratmeter. Parallel zu den Quadratmeterpreisen bestehen auch hinsichtlich der Renditen erhebliche regionale Unterschiede. Während die Bruttorendite in Berlin bei rund 7,5 % liegt, erreicht sie in Hamburg nur knapp 6 % und in München deutlich weniger als 5 %. In einigen ostdeutschen Städten sind dagegen Renditenhöhen für Wohnportfolios von 9 % bis 11 % durchaus üblich. Das mittlere gesamtdeutsche Niveau liegt dagegen bei 7,35 % (Quelle: <http://www.cash-online.de>, Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien erreicht Drei-Jahres-Hoch, Jones Lang Lasalle, 29. Dezember 2011).

13.1.2. Wohnimmobilienmarkt – Vermietung

Das Statistische Bundesamt hat im Rahmen des Mikrozensus für das Jahr 2009 eine Anzahl von circa 40,2 Millionen Privathaushalten in Deutschland ermittelt. Hiervon befinden sich circa 30,2 Millionen Wohnungen in den westdeutschen Flächenländern, 6,7 Millionen Wohnungen in den ostdeutschen Flächenländern und 3,3 Millionen Wohnungen in den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen (Quelle: „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung“, Statistisches Bundesamt, März 2011). Bei einem Großteil der Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist mit einer Eigentumsquote von 43 % (zum Vergleich: in der europäischen Union liegt die durchschnittliche Eigentumsquote bei 69 %) ein ausgesprochener Mietmarkt (Quelle: Nord/LB, Immobilien Research, März 2008), wobei ein erheblicher Unterschied zwischen Westdeutschland mit einer Eigentumsrate 45,7 % und Ostdeutschland mit einer Eigentumsrate von 32,5 % besteht (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln u. a., Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, 2009). Zwei Faktoren, welche auch die Entwicklung des Wohnungsmietmarktes in Zukunft voraussichtlich in erheblichem Ausmaß beeinflussen werden, sind die Zunahme von Einpersonenhaushalten und die Zunahme des Flächenbedarfs pro Person. Laut Vorausberechnung des Statistischen Bundesamts über die Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland bis 2030 (Trendvariante) wird die Zahl der Privathaushalte von 40,2 Millionen im Jahr 2010 auf 41,0 Millionen im Jahr 2030, mithin um 0,8 Millionen zunehmen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird sich im selben Zeitraum von 16,1 Millionen auf 17,8 Millionen, also um 1,7 Millionen Haushalte erhöhen. Dagegen wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen im selben Zeitraum kontinuierlich sinken. Parallel zu dieser Entwicklung wird ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 Personen in 2010 auf 1,88 Perso-

nen im Jahr 2030 prognostiziert. Ein maßgeblicher Faktor für die Zunahme der Einzelhaushalte wird neben dem Rückgang der Zahl der Haushalte mit Kindern der signifikante Anstieg der Zahl alleinlebender älterer Personen über 60 Jahren sein, mit welchem eine Zunahme von circa 230.000 Einzelhaushalten von 2009 bis 2030 verbunden sein wird (Quelle: „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung“, Statistisches Bundesamt, März 2011). Gleichzeitig wächst seit Jahren der Wohnflächenbedarf pro Bewohner und soll auch zukünftig kontinuierlich steigen (Quellen: Prognose des Forschungsinstituts empirica, veröffentlicht in der Publikation der LBS „Markt für Wohnimmobilien 2010“, erschienen im Juni 2010; DZ-Bank Studie „Aktive Immobilienbewirtschafter wieder im Fokus“, 2008). Die im Mittel angestrebte Wohnfläche liegt bei den unterschiedlichen Haushaltstypen (z.B. Singles, Paare, Familien) voraussichtlich weit über der gegenwärtig genutzten Wohnfläche. Dies soll insbesondere für das Wohnen in Großstädten mit attraktiven Jobangeboten, einer guten Infrastruktur und einem breit gefächerten Freizeitangebot gelten (Quelle: DZ-Bank Studie „Aktive Immobilienbewirtschafter wieder im Fokus“, September 2008). Neben dem sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Wohnungsbedarf wird auch ein qualitativer Zusatzbedarf an Wohnfläche gesehen, welcher sich vor allem aus den steigenden Wohnansprüchen ergibt. Es wird erwartet, dass der zusätzliche Wohnungsbedarf, der in Deutschland bis zum Jahr 2025 bei 300.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr liegen soll, durch die Bautätigkeit, die zwar im Jahr 2010 um 5,5 % stieg, aber mit 188.000 neuen Wohnungen weiterhin deutlich unter dem Bedarf lag, nur unzureichend ausgeglichen werden kann, auch wenn für die Jahre 2011 und 2012 mit einer leicht ansteigenden Bautätigkeit gerechnet wird (Quellen: „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnbedarf bis zum Jahr 2025“, Studie des Eduard Pestel Instituts, März 2009; LBS Research, Markt für Wohnimmobilien 2011, veröffentlicht nach April 2011, S. 16; Pressemeldung der LBS, veröffentlicht am 20. Dezember 2011 bei <http://news.immobilio.de>; speziell zur Neubautätigkeit: „Bauen und Wohnen – Bautätigkeit 2010“, Statistisches Bundesamt, Juli 2011). Allerdings ist auch hinsichtlich der Bautätigkeit zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsbaubedarf regional sehr unterschiedlich entwickelt und eine Zunahme – und damit auch ein Ansteigen der Immobilienpreise bei Bestandsimmobilien – lediglich in den Ballungsräumen zu erwarten ist (Quelle: „Wohnungsbau in Deutschland“, Deutsche Bank Research, August 2011).

Im Vergleich der verschiedenen Städte und Gemeinden variiert das Mietpreinsniveau teils erheblich. Dies trifft auch auf die Regionen zu, die sich im Fokus der Geschäftstätigkeit der TAG befinden. Für eine Altbauwohnung in mittlerer Lage müssen in München zwischen 10,00 EUR/m² und 12,50 EUR/m² bezahlt werden. In Berlin besteht ein deutlich niedrigeres Mietpreinsniveau, welches zwischen 6,00 EUR/m² und 8,00 EUR/m² liegt. In Hamburg weist der Mietspiegel ein Mietpreinsniveau zwischen 8,00 EUR/m² und 14,00 EUR/m² aus. In Leipzig liegt das Mietpreinsniveau zwischen 4,00 EUR/m² und 5,50 EUR/m². In Rhein/Ruhr differiert das Mietpreinsniveau teils erheblich und liegt bei-

spielsweise in Dortmund zwischen 5,00 EUR/m² und 7,00 EUR/m² und in Düsseldorf zwischen 6,00 EUR/m² und 12,00 EUR/m² (Quelle: <http://www.stern.de/politik/deutschland/mietspiegel-2011-so-viel-miete-zahlen-die-deutschen-1687956.html>, Stand: Mai 2011). Die Mieten sind in den Jahren 2004 bis 2009 weitgehend stabil geblieben, während es im Jahre 2010 zu einem merklichen Anstieg der Mieten in Deutschland kam. So lagen die durchschnittlichen Mieten im vierten Quartal 2010 etwa 3,5% über den Vorjahresvergleichswerten, wobei sich dieser Anstieg in den kreisfreien Städten mit etwa 5% deutlicher abzeichnete als in den Landkreisen mit etwa 2,5% (Quelle: „empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking I/2011“, Stand: Mai 2011). Auch im Jahre 2011 kam es zu einem leichten Anstieg der Wohnungsmieten von durchschnittlich 1,0%, wobei deutliche regionale Unterschiede zwischen Nord- und Ostdeutschland einerseits (Anstieg um 2,2% beziehungsweise um 1,5%) und Bayern andererseits (Anstieg um 0,5%) auftraten (Quelle: Pressemeldung zum F+B Mietspiegelindex 2011, veröffentlicht am 4. Januar 2012 bei <http://immopro24.eu/pressemitteilungen>). Nach Einschätzung der TAG ist auch in den kommenden Jahren davon auszugehen, dass die Mieten zukünftig stabil bleiben oder leicht steigen werden. Insbesondere dürfte selbst bei einer moderaten Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in den Ballungszentren im Bereich Wohnimmobilien nicht mit einer nennenswerten Zunahme von Mietausfällen zu rechnen sein.

13.1.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren besonders unter der globalen Finanzmarktkrise und der damit verbundenen schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage gelitten. Es entstand insbesondere ein Überangebot an Büroflächen unter anderem dadurch, dass die Neubautätigkeit nicht mehr der am Markt vorhandenen Nachfrage entsprach. Daher erhöhten sich die Leerstände. Die wirtschaftlich schwierige Lage hatte außerdem zur Folge, dass gewerbliche Mieter ihre Geschäftstätigkeit konsolidierten und damit ihre Nachfrage nach Gewerbeflächen reduzierten. Gleichwohl besteht in den Metropolregionen nach wie vor eine Nachfrage nach hochwertigen und zentral gelegenen Büroflächen. Hier ist die Marktentwicklung durch einen Verdrängungswettbewerb charakterisiert, in dem sich neue und moderne Objekte gegen ältere und zum Teil nicht mehr zeitgemäße Immobilienflächen durchsetzen. Es ist daher davon auszugehen, dass je nach Lage und Ausstattung der Immobilien die Leerstände auch zukünftig Auswirkungen auf Neuvertragsmieten und Anfangsrenditen haben werden.

Allerdings hat sich die wirtschaftliche Situation in Deutschland seit Anfang Jahres 2010 verbessert. Die Wirtschaft wächst wieder und die Zinsen sind nach wie vor niedrig. Nach Branchenberichten wird erwartet, dass hiervon der Markt gewerblicher Immobilien profitiert, wenn auch zeitverzögert im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen. So zeichnet sich eine leichte Trendwende auf dem Vermietungsmarkt für Gewerbeimmobilien ab. Beispielsweise waren Büroflächen im Jahr 2010 nicht mehr von einer Zunahme des Leerstands betroffen und es kam bis zum Ende des dritten Quartals des Jahres

2011 zu einem leichten Rückgang des Leerstands. Im Jahr 2012 wird überwiegend mit einem Rückgang der Leerstände infolge einer wieder steigenden Nachfrage gerechnet, teilweise wird allerdings auch von einem Stagnieren oder einem leichten Ansteigen der Leerstände ausgegangen (Quellen: „Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012“, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, September 2011, S. 19; „Marktbericht Bürovermietung und Investment zum 3. Quartal 2011“, Colliers Deutschland Holding GmbH, Stand: Oktober 2011; „Deka Immobilien Monitor – Ausblick 2012 bis 2016“, DeKaBank Deutsche Girozentrale, Stand: Dezember 2011, S. 18). Auch im Hinblick auf die Mieteinnahmen bei Büroimmobilien waren die letzten Jahre durch die Finanzkrise geprägt. In Deutschland sind die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien im Jahr 2009 um 6,6 % gesunken. Im Jahr 2010 war dagegen die Talsohle bei den Mieteinnahmen erreicht, wenngleich es regional zu unterschiedlichen Entwicklungen kam. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2011 wurde an den wichtigsten deutschen Büromärkten häufig wieder ein Anstieg der Büromieten verzeichnet, welcher sich nach verschiedenen, wenngleich uneinheitlichen Prognosen auch 2012 und 2013 fortsetzen dürfte (Quellen: „City Survey: Büro- und Investmentmärkte im Überblick“, Colliers Deutschland Holding GmbH, Stand: Juli 2011; „Deka Immobilien Monitor – Ausblick 2012 bis 2016“, DeKaBank Deutsche Girozentrale, Stand: Dezember 2011, S. 18; „Immoment im Trend – Expertenbefragung von Berlin Hyp und LBB, 1. Halbjahr 2011“, Stand: 30. Juni 2011; Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, September 2011, S. 19, 20).

Während im Jahr 2009 fehlende Kreditzusagen den Immobilieninvestmentmarkt gebremst hatten, ist seither in diesem Markt ein deutlicher Aufwärtstrend zu verzeichnen. Dies spiegelt sich unter anderem in dem Transaktionsvolumen von gewerblichen Immobilien wider, welches im Jahr 2010 rund EUR 19,4 Mrd. erreichte und damit um fast 85% über dem Transaktionsvolumen von 2009 lag (Quelle: „Büro- und Investmentmarktbericht 2010“, Colliers Deutschland Holding GmbH). Auch im Jahr 2011 kam es zu einem weiteren Ansteigen des Transaktionsvolumens, welches sich auf EUR 22,6 Mrd. beziehungsweise EUR 23,0 Mrd. belief und damit deutlich über dem Transaktionsvolumen von 2010 lag (Quellen: Pressemeldung der CBRE vom 4. Januar 2012, abrufbar unter http://www.cbre.de/de_de/news_events; „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012“, Ernst & Young Research, erschienen im Januar 2012). Auch für das Jahr 2012 wird mit vergleichbar hohen oder sogar leicht steigenden Transaktionsvolumina bei Gewerbeimmobilien gerechnet, wobei der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich als attraktiver eingeschätzt wird (Quellen: zum ersten Halbjahr 2012: „Immoment im Trend – Expertenbefragung von Berlin Hyp und LBB, 1. Halbjahr 2011“, Stand: 30. Juni 2011; zum Gesamtjahr 2012: Pressemeldung der CBRE vom 4. Januar 2012, abrufbar unter http://www.cbre.de/de_de/news_events; „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012“, Ernst & Young Research, erschienen im Januar 2012). Insofern sei nach Markteinschätzung zu berücksichtigen, dass auch eine Konjunkturabkühlung in Deutschland nur geringe Auswirkungen hätte, da erwartet werde, dass die wirtschaftliche

Entwicklung in anderen europäischen Ländern schlechter als in Deutschland verlaufen werde, was sich wiederum positiv auf die starke Position Deutschlands auswirken könnte. Vor diesem Hintergrund erscheine auf dem Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen von mindestens EUR 20 Mrd. als realistisch (Quelle: <http://www.presseportal.de>, BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für 2011, 6. Januar 2012).

Ähnlich wie im Wohnimmobilienmarkt wird hinsichtlich der Preise für Gewerbeimmobilien mit einer uneinheitlichen Entwicklung gerechnet. Allgemein wird eher mit steigenden Preisen im Jahr 2012 gerechnet, welcher sich aber auf die 1a-Lagen beschränken dürfte, während für 1b-Lagen mit stagnierenden Preisen und für die Randlagen mit einem weiteren Sinken der Preise zu rechnen sein dürfte („Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012“, Ernst & Young Research, erschienen im Januar 2012; „Immoment im Trend – Expertenbefragung von Berlin Hyp und LBB, 1. Halbjahr 2011“, Stand: 30. Juni 2011). Im Interessenfokus der Investoren stehen vor allem Einzelhandelsimmobilien (48 %) gefolgt von Büro- (31 %) und Logistik-/Industrieimmobilien (8 %) (Quelle: CBRE: Investmentmarkt weiterhin sehr dynamisch, <http://www.haufe.de>, Juli 2010). Die Hälfte des bundesweit umgesetzten Transaktionsvolumens entfiel dabei auf die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart, in denen bis auf Frankfurt am Main auch die TAG investiert ist. Ein Indiz für eine positive Trendwende ergibt sich auch aus der Stabilität der Immobilienwerte. Die Renditen geben kaum nach und belaufen sich zum Ende des dritten Quartals 2011 an den attraktiven Bürostandorten in München auf 4,5 %, Hamburg auf 4,7 % und Frankfurt auf 5,2 %. In Berlin, Düsseldorf und Stuttgart liegen sie bei 5,0 %, 5,25 % und 5,2% und es wird in den Jahren 2012 und 2013 mit einem Renditeanstieg gerechnet (Quellen: „Marktbericht Bürovermietung und Investment zum 3. Quartal 2011“, Colliers Deutschland Holding GmbH, Stand: Oktober 2011; „Deka Immobilien Monitor – Ausblick 2012 bis 2016“, DeKaBank Deutsche Girozentrale, Stand: Dezember 2011, S. 19).

Trotz dieser positiven Impulse und Anzeichen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sorgen nach Einschätzung der TAG die Schuldenkrisen einiger europäischer Staaten für eine anhaltende Nervosität an den Kapitalmärkten, so dass weitere negative Auswirkungen auf die weltweite wirtschaftliche Erholung nicht ausgeschlossen werden können. Es ist nicht auszuschließen, dass auch der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wieder hiervon betroffen werden könnte.

13.1.4. Immobiliendienstleistungen

Ein wesentliches Teilssegment des Immobilienmarktes stellt die Erbringung von Immobiliendienstleistungen dar. Der Markt ist allerdings uneinheitlich und von einer Vielzahl von unterschiedlichen Teilnehmern und starken regionalen Besonderheiten geprägt. Zum Teil agieren größere Marktteilnehmer und offerieren sämtliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Immobilie, von der Projekt-

entwicklung, der Baubetreuung über die kaufmännische Bewirtschaftung und die Verwaltung der Liegenschaften bis hin zu deren Bewertung und Erbringung von Vermittlungsleistungen. Der Schwerpunkt der größeren Marktteilnehmer liegt in der Betreuung von Büro- und Gewerbeflächen, während der Markt der Wohnimmobilien eher durch regionale und lokale Anbieter bestimmt und im Hinblick auf die Verwaltungskosten stark reglementiert ist.

13.2. Wettbewerber

Aufgrund der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes steht die TAG im Wettbewerb zu einer Vielzahl von unterschiedlichen Marktteilnehmern. Mitbewerber sind vornehmlich andere große Immobiliengesellschaften, die sich mit dem An- und Verkauf, der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie mit der Verwaltung von Wohnungsbeständen und Gewerbeimmobilien befassen. Im Hinblick auf den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienportfolios zählen zu den Mitbewerbern auch institutionelle Anleger. Nach Einschätzung der Gesellschaft gehören zu den wesentlichen Wettbewerbern der TAG die folgenden Unternehmen:

- **GAGFAH S.A.** Die GAGFAH Gruppe ist der größte börsennotierte Wohnungskonzern mit Fokus auf Deutschland. Sie verfügt bundesweit über knapp 155.000 Mietwohnungen mit einer Fläche von knapp 9.4 Mio. m². Die Wohnungen der GAGFAH Gruppe befinden sich vorwiegend in deutschen Großstädten mit konzentrierten Beständen in Dresden und Berlin, aber auch in mittleren und kleineren Orten (Quelle: Quartalsbericht der GAGFAH S.A. zum 3. Quartal 2011, abrufbar unter: <http://irde.gagfah.com/phoenix.zhtml?c=202654&p=irol-reportsInterim>).
- **Deutsche Annington Immobilien GmbH.** Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfügt über rund 220.000 vermietete und verwaltete Wohnungen in Deutschland. Sie ist damit eines der größten deutschen Wohnungsunternehmen. Die zu ihrem Immobilienportfolio gehörenden Wohnungen befinden sich an circa 610 Standorten in Deutschland (Quelle: Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien GmbH; 2010, abrufbar unter: http://www.deutsche-annington.com/de/artikel/da_web_artikel_de_573625.html).
- **Deutsche Wohnen AG.** Die Deutsche Wohnen AG ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands, wobei sie sich auf Kernregionen wie Berlin und Rhein-Main konzentriert. Die Deutsche Wohnen AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften besitzen in Deutschland knapp 50.000 Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 3 Mio. m² sowie zudem rund 450 Gewerbeeinheiten (Quelle:

Quartalsbericht der Deutsche Wohnen AG zum 3. Quartal 2011 und Eigendarstellung, abrufbar unter <http://www.deutsche-wohnen.com/html/profil.php>).

- **IVG Immobilien AG.** Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften auf europäischer Ebene. Das Unternehmen ist unter anderem als Asset Manager für 750 Immobilien im eigenen oder fremden Bestand verantwortlich, die einen Gesamtwert von rund EUR 16,0 Mrd. haben. Hierzu zählen etwa Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Verkehrswert von circa EUR 4,1 Mrd. Sie konzentriert sich auf europäische Metropolregionen, in Deutschland vor allem auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München (Quelle: Eigendarstellung, abrufbar unter <http://www.ivg.de/de/unternehmen.htm> und <http://www.ivg.de/asset-management/>).
- **GSW Immobilien AG.** Die seit April 2011 börsennotierte GSW Immobilien AG vermietet und bewirtschaftet einen der größten Immobilienbestände Berlins. Insgesamt besteht ihr Immobilienportfolio aus rund 53.000 Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 3,3 Mio. m². Daneben vermietet und bewirtschaftet die GSW Immobilien AG rund 900 Gewerbeeinheiten, die gleichfalls in Berlin gelegen sind. Ein weiteres Geschäftsfeld der GSW Immobilien AG besteht in der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte, in deren Rahmen sie insgesamt rund 17.500 Wohneinheiten betreut (Quelle: Quartalsbericht der GSW Immobilien AG zum 3. Quartal 2011, abrufbar unter http://gsw-ir.production.investis.com/publications/reports-and-presentations.aspx?sc_lang=de-DE, und Eigendarstellung, abrufbar unter http://gsw-ir.production.investis.com/about-gsw.aspx?sc_lang=de-DE).

Neben Wettbewerbern, die wie die TAG vorwiegend überregional tätig sind, sieht sich die TAG aufgrund ihres Fokus auf ausgewählte Regionen Deutschlands im Wettbewerb mit Immobilienunternehmen, die in erster Linie in einer Region vertreten sind. Hierbei handelt es sich neben der bereits genannten GSW Immobilien AG, welche als börsennotiertes Unternehmen auf Wohnimmobilien in Berlin konzentriert ist, auch um städtische oder genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften, wie beispielsweise die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg mit nach eigener Darstellung circa 130.000 Wohnungen in Hamburg und die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus mit nach eigener Darstellung circa 70.000 Wohnungen in Berlin.

Speziell auf dem Gebiet der Gewerbeimmobilien sieht sich die TAG bundesweit neben der IVG Immobilien AG und der Deutsche Wohnen AG im Wettbewerb mit zahlreichen offenen und geschlossenen Immobilienfonds und börsennotierten Gesellschaften wie der DIC Asset AG, der Hamburger REIT AG und der Polis AG sowie regionalen Anbietern.

Auf dem Gebiet der Immobiliendienstleistungen hat die TAG ihre Tätigkeit in der POLARES Real Estate Asset Management GmbH gebündelt, welche bundesweit im Wettbewerb mit zahlreichen anderen Dienstleistungsunternehmen steht. Hierzu gehören beispielsweise die STRABAG Property and Facility Services GmbH, die nach eigener Darstellung europaweit mit Schwerpunkt in Deutschland insgesamt 51.000 Objekte betreut, die DIC ONSITE GmbH, die nach eigener Darstellung in Deutschland 280 Immobilien mit einer Fläche von 2 Millionen Quadratmetern betreut, die IC Immobilien Gruppe, die nach eigener Darstellung insgesamt ein Portfolio von über 15.000 privaten und institutionellen Investoren betreut, die Corpus Sireo Holding GmbH & Co. KG, die nach eigener Darstellung ein Wohn- und Gewerbeimmobilienvermögen im Gesamtwert von Euro 15,4 Mrd. betreut, und die Prelios Unternehmensgruppe, die nach eigener Darstellung rund 67.000 Wohnungen in Deutschland betreut. Daneben gibt es zahlreiche weitere Immobiliendienstleistungsunternehmen, die vorwiegend auf regionaler oder lokaler Ebene tätig sind und mit der TAG im Wettbewerb stehen. Insbesondere der Markt für die Verwaltung von Wohnimmobilien ist stark regional geprägt und sehr fragmentiert.

14. Geschäftstätigkeit der TAG Immobilien AG

14.1. Überblick

Die TAG ist ein integrierter und breit aufgestellter Immobilienkonzern, der in Deutschland in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig ist und als börsennotiertes Unternehmen eine langfristig orientierte Wachstumsstrategie verfolgt. Im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit der TAG steht die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnimmobilien. Daneben verfügt die TAG über einen diversifizierten Bestand an Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt des Immobilienportfolios liegt in den Regionen Berlin, Hamburg, Niedersachsen, München, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden. Die TAG stellt sich im Zuge ihrer Wachstumsstrategie zunehmend regional breiter auf, soweit Wohnungsbestände in ausgewählten guten Lagen entsprechende Renditen erwarten lassen. Darüber hinaus bietet die TAG im zunehmenden Maße auch Immobiliendienstleistungen an.

Die TAG AG geht auf die im Jahr 1882 gegründete Eisenbahn Actiengesellschaft Schafflach-Gmund-Tegernsee, München, zurück. Nachdem die Gesellschaft ursprünglich hauptsächlich im Bereich Eisenbahnschienenverkehr tätig war, hat sie sich aufgrund des Erwerbs von Beteiligungs- und Objektgesellschaften seit Ende der 90er Jahre zu einem diversifizierten Immobilienkonzern entwickelt. Wesentliche Schritte waren der Erwerb der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (nunmehr TAG Asset Management GmbH) im Jahr 2000 und der Bau-Verein zu Hamburg AG im Jahr 2001. In den letzten Jahren kamen im Bereich der Gewerbeimmobilien der Erwerb des hauptsächlich in Bayern gelegenen Maximilian-Portfolios im Jahr 2006 mit einem Volumen von rund EUR 129 Mio. sowie des Siemens-Portfolios im Jahr 2007 mit einem Volumen von rund EUR 171 Mio. hinzu. Im Bereich Wohnimmobilien erfolgte sodann im Jahr 2010 ein wesentlicher Ausbau des Portfolios durch verschiedene Transaktionen, im Rahmen derer die TAG rund 2.800 Einheiten überwiegend in Berlin, in Nordrhein-Westfalen und an ausgewählten Standorten in Sachsen erworben hat. Mit der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia zu Beginn des Jahres 2011 hat die TAG die Zahl der zu ihrem Immobilienportfolio gehörenden Wohneinheiten mehr als verdreifacht. Daneben hat die TAG im Jahre 2011 ihrem Portfolio im Rahmen verschiedener Transaktionen weitere rund 4.300 Wohneinheiten hinzugefügt.

Die wichtigsten Geschäftsfelder der TAG sind:

- **Wohnimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die TAG verfügt über 30.699 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.899.003 m² (Stand: 31. Dezember 2011). Diese Wohneinheiten befinden sich vorwiegend in den vier Regionen Berlin (28 %), Hamburg (22 %), Rhein/Ruhr (13 %) und Leipzig/Dresden (9 %). Zudem verfügt die TAG über ausgewählte Teilportfolios, die außerhalb dieser Regionen lie-

gen. Die betrifft vor allem das Salzgitterportfolio, zu dem etwa 8.800 Wohneinheiten (etwa 29 % der Wohneinheiten im Gesamtportfolio der TAG) gehören. Die Fokussierung auf bestimmte Regionen ermöglicht es der TAG, große Teile des Portfolios durch wenige Niederlassungen zentral zu verwalten und zu bewirtschaften. Da mit der Konzentration der Verwaltung auf wenige Niederlassungen erhebliche Skaleneffekte verbunden sind, nimmt das Kriterium der Verwaltbarkeit durch die vorhandenen Niederlassungen bei jeder Entscheidung über den Erwerb weiterer Immobilien und Immobilienportfolios einen bedeutenden Stellenwert ein. Das Geschäftsfeld der Wohnimmobilien umfasst neben dem Erwerb, der Entwicklung und der Bewirtschaftung zudem die selektive Veräußerung von Wohnimmobilien zur Gewinnerzielung und Optimierung des Portfolios.

- **Gewerbeimmobilien** – d.h. der Erwerb, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Die TAG verfügt in ihrem Gewerbeportfolio über 30 eigene Gewerbeobjekte, die überwiegend von der TAG Gewerbe verwaltet und bewirtschaftet werden (Stand: 31. Dezember 2011). Diese haben eine Gesamtmietfläche von 348.403 m² und bestehen vornehmlich aus Bürogebäuden in den Ballungsräumen Berlin (11 %), Hamburg (12 %), Rhein/Ruhr (16 %) und München (49 %). Daneben verfügt die TAG über zahlreiche weitere Gewerbeflächen, die regelmäßig kleinflächig sind und sich beispielsweise in gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern befinden. Diese werden zusammen mit den entsprechenden Wohnflächen verwaltet und bewirtschaftet. Auch zu diesem Geschäftsfeld gehört die selektive Veräußerung von Gewerbeimmobilien zur Gewinnerzielung und Optimierung des Portfolios.
- **Immobilien dienstleistungen** – d.h. die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung eigener und fremder Immobilienbestände sowie die Betreuung Dritter bei Akquisitionen und Veräußerungen von Immobilien. Die Verwaltung, Entwicklung und Bewirtschaftung fremder Immobilienbestände, welche insbesondere durch die POLARES REAM erfolgt, erfasst vor allem Gewerbeimmobilien, aber auch rund 4.200 Wohneinheiten („Assets under Management“). Der Gesamtverkehrswert der Assets under Management beläuft sich auf rund EUR 4,0 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2011).

Der strategische Fokus der TAG liegt in erster Linie auf dem weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios. Die Gesellschaft beabsichtigt, hierdurch Skaleneffekte in der Immobilienbewirtschaftung zu realisieren und die Profitabilität der TAG zu steigern. Zu diesem Zweck hat die TAG zu Beginn des Jahres 2011 die Anteilsmehrheit an der Colonia erworben und hierdurch ihr Wohnimmobilienportfolio mehr als verdreifacht. Darüber hinaus hat sie im Jahr 2011 den Ausbau ihres Portfolios durch den Erwerb von rund 4.300 Wohneinheiten im Rahmen verschiedener Transaktionen weiter vorangetrieben. Mit dem Emissionserlös aus der Ausgabe der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts ist, beabsichtigt die TAG, zur Fortführung dieser Strategie die DKBI zu

erwerben, welche über rund 25.000 eigene und etwa 1.500 fremdverwaltete Wohnungen verfügt, welche zu großen Teilen durch die bereits bestehenden Standorte der TAG in Berlin und in Ostdeutschland verwaltet werden könnten. Demgegenüber steht der Ausbau des im Wesentlichen von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft („TAG Gewerbe“) gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios gegenwärtig nicht im Vordergrund. Über die Pläne, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, wird die Gesellschaft voraussichtlich bis spätestens Ende April 2012 entscheiden.

Nicht mehr fortgeführt werden die Aktivitäten in den Geschäftsfeldern der Bauträgertätigkeit und Projektentwicklung sowie der Wohnungsprivatisierung. Die TAG hat ihre Aktivitäten in diesen Geschäftsfeldern mit dem Ziel der Konzentration auf ihre Kernkompetenzen durch die Beendigung der entsprechenden Projekte beziehungsweise durch den Verkauf der jeweiligen Tochterunternehmen beendet. Ebenso beabsichtigt die TAG, den Bereich Eisenbahninfrastruktur zu veräußern, und hat hierzu einem regionalen Investor ein entsprechendes Angebot unterbreitet.

14.2. Wettbewerbsstärken

Die TAG sieht sich aufgrund der Größe und Qualität ihres Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios, eines Schwerpunkts ihres Portfolios in deutschen Ballungsräumen sowie der Expertise des Managements und der Mitarbeiter im deutschen Immobilienmarkt gut positioniert, um auch zukünftig ihr Portfolio mit hochwertigen Wohnimmobilien zu erweitern, zu optimieren sowie einen nachhaltigen Wertzuwachs ihrer Bestandsimmobilien zu sichern. Die Stärken der TAG lassen sich nach Einschätzung der Gesellschaft im Einzelnen wie folgt charakterisieren:

- **Diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio.** Die TAG verfügt über ein diversifiziertes Portfolio an Wohnimmobilien, welches sich zu großen Teilen in attraktiven Lagen der deutschen Ballungsräume Berlin, Hamburg, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden, aber auch in ausgewählten anderen Regionen Deutschlands wie in der Stadt Salzgitter befindet. Das Wohnportfolio besteht aus 30.699 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.899.003 m² (Stand: 31. Dezember 2011) und erwirtschaftet eine annualisierte Ist-Miete von rund EUR 101,4 Mio. Bei dem Wohnimmobilienbestand handelt es sich nach Auffassung der Gesellschaft um ein solides und attraktives Portfolio, was sich insbesondere aus der geographischen Konzentration eines großen Teils des Bestands auf einzelne Ballungsräume ergibt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass diese Regionen in den nächsten Jahren von einer wachsenden Bevölkerung, einer steigenden Zahl von Haushalten sowie von einem überdurchschnittlichen Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten mit überdurchschnittlich hohem Einkommen profitieren werden, was zu einer konstant hohen Wohnungsnachfrage und langfristig zu steigenden Nettokaltmieten führen wird. Durch ihren Schwerpunkt auf wachstumsstarken Regionen erwartet die Ge-

sellschaft, dass sie zukünftig steigende Renditen erzielen kann und von Krisen am Immobilienmarkt weniger betroffen sein wird. Soweit sie über Immobilien außerhalb der Ballungsregionen verfügt, geht die TAG aufgrund des Erhaltungszustands und der Lage der Immobilien davon aus, dass sie Wertsteigerungspotentiale realisieren kann und die Immobilien als bevorzugte Mietobjekte in der Region positionieren kann und auch in soweit von künftigen Krisen am Immobilienmarkt weniger stark betroffen sein wird.

Die TAG sieht die genannten Ballungsräume dadurch charakterisiert, dass hier das Wirtschaftswachstum deutlich über dem anderer Regionen und über dem Bundesdurchschnitt liegen wird. Zudem geht die Gesellschaft davon aus, dass immer mehr Mieter und Mietinteressenten Wert auf eine gut ausgebaute Infrastruktur legen, wie sie die Regionen, in denen die TAG tätig ist, typischerweise bieten. Hierdurch wird sich nach Einschätzung der TAG die stetige Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in diesen Regionen weiter erhöhen, so dass sich sowohl der Wert der Bestandsimmobilien der TAG und die erzielbare Miete steigern wird, als auch der Leerstand sich weiter verringern beziehungsweise auf niedrigem Stand verbleiben wird.

- **Solides, langfristig vermietetes Gewerbeimmobilienportfolio.** Das Gewerbeimmobilienportfolio der TAG besteht aus 30 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von 348.403 m² (Stand: 31. Dezember 2011) und einer annualisierten Ist-Miete von rund TEUR 28.847. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Büroimmobilien in Ballungsräumen und mittleren Großstädten. In der Zusammenstellung konzentriert sich das Portfolio konzeptionell auf Objekte in „B-Lagen von A-Städten“, d. h. gute Lagen in Städten wie Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf und Köln, und „A-Lagen von B-Städten“, d. h. beste Lagen in Städten wie Nürnberg, Essen, Hannover, Duisburg und Erfurt. Hier sieht die TAG ein besonderes Entwicklungs- und Renditepotential. Bei einigen Gewerbeobjekten sieht die Gesellschaft zudem bei Neuvermietung ein erhebliches Mieterhöhungspotential. Das Gewerbeimmobilienportfolio hat einen Leerstand von nur rund 8,2 % (Stand: 31. Dezember 2011). Überdies laufen die Mietverträge für rund 48 % der Flächen erst in den Jahren 2014 bis 2017 und für weitere 18 % erst nach 2018 aus. Dazu sorgt eine hohe Bonität der Mieter (rund 33,4 % der annualisierten Jahressollmiete entfällt auf die Siemens AG) für einen stabilen Cashflow.
- **Starkes Management Team.** Die TAG verfügt über ein Management mit langjähriger Erfahrung und einem umfangreichen Netzwerk an Kontakten im Immobilienmarkt. Das Management Team der TAG ist nicht nur mit den Besonderheiten des deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes vertraut, sondern verfügt auch über die erforderlichen Kenntnisse über die regionalen Märkte, auf denen die TAG tätig ist. Die Erfahrungen kommen der TAG bei

der Bewirtschaftung, der Bestandsentwicklung sowie dem Erwerb von Immobilienportfolios und der selektiven Veräußerung von Objekten zugute.

- **Effektives Asset- und Property-Management.** Durch das effektive operative Management ihres Immobilienbestands ist es der TAG seit 2009 weitgehend gelungen, in ihrem Altbestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien den Leerstand erheblich zu reduzieren. Zur Reduzierung des Leerstands hat die TAG im Bereich Wohnimmobilien nicht vorrangig auf aufwendige Renovierungen und damit verbundene hohe Investitionen gesetzt, sondern vielmehr auf die Stärkung des Vertriebs über den Aufbau einer eigenen Vertriebsabteilung. Durch den Leerstandabbau konnte der Mietcashflow erhöht und gleichzeitig eine Steigerung der Attraktivität des Wohnimmobilienportfolios erreicht werden. Auch hinsichtlich des im Jahre 2011 erworbenen Immobilienbestands der Colonia sieht die TAG erhebliche Potentiale zur Steigerung der Rentabilität, da in Teilen dieser Immobilien ein hoher Leerstand besteht. Beispielsweise können mit der Senkung des Leerstands im Salzgitterportfolio, welcher zum Zeitpunkt der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia im ersten Quartal 2011 bei etwa 24 % lag, signifikante zusätzliche Mieteinnahme- und Wertsteigerungen generiert werden.

Die Gesellschaft ist zudem der Ansicht, dass ihr Asset- und Property-Management so aufgestellt ist, dass auch ein vergrößertes Immobilienportfolio ohne wesentliche zusätzliche Fixkosten von der TAG mit verwaltet werden kann. So kann beispielsweise die Verwaltung der rund 3.200 Wohneinheiten des im Rahmen des Projektes Theta im zweiten Halbjahr 2011 übernommenen nach dem Auslaufen der letzten Fremdverwaltungsverträge Mitte des Jahres 2012 zu großen Teilen bei gleichbleibenden nicht immobilienbezogenen Kosten in die bestehenden Strukturen integriert werden. Des Weiteren ist der Fremdverwaltungsvertrag für das Wohnimmobilienportfolio in Salzgitter zum 30. Juni 2011 vorzeitig aufgehoben worden, so dass im Laufe des Jahres 2011 die TAG das Asset- und Property-Management dieses Portfolios zunehmend eigenständig vornehmen wird, wobei ein Teil der Mitarbeiter des Fremdverwalters von der TAG übernommen worden sind. Auch die anderen Fremdverwaltungsverträge, die vor allem hinsichtlich der zum Colonia-Teilkonzern gehörenden Portfolios bestehen, sind bereits gekündigt worden oder sollen zeitnah beendet werden, soweit die Verwaltung in wirtschaftlich sinnvoller Weise von den Asset- und Property-Management-Standorten der TAG übernommen werden kann.

- **Kompetenz für ein kapitalmarktorientiertes Wachstum.** Dem Management der TAG ist es durch zahlreiche Transaktionen in den Jahren 2009 bis 2011 gelungen, das Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen wertsteigernd auszubauen. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat das Management durch die wiederholte Schaffung eines genehmigten Kapitals ermächtigt, als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilienportfolios oder Immobilienge-

sellschaften Aktien der Gesellschaft auszugeben. Hierdurch war und ist die Gesellschaft in der Lage, auch in einem für Immobilienunternehmen nachteiligen Kapitalmarktumfeld ihre Wachstumsstrategie weiter zu verfolgen. Daneben hat die Gesellschaft im Dezember 2009, im Mai 2010 und im Dezember 2010 trotz eines widrigen Kapitalmarktumfelds Wandelanleihen im Volumen von insgesamt EUR 109 Mio. begeben und damit weitere Finanzierungsquellen erschließen können. Das von der außerordentlichen Hauptversammlung im April 2011 geschaffene genehmigte Kapital 2011/I, das von der ordentlichen Hauptversammlung im August 2011 geschaffene genehmigte Kapital 2011/II sowie die von der ordentlichen Hauptversammlung eingeräumte Ermächtigung zur Ausgabe von weiteren Wandel- und Optionsschuldverschreibungen geben der TAG weitere umfangreiche Optionen für ihre kapitalmarktorientierte Wachstumsfinanzierung, von der die TAG beispielsweise durch den beabsichtigten Erwerb der DKBI Gebrauch zu machen plant. Die TAG verfolgt dabei das Ziel, wie bisher auch, im Zuge künftiger Kapitalmarktfinanzierungen die Verwässerung der wertmäßigen Beteiligungen ihrer Aktionäre sowie negative Auswirkungen auf den Aktienkurs weitgehend zu vermeiden.

14.3. Unternehmensstrategie

Das übergeordnete Ziel der TAG ist die Steigerung des Unternehmenswertes, die nachhaltige Erweiterung und Wertsteigerung des Wohnimmobilienportfolios, um durch eine gute Rentabilität der Bestände und deren Entwicklung eine attraktive Anlage für Investoren zu bieten. Die TAG beabsichtigt in diesem Zusammenhang, Skaleneffekte durch den gezielten weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios zu realisieren, die bestehenden Wachstums- und Wertsteigerungspotentiale zu nutzen und durch ein aktives Miet- und Asset Management ihres Portfolios den Unternehmenswert und die Ertragskraft langfristig und kontinuierlich zu steigern.

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

- **Steigerungen des Unternehmenswertes durch Akquisitionen.** Die TAG verfolgt eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums und zielt auf die stetige Steigerung des Unternehmenswertes durch die Akquisition von Immobilien, Immobilienportfolios und Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften wie etwa der DKBI. Durch derartige Akquisitionen beabsichtigt die TAG zudem, ihre Attraktivität für den Kapitalmarkt zu erhöhen, indem sie aufgrund ihrer Größe und der Steigerung ihrer Erträge zunehmend auch für internationale Investoren interessant wird. Schließlich geht die Gesellschaft davon aus, dass sie durch ihre Strategie eines nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums ihr Finanzprofil stärken kann und damit zukünftige Akquisitionen zu günstigeren Konditionen finanzieren kann.

- **Konzentration auf das Wohnimmobiliengeschäft und auf Immobiliendienstleistungen.** Die TAG konzentriert sich in erster Linie auf das Wohnimmobiliengeschäft, da dieses Geschäftsfeld aus Sicht der Gesellschaft mittel- und langfristig ein geringeres Risikoprofil aufweist als das Geschäftsfeld der Gewerbeimmobilien und stabile Mieterträge sicherstellt. Mit der Übernahme der Colonia, bei deren Geschäftstätigkeit die Geschäftsfelder Wohnimmobilien und Immobiliendienstleistungen im Vordergrund stehen, hat die TAG zudem das Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistungen weiter ausgebaut und beabsichtigt auch zukünftig, dieses Geschäftsfeld weiter auszubauen, um die hierin bestehenden stabile Ertragsmöglichkeiten weiter zu erschließen. Mit der Bündelung ihres Know-how und ihrer Aktivitäten im Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistungen in der POLARES REAM im Juli 2011 hat die TAG die Grundlagen dafür geschaffen, Immobiliendienstleistungen unter Ausnutzung von Synergieeffekten zukünftig noch rentabler anbieten zu können. Zudem ermöglichen die mit dieser Bündelung verbundenen Kapazitätssteigerungen, auf die bisher von der Colonia kostenintensiv in Anspruch genommenen Dienstleistungen externer Verwalter zukünftig verzichten zu können. Ungeachtet des Schwerpunkts der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Wohnimmobilien und Immobiliendienstleistungen wird die TAG aber auch Opportunitäten für weitere Erwerbe im Geschäftsbereich der Gewerbeimmobilien prüfen, um dort gegebenenfalls bestehende Wertsteigerungsmöglichkeiten zu realisieren. Über die Pläne, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, wird die Gesellschaft voraussichtlich bis spätestens Ende April 2012 entscheiden.
- **Realisierung von Skaleneffekten durch den gezielten weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios.** Die TAG beabsichtigt, ihren Bestand an Wohnimmobilien durch den Erwerb einzelner Immobilien, ganzer Immobilienportfolios und von Immobiliengesellschaften gezielt und nachhaltig weiter auszubauen. Die geographische Fokussierung der TAG auf die vier deutschen Ballungsräume Berlin, Hamburg, Rhein/Ruhr und Leipzig/Dresden sowie auf Salzgitter soll auch in Zukunft durch den Erwerb von Immobilienportfolios, deren regionale Schwerpunkte sich möglichst mit der gegenwärtigen regionalen Schwerpunktsetzung der TAG überschneiden, weiter gestärkt werden. Hierdurch verfolgt die TAG insbesondere das Ziel, Skaleneffekte zu nutzen, indem die vorhandenen Ressourcen des Asset- und Property-Managements möglichst ohne weitere Kostensteigerungen auch für die neu erworbenen Immobilien genutzt werden. Dies soll bei im Wesentlichen gleich bleibenden Personal- und sonstigen Verwaltungskosten zu einer erhöhten Profitabilität beitragen. Im Rahmen des Erwerbs größerer Portfolios wird die TAG auch Immobilien mit übernehmen, die sich außerhalb der bisherigen Schwerpunktregionen befinden, sofern sich die Mehrheit der im erworbenen Portfolio befindlichen Immobilien in diesen Regionen befindet und die übrigen Immobilien profitabel bewirtschaftet oder verwertet werden können. Gleichzeitig wird die TAG aber auch

Opportunitäten außerhalb ihrer Schwerpunktregionen prüfen, um dort gegebenenfalls bestehende höhere Wertsteigerungsmöglichkeiten zu realisieren. Hinsichtlich der jeweiligen Immobilien legt die TAG regelmäßig Wert auf einen guten und gepflegten Unterhaltungszustand und einen geringen Instandhaltungsstau. Insbesondere bei günstigen Erwerbskonditionen können auch erkennbare Entwicklungsmöglichkeiten (beispielsweise Mietsteigerungspotentiale und Potentiale für Modernisierungsmaßnahmen) relevant werden. So sieht die TAG beispielsweise für ihr Salzgitter-Portfolio die Möglichkeit, den dortigen Leerstand zu verringern, indem sie ohne weitreichende Umbaumaßnahmen altersgerechte Wohnungen schafft, für die im Raum Salzgitter ein erheblicher Bedarf besteht. Zudem sieht die TAG für einen Teil des Salzgitter-Portfolios ein deutliches Mietererhöhungspotential, welches durch die aktivere Vermarktung von Ein-Zimmer-Apartments und Dachgeschosswohnungen realisiert werden kann. Auch in sonstiger Hinsicht birgt das Salzgitter-Portfolio nach Ansicht der Gesellschaft ein erhebliches Entwicklungspotential, welches sich etwa aus den weitreichenden Möglichkeiten zur Kostenreduzierung durch die Eingliederung bisher fremdvergebener Immobiliendienstleistungen und durch die Intensivierung der Direktvermarktung der Wohneinheiten ergibt. Soweit Immobiliengesellschaften oder ganze Portfolios akquiriert werden, wird die TAG dabei die Möglichkeiten prüfen, diese Akquisitionen liquiditätsschonend durch weitere Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage, gegen Sacheinlage (Einbringung der Immobiliengesellschaften oder Portfolios) oder durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen zu realisieren.

- **Steigerung des operativen Cashflows durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen und Kostenoptimierungen.** Die Gesellschaft beabsichtigt, die Erträge aus dem gegenwärtigen Immobilienbestand durch Erhöhung der Ist-Mieten kontinuierlich zu steigern. Hierzu sollen eine weitere Reduzierung des Leerstands (insbesondere im Salzgitterportfolio), Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ausgewählten Immobilien, die Erhaltung und weitere Verbesserung der Mieterstruktur und eine gezielte Erhöhung der Ist-Mieten im Rahmen der Mieterfluktuation oder im Rahmen einer Anpassung an das bestehende Marktniveau beitragen. Auf der Kostenseite soll eine effizientere Wohnungsbewirtschaftung, etwa durch den erhöhten Einsatz eigener Techniker und Verwalter und durch den Ausbau des eigenen Vertriebssystems für den eigenen Wohnungsbestand, zu einer Steigerung der Rentabilität führen.
- **Nutzung von Wertsteigerungspotentialen durch gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen.** Die TAG verfolgt das Ziel, Wertschöpfungspotentiale in ihrem Immobilienportfolio zu realisieren, indem sie gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten Immobilien vornimmt. Ziel dieser Bestandsentwicklungsmaßnahmen ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines Zustandes, der den aktuellen Marktanforderungen entspricht, um eine nachhaltige Vermietbarkeit und damit dauerhafte Mieterträge zu gewährleisten. Ty-

pische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind beispielsweise die Schaffung besser vermarktbarer Wohnungsgrößen mittels Zusammenlegung von Wohnungen oder der Ausbau von Dachgeschossen in neue Wohnungen. Daneben werden die Möglichkeiten zum Anbau von neuen Balkonen, zur Renovierung der Bäder oder zur Verbesserung der Energieeffizienz durch Maßnahmen der Wärmedämmung in Betracht bezogen. Nach entsprechenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist regelmäßig die Erzielung höherer Ist-Mieten oder, in Einzelfällen aus Gründen der Bestandsoptimierung, eine Veräußerung an Dritte auf Basis eines höheren Verkehrswertes möglich. Die TAG geht davon aus, dass sie aufgrund der in diesem Bereich erworbenen Expertise gut positioniert ist, um unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten der einzelnen Immobilie die in einer Sanierung oder Modernisierung liegenden Potentiale zu nutzen.

- **Aktives Portfoliomanagement.** Die grundsätzliche Wachstumsstrategie schließt Maßnahmen zur Optimierung des bestehenden Portfolios und damit die Verkäufe einzelner Immobilien nicht aus. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft entsprechende Marktchancen zu nutzen und selektiv einzelne Immobilien zu verkaufen, um zunächst einerseits Verwaltungskosten zu sparen und darüber hinaus Gewinne zu realisieren sowie Liquidität für weitere Entwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den Erwerb neuer Immobilien mit höheren Ertragschancen zu generieren. Kriterien für den Verkauf von Immobilien sind beispielsweise die Reduzierung von Immobilienbeständen in Randlagen und die Vermeidung von Investitionen, die aus Sicht der Gesellschaft nicht durch entsprechende Renditesteigerungen der jeweiligen Immobilien gerechtfertigt sind.

14.4. Geschäftsfelder

Die wesentlichen Geschäftsfelder der TAG sind der Erwerb, die Bewirtschaftung und der Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus bietet die TAG auch Immobiliendienstleistungen an. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf Basis der geprüften Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 bzw. auf der Basis des ungeprüften Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2011 die Verteilung der Umsatzerlöse und der Ergebnisse (Umsatzerlöse abzüglich Aufwendungen für bezogene Leistungen zuzüglich Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften) sowie des Immobilienvermögens auf die verschiedenen Geschäftsfelder der TAG:

	01.01.2011 bis 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 bis 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse nach Geschäftsfeldern					
Wohnen	73.241	43.293	54.278	100.342	66.928
Gewerbe	28.299	19.514	26.312	30.160	29.722
Dienstleistungen	7.440	1.065	2.120	4.216	6.466
Übrige Aktivitäten und Konsolidierung	-634	205	231	-343	-1.515
Gesamtumsatz der TAG	108.346	64.076	82.941	134.375	101.601
Ergebnisse nach Geschäftsfeldern					
Wohnen	55.470	14.361	29.135	4.915	9.153
Gewerbe	30.144	22.247	25.084	14.018	5.297
Dienstleistungen	34	300	887	4.195	6.466
Übrige Aktivitäten und Konsolidierung	883	1.092	2.191	296	39
Summe der Ergebnisse der Geschäftsfelder	86.532	38.000	57.297	23.424	20.955
Immobilienvermögen nach Geschäftsfeldern					
Wohnen	1.346.915	469.727	490.463	361.576	412.032
Gewerbe	491.161	476.168	483.364	403.203	386.808
Dienstleistungen	0	0	0	0	0
Übrige Aktivitäten und Konsolidierung	4.179	5.028	4.180	5.295	5.392
Immobilienvermögen der TAG	1.842.255	950.923	978.007	770.074	804.232

Die früheren Aktivitäten der TAG in dem Bereich Bauträgertätigkeit sind dem Geschäftsfeld „Wohnen“, die der Projektentwicklung dem Geschäftsfeld „Gewerbe“ zugeordnet. Ihre Aktivitäten in diesen Bereichen hat die TAG im Rahmen ihrer Restrukturierung in den Jahren 2009/2010 beendet. Ebenso beabsichtigt die TAG, den Bereich Eisenbahninfrastruktur zu veräußern, und hat hierzu einem regionalen Investor ein entsprechendes Angebot unterbreitet.

14.4.1. Wohnimmobilien

Zum Geschäftsfeld der Wohnimmobilien gehören insbesondere die folgenden Tätigkeitsbereiche:

- **Wohnungsbewirtschaftung.** Zur Wohnungsbewirtschaftung gehört zunächst die Vermietung und Verwaltung des Immobilienbestandes; dies umfasst die Vermietung frei werdender Wohnungen, den Abschluss und das Management der Mietverträge. Zur Vermietung und Verwaltung zählt auch das aktive Mieten- und Forderungsmanagement, insbesondere die kontinuierliche Überwachung und Prüfung der Zahlungseingänge auf Miet- und Kautionskonten sowie die Beitreibung offener Forderungen mittels des Mahn- und Klagewesens, Betriebskostenabrechnungen und Buchhaltung. Schließlich wird, soweit dies zur Sicherung der Qualität und der Wirtschaftlichkeit des vermieteten Wohnraums durch stetige Mieteinnahmen erforderlich ist, in Einzelfällen die Beendigung von Mietverträgen durchgesetzt. Teil des Bereichs der Wohnungsbewirtschaftung ist auch die Durchführung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, welche die TAG zum Teil durch eigene Handwerker durchführt und bei größeren Maßnahmen durch externe Werkunternehmer durchführen lässt, die sie beauftragt und deren Tätigkeit sie überwacht. Des Weiteren führt die TAG für den Bereich der Wohnungsbewirtschaftung regelmäßig Analysen der regionalen Mietmärkte, zu denen ihre Bestandsimmobilien gehören, durch, um Mieterhöhungspotentiale zu identifizieren und Mieterhöhungen durchzusetzen.
- **Bestandsentwicklungsmaßnahmen.** Die TAG analysiert kontinuierlich die Möglichkeiten, durch die Modernisierung und Sanierung ihrer Bestandsimmobilien Wert- und Mietsteigerungspotentiale zu realisieren. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören alle Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung der Wohnungen, um sie in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, beispielsweise Dämmarbeiten und andere Arbeiten, durch welche der Energiebedarf der Wohnungen reduziert werden kann, sowie die Erneuerung nicht mehr zeitgemäßer Elemente der Wohnungsausstattung wie zum Beispiel der Einbau neuer sanitärer Einrichtungen und neuer Heizungen. Zu den Sanierungsmaßnahmen gehören alle Maßnahmen, die der durchgreifenden Verbesserung der Bausubstanz dienen und bei welcher bewusst Leerstände von Wohnungen in Kauf genommen werden. Im Unterschied zu den Modernisierungsmaßnahmen, welche vor allem auf die Steigerung des Potentials der Ist-

Mieten gerichtet ist, dienen Sanierungsmaßnahmen der Verbesserung der künftigen Vermietbarkeit und damit der Erhöhung der Soll-Mieten. Zur Vorbereitung aller Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen führt die TAG detaillierte Kosten-Nutzen-Analysen durch, um zu ermitteln, ob die erforderlichen Investitionen durch die realisierbaren Wertsteigerungen in gewinnbringender Weise gedeckt werden können. Die TAG beauftragt zur Ausführung von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten ausschließlich externe Werkunternehmer, deren Dienstleistungen sich einerseits durch eine hohe Qualität, andererseits durch ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen. Die TAG beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf die Koordinierung und Steuerung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

- **Akquisitionen.** Die TAG beobachtet laufend die regionalen Immobilienmärkte, auf denen sie tätig ist, und analysiert die Möglichkeiten, das eigene Portfolio durch Zukäufe einzelner Immobilien, von Immobilienportfolios oder Teilportfolios und insbesondere auch durch den Erwerb von Immobiliengesellschaften weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang sondiert sie die Wertschöpfungs- und Wertsteigerungspotentiale der Immobilienportfolios anderer Marktteilnehmer und tritt in geeigneten Fällen in Vertragsverhandlungen mit diesen, um eine wirtschaftlich lohnenswerte Übernahme weiterer Immobilien zu erreichen. Kriterien hierfür sind in erster Linie:
 - **Lage einer Immobilie:** Prüfung der Lage einer Immobilie, ihre Erschließung und verkehrstechnische Anbindung sowie die Einbindung in Regionen mit konstanten oder steigenden Bevölkerungszahlen oder einer regional vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum;
 - **Zustand und Baujahr einer Immobilie:** im Rahmen der Zustandsfeststellung wird der bauliche Zustand der Immobilie geprüft sowie gegebenenfalls der Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ermittelt und kalkuliert sowie ein akuter Sanierungsbedarf kostenmäßig bewertet;
 - **Vermietungsstand und Mieterstruktur:** im Rahmen der Analyse werden die Mieteinnahmen und die Mieterstruktur ausgewertet werden und die Perspektiven für einen Abbau des Leerstandes und für ein Mietsteigerungspotential ermittelt;
 - **Anteil gewerblich genutzter Flächen:** bei Portfolios und Beständen ist der Anteil gewerblich genutzter Flächen ein Entscheidungskriterium, um die Strategie zur Fokussierung auf Wohnimmobilien nicht zu relativieren, Nutzungsmöglichkeiten gewerblich genutzter Flächen werden gesondert geprüft;
 - **Kompatibilität des neuen Bestandes:** das zu erwerbende Portfolio kann in das bestehende Portfolio und die vorhandenen Verwaltungsstrukturen integriert werden,

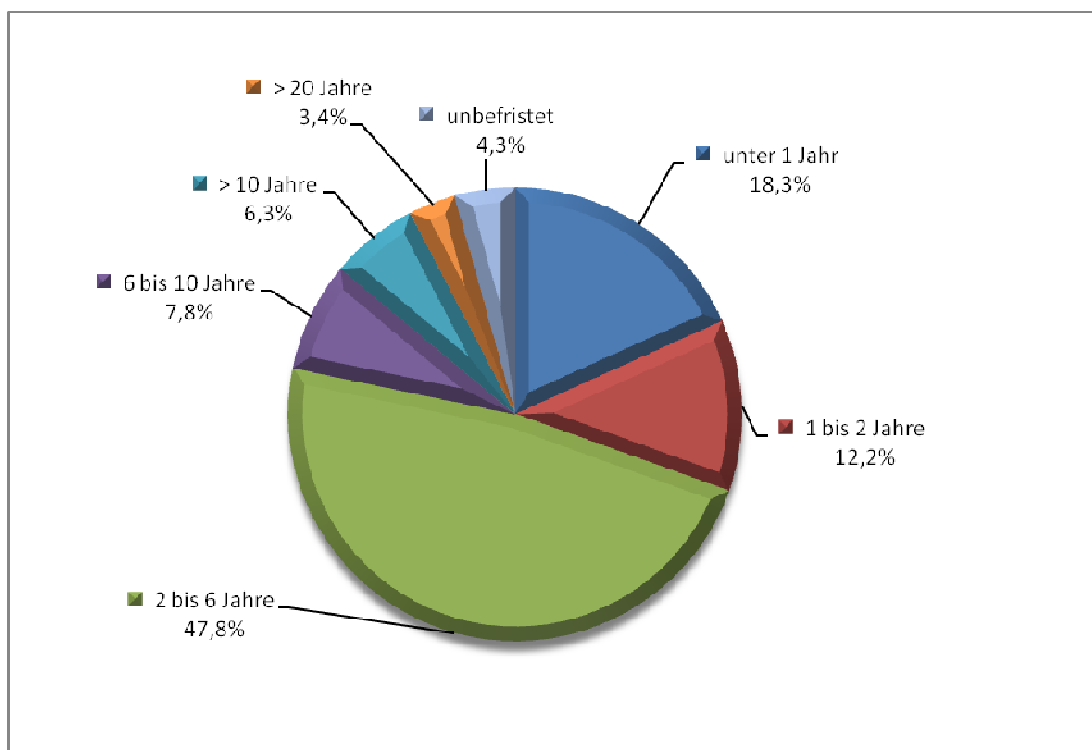
insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit der Verwaltung von den bestehenden Standorten aus, an denen die TAG bereits vertreten ist, um Synergien zu realisieren und um nur dann eigene (neue) Verwaltungseinheiten aufzubauen, wenn dies zur effizienten Verwaltung bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Rentabilität erforderlich ist.

Neben diesen Kriterien stellen die Renditeberechnungen, die im Rahmen von Businessplänen und Vorausschauberechnungen ermittelt werden, ein entscheidendes Kriterium der Kaufsentscheidung dar.

- **Veräußerung zur Portfoliooptimierung.** Daneben prüft die TAG laufend, ob im Einzelfall Immobilien zwecks Portfoliooptimierung veräußert werden können. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen keine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie versprechen oder wenn sich Immobilien in Randlagen oder Regionen befinden, deren Entwicklungschancen durch die TAG negativ eingeschätzt werden und zudem aufgrund der geringen Skaleneffekte vergleichsweise hohe Verwaltungskosten mit sich bringen.

14.4.2. Gewerbeimmobilien

Im Gewerbeimmobilienbereich liegt der Fokus der TAG auf langfristig vermieteten Büroimmobilien, daneben aber auch auf Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Die Objekte der TAG Gewerbe befinden sich in guten Lagen (sogenannte B-Lagen) von Metropolregionen (Großraum der A-Städte wie etwa Hamburg, München, Berlin, Köln und Düsseldorf) oder in erstklassigen Lagen (sogenannte A-Lagen) von mittleren Großstädten (wie Hannover und Nürnberg). Insgesamt verfügt die TAG über 30 Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von 348.403 m². Zur Qualität des Gewerbeimmobilienportfolios trägt maßgeblich die Laufzeitenstruktur der Mietverträge bei, welche sich zum Datum dieses Prospekts wie folgt darstellte:



Die Tätigkeiten der TAG im Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien lassen sich in vergleichbarer Weise wie im Geschäftsbereich Wohnimmobilien charakterisieren (siehe hierzu Abschnitt 14.4.1.), wobei im Vordergrund die Bewirtschaftung und die Bestandsentwicklung der Gewerbeimmobilien steht.

- Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien.** Die Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien umfasst ebenfalls die Vermietung und Verwaltung des Immobilienbestandes, den Abschluss und das Management der Miet- und Pachtverträge, das aktive Mieten- und Forderungsmanagement, Betriebskostenabrechnungen und Buchhaltung. Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Gegensatz zum Wohnimmobilienportfolio in der Regel durch externe Werkunternehmer durchgeführt, die die TAG beauftragt und überwacht. Generell sind die Leistungen der TAG im Rahmen der Bewirtschaftung des Gewerbeimmobilienportfolios individueller auf die Besonderheiten des jeweiligen Objekts und jeweiligen Mieters zugeschnitten.
- Bestandsentwicklung.** Im Rahmen der Bestandsentwicklung sollen durch ein professionelles Miet- und Objektmanagement Mieten und Mietsteigerungspotentiale ausgeschöpft und Betriebskosten reduziert werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass es zu umfassenderen baulichen Maßnahmen kommen kann, die die marktgerechte Modernisierung und Instandsetzung sowie den Ausbau oder die Aufstockung der gewerblichen Immobilie bis hin zur Errichtung von Tiefgaragen und Stellflächen und in Einzelfällen auch einen Neubau umfassen können.

nen. Die TAG ist bestrebt, durch diese Bestandsentwicklung das Portfolio substantiell zu erhalten und weiter aufzuwerten, entweder um die Attraktivität und Werthaltigkeit des Bestandes zu sichern oder soweit möglich Liegenschaften auch direkt gewinnbringend zu vermarkten.

Ein zielgerichteter Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios durch weitere Akquisitionen ist derzeit nicht beabsichtigt. Allerdings ist eine Erweiterung des Gewerbeimmobilienportfolios der TAG dadurch möglich, dass im Rahmen künftiger Akquisitionen von Immobiliengesellschaften und Immobilienpaketen in diesen ein Anteil gewerblich genutzter Flächen enthalten ist. Diese Liegenschaften werden Bestandteil des Gewerbeportfolios der TAG, werden aber nicht von der TAG AG direkt gehalten, sondern werden nach Möglichkeit in der TAG Gewerbe konzentriert. Die TAG hatte ihr Portfolio an Gewerbeimmobilien im Wesentlichen im Jahre 2006 und 2007 innerhalb der TAG Gewerbe aufgebaut, um diese Gesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln und deren Aktien an der Börse zu platzieren. Die TAG Gewerbe verfügt seit dem 25. Juni 2007 über den Vor-REIT-Status. Über die Pläne, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, wird die Gesellschaft voraussichtlich bis spätestens Ende April 2012 entscheiden.

Die weitere Entwicklung des Geschäftsfeldes ist aus diesem Grund weitgehend von den Vorgaben des REIT-Gesetzes und dessen Anforderungen an die Vermögens- und Ertragslage gemäß § 12 REIT-Gesetz abhängig, die auch als Vor-REIT zu beachten sind.

In Einzelfällen kann es auch zur Veräußerung von Immobilien, etwa zum Zwecke der Realisierung von Wertsteigerungen oder aus Gründen der Portfoliooptimierung, die laufend geprüft wird und auch Verträge mit auslaufenden Mietverträgen und Entwicklungspotential enthält, kommen.

14.4.3. Immobiliendienstleistungen

Die TAG bietet Dritten vor allem über ihre Tochtergesellschaft POLARES REAM ein umfassendes Serviceangebot der Immobilienverwaltung, -entwicklung und -bewirtschaftung an. Bei der POLARES REAM handelt es sich nach Berechnung der Gesellschaft um den viertgrößten Gewerbeimmobilien-dienstleister gemessen am Immobilienvolumen in Deutschland. Sie ist im Juli 2011 durch den Zusammenschluss der LARUS Asset Management GmbH („Larus“) aus dem früheren TAG-Konzern und der Colonia Real Estate Solutions GmbH aus dem früheren Colonia-Konzern geschaffen worden. Das Serviceangebot der POLARES REAM umfasst die Vermietung von Objekten sowie die Entwicklung von Vermietungsstrategien, das Mietermanagement, die Entwicklung von Nutzungskonzepten, Maßnahmen der Kostenoptimierung und der Kostenkontrolle und die Renditeplanung („Asset Management“), einschließlich der transaktionsbegleitenden Unterstützung bei An- und Verkaufsaktivitäten, welche etwa die Suche und Auswahl geeigneter Investitionsobjekte und die Durchführung der Due-Diligence-Prozesse umfasst („Akquisitionsmanagement“). Darüber hinaus bietet die POLARES

REAM die Verwaltung von Mieterdaten, die Durchführung von Nebenkosten- und Kautionsabrechnungen, die Steuerung externer Dienstleister, die Finanz- und Objektbuchhaltung, Budgetierungen und Eigentümerabrechnungen sowie das Mietkassio an („Property Management“). Hierbei stellt die TAG sowohl das Bindeglied zum Eigentümer der Immobilie als auch zu den Mietern dar. Im Rahmen dieses Geschäftsbereichs werden schließlich Baumaßnahmen von Immobilien begleitet. Neben der Erbringung von Immobiliendienstleistungen für Gewerbeimmobilien hat die TAG auch die Fremdverwaltung einschließlich WEG-Verwaltung von rund 3.000 Wohnimmobilien übernommen, für welche sie vergleichbare Dienstleistungen erbringt.

14.4.4. Sonstige Geschäftstätigkeit

Ihre Aktivitäten in den Geschäftsfeldern der Projektentwicklung und des Bauträgergeschäfts hat die TAG mittlerweile durch die Beendigung der verbliebenen Projekte „Stuttgart-Südtor“ und „An den Obstgärten“ eingestellt. Die Projektentwicklungsmaßnahme „Stuttgart-Südtor“, welches die Errichtung eines gemischt genutzten Stadtquartiers umfasste, ist durch die Fertigstellung aller Gebäude abgeschlossen. Die TAG hat einige der im Rahmen dieser Maßnahme errichteten Gewerbeimmobilien als Bestandsimmobilien in ihr Portfolio zur Vermietung aufgenommen, so dass diese Immobilien nunmehr Teil des Geschäftsfelds der Gewerbeimmobilienvermietung sind. An der Beendigung der Bauträgermaßnahme „An den Obstgärten“, welche durch ein Joint Venture durchgeführt wird, ist die TAG nicht mehr beteiligt, da sie im Januar 2011 ihre Geschäftsanteile an dem Joint Venture veräußert hat.

Schließlich ist die TBG, eine Tochtergesellschaft der TAG, in der Verwaltung der Eisenbahninfrastruktur zwischen Schaftlach und Tegernsee aktiv. Diese Tätigkeit wird von der TAG nicht mehr als eigenständiges Geschäftsfeld angesehen. Seit Einstellung des eigenen Fahrbetriebs Ende 1998 hat die TBG als Eisenbahninfrastrukturunternehmen die Aufgabe, die für den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr genutzte Gleisstrecke von Schaftlach nach Tegernsee im Rahmen eines langfristigen Infrastrukturvertrages (vgl. dazu die Beschreibung in Abschnitt 16.4., „Sonstige wesentliche Verträge“) gegen Fahrwegentgelt der Bayerischen Oberlandbahn GmbH, Frankfurt am Main („BOB“), als Eisenbahnverkehrsgesellschaft zur Verfügung zu stellen.

Durch notarielle Urkunde vom 4. Mai 2010 hat die TAG die Geschäftsanteile an der TBG sowie das Eigentum an den Liegenschaften mit Schwerpunkt am Tegernsee einem örtlichen Investor verbindlich zum Kauf angeboten, welcher die Übertragung und Übernahme der Geschäftsanteile und der Liegenschaften bis zum 31. Dezember 2012 mit Wirkung bis spätestens zum 30. Juni 2013 annehmen kann.

Mit der Eisenbahninfrastruktur wurden im Geschäftsjahr 2008 ein Umsatz in Höhe von TEUR 1.279 und ein Ergebnis von TEUR 218 erzielt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden ein Umsatz von TEUR 1.368 sowie ein Ergebnis von TEUR 326 erzielt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden ein Umsatz von TEUR

1.512 sowie ein Ergebnis von TEUR 456 erzielt. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 belief sich der Umsatz auf TEUR 1.122 sowie das Ergebnis auf TEUR 342.

14.5. Investitionen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die von der TAG in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 und im Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 mit Vergleichszahlen zum 30. September 2010 vorgenommenen Investitionen in langfristige Vermögenswerte, wie sie auch den Kapitalflussrechnungen in den geprüften Konzernabschlüssen bzw. dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss für diese Perioden zu entnehmen sind:

	01.01.2011 - 30.09.2011 (ungeprüft)	01.01.2010 - 30.09.2010 (ungeprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Investitionen in Renditeliegenschaften	31.399	22.234	37.942	18.677	64.984
Investitionen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	710	369	593	9.438	271
Investitionen in Beteiligungen und Tochtergesellschaften	27.483	5.709	47.750	17.158	1.024
	<u>59.592</u>	<u>28.312</u>	<u>86.285</u>	<u>45.273</u>	<u>66.279</u>

In Bezug auf die Renditeliegenschaften wurden im Geschäftsjahr 2008 Investitionen in Höhe von TEUR 64.984, im Geschäftsjahr 2009 Investitionen in Höhe von TEUR 18.677, im Geschäftsjahr 2010 Investitionen in Höhe von TEUR 37.942 und in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2011 Investitionen in Höhe von TEUR 31.399 getätigt. Die Investitionen in Höhe von TEUR 64.984 im Jahre 2008 betreffen den Erwerb von Teilen des in ganz Deutschland verteilten Wohnimmobilienportfolios der VBL Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder sowie das Objekt Bartholomäusstraße aus dem von einem Projektentwickler erworbenen Immobilienportfolio („Maximilian Portfolio“). Die Investitionen in Höhe von TEUR 18.677 im Jahre 2009 betreffen hauptsächlich den Ankauf des Objektes Steckelhörn in Hamburg. Die Investitionen in Höhe von TEUR 37.942 im Jahre 2010 betreffen im Wesentlichen das Immobilienportfolio Lübeck-Moisling mit TEUR 6.613, das ESTAVIS Portfolio mit TEUR 10.404 sowie die Immobilien der TAG Immobilien-Leipzig GmbH mit TEUR 15.670. Die Investitionen in Höhe von TEUR 31.399 im Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2011 betreffen im Wesentlichen die Immobilien der DOM Immobilien 14 GmbH mit rund EUR 4,9 Mio. (nunmehr TAG Marzahn-Immobilien GmbH), den Immobilienbestand Tangermünder Straße in Berlin-Hellersdorf mit rund EUR 17,6 Mio. und den Immobilienbestand in der Gubener Straße in Dresden mit rund EUR 7,4 Mio. Einzelheiten zu diesen Investitionen werden im Abschnitt 16.1., „Wesentliche Verträge - Erwerbsvorgänge“ dargestellt. Die Investitionen in Renditeliegenschaften wurden im Wesentlichen durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Nach dem 30. September 2011 wurden drei weitere wesentliche Investitionen in Renditeliegenschaften vorgenommen. Dies betrifft zum einen den Erwerb von jeweils 94 % der Geschäftsanteile an fünf Objektgesell-

schaften im Rahmen des Projekts „Theta“ im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen die Ausgabe von 5.476.924 neuen Aktien der TAG AG und gegen einen Barbetrag von insgesamt EUR 11,7 Mio., der bereits in Höhe von EUR 4,8 Mio. beglichen wurde, so dass zum Datum dieses Prospekts noch eine Zahlung von rund EUR 6,9 Mio. aussteht. Ferner betrifft dies den Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der Jokasa Immo Invest I GmbH, die nunmehr als TAG Chemnitz-Immobilien GmbH firmiert und welche über eine Wohnanlage in Chemnitz verfügt, im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen die Ausgabe von 859.339 neuen Aktien der TAG AG, sowie den Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH, welche über eine Wohnanlage in Eberswalde verfügt, zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 30,4 Mio. Weitere 6 % der Anteile dieser Gesellschaften wurden jeweils durch die TAG Beteiligungs- GmbH & Co. KG (die „TAG KG“) erworben (weitere Einzelheiten zu diesen Erwerben: Abschnitt 16.1., „Wesentliche Verträge - Erwerbsvorgänge“). Im Bereich des immateriellen Vermögens (EDV-Software) und der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten in den Geschäftsjahren 2008 bis 2010 und Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2011 lediglich Investitionen, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung waren. Diese Investitionen wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Im Bereich der Sachanlagen waren im Geschäftsjahr 2009 mit TEUR 8.104 wesentliche Investitionen zu verzeichnen, die den selbst genutzten Teil des Objektes Steckelhörn betreffen und überwiegend durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert wurden. Nach dem 30. September 2011 wurden keine wesentlichen Investitionen in immaterielles Vermögen, in die Betriebs- und Geschäftsausstattung und in Sachanlagen vorgenommen.

Die Investitionen in Beteiligungen und Tochtergesellschaften Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2011 in Höhe von TEUR 27.483 betreffen im Wesentlichen den Erwerb der Colonia mit TEUR 25.554. Die Investitionen in Beteiligungen und Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 47.750 betreffen mit TEUR 35.207 vor allem die Colonia, mit TEUR 3.525 die ESTAVIS AG und mit TEUR 1.347 die Westgrund AG. Investitionen in Beteiligungen und Tochtergesellschaften wurden in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 in Höhe von TEUR 1.024 und TEUR 17.137 durch den Erwerb von Aktien der Bau-Verein AG vorgenommen. Die Investitionen wurden überwiegend durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Nach dem 30. September 2011 hat die TAG im Rahmen des Projekts Theta gegen Ausgabe von 5.476.924 neuer Aktien sowie gegen einen Barbetrag von insgesamt EUR 11,7 Mio., der bereits in Höhe von EUR 4,8 Mio. beglichen wurde, so dass zum Datum dieses Prospekts noch eine Zahlung von rund EUR 6,9 Mio. aussteht, 94% der Geschäftsanteile an fünf weiteren Objektgesellschaften erworben (siehe hierzu Abschnitt 16.1., „Wesentliche Verträge - Erwerbsvorgänge“). Der Marktwert des Immobilienportfolios wird auf Grundlage eines Wertgutachtens der Jones Lang LaSalle GmbH, Berlin, auf rund EUR 173 Mio. geschätzt. Das von diesen Gesellschaften gehaltene Immobilienportfolio ist mit Kreditverbindlichkeiten von rund EUR 100 Mio. belastet, die im Rahmen der Transaktion ebenfalls von der TAG AG übernommen worden sind. Zudem hat die Gesellschaft hat durch notariell beurkundeten Einbrin-

gungsvertrag vom 25. Oktober 2011 eine Wohnanlage in Chemnitz erworben, die als Sacheinlage in die TAG Immobilien AG gegen Ausgabe neuer Aktien eingebracht worden ist. Die Wohnanlage umfasst eine Fläche von rund 32.000 m² bei einer Ist-Miete von EUR 1,7 Mio. Einbringungsgegenstand der Kapitalerhöhung waren 94 % der Geschäftsanteile an der die Wohnanlage haltenden Jokasa Immo Invest I GmbH, die nunmehr als TAG Chemnitz-Immobilien GmbH firmiert, sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund EUR 3 Mio. Die Sacheinlage erfolgte gegen Ausgabe von 859.339 Aktien. Die Kapitalerhöhung ist durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I in Höhe von EUR 859.339,00, welche am 23. Januar 2012 in das Handelsregister eingetragen worden ist, durchgeführt worden. Die hierdurch geschaffenen Aktien sind am 25. Januar 2012 zum Handel zugelassen worden. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Januar 2012 hat die TAG Administration GmbH schließlich 94 % der Anteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH erworben. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Bei der Eberswalde Verwaltungs GmbH handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, die über eine Wohnanlage in Eberswalde bei Berlin mit einer Gesamtmietfläche von 59.911 m² verfügt und aus 1.057 Wohneinheiten sowie 11 Gewerbeeinheiten besteht. Aus der Vermietung der Wohneinheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete 2011 in Höhe von rund EUR 2,7 Mio. Der Gesamtkaufpreis für alle Anteile betrug etwa EUR 30,4 Mio., wobei ein wesentlicher Teilbetrag in Höhe von rund EUR 19,5 Mio. durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der Eberswalde Verwaltungs GmbH abgegolten wurde.

Außerhalb des langfristigen Vermögens wurden Investitionen innerhalb der TAG im Wesentlichen im Bereich der Immobilien des Vorratsvermögens vorgenommen und durch Aufnahme von Fremdkapital durchgeführt. Die Investitionen beliefen sich auf rund EUR 41,6 Mio. im Geschäftsjahr 2008, auf rund EUR 25,6 Mio. im Geschäftsjahr 2009 und auf rund EUR 31,9 Mio. im Geschäftsjahr 2010. Die wesentlichen Investitionen betreffen in diesem Bereich das Projekt Stuttgart-Südtor sowie im Geschäftsjahr 2008 Teile des VBL Portfolios. Die abgeschlossenen Investitionen im erst Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2011 waren demgegenüber nicht von wesentlicher Bedeutung. Nach dem 30. September 2011 wurden keine wesentlichen Investitionen in im Bereich der Immobilien des Vorratsvermögens vorgenommen.

Laufende, noch nicht vollständig abgeschlossene Investitionsmaßnahmen, die zu aktivierungspflichtigen Aufwendungen bei der Gesellschaft führten, wurden in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 bislang nicht getätigt.

Eine weitere wesentliche, von der TAG geplante Investition besteht in dem beabsichtigten Erwerb der DKBI, welche mit Barmitteln bewirkt werden sollen, welche unter anderem mit der Ausgabe der Neuen Aktien erzielt werden sollen, die Gegenstand dieses Prospekts sind.

Darüber hinaus plant die TAG, auch zukünftig weitere Investitionen zu tätigen. Zum Datum des vorliegenden Wertpapierprospekts hat die TAG jedoch noch keine weiteren wesentlichen Investitionen verbindlich beschlossen.

Unberührt bleibt das grundsätzliche Bestreben der TAG, ihren Bestand an Wohnimmobilien durch den Erwerb einzelner Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Immobiliengesellschaften in Deutschland gezielt auszubauen. Sofern sich für die TAG passende Immobilien bzw. Beteiligungen in den von der TAG favorisierten Schwerpunktregionen anbieten, wird sie die entsprechenden, kurzfristig zu beschließenden Investitionen vornehmen. Auch solche zukünftigen Investitionen in Immobilien, in Immobilienportfolios oder in Immobiliengesellschaften will die TAG im Wesentlichen durch Aufnahme von Fremdkapital und nur in einem untergeordneten Umfang durch Eigenmittel finanzieren.

14.6. Kunden und Vertrieb

Die Kunden im Geschäftsfeld der Wohnimmobilien sind in erster Linie die Mieter der jeweiligen Immobilien. Diese werden sowohl durch eigene Mitarbeiter als auch durch externe Makler angesprochen. Im Geschäftsfeld der Gewerbeimmobilien ist die Siemens AG mit einer annualisierten Jahresollmiete von TEUR 9.627 im Jahr 2010 (41,63% der Gesamtsollmiete des Jahres 2010 im Gewerbeportfolio) einziger wesentlicher Kunde der TAG. Im Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistungen sind die wesentlichen Kunden der POLARES REAM die Eigentümer der gewerblich genutzten Liegenschaften. Dies sind zu einem wesentlichen Anteil Immobilienfonds. Wesentlicher Kunde im Bereich Verpachtung von Eisenbahninfrastruktur ist die Bayerische Oberlandbahn GmbH („BOB“). Siehe zu dem mit der BOB abgeschlossenen Infrastrukturvertrag auch die Beschreibung im Abschnitt 16.4., „Sonstige wesentliche Verträge“.

Abgesehen von den Geschäftsfeldern Gewerbeimmobilien und Verpachtung von Eisenbahninfrastruktur besteht in den angeführten Geschäftsfeldern keine Abhängigkeit von wesentlichen Kunden.

14.7. Sachanlagen und Renditeliegenschaften

Die TAG verfügt nur in unwesentlichem Umfang über Sachanlagen. Der überwiegende Teil der langfristigen Vermögenswerte besteht aus Renditeliegenschaften (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien).

Die TAG AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften besitzen als Immobilienunternehmen ein umfassendes Portfolio an Immobilien. Die weitaus größte Zahl der Immobilien ist mit Grundpfandrechten zugunsten finanzierender Kreditinstitute belastet. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Aufstellung über die von der TAG AG und ihren am operativen Geschäft hauptsächlich beteiligten Tochtergesellschaften unmittelbar bzw. mittelbar als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien. Insgesamt handelte es sich zum 31. Dezember 2011 um 1.053 Wohnimmobilien mit zusammen 30.222

Wohneinheiten sowie um 28 Gewerbeimmobilien, um drei Serviced Apartments und um 8 unbebaute Grundstücke. Die Bewertung dieser zum Anlagevermögen gehörenden Immobilien erfolgte durch verschiedene unabhängige Sachverständige und zu unterschiedlichen Stichtagen. Das von der Colonia und ihren Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienportfolio wurde mit Ausnahme des Immobilienportfolios „Nauen“ durch die CB Richard Ellis GmbH, Berlin, zum Stichtag 31. Dezember 2011 bewertet. Das Immobilienportfolio „Nauen“ der Colonia und das im Rahmen des Projekts „Theta“ erworbene Immobilienportfolio wurden durch die Jones Lang LaSalle GmbH, Berlin, zum Stichtag 15. August 2011 bewertet. Das übrige Immobilienportfolio der TAG wurde durch Otto & Kollegen, Berlin, zu den Stichtagen 30. Juni 2011 (Immobilien der FranconoWest AG und der TAG Nordimmobilien S.à r.l.), 31. August 2011 beziehungsweise 31. Dezember 2011 bewertet. Nach Einschätzung der Gesellschaft haben sich seit diesem Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen bezüglich der in dem Gutachten ausgewiesenen Immobilienwerte ergeben. Die Gesellschaft beabsichtigt daher, die in den einzelnen Wertgutachten ausgewiesenen Wertangaben auch bei der Aufstellung ihres Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 zugrunde zu legen. Zu den Einzelheiten der Wertermittlung siehe die Ausführungen im Abschnitt 10., „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ sowie die auf den Seiten W-1 ff. angeführten Wertgutachten.

Einzelne Immobilien, die von der TAG bilanziell zum Anlagevermögen gerechnet werden, wurden von den Bewertungsgutachten nicht erfasst, da sie in absehbarer Zeit nicht mehr zum Anlagevermögen zählen werden. Hierbei handelt es sich um die Immobilien „Parkhaus Drosselstraße“ in Hamburg sowie um einige Objekte im Tegernseer Tal, die von der TAG veräußert wurden, aber noch nicht in das Eigentum des Erwerbers übergegangen sind. Einige weitere Objekte, die verkauft wurden, ohne dass der Eigentumsübergang bisher erfolgt ist, werden von der TAG nicht mehr als Anlagevermögen geführt, sondern werden bilanziell mit ihrem Kaufpreis als IFRS-Buchwert erfasst (siehe hierzu: Abschnitt 10.6., „Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur – Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“).

Einige der Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge sowie verschiedene Neubewertungen haben zur Folge, dass es zwischen den Bilanzstichtagen 30. September 2011 und 31. Dezember 2011 zu Bewertungsunterschieden hinsichtlich des Portfolio der TAG gekommen ist. Diese Effekte werden im Abschnitt 10.5., „Analyse der Ertragslage“ erläutert.

Region/ Segment	Grundstückfläche (nur unbebaute Grundstücke)	Anzahl Objekte	Einheiten	Wohn-, bzw. Gewerbefläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand %	annualisierte Ist-Miete TEUR	Netto-Ist-Miete EUR / m ² / pro Monat	Soll-Miete TEUR p.a.	Bilanzieller Wert TEUR 31.12. 2011 (ungeprüft)	Dingliche Belastungen 31.12.2011 TEUR
ANLAGEVERMÖGEN											
Portfolio Wohnen		1.053	30.222	1.870.499	219.654	11,7	99.753	5,04	112.944	1.421.520	854.671
Hamburg		268	6.249	383.647	35.772	9,3	21.375	5,12	24.656	305.615	202.127
Berlin		129	7.867	474.214	24.886	5,2	25.871	4,80	27.006	378.740	223.781
Leipzig/Dresden		114	2.887	179.006	17.498	9,8	8.667	4,47	9.457	122.269	74.644
Rhein/Ruhr		148	3.158	202.279	13.386	6,6	12.173	5,37	13.228	182.634	109.925
Salzgitter/Wolfsburg		380	9.203	564.956	125.829	22,3	26.929	5,11	33.697	361.429	201.957
Sonstige		14	858	66.397	2.283	3,4	4.739	6,16	4.901	70.833	42.237
Portfolio Gewerbe		28	28	325.829	12.341	3,8	28.377	7,54	29.576	457.588	285.862
Hamburg		6	6	32.392	2.818	8,7	3.069	8,65	3.301	49.766	31.311
Berlin		1	1	53.962	0	0	3.000	4,63	3.000	50.400	25.548
Leipzig/Dresden		2	2	6.747	1.206	17,9	556	8,36	592	8.900	1.340
München		11	11	145.556	6.173	4,2	14.009	8,38	14.830	231.088	153.729
Rhein/Ruhr		7	7	55.160	2.144	3,9	5.370	8,44	5.480	76.434	48.112
Sonstige		1	1	32.032	0	0	2.373	6,17	2.373	41.000	25.821
Zwischensumme Portfolio		1.081	30.250	2.196.349	231.995	10,6	128.1	5,44	142.521	1.879.108	1.140.533
Serviced Apartments		3	106	8.066	/	/	1.741	17,99	2.030	16.500	9.841
Unbebaute Grundstücke	227.778	8	/	/	/	/	1.572	/	1.572	12.287	412
Zwischensumme Sonstiges	227.778	11	106	8.066	/	/	3.313	17,99	3.602	28.787	10.253
Summe Anlagevermögen 31.12.2011	227.778	1.092	30.356	2.204.415	231.995	10,5	131.444	/	146.123	1.907.895	1.150.785

Neben diesen zum Anlagevermögen gehörigen Immobilien stehen weitere Immobilien im Eigentum der TAG AG bzw. ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, die dem Vorratsvermögen zuzuordnen sind und von den vorgenannten Wertgutachten nicht erfasst wurden. Hierbei handelt es sich um insgesamt 23 Wohnimmobilien mit 907 Wohneinheiten, wovon eine Wohnimmobilie mit 430 Wohneinheiten von der TAG Chemnitz-Immobilien GmbH gehalten wird, zwei Gewerbeimmobilien und drei unbebauten Grundstücken mit einem bilanziellen Gesamtwert von rund EUR 68,9 Mio. zum 31. Dezember 2011. Auch das Portfolio der TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, welches mit der Eintragung der zugrundeliegenden Sachkapitalerhöhung am 25. Januar 2012 dinglich erworben wurde, ist von der Gesellschaft dem Vorratsvermögen zugeordnet worden.

14.8. Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl in der TAG hat sich zu den einzelnen Stichtagen, bei einer Darstellung nach Vollzeitkräften, jedoch ohne Vorstände und Geschäftsführer, wie folgt entwickelt:

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Anzahl Mitarbeiter nach Gesellschaften				
TAG AG	134	92	4	4
Larus, im Juli 2011 auf die POLARES REAM übergegangen	66	42	0	0
Bau-Verein	10	10	69	75
TAG AM	55	0	36	27
TBG	10	10	10	10
TAG Sachsenimmobilien GmbH	0	6	-	-
TAG NRW-Immobilien GmbH, vormals FranconoWest AG	0	9	-	-
Colonia und Tochtergesellschaften	6	-	-	-
	<u>281</u>	<u>168</u>	<u>119</u>	<u>116</u>

Zum 31. Dezember 2011 waren bei der TAG 281 Mitarbeiter beschäftigt. Hierbei sind Auszubildende, Hausmeister und Reinigungskräfte nicht berücksichtigt. Die deutliche Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter seit 2009 ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die TAG mit Ablauf des 30. September 2010 weitere 49,79 % der Anteile an der Larus übernommen hat, wodurch diese zu einer vollkonsolidierten Tochtergesellschaft der TAG geworden ist und die zum damaligen Zeitpunkt 39 Mitarbeiter der Larus nunmehr Mitarbeiter der TAG sind. Die weitere Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter bis zum 31. Dezember 2011 stellt eine Folge der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia dar, in deren Zuge weitere 98 Mitarbeiter hinzugekommen sind, die den TAG-Konzern seither im Zuge der Zusammenführung der Mitarbeiterbestände teilweise wieder verlassen haben oder bei der TAG AG beziehungsweise bei der POLARES REAM angestellt sind. Seit dem 31. Dezember 2011 sind zudem weitere 22 Mitarbeiter hinzugekommen, so dass die TAG zum Datum dieses Prospektes insgesamt 303 Mitarbeiter beschäftigt.

Konzernintern ist die Mehrzahl des Personals seit dem 1. Januar 2010 direkt bei der TAG AG beschäftigt. Dies ist auf eine Restrukturierung der TAG in den Jahren 2009/2010 zurückzuführen. Unmittelbar bei der TAG AG sind zum Datum des Prospektes daher 152 Mitarbeiter beschäftigt.

Im Übrigen blieb die Zahl der Mitarbeiter der TAG im Vergleich zum 31. Dezember 2011 konstant.

14.9. Rechtsstreitigkeiten

Die TAG ist bzw. war mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Sachverhalte nicht Partei einer staatlichen Intervention oder an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens zwölf letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, oder die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder der TAG auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben. Umfang und Anzahl dieser Rechtsstreitigkeiten sind erheblich, nach Ansicht der TAG für Immobilienunternehmen allerdings auch typisch.

14.9.1. Fallgruppen

Die Mehrzahl aller Verfahren steht noch im Zusammenhang mit dem mittlerweile beendeten Bauträgergeschäft und der aufgegebenen Projektentwicklung, die Verfahren können in ihrer Mehrzahl verschiedenen Fallgruppen zugeordnet werden:

- Hinsichtlich der schon abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen werden noch Auseinandersetzungen und Rechtsstreitigkeiten über die Geltendmachung von Baumängeln und Planungsfehlern geführt, da sich diese Verfahren oftmals über Jahre hinziehen. Die Eigentümer und Eigentümergemeinschaften versuchen insbesondere, durch Einleitung selbständiger gerichtlicher Beweisverfahren die Verjährung der geltend gemachten Gewährleistungsansprüche zu hemmen. Da an diesen Verfahren zahlreiche Parteien teilnehmen, ziehen sich die Rechtsstreitigkeiten oftmals erheblich in die Länge. Es hat sich darüber hinaus herausgestellt, dass aufgrund neuer Entwicklungen und des Einsatzes neuer Produkte wie auch aufgrund neuer Feststellungsmethoden eine bei Errichtung des jeweiligen Objekts noch als technisch richtig anerkannte Ausführung zwischenzeitlich problematisiert wird und sich nicht als den anerkannten Regeln der Technik entsprechend erweist. Für die TAG besteht in diesen Fällen insbesondere das Risiko, dass sich Regressansprüche gegen die Planer und die ausführenden Firmen nicht mehr realisieren lassen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2. „Risikofaktoren“). Risiken entstehen auch dadurch, dass die Abnahmen des jeweiligen Gemeinschaftseigentums, welche in der Vergangenheit durch externe Gutachter für Eigentümer und Erwerberrgemeinschaften durchgeführt wurden, nach Entscheidungen der Gerichte nicht wirksam sein sollen, so dass der Beginn der Gewährleistungsfristen oftmals nicht genau bestimmbar ist. In dem Bereich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums besteht daher eine hohe Rechtsunsicherheit. Die Gesellschaften, die in der Vergangenheit Bauträgertätigkeiten ausgeübt haben, insbesondere der Bau-Verein, sind daher auch zukünftig dem Risiko ausgesetzt, aus zurückliegenden Projekten wegen einer faktischen Verlängerung der Gewährleistungsfristen in Anspruch genommen zu werden.

- Mit den Bauträgerobjekten der TAG Asset Management GmbH („TAG AM“), die am Standort Leipzig mit der Denkmalschutzsonderabschreibung nach § 7 EStG verkauft worden sind, ist eine weitere Fallgruppe an Auseinandersetzungen entstanden. Die Finanzbehörden verweigern den Erwerbern nach Durchführung von Betriebsprüfungen die geltend gemachte Sonderabschreibung. Zur Begründung wird entweder darauf verwiesen, dass die für die Sonderabschreibung geltend gemachten Baukosten nicht nach dem Abschluss des Vertrages entstanden seien, wie es § 7 EStG voraussetzt, und daher gekürzt werden müssten, oder aber dass die Eignung als Denkmal generell in Frage gestellt wird. In beiden Fallkonstellationen berufen sich die Erwerber auf unzureichende Hinweise auf die steuerlichen Risiken und verlangen entweder Schadensersatz als Ausgleich der ihnen entstandenen Steuernachteile oder sogar die Rückabwicklung der oftmals vor vielen Jahren geschlossenen Kaufverträge. Zum Teil wird auch ein überhöhter Kaufpreis oder aber die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages geltend gemacht. Gerichte, die sich mit diesen Fallkonstellationen befasst haben, haben in einigen Fällen den Rückabwicklungsklagen der Käufer stattgegeben. Zum Teil sind Verfahren auch ausgesetzt worden, damit die Käufer zunächst mit dem Finanzamt in einem Verfahren vor dem Finanzgericht die Frage nach der Einordnung der Objekte als Denkmal klären. Da zum Teil größere Eigentümergemeinschaften betroffen sind, versuchen die Erwerber (= Kapitalanleger) teilweise über Musterverfahren ihre Rechtsposition gegenüber der TAG AM durchzusetzen. Neben bereits anhängigen Verfahren haben Eigentümer verschiedener Immobilien außergerichtlich Rückabwicklungsansprüche gegen die TAG AM geltend gemacht. Für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Bauträgerobjekten bestehen zum Datum des Prospekts Rückstellungen in Höhe von insgesamt rund EUR 1,5 Mio.

14.9.2. Einzelfälle

Nach Ansicht der TAG sind oder waren die folgenden Verfahren von wesentlicher Bedeutung:

- **Projekt „Ottobrunn“.** Aus der seit Jahren abgeschlossenen Bauträgermaßnahme in der Gemeinde Ottobrunn, die durch die Wohnanlage Ottobrunn GmbH („WAO“), eine Projektgesellschaft der Bau-Verein AG, realisiert wurde, wird noch eine Auseinandersetzung mit dem Generalunternehmer geführt, der das Vorhaben in mehreren Bauabschnitten realisierte. Es kam hier 2001 zu einem komplexen Baumangel, da sich Heizungs- und Sanitärleitungen nach dem Einbau als undicht herausstellten. Die aufgrund eines Zwischenvergleiches vom Generalunternehmer gezahlte Vertragsstrafe in Höhe von TEUR 511 wird von dem Generalunternehmer zurückverlangt, da im Rahmen eines selbständigen Beweisverfahrens der Gutachter eine, wenn auch geringe, Mitverantwortung der WAO als Auftraggeberin festgestellt hat. Gerichtlich ist ein Planungs- oder Bauaufsichtsfehler der WAO bislang nicht festgestellt worden. Ob es bei den bisherigen Feststellungen des Sachverständigen bleibt, ist offen. Der

Sachverständige hat sich noch nicht abschließend geäußert. Es wurden Rückstellungen gebildet.

Weiterhin gibt es bezüglich dieses Objekts noch Auseinandersetzungen mit Eigentümergemeinschaften wegen Mängeln mit einem Gesamtstreitwert in Höhe von TEUR 586. Die WAO schätzt den verbleibenden Aufwand auf rd. TEUR 600, wovon ca. TEUR 450 auf die TAG direkt und ca. 150 TEUR auf den Generalunternehmer entfallen, wobei der Generalunternehmer jedoch gegenüber der TAG die Aufrechnung mit angeblichen Rückzahlungsansprüchen angekündigt hat.

- **Projekt „Sandtorkai“ (Hamburg).** Die WEG Sandtorkai hat im Herbst 2009 kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist selbständige Beweisverfahren auf Überprüfung der Statik, der Tiefgarage und der Elektrik eingeleitet. Sie macht verschiedene Schäden geltend. Beteiligt ist auch der Generalunternehmer. Die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH („BVEI“) verfügt über Bürgschaften, so dass derzeit ein Rückgriffsrisiko nicht zu erwarten ist. Die TAG kann jedoch nicht ausschließen, dass ein Mängelbeseitigungsaufwand in Höhe eines sechsstelligen Betrages liegen könnte und eine Mitverantwortung der BVEI als Bauträger festgestellt werden könnte.
- **Die Akquisition eines Gewerbeimmobilienportfolios mit Objekten in verschiedenen Städten in Bayern („Siemens-Portfolio“).** Die Akquisition des Siemens-Portfolios durch die TAG Gewerbe im Jahre 2007 führte im Jahre 2009 zu einem Rechtsstreit zwischen der TAG und einem Projektentwickler aus München, mit dem das Siemens-Portfolio im Jahre 2007 gemeinsam akquiriert worden war. Der Projektentwickler machte in einem Urkundsverfahren nachträglich Provisionsansprüche geltend und erreichte zunächst ein Vorbehaltsurteil, in dem die TAG vom Landgericht Hamburg zur Zahlung eines Betrages von rund EUR 2,2 Mio. verurteilt wurde. Im Rahmen der dann geführten Verhandlungen konnte vor Einleitung des Nachverfahrens ein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen werden, in dem sich die Parteien darauf einigten, dass die TAG noch TEUR 970 an den Projektentwickler zahlt und auf weitere Ansprüche aus Mietgarantien, die aus einem im Jahre 2006 von dem Projektentwickler erworbenen Immobilienportfolio („Maximilian-Portfolio“) noch bestanden, verzichtete. Der Vergleich ist zur endgültigen Erledigung aller Ansprüche am 17./18. November 2009 abgeschlossen worden, ausgenommen sind Gewährleistungsverpflichtungen, die der Projektentwickler noch gegenüber der TAG Gewerbe hat.

Aus der Akquisition des Siemens-Portfolios, resultiert zudem ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren hinsichtlich verschiedener Baumängel bezüglich der Immobilie „Siemensdamm 50“ in Berlin. Von Seiten der TAG Gewerbe wird geltend gemacht, dass die Informa-

tionserteilung im Rahmen der zur Verfügung gestellten Daten vor Abschluss des Vertrages nicht ausreichend war. Hinsichtlich eines Teils der Mängel wurden durch ein Gutachten Beseitigungskosten in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. ermittelt, die die TAG Gewerbe zu tragen hätte. Wegen der Beilegung der Problematik verhandeln die Parteien des entsprechenden Beweisverfahrens außergerichtlich.

- **Projekt „Museumsstraße“.** Im Jahre 2000 hat die TAG Gewerbe ein in Hamburg gelegenes Objekt in der Museumsstraße verkauft. Die letzte Kaufpreisrate in Höhe von EUR 1,3 Mio. wurde zwar auf einem Notaranderkonto hinterlegt, jedoch aufgrund geltend gemachter Mängelrügen seitens des Käufers nicht ausbezahlt. Über die Berechtigung der Mängelrügen werden seit dem Jahre 2002 verschiedene Beweisverfahren und Prozesse vor dem Landgericht Hamburg geführt. Die bislang ergangenen Gutachten deuten auf eine Pflicht zur Mängelbeseitigung hin, deren Kosten durch Einbehalte gegenüber dem zwischenzeitlich in Insolvenz gelangten Generalunternehmer und durch Bürgschaften des Generalunternehmers abgesichert sind, auch wenn noch nicht alle Gutachten erstellt worden sind. Die TAG Gewerbe hat für die Durchführung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und den Restwerklohn des Generalunternehmers Rückstellungen in Höhe von TEUR 716 gebildet. Am 15. Oktober 2010 ist der TAG in dieser Sache eine Hilfswiderklage in Höhe von rund TEUR 2.500 EUR zugestellt worden, die neben einer von der Beklagten in erster Linie verfolgten Aufrechnung erhoben worden ist. Mit der Hilfswiderklage verlangt die Beklagte von der TAG Ersatz für die Kosten der zwischenzeitlich von der Beklagten im Wege der Ersatzvornahme durchgeführten Mängelbeseitigungsmaßnahmen.
- **Bauvorhaben in Puchheim.** Die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH hat als Verkäuferin im Jahr 2005 mit einer Investmentgesellschaft einen notariellen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein in Puchheim bei München belegenes Grundstück geschlossen. Darin hat die Verkäuferin sich unter anderem verpflichtet, einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten und vorhandene Büro- und Lagergebäude kernzusanieren. Die TAG Gewerbe wird als Rechtsnachfolgerin der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH wegen Baumängeln in Anspruch genommen. Die Käuferin des Grundstücks hat gegen die TAG Gewerbe Klage vor dem Landgericht München II auf Zahlung eines Vorschusses zur Beseitigung der Mängel in Höhe von TEUR 225 erhoben.
- **Rechtsstreit „conwert“.** Die TAG AM führte im Jahre 2005 im Zuge der Umstellung ihres Geschäftsmodells auf die Durchführung von immobilienbezogenen Dienstleistungen eine Due Diligence für die conwert Immobilien Invest AG – heute conwert Immobilien Invest SE – aus Wien („conwert“) durch, die zur Vorbereitung einer Akquisition eines Wohnungsbestandes von ca. 2.300 Einheiten in Leipzig erforderlich war. Anfang 2010 legte die conwert außergerichte-

richtlich einen Klagentwurf vor, der einen Schadensersatzanspruch in Höhe von EUR 10,3 Mio. gegenüber der TAG AM damit begründete, dass die von der TAG AM durchgeführte Due Diligence fehlerhaft war und insbesondere Baukosten für die Sanierung falsch kalkuliert und ermittelt worden waren. Nach außergerichtlich geführten Verhandlungen und einer Abwägung der Erfolgsaussichten der angekündigten Klage mit den tatsächlich festgestellten Fehler bei der Due Diligence hat die TAG AM zur Abgeltung des übrigen Anspruches einen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen. In diesem Vergleich verpflichtete sich die TAG AM gegenüber der conwert noch einen Betrag in Höhe von TEUR 1.062 zu zahlen und dafür einzustehen, dass Forderungen der Larus – mittlerweile durch Verschmelzung in der POLARES REAM aufgegangen – gegen die conwert aus der Begleitung von Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 538 nicht mehr verfolgt werden.

- **Objekte „Holbeinstraße“ und „Nonnenstraße“ in Leipzig.** Aus dem Altbausanierungsobjekt Holbeinstraße resultieren Auseinandersetzungen der TAG AM mit Erwerbern, in denen die Rückabwicklung und/oder Schadensersatz wegen entgangener Steuervorteile in Form von Klagen und Kaufpreiseinbehalten geltend gemacht wird. In zwei Verfahren wurden die Klagen abgewiesen und jeweils Berufung eingelegt, eine Klage ist noch in erster Instanz anhängig und ein Verfahren wurde ausgesetzt. Zum Objekt Nonnenstraße sind derzeit sechs Rechtsstreitigkeiten anhängig bzw. beendet: Die TAG AM hat in drei Verfahren Berufung und in einem Verfahren Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingelegt. In zwei Fällen erfolgte eine Verurteilung auf Rückabwicklung der Kaufverträge, jeweils gerichtet auf Rückzahlung des Kaufpreises (TEUR 255 beziehungsweise TEUR 185) Zug um Zug gegen Rückübertragung der jeweiligen Wohnung. Es wird derzeit gegen die TAG AM die Vollstreckung aus den beiden Urteilen verfolgt. Unter Berücksichtigung des Werts der Wohnungen beträgt der wirtschaftliche Schaden aus den beiden Rückabwicklungsauseinandersetzungen rund TEUR 120 beziehungsweise TEUR 100. Aus den Objekten Schwägrichenstraße, Cunnersdorfer Straße, Gräfestraße und Ehrensteinstraße, die eine vergleichbare Problematik aufweisen, sind weitere sieben Verfahren gerichtlich anhängig.

In Einzelfällen werden auch hier neben den steuerlichen Fragestellungen Mängel der verkauften und sanierten Altbauwohnungen und ein überhöhter Kaufpreis geltend gemacht.

- **Objekt WEG „Poetenweg“ in Leipzig.** Die Eigentümergemeinschaft des Altbausanierungsprojektes Poetenweg hat vor dem LG Leipzig im Wege einer Klage auf Zahlung eines Vorsschusses für die Errichtung von Garagen einen Betrag in Höhe von TEUR 118 geltend gemacht, da die TAG AM auf dem Gelände noch keine Garagen errichtet hat. Da das OLG Dresden mit Urteil vom 30. Juni 2010 die Berufung der TAG AM zurückgewiesen hat, ist das Urteil rechtskräftig geworden. Die TAG AM hat daraufhin Verhandlungen mit der WEG über

eine außergerichtliche Beilegung der Garagenproblematik geführt, die neben dem Urteilsgegenstand noch andere Rechtsfragen betraf. Diese Verhandlungen mündeten in einen außergerichtlichen Vergleich, in dessen Rahmen sich die Eigentümergemeinschaft mit der Aufhebung einer Bauverpflichtung der TAG AM einverstanden erklärte und auf die Zahlung des Vorschusses verzichtete. Im Gegenzug verpflichtete sich die TAG AM, an die Eigentümergemeinschaft einen Abgeltungsbetrag in Höhe von TEUR 20 zu zahlen und das verbliebene Miteigentum der TAG an dem betroffenen Grundstück zu übertragen. Der Vergleich ist zum Datum des Prospekts noch nicht vollzogen worden.

Parallel hat die Eigentümergemeinschaft Poetenweg im Wege des Kostenvorschusses wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum einen Betrag in Höhe von rd. TEUR 360 im Juli 2010 gerichtlich geltend gemacht. Im September 2011 ist das durch den gerichtlich bestellten Gutachter erstellte Gutachten eingegangen. Die TAG hat in diesem Rechtsstreit dem Generalunternehmer den Streit verkündet. Parallel hierzu werden Vergleichsverhandlungen mit dem Generalunternehmer geführt.

- **Objekt WEG „Schwägrichenstraße“ in Leipzig.** Die Wohnungseigentümergemeinschaft Schwägrichenstraße und ein Erwerber haben außergerichtlich zum Teil gravierende Mängel am Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (Dach, Keller) geltend gemacht, über deren Abgeltung und Regulierung derzeit außergerichtlich verhandelt wird. Zur Erledigung eines Teils der streitigen Punkte ist bisher die Zahlung eines Betrags von TEUR 150 vereinbart worden. Im Übrigen konnte eine außergerichtliche Einigung bisher noch nicht erzielt werden.
- **Objekt „Schönbachstraße“.** Die Eigentümergemeinschaft macht gegen die TAG AM Gewährleistungsansprüche in einer Größenordnung von etwa TEUR 100 geltend. Die TAG AM geht davon aus, jedenfalls teilweise Rückgriffsansprüche gegen den Generalunternehmer durchsetzen zu können.
- **Objekte „Parsifalstraße“ und „Wodanstraße“ in Nürnberg.** Die Eigentümerin eines Ensembles aus drei Gebäuden in Nürnberg hat im Dezember 2011 gegen die Wohnanlage Otto-brunn GmbH, von der sie diese Gebäude im Jahre 2008 erworben hatte, und gegen die Bau-Verein AG, welche hinsichtlich der Erfüllung der Pflichten aus dem Kaufvertrag eine Patronatserklärung abgegeben hatte, ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet. Das selbständige Beweisverfahren ist auf die Feststellung brandschutztechnischer Mängel und der Höhe der Kosten für ihre Behebung gerichtet. Der vorläufige Streitwert für dieses Verfahren beläuft sich auf TEUR 200.

- **Projekt Heidberg Villages.** Zwei Eigentümergemeinschaften machen im Wege selbständiger Beweisverfahren sowie durch eine Klage zahlreiche Mängel gegen die Bau-Verein zu Hamburg Junges Wohnen GmbH geltend. Der vorläufige Gesamtstreitwert dieser Verfahren beläuft sich auf rund TEUR 430.
- **Schadensersatzansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied der TAG AM.** Die TAG AM verfolgt derzeit gegen eines ihrer früheren Vorstandsmitglieder einen Schadensersatzanspruch in Höhe von TEUR 1.600. Die TAG AM, früher firmierend unter JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, hat im Jahr 2005 im Auftrag einer Wohnimmobiliengesellschaft ein Immobilienbewertungsgutachten erstellt. Der Auftraggeber hat wegen Fehlern im Rahmen des Due Diligence-Auftrags einen Schadensersatzanspruch gegen die TAG AM geltend gemacht. Um eine Klage zu verhindern, hat die TAG AM mit dem Auftraggeber einen Vergleich über einen Betrag von TEUR 1.600 geschlossen. Nach Auffassung der TAG AM hat ihr früheres Vorstandsmitglied, das jenes Projekt verantwortlich geleitet hat, gegen seine Sorgfaltspflichten verstoßen und ist daher schadensersatzpflichtig. Die TAG AM hat ihren Anspruch zunächst im Wege eines Mahnverfahrens verfolgt und beabsichtigt nunmehr, das streitige Verfahren vor dem Landgericht Frankfurt am Main einzuleiten.
- **Rechtsstreit mit der HSH Nordbank.** Die HSH Equity Partners GmbH hat vor dem Landgericht Hamburg Klage gegen die Colonia erhoben und machte aufgrund einer Platzierungsgarantie einen Betrag von EUR 4,5 Mio. nebst Verzugszinsen von 8 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 31. Dezember 2009 Zug um Zug gegen Übertragung der KG-Anteile an der HGA/Colonia CareConcept I Fondsgesellschaft mbH & Co. KG geltend. In einem gerichtlichen Vergleich vom 9. Dezember 2011 haben die Parteien einen Kauf- und Übertragungsvertrag über den Kauf und die Abtretung der KG-Anteile zu einem Kaufpreis in Höhe des Nominalwertes von EUR 4,5 Mio. abgeschlossen. Der Vertrag ist mit Wirkung zum 21. Dezember 2011 auch dinglich vollzogen worden.
- **Rechtsstreit mit der Resolution Beteiligungs GmbH.** Die Resolution Beteiligungs GmbH begehrt von der Colonia aus einem Einbringungsvertrag Zahlung in Höhe von EUR 1 Mio. nebst Zinsen von 8 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 29. Januar 2010. In der ersten Instanz ist die Klage abgewiesen worden. Die Klägerin hat Berufung vor dem OLG Köln eingelegt und es wurde zwischenzeitig ein Insolvenzverfahren gegen sie eröffnet. Gemäß Beschluss vom 29. November 2011 beabsichtigt das Gericht, die Berufung zurückzuweisen, und hat den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu gegeben.
- **Klage gegen Projekt Karlstadtcarrée u.a.** Die Colonia Real Estate Solutions GmbH (nunmehr in der POLARES REAM aufgegangen) ist vor dem Landgericht Düsseldorf durch eine

Anliegerin wegen Beschädigung des in ihrem Eigentum befindlichen Wohn- und Geschäftshauses bei der Durchführung einer Projektentwicklung in der Nachbarschaft auf Schadensersatz aus unerlaubter Handlung in Höhe von rund EUR 1 Mio. verklagt worden. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH ist eine von acht Beteiligten, die als Schadensverursacher in Betracht kommen.

- **Klage der Terradomo.** Gegen die Colonia wird vor dem Landgericht Köln ein Provisionsanspruch in Höhe von TEUR 261,8 geltend gemacht. Gegenwärtig befindet sich das Verfahren in der Beweisaufnahme. In der Sache geht es um die Vermittlung einer Wohnanlage in Geilenkirchen.
- **Klage der POLARES REAM.** Die Colonia hat Klage gegen den Vermieter ihrer Büroräume erhoben. Hintergrund ist eine offene Forderung der POLARES REAM in Höhe von rund TEUR 300 gegen den Vermieter aus einem Dienstleistungsvertrag. Da zudem die Verhandlungen zwischen der Colonia und dem Vermieter über eine vorzeitige Entlassung aus dem auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag gescheitert sind, hat die Colonia die Forderung der POLARES REAM abtreten lassen und macht sie nun gerichtlich geltend.
- **Klage der BGP Investment S.à r.l.** Die BGP hat gegen die Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und die Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH eine Klageforderung in Höhe von rund EUR 1 Mio. nebst Zinsen vor dem Landgericht Köln geltend gemacht. Der Rechtsstreit ist inzwischen durch einen gerichtlichen Vergleich beendet. Die Beklagten haben sich darin zu einer Zahlung in Höhe von insgesamt TEUR 250 verpflichtet. Die Zahlung ist mittlerweile vollständig erfolgt.
- **Restitutionsverfahren bezüglich zweier Objekte in Perwenitz und Pessin.** Die CRE Wohnen Dritte GmbH hat im Jahr 2006 von einer städtischen Wohnbaugesellschaft ein Immobilienportfolio in Nauen und in anderen brandenburgischen Orten angekauft. Derzeit sind Restitutionsverfahren in Bezug auf zwei zu diesem Portfolio gehörende Objekte anhängig. Es handelt sich um ein Objekt in Perwenitz und ein Objekt in Pessin. Eine Eigentumsumschreibung auf die Käuferin hat vor dem Hintergrund der laufenden Restitutionsverfahren noch nicht stattgefunden. Der geltend gemachte Restitutionsanspruch in Bezug auf das Objekt Perwenitz ist durch das Verwaltungsgericht Potsdam abgelehnt worden. Anhängig ist derzeit noch eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Für den Fall, dass die städtische Wohnbaugesellschaft nach Abschluss der Restitutionsverfahren das jeweilige Eigentum an die Anspruchsteller zurückzuübertragen hätte, wäre die CRE Wohnen Dritte GmbH verpflichtet, die seit dem 1. Januar 2007 einggenommenen Mieten, die sich zum Datum

des vorliegenden Prospekts auf insgesamt rund TEUR 350 belaufen, an die Verkäuferin zurückzuerstatten.

Die TAG hat Rückstellungen für alle Rechtsstreitigkeiten gebildet, die sich zum 30. September 2011 auf insgesamt EUR 2,3 Mio. belaufen.

14.10. Versicherungen

Die TAG hat zur Einschränkung der durch ihren Geschäftsbetrieb verursachten Risiken die folgenden Versicherungen abgeschlossen:

- Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturm-/Hagelschäden für alle konzerneigenen Immobilien;
- Für den Großteil aller Liegenschaften Haus- und Grundstücksbesitzer-Haftpflichtversicherungen;
- Für einige Liegenschaften Versicherungen gegen Umweltschäden und Gewässerschäden;
- Eine Bauleistungshaftpflicht-, eine Betriebshaftpflicht- sowie eine Elektronikversicherung;
- Für die Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft mbH eine Betriebsunterbrechungsversicherung;
- Eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Vorstand, den Aufsichtsrat und leitende Mitarbeiter des Konzerns (D&O Versicherung).

Die Versicherungsverträge werden einheitlich durch einen externen Versicherungsmakler verwaltet. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbeschränkt, sondern unterliegen teilweise Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen (siehe hierzu: Abschnitt 2.2., „Unternehmensspezifische Risiken“).

Die TAG geht davon aus, dass sie sich angemessen versichert hat, kann aber nicht ausschließen, dass Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die die Deckungshöhe ihrer Versicherungen überschreiten.

14.11. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen

Bedingt durch ihre Geschäftstätigkeit verfügt die TAG über keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung und keine Aktivitäten auf diesem Gebiet. Des Weiteren ist sie nicht von Patentrechten, Lizen-

zen oder Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für ihre Geschäftstätigkeit sind.

Die TAG ist Inhaberin der Wort-/Bildmarke „Seit 1892 BAU-VEREIN ZU HAMBURG Räume zum Leben“, der Wortmarke „TAG AG“ und der Wortmarke „TAG“, welche im Register des Deutschen Patent- und Markenamts eingetragen sind. Daneben verfügen auch weitere Tochtergesellschaften wie etwa die Colonia über eingetragene Marken. Hierbei handelt es sich vor allem um Wort- und Bildmarken im Zusammenhang mit dem von der Colonia verwendeten Logo.

Für die TAG sind bei den jeweiligen Registrierungsstellen verschiedene Domainnamen, insbesondere die Domainnamen <http://www.tag-ag.com>, <http://www.bau-verein.de>, <http://www.tag-am.com>, <http://www.colonia.ag> und <http://www.cre.ag> registriert.

15. Regulatorisches Umfeld

Die TAG unterliegt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreichen Bestimmungen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts sowie des zivilrechtlichen Bau- und Mietrechts. Insofern sind etwa geplante Bautätigkeiten von behördlichen Genehmigungsverfahren abhängig. Angesichts des Fokus der TAG auf die Vermietung von Immobilien steht das deutsche Mietrecht, insbesondere das deutsche Wohnraummietrecht im Zentrum ihres regulatorischen Umfelds. Daneben ist auch das deutsche Umweltrecht für die TAG von Belang.

15.1. Mietrecht

Das deutsche Wohnraummietrecht ist in weiten Teilen auf eine soziale Absicherung des Mieters ausgerichtet, was sich insbesondere in der Beschränkung des Vermieters bei der Kündigung und bei Mieterhöhungen niederschlägt. So ist etwa eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat, etwa im Fall von Eigenbedarf seitens des Vermieters oder wenn der Vermieter ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjektes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder die Absicht des Vermieters, den Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln, fallen indes nicht darunter. Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, kann er bei nicht-preisgebunden Mietverträgen unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen grundsätzlich eine Vertragsanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In der Regel darf der Mietzins jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen. Kommt es zum Verkauf von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, so hat der Mieter ein sogenanntes schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit der Folge, dass er das Objekt zu den gleichen Bedingungen wie der potentielle Käufer erwerben kann. Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau durch den Bund, die Länder bzw. die Kommunen bestehen darüber hinaus Beschränkungen für den Förderempfänger in Hinsicht auf die Auswahl der Mieter (Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) sowie (zeitweise) in Bezug auf die Höhe der Miete (die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderliche sogenannte Kostenmiete).

15.2. Sonstige gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum

Aus Anlass der Portfoliooptimierung kommt es bei der TAG gelegentlich zum Verkauf einzelner Immobilien. Wenn es sich bei diesen Immobilien um bereits vermieteten Wohnraum handelt, der in Wohnungseigentum umgewandelt wurde oder zur Umwandlung vorgesehen ist, und nun an Dritte verkauft werden soll, gewährt das BGB dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, so dass dieser die

Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie der Dritte erwerben darf. Ein Vorkaufsrecht besteht allerdings nicht, wenn bereits zum Zeitpunkt der Vermietung Wohnungseigentum bestand oder eine Umwandlung in Wohnungseigentum konkret beabsichtigt war.

Der Eigentümer bzw. Vermieter einer Immobilie (Wohn- oder Gewerbeimmobilie) muss auf Nachfrage eines Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis, der die Energieeffizienz der Immobilie ausweist, vorlegen. Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude (Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 1. Oktober 2007) als auch für Bestandsgebäude. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gilt nicht nur im Falle eines Verkaufs eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, sondern auch für den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum sowie den Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück. Auch bei der Durchführung von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen und An- oder Ausbauten ist ein Energieausweis zu erstellen. Alle genannten Pflichten sind bußgeldbewehrt. Weitere Verpflichtungen enthält die Energieeinsparverordnung vom 29. April 2009 zum Zwecke der Energieeinsparung bezüglich baulicher Änderungen sowie Nachrüstungen im Gebäudebestand. Diese Pflichten sind nur teilweise bußgeldbewehrt, jedoch unterliegen die Eigentümer insofern einer behördlichen Überwachung. In Zukunft ist damit zu rechnen, dass die Neufassung der Energieeinsparverordnung, deren Inkrafttreten in den Jahren 2012 oder 2013 erwartet wird, zu gesteigerten Pflichten des Eigentümers bzw. Vermieters führen wird. So sieht die EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, welche durch die Neufassung der Energieeinsparverordnung umgesetzt werden wird, beispielsweise vor, dass bestehende Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, gewisse Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen.

Für die TAG besteht die Pflicht, bei Veräußerungen Erwerbern auf Verlangen Energieausweise zugänglich zu machen. Sofern die Angaben in einem Energieausweis unrichtig sind, können Erwerber aufgrund dessen Schadensersatz verlangen, sofern die Haftung diesbezüglich nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Zudem sind die Pflichten aus der Energieeinsparverordnung bußgeldbewehrt. Ferner ist auch die Ausstellung von Energieausweisen an sich mit Kosten verbunden.

Daneben wird die Geschäftstätigkeit der TAG durch die gesetzlichen Bestimmungen zum öffentlich geförderten Wohnraum reguliert. Bund, Länder und Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, den Wohnungsbau zu fördern. Hiernach werden insbesondere solche Wohnungen finanziell gefördert, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung und Miete weiten Teilen der Bevölkerung zur Verfügung stehen können. Die gesetzlichen Bestimmungen über den öffentlich geförderten Wohnraum betreffen die TAG zum Einen insofern, als diese Wohnungen nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines angemietet werden dürfen und als der Vermieter hinsichtlich der Höhe des Mietzinses erheblichen Beschränkungen unterworfen ist. Zum anderen haben einige Tochtergesellschaften der TAG – insbesondere Tochtergesellschaften der Colonia – öffentliche Fördermittel für Wohnraum erhalten. Diese

Fördermittel wurden in Form von Finanzhilfen und verlorenen Zuschüssen gewährt, d.h. Fördermitteln, die im Allgemeinen nicht an den Staat zurückgezahlt werden. Auch in Zukunft werden die TAG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften prüfen, inwiefern sie zum Bezug von Fördermitteln berechtigt sind. Die Gewährung derartiger Fördermittel ist an die Erfüllung bestimmter vertraglicher Bestimmungen, Bestimmungen in Bescheiden und sonstiger rechtlicher Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sehen unter anderem vor, dass der Vermieter einer geförderten Wohneinheit nur eine bestimmte Höchstmiete (sogenannte Kostenmiete) verlangen und die Einheit nur an bestimmte Personen (zum Beispiel Personen mit geringem Einkommen) vermieten darf. Die Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderlich ist. Sie wird im Zeitverlauf fortgeschrieben. Ist die planmäßige Rückführung der öffentlichen Fördermittel erfolgt, hat der Vermieter ab dem darauf folgenden Jahr die Möglichkeit, die Miete schrittweise an das marktübliche Niveau heranzuführen. Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel besteht in der Regel eine zehnjährige Nachwirkungsfrist, innerhalb derer das Kostenmietprinzip weiter gilt. Sollten die Tochtergesellschaften der TAG, die Fördermittel erhalten haben, die entsprechenden Voraussetzungen und sonstigen rechtlichen Vorgaben für die Gewährung der Mittel nicht erfüllen, könnten die staatlichen Geldgeber Strafzahlungen erheben oder die Fördermittel zuzüglich Zinsen zurückverlangen.

Einige Immobilien der TAG sind in städtischen Sanierungs-, Erhaltungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaugebieten belegen. Die Eigentümer von Immobilien, die in einem städtischen Sanierungsgebiet liegen, sind unter anderem bei einem Abriss oder Umbau, bei einem Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von einem Jahr sowie bei dem Verkauf eines Objektes verpflichtet, eine behördliche Erlaubnis einzuholen. Sofern es sich um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet handelt, muss der Eigentümer einer Immobilie zudem der Gemeinde zur Finanzierung der Sanierung einen finanziellen Ausgleichsbetrag zahlen, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. Der Eigentümer einer in einem Erhaltungsgebiet gelegenen Immobilie ist im Falle eines Abrisses bzw. Umbaus eines Gebäudes oder bei einer Nutzungsänderung verpflichtet, eine behördliche Erlaubnis einzuholen. Eigentümer von Grundstücken in Entwicklungsgebieten müssen diese entweder verkaufen oder entsprechend der Entwicklungssatzung auf eigene Kosten entwickeln. Liegen Grundstücke in Stadtumbaugebieten, müssen sich deren Eigentümer am Rückbau oder der Anpassung bestimmter baulichen Anlagen beteiligen oder Austauschflächen annehmen. Schließlich sind einige der Immobilien der TAG denkmalgeschützt. Für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden bestehen besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Bei einem Gebäude, welches als historisches Baudenkmal registriert ist, bedarf dessen Veränderung oder eine Nutzungsänderung einer behördlichen Erlaubnis. Darüber hinaus ist der Eigentümer verpflichtet, einen beabsichtigten Verkauf des Bauwerks der zuständigen Behörde anzuzeigen. Häufig verfügen die Gemeinden, in denen das Bauwerk gelegen ist, zudem über ein Vorkaufsrecht. Darüber hinaus

sind einige Grundstücke der TAG mit Baulasten belegt, durch welche zum Beispiel öffentlich-rechtlich bestimmte Abstandsflächen bei der Bebauung festgelegt oder der Eigentümer zur Schaffung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen verpflichtet wird. Hiermit ist somit eine Beschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken verbunden.

15.3. Umweltrecht

Außerdem sind auf die Objekte der TAG insbesondere umweltrechtliche Vorschriften wie etwa die Boden- und Wasserschutzgesetze anwendbar. Insoweit könnte die TAG gegebenenfalls im Fall von Bodenkontaminationen oder anderen umweltrechtlich relevanten Umständen zur Verantwortung gezogen und zu entsprechenden Sanierungsmaßnahmen verpflichtet werden. In Hinsicht auf derartige Bodenkontaminationen ist der Gesellschaft bekannt, dass die Bahn-Grundstücke der TBG mit Rückständen des Eisenbahnbetriebs wie z. B. Öl kontaminiert sind. Darüber hinaus ist es möglich, dass auf diesen Grundstücken neben den eisenbahnspezifischen Altlasten weitere Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Gleiches gilt für Grundstücke der KVT, die teilweise in der Vergangenheit für den Eisenbahnbetrieb genutzt wurden. Demzufolge ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Sanierungsbedarf der Grundstücke bei anderweitiger Verwendung besteht. Im Übrigen sind nach Kenntnis der TAG AG und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften die in ihrem Eigentum befindlichen Immobilien bzw. Grundstücke nicht mit Altlasten belastet, die einen unmittelbaren Sanierungsbedarf auslösen. Siehe zu den aus den Altlasten resultierenden potentiellen Risiken auch die Ausführungen im Abschnitt 2. „Risikofaktoren“.

16. Wesentliche Verträge

16.1. Erwerbsvorgänge

- **Erwerb der Geschäftsanteile an der Ostara Alpha S.à r.l.**

Die TAG AG hat mit Wirkung zum 11. März 2010 94 % der Geschäftsanteile an der Ostara Alpha S.à r.l. gekauft. Damit hat die TAG AG ein im Eigentum der Ostara Alpha S.à r.l. stehendes Wohnimmobilienportfolio erworben, das insgesamt aus 787 Einheiten und einer Fläche von rund 51.300 m² besteht. Diese sind überwiegend in Berlin (454 Einheiten), zum Teil in Flensburg (174 Einheiten) und in Zingst (159 Einheiten) gelegen. Die Jahresnettosollmiete beträgt rund TEUR 2.954.

Der Erwerb der Geschäftsanteile fand im Wege einer gemischten Sachkapitalerhöhung statt. Die Anteile an der Ostara Alpha S.à r.l. wurden zuvor zu 100% von der Ostara Holdings S.à r.l. gehalten. In einem Participation Agreement vom 18. Dezember 2009 verpflichtete sich die Ostara Holdings S.à r.l. gegenüber der TAG AG dazu, 94% ihrer Anteile an der Ostara Alpha S.à r.l. in die TAG AG einzubringen. Als Gegenleistung wurde die Zeichnung von 2.418.182 nennwertlosen Inhaberaktien der TAG AG sowie die Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 4.500.000,00 vereinbart, welcher zwischenzeitig durch einen außergerichtlichen Vergleich auf EUR 3.900.000,00 verringert worden ist und den die TAG AG mittlerweile vollständig beglichen hat.

Durch Beschluss des Vorstandes der TAG AG vom 18. Dezember 2009 und 22. Februar 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 2. Januar 2010 und 23. Februar 2010 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.418.182,00 auf EUR 34.984.546,00 durch Ausgabe von 2.418.182 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie erhöht. Die Kapitalerhöhung ist am 11. März 2010 in das Handelsregister eingetragen worden. Die Einzelheiten zu dieser Sachkapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2. („Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“) beschrieben. Die Aktien sind der Zeichnerin, der Ostara Holdings S.à r.l., übergeben worden, die zwischenzeitig zu 6,9% am Grundkapital der TAG AG beteiligt war, gegenwärtig jedoch nach Kenntnis der TAG keine Beteiligung von über 3% des Grundkapitals der TAG AG mehr hält.

Über die Beteiligung durch die TAG AG in Höhe von 94% hinaus hat die TAG KG 6% der Anteile an der Ostara Alpha S.à r.l. erworben. Die Ostara Alpha S.à r.l. wurde zwischenzeitlich umfirmiert in TAG Nordimmobilien S.à r.l.

Das Grundeigentum der TAG Nordimmobilien S.à r.l. ist mit Grundschulden in unterschiedlicher Höhe – bis zu EUR 21.080.000,00 – belastet. Die Grundschulden wurden der DKB (Deutsche Kreditbank) als Sicherheit für ein Darlehen eingeräumt.

- **Erwerb der Anteile an der FranconoWest AG und an der FranconoAdvisory AG**

Durch Verträge vom 6. Mai 2010 erwarb die TAG Aktien der FranconoWest AG („FRW“) sowie der FranconoAdvisory AG („FRA“). Die FRA wurde vollständig von der Franconofurt AG, die FRW zum Teil auch von der Christian und Nadja Wolf GmbH erworben. Während der Erwerb der FRA gegen Zahlung eines Barkaufpreises erfolgte, wurde die Akquisition der FRW im Wesentlichen im Wege einer Sachkapitalerhöhung durchgeführt.

- Erwerb der FRA

Das Immobilienportfolio der FRA besteht aus 436 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 29.159,79 m² und einer Jahresnettosollmiete von rund EUR 1,2 Mio. Mit Beschluss des Vorstands vom 6. Mai 2010 und des Aufsichtsrates vom 7. Mai 2010 hat die TAG AG beschlossen, 4.700.000 Stückaktien der FRA mit einem Grundkapital von EUR 5.000.000,00 zu einem Kaufpreis von EUR 4.495.792,00 zu erwerben. Einen entsprechenden Aktienkaufvertrag haben die TAG AG und die Franconofurt AG am 6. Mai 2010 abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 300.000 Stückaktien durch die TAG KG zu einem Kaufpreis von je EUR 1,00 erworben. Die TAG hält damit 100% der Anteile an der FRA.

Die FRA ist in die TAG Sachsenimmobilien GmbH umgewandelt und umfirmiert worden. Die entsprechende Eintragung in das Handelsregister ist am 28. Juli 2010 erfolgt.

- Erwerb der FRW

Das Immobilienportfolio der FRW umfasst 1.525 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 98.500 m². Die Jahresnettosollmiete beträgt rund EUR 6,2 Mio. Mit Beschluss des Vorstands vom 6. Mai 2010 und des Aufsichtsrates vom 7. Mai 2010 hat die TAG AG eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um EUR 5.581.818,00 auf EUR 40.566.364,00 im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 5.581.818 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil von je EUR 1,00 beschlossen. Gegenstand der Sacheinlage sind 21.171.327 Stückaktien der FRW, mit einem Grundkapital von EUR 23.000.000,00, dies entspricht 92,05% des Grundkapitals. Die TAG AG und die Franconofurt AG haben einen entsprechenden Beteiligungsvertrag am 6. Mai 2010 geschlossen.

Weiterhin hat die TAG KG 44.000 Stückaktien der FRW von der Franconofurt AG sowie 1.116.000 Stückaktien der FRW von der Christian und Nadja Wolf GmbH, insgesamt mithin rund 5,04% des Grundkapitals der FRW, zum Kaufpreis von EUR 1.804.207,00 erworben.

Die Erhöhung des Grundkapitals der TAG AG ist am 2. August 2010 in das Handelsregister eingetragen worden. Seither hat die TAG durch weitere Zukäufe sowie im Rahmen eines aktienrechtlichen Ausschlusses der Minderheitenaktionäre gemäß § 327a AktG, welcher durch die Hauptversammlung der FRW am 30. August 2011 beschlossen und am 26. Oktober 2011 in das Handelsregister eingetragen worden ist, 100% aller Aktien an der FRW erworben. Hierbei werden 94,96 % der Aktien der FRW unmittelbar von der TAG AG und weitere 5,04 % von der TAG KG gehalten (siehe hierzu auch Abschnitt 19.3., „Struktur und Beteiligungen der Gesellschaft“). Im Rahmen dieses aktienrechtlichen Ausschlusses wurde durch Minderheitenaktionäre ein Spruchverfahren eingeleitet, welches die Höhe der Abfindung betrifft, jedoch den Ausschluss selbst nicht in Frage stellt. Der Ausgang des Spruchverfahrens ist gegenwärtig Ungewiss.

Aufgrund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung der FRW vom 16. Dezember 2011 ist diese in die TAG NRW-Immobilien GmbH mit Sitz in Hamburg umgewandelt worden.

- **Erwerb von Anteilen an der Colonia Real Estate AG („Projekt Colonia“)**

Im Rahmen des Projektes Colonia hat die Gesellschaft zunächst von verschiedenen Investoren insgesamt 6.941.180 Aktien an der Colonia gekauft. Durch zwei Kaufverträge vom 14. Oktober 2010 kaufte die TAG AG dabei von einzelnen Investoren insgesamt 4.269.864 bzw. 328.565 Aktien. Bei den übrigen Verträgen über den Erwerb von weiteren 2.342.751 Aktien der Colonia wurde als Gegenleistung für die Übertragung der Colonia-Aktien die Ausgabe von neuen Aktien der Gesellschaft, welche durch eine Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital geschaffen worden sind, vereinbart. Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wurde am 26. November 2010 in das Handelsregister eingetragen. Die Einzelheiten zu dieser Sachkapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2. („Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“) beschrieben.

Zusätzlich zu den im Rahmen des Projektes Colonia erworbenen Aktien hat die TAG AG weitere 700.000 Aktien der Colonia im Rahmen einer im Oktober 2010 durchgeführten Barkapitalerhöhung der Colonia gezeichnet sowie zusätzlich 1.694.169 Aktien der Colonia freihändig erworben. Die TAG AG konnte auf diese Weise insgesamt 9.335.349 Aktien, also rund 29,82 % des Grundkapitals der Colonia erwerben. Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots, welches vom 20. Dezember 2010 bis zum 18. Januar 2011 lief, konnte die TAG AG ihren Anteil

an der Colonia auf insgesamt 11.938.742 Aktien, also rund 38,32 % des Grundkapitals ausbauen. Die TAG AG hat den Erwerb der im Rahmen des Übernahmeangebots erlangten Aktien durch die Durchführung einer Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital und die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung finanziert. Die Einzelheiten zu dieser Sachkapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2. („Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“) beschrieben. Auch danach konnte die TAG AG ihren Anteil an der Colonia sukzessive durch Zuerwerbe über die Börse ausbauen, so dass sie am 15. Februar 2011 die Stimmrechtsmehrheit erlangen konnte und an diesem Tag 15.658.191 Aktien beziehungsweise rund 50,02 % des Grundkapitals der Colonia hielt. Auch danach kann es zu weiteren Erwerben, welche zum Teil auch durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen erfolgten, durch welche die TAG AG ihre Beteiligung an der Colonia auf 20.335.152 Aktien und damit auf 61,63 % des Grundkapitals ausbauen konnte.

Am 25. August 2011 hat die Colonia eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts ihrer Aktionäre beschlossen, durch welche ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.384.010 Aktien von EUR 32.994.633,00 um EUR 11.384.010,00 auf EUR 44.378.643,00 erhöht werden wird. Zur Zeichnung der neuen Aktien war nur die TAG AG zugelassen, welche als Gegenleistung Darlehensforderungen gegen die Colonia in Höhe von rund EUR 47 Mio. in die Colonia eingebracht hat. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 7. November 2011 in das Handelsregister eingetragen. Hierdurch hat sich die Beteiligung der TAG AG an der Colonia daher auf insgesamt 31.719.162 Aktien und damit auf 71,47 % des Grundkapitals erhöht. Seither hat die TAG zudem weitere 122.934 Aktien erworben, so dass sich der Anteil der TAG AG am Grundkapital der Colonia zum Datum des Prospekts auf 31.842.096 Aktien und damit auf 71,75% des Grundkapitals erhöht hat.

- **Erwerb von Objektgesellschaften im Rahmen des Projekts Theta**

Im Rahmen des Projektes „Theta“ hat die TAG AG 94% der Geschäftsanteile an fünf verschiedenen Objektgesellschaften erworben. Bei den Gesellschaften handelte es sich um die arsago wohnen I GmbH, die arsago wohnen II GmbH, die arsago wohnen IV GmbH, die arsago wohnen V GmbH und die arsago wohnen VI GmbH, die nunmehr als TAG SH-Immobilien GmbH, TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH und TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH firmieren und ihren Sitz in Hamburg haben. Diese Gesellschaften verfügten zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen über ein Immobilienportfolio, welches sich aus 3.304 Einheiten, davon 3.228 Wohneinheiten und 76 Gewerbeeinheiten, zusammensetzt. Die Immobilien liegen überwiegend in Norddeutschland sowie Sachsen-Anhalt und Sachsen. Eine Konzentration befindet sich in Sachsen-Anhalt (630 Einheiten), im Großraum Hamburg (440 Einheiten), in Wolfsburg (462 Einheiten) und in Kassel (412 Einheiten). Die Gesamtfläche des Immobilienportfolios beträgt 208.757 m², unterteilt in 200.202 m² Wohnfläche und 8.555 m² Gewerbefläche. Die Jahresnettosollmiete beträgt TEUR 13.663. Der im Rahmen

eines unabhängigen Wertgutachtens ermittelte Marktwert des Immobilienportfolios beläuft sich auf rund EUR 173 Mio. Das Immobilienportfolio ist mit Kreditverbindlichkeiten von rund EUR 100 Mio. belastet, die im Rahmen der Transaktion übernommen worden sind.

Der Erwerb der Geschäftsanteile an den fünf Gesellschaften erfolgte im Wege einer gemischten Sacheinlage, für welche die TAG AG im Gegenzug 5.476.924 neue Aktien ausgegeben hat und sich zusätzlich zur Zahlung eines Barbetrages verpflichtet hat. Die Anteile an den Objektgesellschaften wurden zuvor jeweils zu 50% von der arsago Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft I mbH sowie jeweils zu 50% von der MSAR Holding B.V. (arsago wohnen I GmbH), MSREF V Everest B.V. (arsago wohnen II GmbH), Zonnegloed Holding B.V. (arsago wohnen IV GmbH), MSREF V Skyline B.V. (arsago wohnen V GmbH) und Vescova B.V. (arsago wohnen VI GmbH) gehalten. Aufgrund des Investment Agreements vom 26. Juli 2011, welches der Transaktion „Theta“ zugrunde liegt, verpflichteten sich diese Gesellschafter der fünf Objektgesellschaften gegenüber der TAG AG, 94% ihrer Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften als Sacheinlage in die TAG einzubringen. Die Einbringung der Geschäftsanteile an diesen fünf Gesellschaften als Sacheinlage erfolgte dabei gegen die Ausgabe von 5.476.924 neuen Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage und gegen einen Barbetrag von insgesamt EUR 11,7 Mio., der bereits in Höhe von EUR 4,8 Mio. beglichen wurde, so dass zum Datum dieses Prospekts noch eine Zahlung von rund EUR 6,9 Mio. aussteht. Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wurde am 1. November 2011 in das Handelsregister eingetragen. Die Einzelheiten zu dieser Sachkapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2. („Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“) beschrieben.

Über die Beteiligung durch die TAG AG in Höhe von 94% hinaus hat die TAG KG jeweils die übrigen 6% der Anteile an den Gesellschaften erworben. Als Gegenleistung wurde die Zahlung eines Barkaufpreises von insgesamt TEUR 3.000 vereinbart.

- **Erwerb der Capee Leipzig 1 GmbH**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. November 2010 hat die TAG AG 94,8 % der Anteile an der Capee Leipzig 1 GmbH erworben. Weitere 5,2 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Bei der Capee Leipzig 1 GmbH handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Leipzig, die im Wesentlichen über ein Portfolio von 337 Wohneinheiten, 13 Garagen, eine Gewerbeeinheit und ein Hausmeisterbüro in Leipzig verfügt. Die Gesamtwohn-/nutzfläche beläuft sich auf rund 18.231 m². Aus der Vermietung dieser Einheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete 2010 in Höhe von rund EUR 1,03 Mio. Der Gesamtkaufpreis für alle Anteile betrug etwa EUR 11,7 Mio., wobei ein Betrag von insgesamt EUR 9,6 Mio. durch die Übernahme von Verbindlichkeiten der Capee Leipzig 1 GmbH abgegolten wurde. Seit Februar 2011 firmiert die Capee Leipzig 1 GmbH als TAG Leipzig-Immobilien GmbH und hat ihren Sitz in Hamburg.

- **Erwerb ESTAVIS Paket**

Durch notariellen Kaufvertrag vom 28. Juni 2010 erwarb die Bau-Verein AG von der ESTAVIS AG ein Immobilienportfolio zu einem Kaufpreis von EUR 10.250.000,00, das insgesamt 206 Einheiten (größtenteils Wohneinheiten sowie einige Gewerbeeinheiten) umfasst, gelegen in Berlin, Itzehoe, Nortorf, Kiel und Oldenburg mit einer Fläche von 12.528 m². Die Jahresnettosollmiete beträgt EUR 753.144,00. Der Kaufpreis ist im September 2010 vollständig gezahlt worden. Der Besitzübergang ist vereinbarungsgemäß bereits zum 30. Juni 2010 erfolgt.

- **Erwerb eines Immobilienbestands in Lübeck-Moisling**

Durch notariellen Erbbaurechtskaufvertrag vom 3. Juni 2010 erwarb die Bau-Verein AG zwei in Lübeck-Moisling gelegene Wohnanlagen mit 177 Einheiten, einer Wohnfläche von insgesamt 10.124 m² und einer Jahresnettosollmiete in Höhe von EUR 607.157,00. Eigentümer der Grundstücke ist die Hansestadt Lübeck. Das Erbbaurecht besteht noch bis zum 28. Februar 2062 bzw. bis zum 31. Dezember 2064. Der Besitzübergang ist mit Ablauf des 30. Juni 2010 erfolgt. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 6.100.000,00 wurde mittlerweile vollständig beglichen. Die zur Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Zustimmungserklärung der Stadt Lübeck (§ 6 ErbbauRG) ist am 12. Juli 2010 erteilt worden.

- **Erwerb der DOM Immobilien 14 GmbH**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26. April 2011 hat die TAG AG 94 % der Anteile an der DOM Immobilien 14 GmbH erworben. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Bei der DOM Immobilien 14 GmbH handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Starnberg, die Eigentümerin einer Wohnanlage in Berlin-Marzahn ist. Die Wohnanlage besteht aus 612 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 43.951 m² und erwirtschaftet eine Jahresnettosollmiete in Höhe von rund EUR 2,2 Mio. Durch denselben Kaufvertrag hat die TAG AG Rückzahlungsansprüche aus Darlehen, welche der DOM Immobilien 14 GmbH gewährt wurden und zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf rund EUR 8,9 Mio. einschließlich aufgelaufener Zinsen valutierte, erworben. Der Gesamtkaufpreis für alle Anteile sowie für die Rückzahlungsansprüche aus den Darlehen gegenüber der DOM Immobilien 14 GmbH beträgt EUR 24,45 Mio., wobei ein Betrag von insgesamt etwa EUR 9,6 Mio. durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der DOM Immobilien 14 GmbH abgegolten wurde. Seit August 2011 firmiert die DOM Immobilien 14 GmbH als TAG Marzahn-Immobilien GmbH und hat ihren Sitz in Hamburg.

- **Erwerb eines Immobilienbestands in Berlin-Hellersdorf**

Durch notariellen Kaufvertrag vom 14. Juli 2011 erwarb die TAG Sachsenimmobilien GmbH einen in Berlin-Hellersdorf gelegenen Immobilienbestand, bestehend aus einer Wohnanlage mit 454 Wohneinheiten und aus 7 Gewerbeeinheiten, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 17,6 Mio., der bereits vollständig gezahlt worden ist. Die Anlage besteht aus einer Gesamtfläche von rund 26.921 m² und weist eine Jahresnettosollmiete 2011 in Höhe von rund EUR 1.687 Mio. aus. Der Besitzübergang ist vereinbarungsgemäß zum 30. September 2011 erfolgt.

- **Erwerb eines Immobilienbestands in Dresden**

Durch notariellen Kaufvertrag vom 22. Juli 2011 erwarb die TAG Sachsenimmobilien GmbH zudem einen in Dresden gelegenen Immobilienbestand, bestehend aus einer Wohnanlage mit 150 Wohneinheiten und aus 6 Gewerbeeinheiten, zu einem Kaufpreis von rund EUR 7,4 Mio., der bereits vollständig gezahlt worden ist. Die Anlage besteht aus einer Gesamtfläche von rund 11.427 m² und weist eine Jahresnettosollmiete in Höhe von rund TEUR 610 aus. Der Besitzübergang ist vereinbarungsgemäß zum 1. September 2011 erfolgt.

- **Erwerb der Jokasa Immo Invest I GmbH in Chemnitz**

Die Gesellschaft hat durch notariell beurkundeten Einbringungsvertrag vom 25. Oktober 2011 eine Wohnanlage in Chemnitz erworben, die im Rahmen einer am selben Tag beschlossenen Kapitalerhöhung als Sacheinlage in die TAG Immobilien AG eingebracht worden ist. Die Wohnanlage umfasst eine Fläche von rund 32.000 m² bei einer Ist-Miete von EUR 1,7 Mio. Einbringungsgegenstand der Kapitalerhöhung sind 94 % der Geschäftsanteile an der die Wohnanlage haltenden Jokasa Immo Invest I GmbH sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund EUR 3 Mio. Die Sacheinlage erfolgte gegen Ausgabe von 859.339 Aktien. Die Kapitalerhöhung ist durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I in Höhe von EUR 859.339,00 und Eintragung in das Handelsregister am 23. Januar 2012 durchgeführt worden. Die Einzelheiten zu dieser Sachkapitalerhöhung werden im Abschnitt 20.2. („Entwicklung des Grundkapitals seit 2008“) beschrieben. Die Aktien sind unmittelbar nach der Eintragung zum Handel zugelassen worden. Die Jokasa Immo Invest I GmbH firmiert nunmehr als TAG Chemnitz-Immobilien GmbH und hat ihren Sitz in Hamburg.

- **Erwerb der Eberswalde Verwaltungs GmbH**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Januar 2012 hat die TAG Administration GmbH 94 % der Anteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH erworben. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Bei der Eberswalde Verwaltungs GmbH handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, die über eine Wohnanlage in Eberswalde bei Berlin mit einer Gesamt-

mietfläche von 59.911 m² verfügt und aus 1.057 Wohneinheiten sowie 11 Gewerbeeinheiten besteht. Aus der Vermietung der Wohneinheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete 2011 in Höhe von rund EUR 2,7 Mio. Der Gesamtkaufpreis für alle Anteile betrug etwa EUR 30,4 Mio., wobei ein wesentlicher Teilbetrag in Höhe von rund EUR 19,5 Mio. durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der Eberswalde Verwaltungs GmbH abgegolten wurde.

16.2. Veräußerungsvorgänge

- **Liegenschaften am Tegernsee und TBG-Beteiligung**

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 4. Mai 2010 haben die TAG AG sowie die KVT Kraftverkehr Tegernsee Immobilien GmbH („KVT“) einem örtlichen Investor ein bis zum 31. Dezember 2013 befristetes, unwiderrufliches Angebot unterbreitet, einen Anteilsabtretungsvertrag sowie einen Grundstücksveräußerungsvertrag abzuschließen. Kaufgegenstand sind zum einen die Beteiligung der TAG AG an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung („TBG“) und zum anderen verschiedene im Eigentum der TAG AG bzw. der KVT stehende Grundstücke.

Die Grundstücke sind als ehemaliges Bahngelände teilweise kontaminiert. Die Annahme des Angebots durch den Investor wird voraussichtlich unter anderem vom Ergebnis weiterer Bodenuntersuchungen abhängen, die über die bisher vorliegenden Gutachten hinausgehen sollen.

In Anrechnung auf den Kaufpreis hat der Investor der TAG AG ein Darlehen über EUR 6.000.000,00 zur Verfügung gestellt, das über Grundpfandrechte abgesichert ist. Das Darlehen hat eine Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2013. Sofern jedoch der Investor das Angebot zuvor annimmt, ist er zur Sonderkündigung des Darlehens mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der daraus resultierenden Kaufpreisverpflichtung berechtigt.

- **Verkauf des Projektentwicklungsgrundstücks Max-Brauer-Allee, Hamburg**

Durch Kaufvertrag vom 15. März 2010 mit Änderungen vom 10. Juni 2011 hat die TAG Gewerbe die gewerblich genutzte Liegenschaft Max-Brauer-Allee in Hamburg veräußert. Der Kaufpreis beträgt TEUR 5.000. Die TAG Gewerbe hat sich gegenüber dem Käufer verpflichtet, diesem für die im Zuge der Verwirklichung eines von der TAG Gewerbe initiierten Bauvorhabens eventuell anfallende Mehrkosten von bis zu EUR 250.000,00 für eine Bodenmaterial-Behandlung und -Entsorgung zu erstatten. Die Zahlung des Kaufpreises ist bereits erfolgt.

- **Verkauf des Grundstücks Tübinger Straße, München**

Durch Kaufverträge vom 14. und 20. Oktober 2011 hat die TAG Gewerbe das Entwicklungsgrundstück Tübinger Straße in München veräußert. Hierbei handelt es sich um ein im teilbebautes Grundstück mit einer Fläche von rund 15.000 m², für welches drei Bauvorbescheide zur Errichtung von Gewerbeflächen vorliegen. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt insgesamt rund EUR 31 Mio. Die TAG Gewerbe ist von dem Käufer grundsätzlich von etwaigen Abbruchkosten und den Kosten für die Beseitigung von Altlasten freigestellt worden. Die Zahlung des Kaufpreises ist Ende Dezember 2011 erfolgt.

- **Verkauf des Grundstücks Einsteinstraße, München**

Durch Kaufvertrag vom 8. Dezember 2010 hat die TAG Gewerbe das mit einer Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück Einsteinstraße in München veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 6,9 Mio. und wurde mit Übergang des Grundstücks am 31. Januar 2011 vollständig gezahlt.

- **Verkauf des Grundstücks Drosselstraße und Starstraße, Hamburg**

Durch Kaufvertrag vom 15. Dezember 2011 hat die TAG ein von ihrer Tochtergesellschaft BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH gehaltenes Grundstück in Hamburg veräußert. Der Kaufpreis für das Grundstück, welches mit einem Parkhaus bebaut ist, beträgt rund EUR 1,6 Mio. Der Eigentumsübergang und die Kaufpreiszahlung werden voraussichtlich Anfang März 2012 erfolgen.

- **Verkauf der Wohnanlage Eichholz und Reimarusstraße, Hamburg**

Durch Kaufvertrag vom 30. Dezember 2011 hat die TAG eine von ihrer Tochtergesellschaft BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH gehaltene Wohnanlage in Hamburg mit 129 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 5.400 m² veräußert. Der Kaufpreis, über dessen Höhe mit dem Erwerber Stillschweigen vereinbart wurde, ist Ende Februar 2012 zur Zahlung fällig.

16.3. Beteiligungen und Kooperationen

- **GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft**

Die Bau-Verein AG und die conwert hatten am 1. Dezember 2005 einen umfangreichen Aktienübertragungs- und Kooperationsvertrag abgeschlossen, in dem – neben der Begründung einer Kooperation – Aktien an der GAG zu 75% +1 Aktie von der Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH auf die conwert übertragen wurden. Das Joint Venture ist am 30. Dezember 2009 zu Ende gegangen, nachdem zuvor ein wesentlicher Teil des von der GAG gehaltenen Portfolios verkauft worden ist. Darunter fallen insbesondere die in Hamburg gelegenen Objekte Hir-

tenstraße, Grevenweg und Wandsbeker Marktstraße sowie das von der Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH fertig gestellte und dann kurzfristig vollständig vermietete Objekt in den Heidelberg-Villages (BA I und IV) mit 311 Wohneinheiten, das am 22. Juni 2009 zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 50 Mio. an zwei von der Käuferin, der Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, aufgelegte Fonds veräußert worden ist.

Mit Auseinandersetzungs- und Aktienübertragungsvertrag vom 30. Dezember 2009 haben die Parteien die Kooperation beendet. Die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH hat ihre restlichen Aktien an der GAG auf die conwert und auf die IMM Immobiliengesellschaft GmbH übertragen. Die GAG ist damit aus der TAG ausgeschieden.

- **Projekt Alte Wöhr, Kooperation mit der DESIGN Bau AG, Kiel**

Ende 2006 wurde eine Projektgesellschaft, die BV DESIGN Bau GmbH & Co. KG, gegründet, die von der Design Bau AG ein in Hamburg gelegenes Entwicklungsgrundstück erwarb und in umfangreiche Verträge mit der öffentlichen Hand eintrat. Das Objekt wurde dann durch notariellen Kaufvertrag vom 22. Dezember 2007 vollständig an die AIG und eine Mitgesellschafterin zu einem Kaufpreis von EUR 74.300.000,00 veräußert, unter Übernahme der Erbringung aller Erschließungsleistungen und weiterer Bodenarbeiten.

Diese Kooperation wurde mit notariellem Vertrag vom 12. Mai 2010 beendet. Im gleichen Vertrag veräußerte und übertrug die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH ihre Kommanditbeteiligung mit Wirkung zum 1. Juni 2010 an die DESIGN Bau AG. Der Kaufpreis von EUR 350.000,00 war am 1. Juni 2010 fällig und ist bereits gezahlt worden. Die DESIGN Bau AG ist zudem schuldbefreiend in Darlehensverbindlichkeiten der Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH in Höhe von EUR 903.086,24 eingetreten.

- **Bauträgermaßnahme An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG**

An der Beendigung der Bauträgermaßnahme „An den Obstgärten“, welche durch ein Joint Venture durchgeführt wird, ist die TAG nicht mehr beteiligt, da sie im Januar 2011 ihre Geschäftsanteile an dem Joint Venture veräußert hat.

16.4. Sonstige wesentliche Verträge

- **Mietgarantien im Zusammenhang mit dem Verkauf von Bauprojekten**

Die TAG AM (vormals JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz) bzw. die Bau-Verein AG und ihre jeweiligen Tochtergesellschaften haben in der Vergangenheit in Bezug auf eine Reihe der von ihnen verkauften Objekte Mietgarantien ausgereicht, die den jeweiligen Erwerbern der Objekte einen bestimmten Mieterlös garantiert. Die Laufzeiten dieser Mietgarantien fallen für die TAG AM unterschiedlich aus, sie betragen allerdings zumeist fünf Jahre. In gesonderten Fällen bestehen darüber hinaus Verlängerungsoptionen über weitere fünf Jahre. Die Garantien sind über Rückstellungen abgesichert und betragen bei der TAG AM zum Datum dieses Prospekts TEUR 21.

Die Bau-Verein Eigenheim-Immobilien GmbH, eine mittelbare Tochtergesellschaft der TAG AG, hat Mietgarantien von unterschiedlicher Dauer im Rahmen von Verkaufsverträgen über Grundstücke zugunsten des Erwerbers des Wohn- und Geschäftshauses Sandtorkai in der Hafencity Hamburg für einen Zeitraum bis zum 31. Oktober 2014 abgegeben. Die in diesem Objekt zur Verfügung stehenden Büroflächen sind überwiegend vermietet. Die hierfür gebildeten Rückstellungen betragen zum Datum dieses Prospekts TEUR 276. Die etwaig künftige Bildung weiterer Rückstellungen ist vom Vermietungsstand bzw. -erfolg abhängig.

- **Verträge bezüglich des Geschäftsfelds Verpachtung von Eisenbahninfrastruktur**

Der Freistaat Bayern hat sich gegenüber der TAG AG mit schriftlicher Vereinbarung vom 12. August 1983 unter dem Vorbehalt entsprechender Haushaltsmittel und sofern die Einnahmen der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH („TBG“) nicht ausreichen, zu umfangreichen Zuschüssen zur Deckung von Betriebsverlusten und zur Finanzierung von Investitionen der TBG verpflichtet. Seit 1989 sind vom Freistaat Bayern Zuschüsse in Höhe von ca. EUR 9,2 Mio. gewährt worden. Außerdem wurde in der oben genannten Vereinbarung u.a. auch geregelt, dass, soweit im Falle einer Beendigung des Betriebs der TBG deren Vermögen nicht ausreicht, durch die TBG die den Arbeitnehmern entstehenden wirtschaftlichen Nachteile durch einen Sozialplan angemessen auszugleichen oder zu mildern sind und die TAG AG der TBG die hierzu notwendigen Mittel zur Verfügung zu stellen hat. Betriebsverluste oder zu finanzierende Investitionen werden gemäß der genannten Vereinbarung vom Freistaat Bayern übernommen. Diese Bewertung setzt allerdings voraus, dass die in dem genannten Vertrag zwischen der TAG AG und dem Freistaat Bayern vereinbarte Gewährleistungshaftung des Freistaats Bayern für die TBG nicht gegen das EG-Beihilferecht verstößt, was rechtlich nicht sicher ist; siehe zu den hiermit verbundenen Risiken die Ausführungen unter Abschnitt 2.2 „Unternehmensspezifische Risiken“.

Am 27. November 1998 schloss die Gesellschaft mit der Bayerischen Oberlandbahn GmbH („BOB“) einen Vertrag über die Nutzung der Eisenbahninfrastruktur der Tochtergesellschaft TBG ab. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Fahrplanwechsel im Geschäftsjahr 2013, längstens jedoch bis zum 30. Juni 2013 und beinhaltet die Verpachtung der 12,4 km langen Gleisstrecke von Schaftlach nach Tegernsee. Aufgrund dieser Vereinbarung hat die TBG im Geschäftsjahr 2010 einen Betrag von TEUR 1.401 für die Vermietung der Infrastruktur und Nebenleistungen eingenommen.

16.5. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge

Die Bau-Verein AG hat und hatte mit ihren folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen, deren Bestehen bzw. Beendigung gemäß § 294 bzw. § 298 AktG im Handelsregister eingetragen worden ist:

- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH;
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH („BVEI“);
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH;
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH;
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH;
- Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH bis zum 31. Dezember 2009;
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH.

Zudem bestand zwischen der BVEI als herrschendem Unternehmen und der Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH als abhängigem Unternehmen bis zur übertragenden Verschmelzung der Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die BVEI im April 2011 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Des Weiteren hat die Colonia als herrschendes Unternehmen mit der POLARES REAM, welche im Juli 2011 durch den Zusammenschluss der Larus aus dem bisherigen TAG-Teilkonzern und der Colonia Real Estate Solutions GmbH aus dem bisherigen Colonia-Teilkonzern entstanden ist, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Ferner hat die TAG NRW-Immobilien GmbH als herrschendes Unternehmen mit ihren Tochtergesellschaften, der 1. FranconoInWest GmbH und der 2. FranconoInWest GmbH als abhängigen Unternehmen, jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Schließlich bestehen zwischen der TAG AG als herrschendem Unternehmen und der TAG Gewerbe als abhängigem Unternehmen sowie der TAG AG als herrschendem Unternehmen und der KVT als abhängigem Unternehmen jeweils Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Bei sämtlichen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen handelt es sich um Standardvereinbarungen.

16.6. Darlehensverträge

Die TAG nimmt in hohem Maße Fremdkapital zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf. Die Darlehen werden in der Regel objekt- und grundstücksbezogen abgeschlossen, d.h. die Banken finanzieren die Gesellschaft, die im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist und sichern den Kredit in erster Linie über die Eintragung von Grundpfandrechten im jeweiligen Grundbuch ab. Bei Ankauf mehrerer Objekte werden diese in „Paketfinanzierungen“ zusammengefasst. Aufgrund der von den Banken üblicherweise verwendeten sogenannten weiten Sicherungszweckerklärungen haften die bestellten Grundpfandrechte regelmäßig für alle, auch künftige Forderungen der jeweiligen Gläubiger gegen die jeweiligen Darlehensnehmer, so dass eine Mehrfachhaftung der zur Sicherheit belasteten Grundstücke besteht. Daneben wurde zum Teil die Mithaftung der Bau-Verein AG, der Colonia oder der TAG AG selbst verlangt. Die Gesamtverschuldung der TAG betrug gegenüber Banken zum 31. Dezember 2011 rund EUR 1.200 Mio.

Folgende wesentliche Darlehensverträge (über EUR 40 Mio.) bestanden zum Datum dieses Prospekts:

- Darlehensvertrag vom 25. Juni 2007 zwischen der HypoVereinsbank – nunmehr UniCredit Bank – und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft über EUR 95 Mio. zur Finanzierung des Ankaufes der Objekte des Siemens-Pakets (Dynamostraße 4, Mannheim, Siemensdamm 50, Berlin, St.-Martin-Straße und Hofmannstraße in München und Franz-Geuer-Straße in Köln). Der Nominalzinssatz entspricht dem EURIBOR Drei-Monats-Zinssatz + Marge, die Darlehenslaufzeit endet am 9. Juni 2017. Das Darlehen wird seit März 2011 durch reguläre Tilgungsraten gemäß Tilgungsplan zurückgeführt und valutierte zum Datum des Prospekts mit rund EUR 92,7 Mio. Die Höhe des Zinssatzes ist durch ein Zinsderivat abgesichert. Das Objekt Hofmannstraße wird seit 2008 von der NordLB finanziert. Dieser Vertrag sieht in seinen Auflagen u. a. eine bestimmte Kapitaldienstdeckungsquote vor, d. h. einer Mindestquote berechnet aus der vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete bestimmter Objekte geteilt durch den geschuldeten Kapitaldienst.

- Darlehensvertrag vom 17./26. Juni 2008 zwischen der Nord LB und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft über nominal insgesamt EUR 58,8 Mio. zur Finanzierung des sogenannten Süd-Paketes der TAG Gewerbe. Das Darlehen ist besichert durch die Objekte Hofmannstraße in München, Landshuter Straße in Unterschleißheim und Bartholomäusstraße in Nürnberg, der Nominalzinssatz entspricht ebenfalls dem EURIBOR Drei Monats Zins + Marge, die Laufzeit des Darlehens endet am 30. Juni 2014. Das Zinsniveau ist zudem in Höhe von rund 80 % über Zinsswaps abgesichert. Das Darlehen wurde zum Datum dieses Prospekts auf einen Betrag in Höhe von rund EUR 45 Mio. zurückgeführt. Zur weiteren Finanzierung dieses Süd-Paketes besteht ein Darlehensvertrag mit der Nord LB über EUR 23,5 Mio. Das Darlehen wurde bis zum Datum dieses Prospekts vollständig zurückgeführt.

Dieser Vertrag sieht in seinen Auflagen u. a. vor, (i) dass der LTV der TAG im Verhältnis zur Summe aus Renditeliegenschaften, Grundstücken und unfertigen Bauten unter 75 % liegen muss und (ii) dass das Eigenkapital der TAG (wie im Darlehensvertrag näher definiert) während der Dauer der Finanzierung mindestens EUR 180 Mio. betragen muss.

- Darlehensvertrag vom 26. Mai 2011 zwischen der UniCredit Bank und der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG über nominal EUR 45,5 Mio. zur langfristigen Finanzierung der mittlerweile abgeschlossenen Projektentwicklungsmaßnahme „Stuttgart-Südtor“. Der Nominalzinssatz entspricht dem EURIBOR Drei-Monats-Zinssatz + Marge, die Darlehenslaufzeit endet am 30. Juni 2016. Die Höhe des Zinssatzes ist durch ein Zinsderivat abgesichert. Rückführungen des Darlehens sind bisher nicht erfolgt.
- Zwei Darlehensverträge vom 22. Dezember 2006 beziehungsweise vom 14. September 2006, beide Darlehensverträge zuletzt geändert am 5. Mai 2009, zwischen der Deutschen Bank und der Colonia Portfolio Berlin GmbH (vormals CRE Wohnen Dritte GmbH) über nominal rund EUR 67,5 Mio. und rund EUR 66,56 Mio. zur langfristigen Finanzierung verschiedener Wohnimmobilien in Nauen und in Berlin-Marzahn. Beide Darlehen sind festverzinslich mit einem Zinssatz von 5,28 % beziehungsweise 4,92 % und haben eine Laufzeit bis zum 20. Januar 2014 beziehungsweise 14. Januar 2014. Sie werden seit Dezember 2006 beziehungsweise Oktober 2007 durch reguläre quartalsmäßige Tilgungsraten zurückgeführt und valuierten zum 31. Dezember 2011 auf rund EUR 66 Mio. beziehungsweise auf rund EUR 64 Mio.
- Zwei Darlehensverträge vom 14. August 2006 zwischen der Quokka Deutschen Bank London und der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH beziehungsweise der Emerision Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH vor allem zur langfristigen Finanzierung

des Salzgitterportfolios. Das Darlehen der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH wird durch reguläre Tilgungsraten gemäß Tilgungsplan zurückgeführt und valutierte zum 31. Dezember 2011 auf rund EUR 38,6 Mio., das Darlehen mit der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH hat sich durch Verkäufe tilgungsfrei auf EUR 176,6 Mio. reduziert und wurde im Übrigen noch nicht zurückgeführt. Der Nominalzinssatz entspricht bei beiden Darlehen dem EURIBOR Drei-Monats-Zinssatz + Marge, die Darlehenslaufzeit endet am 1. September 2013. Die Höhe des Zinssatzes ist bei beiden Darlehen durch Zinsderivate abgesichert.

- Die TAG AG hat der Colonia am 23. Februar 2011 einen Rahmenkredit in Höhe von EUR 75 Mio. gewährt, welcher dem Zweck der Ablösung und Refinanzierung von kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere möglicher Ansprüche der Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen der Colonia, dient. Am 30. Juni 2011 valutierte die Verbindlichkeiten der Colonia gegenüber der TAG AG mit etwa EUR 65 Mio. Mit einer Kapitalerhöhung der TAG gegen Sacheinlage, welche am 25. August 2011 beschlossen und am 7. November 2011 in das Handelsregister eingetragen worden ist, ist ein wesentlicher Teil der Darlehensforderungen der TAG AG gegen die Colonia in Höhe von rund EUR 47 Mio. als Sacheinlage in die Colonia eingelegt worden, wofür die TAG im Gegenzug neue Aktien an der Colonia erhalten hat (sogenannter Debt to Equity Swap).
- Darlehensvertrag vom 22. September 2011 zwischen der Deutschen Pfandbriefbank AG und den im Rahmen des Projektes Theta erworbenen Objektgesellschaften über nominal insgesamt EUR 99,6 Mio. zur langfristigen Refinanzierung der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilienbestände, insbesondere der Ablösung der bisherigen gegenüber anderen Banken bestehenden Verbindlichkeiten. Das Darlehen ist besichert durch die von diesen Gesellschaften gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien, der Nominalzinssatz entspricht dem EURIBOR Drei Monats Zins + Marge, die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Dezember 2016. Die Höhe des Zinssatzes ist durch ein Zinsderivat abgesichert. Eine Rückführung des Darlehens ist bisher im Umfang von TEUR 332 erfolgt, so dass das Darlehen zum 31. Dezember 2011 auf EUR 99,268 Mio. valuiert.

Dieser Vertrag sieht in seinen Auflagen u. a. vor, (i) dass der LTV der fünf Objektgesellschaften im Verhältnis zur Summe aus Renditeliegenschaften, Grundstücken und unfertigen Bauten unter 75 % liegen muss und (ii) dass das Verhältnis der voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen aus den beliebigen Immobilien zu dem voraussichtlichen Schuldendienst, bestehend aus den Zinszahlungen und den Regeltilgungen („Debt Service Coverage“) mindestens 130% betragen muss.

17. Aktionärsstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Aktionäre, die nach Kenntnis der Gesellschaft und auf Grundlage der bei der Gesellschaft nach dem Gesetz über den Wertpapierhandel (WpHG) eingegangenen Meldungen beziehungsweise sonstigen Informationen der Gesellschaft zum Datum des Prospekts mit mehr als 3 % am Grundkapital der TAG AG beteiligt sind. Diese Angaben beziehen sich auf die zum Datum des Prospekts in das Handelsregister eingetragene Anzahl von 75.764.513 Aktien.

Des Weiteren zeigt die nachfolgende Tabelle Aktionäre, bei denen es sich um der Gesellschaft nahe stehende Personen oder Unternehmen handelt, sowie unter dem Namen des jeweiligen Aktionärs den Namen desjenigen, der sich die Aktien zurechnen lassen muss (bei den Angaben der Stimmrechte in Prozent können sich Rundungsdifferenzen ergeben).

	Anzahl Aktien	Prozent Stimmrechte
Wesentliche Aktionäre		
Ruffer LLP	11.646.000	15,37%
Flossbach von Storch SICAV*	7.549.871	9,96%
Capita Financial Managers Limited	6.248.934	8,25%
Threadneedle Investment Funds ICVC	3.808.100	5,03%
Taube Hodson Stonex Partners LLP	3.144.958	4,15%
DWS Investment GmbH	2.500.000	3,30%
Summe der Aktien aller wesentlichen Aktionäre	34.897.863	46,06%
Streubesitz	40.866.650	53,94%
Gesamtzahl aller Aktien	75.764.513	100%
Aktienbesitz nahe stehender Personen oder Unternehmen		
Rolf Elgeti	90.000	0,12%
Hans-Ulrich Sutter	17.155	0,02%
Dr. Lutz R. Ristow (1.145.500 eigene Aktien sowie 479.000 Aktien, die Herr Dr. Ristow gemeinsam mit seiner Ehefrau Rita Ristow hält)	1.624.500	2,14 %
Prof. Dr. Roland Frohne	295.677	0,39%
Rolf Hauschildt	1.000.000	1,32%

* Die Stimmrechte der Flossbach von Storch SICAV sind der IPConcept Fund Management S.A. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen, welche einschließlich der weiteren in ihrem Eigentum befindlichen oder ihr zuzurechnenden Aktien über insgesamt 7.558.210 Aktien und damit über 9,98 % der Stimmrechte verfügt.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft haben in Bezug auf ihre Aktien keine unterschiedlichen Stimmrechte. Der Gesellschaft sind derzeit keine anderen Aktionäre bekannt, welche unmittelbar oder mittelbar mehr als 3 % der Stimmrechte der Gesellschaft halten.

18. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die TAG AG sowie ihre Beteiligungsgesellschaften stehen von Zeit zu Zeit im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in geschäftlichen Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen. Nach Ansicht der Gesellschaft sind alle gegenwärtig bestehenden Rechtsbeziehungen dieser Art zu Bedingungen abgeschlossen, wie sie auch mit fremden Dritten vereinbart worden wären.

18.1. Verträge mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Darlehen der Immobilienkontor Leipzig GmbH

In der Vergangenheit hatten verschiedene der Gesellschaft nahe stehende Unternehmen bzw. Personen der TAG AG und ihren Beteiligungsgesellschaften Darlehen in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt, die überwiegend im Jahre 2006 zurückgeführt worden sind. Im Geschäftsjahr 2010 bestand nur noch eine Darlehensverbindlichkeit der TAG AM gegenüber der Immobilienkontor Leipzig GmbH in Höhe von TEUR 1.531 einschließlich Zinsen. Alleinige Gesellschafter der Immobilienkontor Leipzig GmbH sind der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Dr. Lutz Ristow sowie die Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Roland Frohne und Rolf Hauschildt. Diese Darlehensverbindlichkeit ist am 27. Juli 2010 durch vollständige Rückzahlung an die Immobilienkontor Leipzig GmbH erloschen.

Bürgschaften der WH Vermögensverwaltungs GmbH

Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, bei der das Aufsichtsratsmitglied der TAG AG, Herr Rolf Hauschildt, Geschäftsführer ist, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Kontokorrentkredit, der zum 30. September 2011 mit TEUR 15.298 valutierte, in Form einer Bürgschaft gewährt. Es handelt sich um eine Zusatzsicherheit, in erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

Darlehensvertrag Banque Havilland S. A. Luxemburg

Die Banque Havilland S. A., bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow bis Mai 2011 Mitglied des Verwaltungsrats war, hat der TAG im Dezember 2009 ein Darlehen über TEUR 10.000 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von drei Jahren, beginnend am 17. Dezember 2009, wird mit 5 % p. a. verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert.

Darlehensverträge mit der TAG Beteiligungs- GmbH & Co. KG

Die TAG Beteiligungs- GmbH & Co. KG („TAG KG“) hält an verschiedenen Gesellschaften der TAG Gruppe geringe Beteiligungen in einer Größenordnung von jeweils rd. 6 %. Im Einzelnen ist die TAG

KG unmittelbar an der TAG Leipzig-Immobilien GmbH mit 5,2 %, an der TAG AM mit 6,43 %, an der TAG Gewerbe mit 5,1 %, sowie an der TAG Sachsenimmobilien GmbH, an der VFHG Wohnanlage Friedrichstadt KG, an der TAG Nordimmobilien S.à r.l., an der TAG Marzahn-Immobilien GmbH, an der TAG Chemnitz-Immobilien GmbH, an der TAG SH-Immobilien GmbH, an der TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, an der TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, an der TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH und an der TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH jeweils mit 6 % beteiligt. Mittelbar über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft, der TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, ist die TAG KG zu 5,04 % an der TAG NRW-Immobilien GmbH beteiligt. Die Anteile an der TAG Gewerbe erwarb die TAG KG im Jahr 2009 von der Bau-Verein AG zu einem Kaufpreis von TEUR 969.

Zum 30. September 2011 bestehen Forderungen aus Darlehen, die im Wesentlichen für den Erwerb der obigen Beteiligungen verwendet wurden, und dem laufenden Verrechnungsverkehr der TAG gegen die TAG KG in einer Gesamthöhe von TEUR 6.239, die mit 6 % p. a. verzinst werden.

An der Komplementärin der TAG KG, der TAG Verwaltungs-GmbH, sind mehrheitlich Herr Hans-Ulrich Sutter, Mitglied des Vorstandes der TAG AG, Herr Erhard Flint –Vorstandsmitglied der TAG AG und der Bau-Verein AG bis 31. März 2009 – sowie Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstandsmitglied der TAG AG und der Bau-Verein AG, beteiligt.

Geschäftsbesorgungsvertrag mit Herrn Dr. Ristow

Im Geschäftsjahr 2007 wurde zwischen der TAG AG und ihrem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Lutz R. Ristow ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, welcher zum 31. August 2011 beendet worden ist. Auf der Grundlage dieses Vertrags hat Herr Dr. Lutz R. Ristow für seine Tätigkeit außerhalb seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats ein nach Tagessätzen und Aufwand jeweils zu berechnendes Honorar erhalten. Dieses belief sich im Jahr 2008 auf TEUR 114, im Jahr 2009 auf TEUR 120, im Jahr 2010 auf TEUR 93 und im Veranlagungszeitraum zum 30. September 2011 auf TEUR 0.

Anteilserwerb an der TAG AM durch eine Gesellschaft, an der Herr Dr. Ristow beteiligt ist

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durch die TAG KG Geschäftsanteile an der TAG AM zu einem Kaufpreis von TEUR 321 von der Luris AG erworben, an welcher Herr Dr. Ristow beteiligt ist.

Rechtsberatung durch Noerr LLP

An die Sozietät Noerr LLP, München, (bis zum 30. Dezember 2009: Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Partnerschaft) sind in den vergangenen drei Geschäftsjah-

ren Zahlungen für Rechtsberatung bzw. Beratungsleistungen entrichtet worden. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne ist Contract Partner der Noerr LLP. Die Zahlungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2008 auf TEUR 63, im Geschäftsjahr 2009 auf TEUR 72, im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 607, sowie im Jahr 2011 bis zum 30. September 2011 auf TEUR 289.

18.2. Geschäftsbeziehungen mit Beteiligungsunternehmen

18.2.1. Kooperation mit der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft

Bei der GAG Grundstückverwaltungs-Aktiengesellschaft (nachstehend: „GAG“) handelt es sich um eine Joint Venture Gesellschaft, welches die Bau-Verein AG im Jahr 2005 mit der conwert, Wien, gegründet hat, und an welcher sich die Bau-Verein AG mittelbar mit 25 % minus einer Aktie beteiligt hat. Der GAG wurden im Jahre 2009 Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich der Finanzbuchhaltung/Controlling in Höhe von TEUR 691 und im Jahre 2008 in Höhe von TEUR 8.902 in Rechnung gestellt.

Im Zusammenhang mit der Auflösung des Joint Venture und der Übertragung von 25 % (minus eine Aktie) der über die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH gehaltenen Aktien an der GAG an die conwert durch die Bau-Verein AG stand der Verkauf des gewerblich genutzten Objektes Steckelhörn 5 bis 9 in 20457 Hamburg von der GAG an die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der Bau-Verein AG am 1. September 2009 zu einem Kaufpreis, inklusive Anschaffungsnebenkosten, von TEUR 20.259. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Darstellung im Abschnitt 16.3., „Beteiligungen und Kooperationen“ verwiesen. Vom 1. Januar 2008 bis zum Verkauf hat die GAG diese Immobilie an mehrere Konzerngesellschaften der TAG, unter anderem an die BVHV vermietet. Die Jahresmiete hierfür betrug TEUR 460. Darüber hinaus hat die GAG im Jahr 2008 ihre Anteile an der TAG Gewerbe in Höhe von 5,1 % (525.300 Aktien) an die TAG KG zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.020 veräußert.

18.2.2. GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG

Der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co KG, an der die Bau-Verein AG mit 50% beteiligt ist, berechnete die TAG Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und im Bereich der Finanzbuchhaltung/Controlling im Jahre 2009 in Höhe von TEUR 3 und im Jahre 2008 TEUR 3 jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.

Im Übrigen stellte die Bau-Verein AG im Jahre 2004 zu Gunsten der GIB eine Bürgschaft gegenüber einer Bank, welche sich zum 30. September 2011 auf TEUR 505 belief, für die eine Vergütung bislang nicht vereinbart wurde.

Schließlich besteht zwischen der Bau-Verein AG und der GIB eine Kontokorrentabrede, welche zum 30. September 2011 einen Betrag von TEUR 214 zugunsten der Bau-Verein AG ausweist. Die Verzinsung des Kontokorrentbetrages erfolgt mit 6 % p.a.

18.2.3. LARUS Asset Management GmbH

Bis zum 30. September 2010 war die LARUS Asset Management GmbH aus Sicht der TAG lediglich ein assoziiertes Unternehmen, an der die TAG AG mit 49,81 % beteiligt war. Mit ihr bestehen laufende Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Die TAG erzielte Erträge aus Kostenumlagen gegenüber der Larus in Höhe von TEUR 140 in 2008, in Höhe von TEUR 93 in 2009 und in Höhe von TEUR 51 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010. Daneben erbrachte die Larus Leistungen gegenüber der TAG, vor allem in den Bereichen Immobilienverwaltung und Baubetreuung, woraus für die TAG Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.932 in 2008, in Höhe von TEUR 1.480 in 2009 und in Höhe von TEUR 963 im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2010 entstanden.

Die TAG hatte zudem gegenüber der Larus Asset Management GmbH Darlehensforderungen, die zum 30. September 2010 auf einen Gesamtbetrag von TEUR 2.400 valutierten und mit einem Zinssatz von 2,75 % p.a. verzinst wurden. Die Darlehen waren innerhalb von 12 Monaten zur Rückzahlung fällig, wenn sie nicht prolongiert wurden.

Seit dem 1. Oktober 2010 verfügt die TAG AG über nahezu 100% der Geschäftsanteile an der Larus Asset Management GmbH, so dass es sich bei ihr nunmehr um ein Konzernunternehmen handelt und sie nicht mehr als nahe stehende Person zu betrachten ist.

18.2.4. ESTAVIS AG

Von der ESTAVIS AG, an der die TAG bis zum 1. Februar 2012 20,03 % der Anteile hielt und welche bis zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der TAG ein Beteiligungsunternehmen darstellte, hat die TAG im Geschäftsjahr 2010 Immobilien zu einem Kaufpreis von TEUR 10.250 erworben.

Mit notariellen Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 hat die Colonia ihre Geschäftsanteile an der Colonia Residential Sales GmbH an zwei Tochtergesellschaften der ESTAVIS AG, die ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG und die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von EUR 2,3 Mio. beziehungsweise EUR 0,2 Mio. veräußert.

Ferner hat die Colonia im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 30. September 2011 die Vermögenswerte sowie Schulden eines Geschäftsbereichs der vollkonsolidierten Colonia Real Solutions GmbH

an eine Tochtergesellschaft der ESTAVIS AG, die ESTAVIS 2. Vermögensverwaltungs GmbH, sowie das technische Equipment und die Büromöbel unmittelbar an die ESTAVIS AG veräußert.

Im Januar 2012 hat die TAG AG sämtliche Anteile ESTAVIS AG veräußert, so dass sie seither kein Beteiligungsunternehmen der TAG AG mehr darstellt.

18.3. Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Die TAG AG stellte der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, einem Tochterunternehmen der TAG AG und der DESIGN Bau AG, Kiel, über welche die Kooperation zum Ankauf und Verkauf sowie zur Entwicklung des Grundstückes zum Objekt „Alte Wöhr“ Hamburg abgewickelt wurde, im Jahr 2008 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.100 zur Verfügung. Die TAG erhielt für die Übernahme der Bürgschaft keine Vergütung. Mittlerweile ist die Bürgschaftserklärung außer Kraft getreten.

Seit 2007 bestanden zudem Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten mit der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG. Aus den Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten entstanden im Jahr 2010 Erträge in Höhe von TEUR 4, im Jahre 2009 in Höhe von TEUR 31 und im Jahre 2008 in Höhe von TEUR 194. Zum 31. Mai 2010 wurden diese Leistungsbeziehungen beendet.

19. Allgemeine Angaben über die Gesellschaft

19.1. Gründung und Historie der TAG AG

Die TAG Immobilien AG geht auf die im Jahr 1882 gegründete Eisenbahn Actiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee, München, zurück. Das Grundkapital der Eisenbahn Actiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee betrug zum Zeitpunkt der Gründung Mark (M) 300.000,00. Das Grundkapital war aufgeteilt in Stück 600 auf den Inhaber lautende Aktien zu je M 500,00.

Die Gesellschaft betrieb zunächst im Wesentlichen Eisenbahnschienenverkehr, und zwar zunächst lediglich auf der Bahnstrecke Schaftlach-Gmund und seit 1902 auch auf der erweiterten Strecke Gmund-Tegernsee. Daneben war sie im Omnibusverkehr tätig. 1947 übertrug sie den Omnibusbetrieb auf die zu diesem Zweck gegründeten Tochtergesellschaft KVT. Diese führte den Omnibusbetrieb bis einschließlich 1990 weiter. Den Eisenbahnbetrieb übertrug die Gesellschaft im Jahr 1983 auf ihre zu diesem Zweck gegründete 100%-ige Tochtergesellschaft TBG. Diese war Trägerin der Bahnkonzession für die Tegernsee-Bahn, die den Fahrbetrieb bis zum 28. November 1998 weiterführte und anschließend an die BOB verpachtete.

Im Jahr 1942 wurde die Firma der Eisenbahn Actiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee in Tegernsee-Bahn Aktiengesellschaft umgeändert. Eine weitere Firmenänderung in TAG Tegernseebahn Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 1999, im Jahr 2001 wurde die Firma in den Namen „TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft“ und im Jahre 2008 in den heutigen Namen „TAG Immobilien AG“ geändert.

19.2. Firma, Sitz, Gegenstand, Geschäftsjahr und Dauer der TAG AG

Die TAG wird im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 106718 geführt. Die Firma der TAG lautet „TAG Immobilien AG“. Der satzungsmäßige Sitz der Gesellschaft ist seit dem Jahr 2008 Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Telefon: 040-38032-0. Die Gesellschaft verwendet in ihren Unterlagen und Werbebroschüren vielfach die Bezeichnung „TAG“ als kommerziellen Namen.

Nach § 2 der Satzung der Gesellschaft sind Gegenstand des Unternehmens einerseits der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb und die Vermarktung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängenden Geschäfte sowie andererseits der Bau und Betrieb von Eisenbahnen und die Errichtung, der Erwerb, die Pachtung, die Verpachtung und der Betrieb von Verkehrsunternehmen aller Art, insbesondere von Kraftverkehrsunternehmen sowie jede Förderung des Verkehrs einschließ-

lich expeditioneller Betätigung. Die Gesellschaft ist im Übrigen befugt, alle Geschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere auch Unternehmen mit gleichem oder anderem Geschäftszweck gründen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern oder auf andere Unternehmen übertragen.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 26. August 2011 beschlossen, § 2 der Satzung neu zu fassen. Nach diesem Beschluss sind Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängenden Geschäfte. Die Gesellschaft ist im Übrigen befugt, alle Geschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere auch Unternehmen mit gleichem oder anderem Geschäftszweck gründen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern oder auf andere Unternehmen übertragen. Die Hauptversammlung hat den Vorstand zugleich angewiesen, diese Satzungsänderung erst nach Annahme eines bis zum 30. Juni 2013 befristeten, unwiderruflichen notariellen Angebots vom 4. Mai 2010 gegenüber einem Investor zum Abschluss eines Anteilsabtretungsvertrags hinsichtlich der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH und eines Grundstücksveräußerungsvertrags hinsichtlich verschiedener Grundstücke im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb und nach der Durchführung der dadurch geschlossenen Verträge zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden (siehe hierzu auch Abschnitt 16.2., „Veräußerungsvorgänge“).

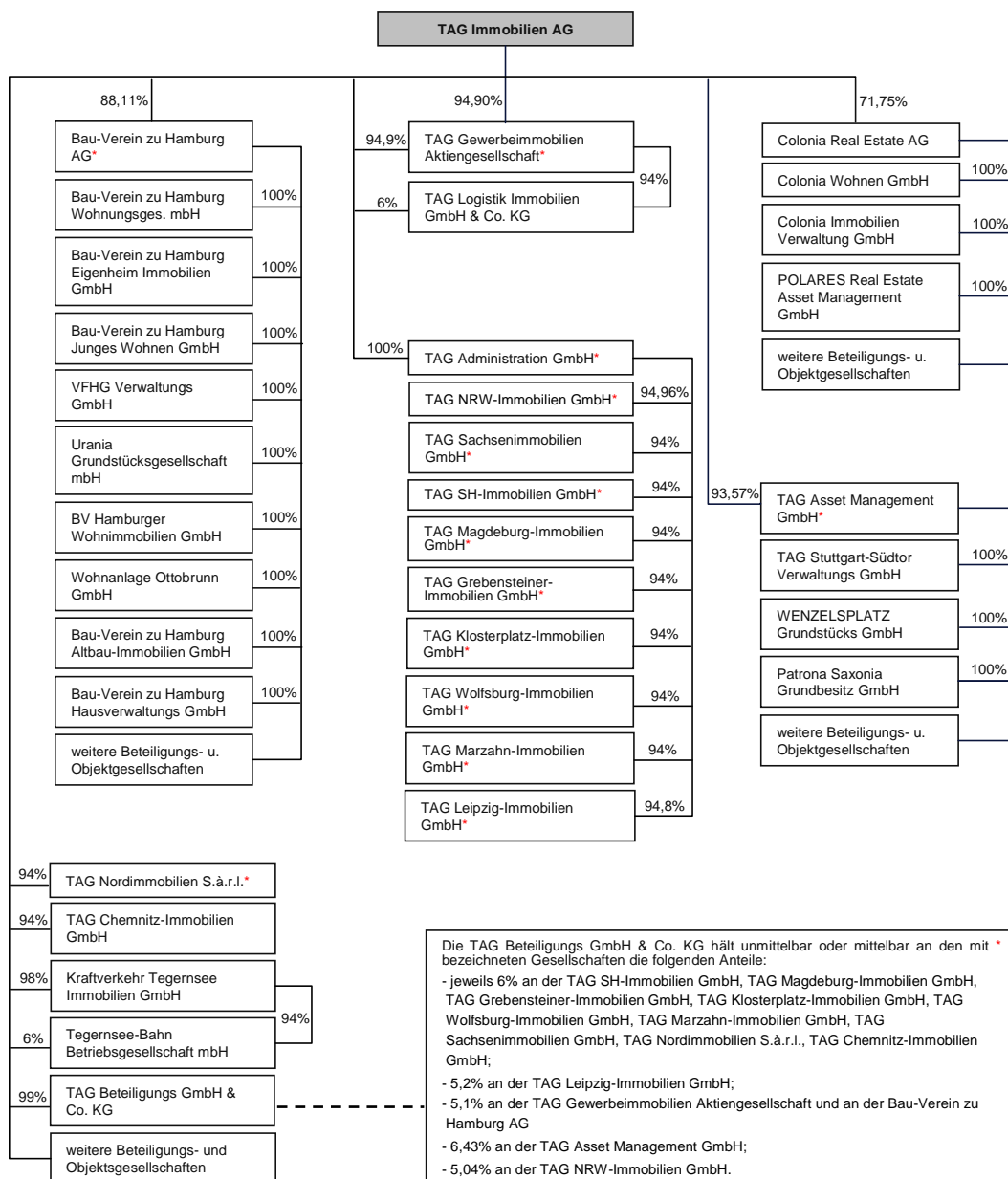
Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft und unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts.

19.3. Struktur und Beteiligungen der Gesellschaft

Die TAG Immobilien AG fungiert im Wesentlichen als Muttergesellschaft eines diversifizierten Immobilienkonzerns und ist in den einzelnen Geschäftsfeldern neben ihren Führungsgesellschaften aktiv. Der Konzern besteht zum Datum dieses Prospektes aus insgesamt 65 in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften. Die drei wesentlichen Führungsgesellschaften sind die in den Entry Standard des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse und im Segment „Mittelstandsbörse Deutschland“ der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg einbezogene Bau-Verein zu Hamburg AG (Beteiligung der TAG Immobilien AG zum 31. Januar 2012 in Höhe von 93,21 %), die börsennotierte Colonia Real Estate AG (Beteiligung der TAG Immobilien AG in Höhe von 71,75%) sowie die TAG

Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Beteiligung der TAG Immobilien AG unmittelbar sowie durch die TAG KG in Höhe von 100 %). Die Führungsgesellschaften erstellen jeweils nach IFRS einen Teilkonzernabschluss. Von herausgehobener Bedeutung innerhalb der Konzernstruktur der TAG ist zudem die TAG Asset Management GmbH (vormals JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz), an der die TAG AG unmittelbar sowie durch die TAG KG 100 % der Anteile hält. Ferner hat die TAG im Wege einer konzerninternen Umstrukturierung verschiedene Objektgesellschaften, welche sie in den vergangenen Jahren erworben hat, zum Zwecke der gebündelten Verwaltung auf die TAG Administration GmbH übertragen, deren Anteile unmittelbar zu 100 % von der TAG AG gehalten werden. Die Führungsgesellschaften, die TAG AM und die TAG Administration GmbH halten jeweils weitere Tochtergesellschaften und Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts beziehungsweise Personenhandelsgesellschaften, über die in der Vergangenheit beispielsweise die Projekte der TAG Asset Management GmbH, der Bau-Verein zu Hamburg AG und der Colonia Real Estate AG durchgeführt wurden. Die folgende Übersicht veranschaulicht vereinfacht die gesellschaftsrechtliche Struktur der TAG zum Datum dieses Prospekts:



Die TAG AG hat den außenstehenden Aktionären der BVAG ein Erwerbsangebot hinsichtlich der von ihnen gehaltenen Aktien an der BVAG zum Preis von EUR 4,50 je Aktie unterbreitet, welches von den Aktionären bis zum 9. März 2012 angenommen werden kann. Das Eigentum an den betroffenen Aktien geht nach Ablauf des Erwerbsangebots Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises auf die TAG AG über, so dass die genaue Höhe der Beteiligung der TAG AG an der BVAG zum Zeitpunkt der Beendigung des Angebots der Neuen Aktien höher liegen kann als in vorstehendem Organigramm

ausgewiesen. Zudem hat die TAG AG außerhalb dieses Erwerbsangebots weitere 70.000 Aktien an der BVAG erworben, deren dingliche Übertragung noch aussteht. Da die TAG AG auch im Übrigen ihre Beteiligung an der BVAG durch weitere Erwerbe aufzustocken beabsichtigt, kann ihre Beteiligung auch insofern zum Zeitpunkt der Beendigung des Angebots der Neuen Aktien höher liegen als in vorstehendem Organigramm ausgewiesen.

Innerhalb der TAG bestehen mit einer Reihe von Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Diese sind im Abschnitt 16.5. „Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge“ einzeln aufgeführt.

Das folgende Diagramm zeigt die Zuordnung der wesentlichen Gesellschaften der TAG zu den jeweiligen Geschäftsfeldern. Diese Gesellschaften wurden sämtlich in Deutschland gegründet und haben hier auch ihren Sitz.

TAG		
Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Immobiliendienstleistungen
<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG • Bau-Verein zu Hamburg AG • Colonia Real Estate AG • weitere Gesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft • weitere Gesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • POLARES Real Estate Asset Management GmbH

Die handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerte der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und der Colonia Real Estate AG machen auf Basis der Wertverhältnisse zum 31. Dezember 2010 jeweils mindestens 10 % des Konzerneigenkapitals der TAG aus. Des Weiteren trugen die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft und der TAG Asset Management GmbH im Geschäftsjahr 2010 mindestens 10% des Konzernergebnisses bei. Diesen Tochtergesellschaften kommt daher eine wesentliche Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG zu. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über diese Gesellschaften. Die in diesen Tabellen enthaltenen Finanzangaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2010 und sind, sofern nicht anders angegeben, den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen der jeweiligen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2010 entnommen worden.

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Unternehmensgegenstand	Die Errichtung von Gebäuden aller Art für eigene und fremde Rechnung sowie der Erwerb, die Verwaltung und die

	Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen und mit dem Immobiliensektor zusammenhängende Dienstleistungen erbringen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte bestreiten, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.	
Grundkapital	EUR 69.799.980,00, eingeteilt in 23.266.230 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 3,00 je Stückaktie.	
Von der TAG AG zum 31. Januar 2012 gehaltene Beteiligung (ungeprüft)	21.686.064 Aktien (93,21 % des Grundkapitals; davon werden 88,11 % unmittelbar und weitere 5,10 % mittelbar durch die TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der TAG KG, gehalten).	
Kapital- und andere Rücklagen in TEUR (ungeprüft)		29.256
Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2010 in TEUR (ungeprüft)		-6.807
Beteiligungsbuchwert gemäß HGB-Jahresabschluss der TAG AG in TEUR (bezogen auf die von der TAG AG gehaltenen Anteile) (geprüft)		85.090
Noch ausstehende Einzahlungen auf die Beteiligung in TEUR (ungeprüft)		0
Für das Geschäftsjahr 2010 erhaltene Dividendenzahlungen in TEUR (ungeprüft)		0
Forderungen gegen die TAG AG in TEUR (ungeprüft)		0
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG AG in TEUR (ungeprüft)		5.771

Colonia Real Estate AG

Sitz der Gesellschaft	Köln
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Verkauf, Verwaltung von Immobilien. Weiterer Gesellschaftszweck ist die Prüfung, Bewertung, Verhandlung, Strukturierung, Eingehung sowie Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.
Grundkapital	EUR 32.994.633,00, eingeteilt in 32.994.633 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von

EUR 1,00 je Stückaktie.

Von der TAG AG zum Datum dieses Prospekts gehaltene Beteiligung (ungeprüft)	31.842.096 Aktien (71,75 % des Grundkapitals)
Kapital- und andere Rücklagen in TEUR (ungeprüft)	241.729
Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2010 in TEUR (ungeprüft)	-20.508
Beteiligungsbuchwert gemäß HGB-Jahresabschluss der TAG AG in TEUR (bezogen auf die von der TAG AG gehaltenen Anteile) (geprüft)	37.773
Noch ausstehende Einzahlungen auf die Beteiligung in TEUR (ungeprüft)	0
Für das Geschäftsjahr 2010 erhaltene Dividendenzahlungen in TEUR (ungeprüft)	0
Forderungen gegen die TAG AG in TEUR (ungeprüft)	0
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG AG in TEUR (ungeprüft)	0

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft

Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Unternehmensgegenstand	Zweck und Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich <ul style="list-style-type: none"> (a) Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an i) inländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien, ii) ausländischem unbeweglichen Vermögen, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf, und iii) anderen Vermögensgegenständen im Sinne des § 3 Abs. 7 des REIT-Gesetzes zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern, (b) Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (c) Anteile an REIT Dienstleistungsgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (d) Anteile an Auslandsobjektgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern sowie (e) Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Ge-

	sellschafter einer Gesellschaft im Sinne von Buchstabe b) und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.	
	(f) Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet erscheinen, soweit dies im Einklang mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes steht.	
	(g) Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die Gesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen.	
Grundkapital	EUR 10.300.000,00, eingeteilt in 10.300.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.	
Von der TAG AG zum Datum dieses Prospekts gehaltene Beteiligung (ungeprüft)	10.300.000 Aktien (100 % des Grundkapitals; davon werden 94,90 % unmittelbar und weitere 5,10 % mittelbar durch die TAG KG gehalten).	
Kapital- und andere Rücklagen in TEUR (ungeprüft)		20.000
Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2010 in TEUR (vor Ergebnisübernahme durch die TAG AG; ungeprüft)		-9.765
Beteiligungsbuchwert gemäß HGB-Jahresabschluss der TAG AG in TEUR (bezogen auf die von der TAG AG gehaltenen Anteile) (geprüft)		19.600
Noch ausstehende Einzahlungen auf die Beteiligung in TEUR (ungeprüft)		0
Für das Geschäftsjahr 2010 erhaltene Dividendenzahlungen in TEUR (ungeprüft)		0
Forderungen gegen die TAG AG in TEUR (ungeprüft)		0
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG AG in TEUR (ungeprüft)		79.136

TAG Asset Management GmbH

Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Planung und Durchführung von Bauvorhaben in In- und Ausland, die Verwaltung eigenen und fremden Grundvermögens sowie die Beteiligung jeder Art an anderen Unternehmen, der Erwerb anderer Unternehmen, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen im eigenen Namen

und für eigene Rechnung sowie die Erbringung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung und dem Erwerb von Grundstücken stehen.

Stammkapital	EUR 1.000.000,00.
Von der TAG AG zum Datum dieses Prospekts gehaltene Beteiligung (ungeprüft)	EUR 1.000.000,00 (100 % des Grundkapitals; davon werden 93,57 % unmittelbar und weitere 6,43 % mittelbar durch die TAG KG gehalten)
Kapital- und andere Rücklagen in TEUR (ungeprüft)	10.210
Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2010 in TEUR (ungeprüft)	-3.620
Beteiligungsbuchwert gemäß HGB-Jahresabschluss der TAG AG in TEUR (bezogen auf die von der TAG AG gehaltenen Anteile) (geprüft)	0
Noch ausstehende Einzahlungen auf die Beteiligung in TEUR (ungeprüft)	0
Für das Geschäftsjahr 2010 erhaltene Dividendenzahlungen in TEUR (ungeprüft)	0
Forderungen gegen die TAG AG in TEUR (ungeprüft)	0
Verbindlichkeiten gegenüber der TAG AG in TEUR (ungeprüft)	30.899

19.4. Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im elektronischen Bundesanzeiger, soweit nicht gesetzliche Vorschriften etwas Abweichendes bestimmen.

Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Billigung des Prospekts oder von Nachträgen zu diesem Prospekt erfolgen in Übereinstimmung mit den Regelungen des Wertpapierprospektgesetzes entsprechend der für diesen Prospekt vorgesehenen Form der Veröffentlichung, das heißt durch Veröffentlichung unter der Internetadresse der Gesellschaft (<http://www.tag-ag.com>) und durch Verfügbarkeit gedruckter Exemplare während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft an ihrem Geschäftssitz, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, sowie bei den Joint Lead Managers.

Zahl- und Anmeldestelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

19.5. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neumühlen 11, 22763 Hamburg („Nörenberg Schröder“). Nörenberg Schröder ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer und des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.

Nörenberg Schröder hat die nach IFRS erstellten Konzernabschlüsse der TAG zum 31. Dezember 2008, 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2010 geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen, welche in diesem Prospekt enthalten sind. Des Weiteren hat Nörenberg Schröder den nach HGB erstellten Jahresabschluss der TAG AG zum 31. Dezember 2010 geprüft und ebenfalls mit einem in diesem Prospekt enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 26. August 2011 erneut Nörenberg Schröder zum Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 gewählt.

20. Angaben über das Kapital der Gesellschaft

20.1. Grundkapital der Gesellschaft

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 75.764.513,00. Es ist in 75.764.513 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (rechnerischen Anteil am Grundkapital) von EUR 1,00 je Stückaktie aufgeteilt. Es ist in Höhe von EUR 75.764.513,00 vollständig eingezahlt. Sämtliche der 75.764.513 Aktien der Gesellschaft sind zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Nach Maßgabe der Satzung gewährt jede nennbetragslose Stückaktie in der Hauptversammlung eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen sind in der Satzung nicht vorgesehen. Derzeit hält die TAG weder selbst noch durch Dritte eigene Aktien.

Die Form der Aktienurkunden sowie ggf. der Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine wird durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bestimmt. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf den Inhaber lautende Aktienurkunden auszustellen, die eine Mehrzahl von Aktien verkörpern (Sammelaktien). Der Anspruch der Aktionäre der Gesellschaft auf Verbriefung ihrer Anteile ist satzungsmäßig ausgeschlossen. Die Aktien sind frei übertragbar.

Sämtliche auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien der Gesellschaft wurden in mehreren Globalurkunden sowie zum Teil auch mit Globalgewinnanteilscheinen verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden.

20.2. Entwicklung des Grundkapitals seit 2008

Zum 1. Januar 2008 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 32.566.364,00. Seitdem hat es sich wie folgt geändert:

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 18. Dezember 2009 und 22. Februar 2010 von einer durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2009 erteilten und am 29. Oktober 2009 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital zu erhöhen, und zwar von EUR 32.566.364,00 um EUR 2.418.182,00 auf EUR 34.984.546,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 2.418.182 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 5,50. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 11. März 2010 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 6. Mai 2010 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2009 erteilten und am 29. Oktober 2009 in das Handelsregister eingetragenen Ermächtigung erneut Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital zu erhöhen, und zwar von damals EUR 34.984.546,00 um EUR 5.581.818,00 auf EUR 40.566.364,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 5.581.818 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 2. August 2010 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam. Mit der Durchführung dieser Kapitalerhöhung war das am 27. August 2009 beschlossene genehmigte Kapital vollständig ausgenutzt.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 14. Oktober 2010 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 erteilten und am 26. August 2010 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2010/I“) Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital von EUR 40.566.364,00 um EUR 4.050.000,00 auf EUR 44.616.364,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 4.050.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 5,25. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 26. Oktober 2010 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand der Gesellschaft hat gleichfalls am 14. Oktober 2010 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 erteilten und am 26. August 2010 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2010/I“) erneut Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital von EUR 44.616.364,00 um EUR 2.342.751,00 auf EUR 46.959.115,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 2.342.751 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie gegen Einbringung von 2.342.751 Colonia-Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 26. November 2010 in das Handelsregister eingetragen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 15. November 2010 und 2. Dezember 2010 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 erteilten und am 26. August 2010 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2010/I“) weiteren Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital von EUR 46.959.115,00 um EUR 11.607.249,00 auf EUR 58.566.364,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 11.607.249 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 5,70.

Den Aktionären wurde ein mittelbares Bezugsrecht eingeräumt, wobei die von den Aktionären nicht bezogenen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren gezeichnet wurden. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 8. Dezember 2010 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Am 7. April 2011 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft eine weitere Erhöhung des Grundkapitals von EUR 58.566.364,00 um bis zu EUR 5.856.636,00 auf bis zu EUR 64.423.000,00 beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte auf der Grundlage dieses Beschlusses von EUR 58.566.364,00 um EUR 5.856.635,00 auf EUR 64.422.999,00 gegen Bareinlage durch Ausgabe von 5.856.635 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 7,00. Den Aktionären wurde ein mittelbares Bezugsrecht eingeräumt, wobei die von den Aktionären nicht bezogenen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren gezeichnet wurden. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 6. Mai 2011 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 26. Juli 2011 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. April erteilten und am 13. April 2011 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2011/I“) Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 28. Juli 2011 beschlossen, das Grundkapital von EUR 64.422.999,00 um EUR 5.476.924,00 auf EUR 69.899.923,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 5.476.924 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Sacheinlagen bestanden in jeweils 94% der Geschäftsanteile an den folgenden Gesellschaften: arsa go wohnen I GmbH; arsa go wohnen II GmbH; arsa go wohnen IV GmbH; arsa go wohnen V GmbH; arsa go wohnen VI GmbH. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen des Projekts Theta erworbenen Objektgesellschaften, welche über ein umfangreiches Wohnimmobilienportfolio verfügen und nunmehr als TAG SH-Immobilien GmbH, TAG Magdeburg-Immobilien GmbH, TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH, TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH und TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH firmieren.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 17. November 2011 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. April erteilten und am 13. April 2011 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2011/I“) erneut Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital von EUR 69.899.923,00 um EUR 5.000.000,00 auf EUR 74.899.923,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 5.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei EUR 6,10. Das Bezugsrecht der

Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 22. November 2011 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Darüber hinaus wurden im Jahre 2011 aus den Wandelschuldverschreibungen, welche im April 2010 begeben wurden (siehe hierzu Abschnitt 20.5.1., „Wandel- und Optionsschuldverschreibungen – Ermächtigung 2009“), Wandlungsrechte ausgeübt und infolgedessen weitere 5.251 Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen, wodurch sich das Grundkapital der Gesellschaft entsprechend erhöht hat.

Der Vorstand der Gesellschaft hat ferner am 25. Oktober 2011 von der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. April erteilten und am 13. April 2011 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2011/I“) erneut Gebrauch gemacht und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27. Oktober 2011 beschlossen, das Grundkapital um weitere EUR 859.339,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 859.339 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie gegen Einbringung von 94 % der Geschäftsanteile an der Jokasa Immo Invest I GmbH, einer Objektgesellschaft, welche über eine Wohnanlage in Chemnitz verfügt, und nunmehr als TAG Chemnitz-Immobilien GmbH firmiert. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 23. Januar 2012 in das Handelsregister eingetragen. Die Aktien, welche durch diese Sachkapitalerhöhung geschaffen wurden, werden gegenwärtig als „Junge Aktien“ mit separater ISIN (DE000A1MMA03) und WKN (A1MMA0) geführt. Sie sind anders als die Neuen Aktien und die sonstigen bestehenden Aktien der Gesellschaft nur mit einer Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 ausgestattet. Nach Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2012 wird die Gattung der Jungen Aktien mit der der übrigen Aktien der Gesellschaft zusammengelegt. Das Börsenkürzel der Jungen Aktien lautet TEGJ. Mit der Durchführung der Kapitalerhöhung, welche am 23. Januar 2012 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam wurde, erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 74.905.174,00 um EUR 859.339,00 auf nunmehr EUR 75.764.513,00. Es ist in 75.764.513 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (rechnerischen Anteil am Grundkapital) von EUR 1,00 je Stückaktie aufgeteilt. Sämtliche Aktien sind zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Die Ausgabe der Neuen Aktien, welche Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, wurde vom Vorstand der Gesellschaft am 28. Februar 2012 unter erneuter Ausnutzung der durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. April 2011 erteilten und am 13. April 2011 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes Kapital 2011/I“) sowie unter erstmaliger Ausnutzung der durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2011 erteilten und am 15. September 2011 ins Handelsregister eingetragenen Ermächtigung („Genehmigtes

Kapital 2011/II“) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses soll das Grundkapital von EUR 75.764.513,00 um bis zu EUR 20.663.737,00 auf bis zu EUR 96.428.250,00 erhöht werden. Die Kapitalerhöhung wird gegen Bareinlage durch Ausgabe von bis zu Stück 20.663.737 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (die „Neuen Aktien“) erfolgen. Der Ausgabepreis je Neuer Aktie wird durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats voraussichtlich am 13. März 2012, die Zahl der Neuen Aktien wird durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats voraussichtlich am 19. März 2012 festgelegt werden. Den Aktionären wurde ein mittelbares Bezugsrecht eingeräumt. Die Joint Lead Managers haben sich zudem in dem am 29. Februar 2012 geschlossenen Übernahmevertrag verpflichtet, die Neuen Aktien vom 2. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 (16.00 Uhr) privaten und institutionellen Investoren im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie voraussichtlich ab dem 12. März 2012 bis einschließlich 19. März 2012 institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung in ausgewählten anderen Ländern Europas gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (“**U.S. Securities Act**”) zum Erwerb anzubieten. Die Neuen Aktien werden allen Investoren vorbehaltlich der Ausübung der Bezugsrechte durch die Bezugsberechtigten zugeteilt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wird voraussichtlich am 20. März 2012 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam werden.

Nach der vollständigen Durchführung der Kapitalerhöhung, welche Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts ist, wird das im Handelsregister eingetragene Grundkapital EUR 96.428.250,00, eingeteilt in 96.428.250 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (rechnerischen Anteil am Grundkapital) von EUR 1,00 je Stückaktie. Die Aktien, die mit Eintragung der Durchführung dieser Kapitalerhöhung voraussichtlich am 20. März 2012 in das Handelsregister entstanden sein werden, sollen zugleich mit dem vorliegenden Prospekt zum Börsenhandel (zum Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse) zugelassen werden. Mit einer Zulassung der Neuen Aktien wird am 20. März 2012, mit der Einbeziehung in die bestehende Notierung am 21. März 2012 gerechnet.

Die Gesellschaft prüft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit stetig die Möglichkeit, weitere Akquisitionen von Immobilienportfolios und von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und wird daher auch in Zukunft die Durchführung von Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung derartiger Akquisitionen in Betracht ziehen.

20.3. Genehmigtes Kapital

20.3.1. Genehmigtes Kapital 2011/I

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 7. April 2011 hat ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 25.000.000,00 geschaffen („Genehmigtes Kapital 2011/I“). Der Vorstand wurde gemäß des § 4 Abs. 8 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital bis zum 6. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 25.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. den Inhabern von Wandlungs- und/oder Optionspflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang einräumen zu können, wie es ihnen nach Ausübung ihrer Wandlungs- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung ihrer Wandlungs- und/oder Optionspflichten zustehen würde;
- um in geeigneten Einzelfällen Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen oder sonstige Wirtschaftsgüter gegen Ausgabe von Aktien zu erwerben (Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage);
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf die Begrenzung von zehn vom Hundert des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden. Auf die Begrenzung von zehn vom Hundert des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während

der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, auszugeben sind.

Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht nach den vorstehenden Grundsätzen ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 20 vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigen.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet im Übrigen der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

Das genehmigte Kapital wurde durch Eintragung im Handelsregister am 13. April 2011 wirksam. Es ist aufgrund der Durchführung des vom Vorstand am 26. Juli 2011, 25. Oktober 2011 und 17. November 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Kapitalerhöhungen in einer Gesamthöhe von EUR 11.336.263,00 ausgenutzt worden und bestand nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung noch in Höhe von EUR 13.663.737,00. Nach der vollständigen Ausgabe der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, wird das Genehmigte Kapital 2011/I vollständig ausgenutzt sein.

20.3.2. Genehmigtes Kapital 2011/II

Die ordentliche Hauptversammlung vom 26. August 2011 hat ein weiteres genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.000.000,00 geschaffen („Genehmigtes Kapital 2011/II“). Der Vorstand ist gemäß des § 4 Abs. 9 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital bis zum 25. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2011/II“).

Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;

- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. den Inhabern von Wandlungs- und/oder Optionspflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang einräumen zu können, wie es ihnen nach Ausübung ihrer Wandlungs- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung ihrer Wandlungs- und/oder Optionspflichten zustehen würde;
- um in geeigneten Einzelfällen Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen oder sonstige Wirtschaftsgüter gegen Überlassung von Aktien zu erwerben (Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage);
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf die Begrenzung von zehn vom Hundert des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden. Auf die Begrenzung von zehn vom Hundert des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, auszugeben sind.

Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die neuen Aktien entfällt, für die das Bezugsrecht nach den vorstehenden Grundsätzen ausgeschlossen wird, darf sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung insgesamt 20 vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigen. Auf die Begrenzung von zwanzig vom Hundert ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf neue Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund der Ermächtigung gemäß § 4 Abs. 8 der Satzung vom 7. April 2011 („Genehmigtes Kapital 2011/I“) ausgegeben werden.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet im Übrigen der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

Das genehmigte Kapital wurde durch Eintragung im Handelsregister am 15. September 2011 wirksam. Es ist bisher nicht ausgenutzt worden und steht der Gesellschaft daher noch im vollen Umfang

zur Verfügung. Nach der vollständigen Ausgabe der Neuen Aktien, die Gegenstand des vorliegenden Wertpapierprospekts sind, wird das Genehmigte Kapital 2011/II vollständig ausgenutzt sein.

20.4. Bedingtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2009, welcher durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 angepasst worden ist, wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 8.200.000,00, eingeteilt in bis zu 8.200.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft oder einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. August 2009 gegen bar bis zum 26. August 2014 ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen beigefügt sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Anpassungsbeschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 diene der Erhöhung des bedingten Kapitals von zuvor EUR 8.000.000,00 auf nunmehr EUR 8.200.000,00. Der Beschluss über die bedingte Kapitalerhöhung ist am 29. Oktober 2009, der Anpassungsbeschluss ist am 15. September 2011 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen worden. Das Bedingte Kapital 2009/I hat sich im Jahr 2011 bis zum Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts infolge der Ausübung von Wandlungsrechten auf EUR 8.194.749 reduziert.

20.4.1. Bedingtes Kapital 2010

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.000.000,00, eingeteilt in bis zu 9.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 25. Juni 2010 bis zum 24. Juni 2015 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Beschluss über die bedingte Kapitalerhöhung ist am 26. August 2010 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen worden.

20.4.2. Bedingtes Kapital 2011

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 15.000.000,00, eingeteilt in bis zu 15.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 26. August 2011 bis zum 25. August 2016 von der Gesellschaft oder durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft begeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung über die Ermächtigung des Vorstands, bis zum 25. August 2016 Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 zu begeben, jeweils festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder entsprechende Pflichten zu erfüllen sind und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Beschluss über die bedingte Kapitalerhöhung ist am 15. September 2011 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen worden.

20.5. Wandel- und Optionsschuldverschreibungen

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren insgesamt drei Wandelschuldverschreibungen begeben, deren wesentliche Bedingungen sich aus der folgenden Übersicht ergeben:

Bezeichnung	Volumen	Zinssatz	Fälligkeit	Gegenwärtiger Wandlungspreis
WSV 2009/2012	EUR 12,5 Mio.	4,500 %	31.12.2012	EUR 5,030
WVS 2010/2015	EUR 30,0 Mio.	6,375 %	13.05.2015	EUR 5,368
WSV 2010/2015	EUR 66,6 Mio.	6,500 %	10.12.2015	EUR 7,400

Die Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen sehen jeweils Anpassungsmechanismen für den Wandlungspreis zur Vermeidung einer Verwässerung für die Investoren im Falle von Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft vor. Daher wird sich der jeweilige Wandlungspreis infolge der Ausgabe der Neuen Aktien voraussichtlich reduzieren. Die Ermächtigungen, auf deren Basis die vorstehenden Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden, und die noch bestehende Ermächtigung zur Begebung weiterer Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen werden im Folgenden dargestellt.

20.5.1. Ermächtigung 2009

Die Hauptversammlung vom 27. August 2009 hat beschlossen, den Vorstand bis zum 26. August 2014 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 64 Mio. zu ermächtigen. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Beschluss vom 17. Dezember 2009 Gebrauch gemacht und unter Ausschluss des Bezugsrechts eine Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 12,5 Mio. mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem anfänglichen Zinssatz von 4,5 % begeben sowie wiederum mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch weiteren Beschluss vom 15. April 2010 eine Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 30 Mio. begeben, die mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer anfänglichen Verzinsung von 6,375 % ausgestattet ist und den Aktionären zum Bezug angeboten wurde. Der Umfang der Ermächtigung vom 27. August 2009 hat sich damit von EUR 64 Mio. auf EUR 21,5 Mio. reduziert. Die im Jahr 2009 begebene Wandelschuldverschreibung hat die Gesellschaft zwischenzeitig zurückgekauft und über die Börse erneut veräußert.

Wandlungsrechte aus den begebenen Wandelschuldverschreibungen sind bislang im Umfang von 5.251 Aktien der Gesellschaft ausgeübt worden.

20.5.2. Ermächtigung 2010

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 hat beschlossen, den Vorstand bis zum 24. Juni 2015 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 72.000.000 zu ermächtigen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand zur Finanzierung der Übernahme der Anteilsmehrheit an der Colonia durch Beschluss vom 15. November 2010 und 2. Dezember 2010 Gebrauch gemacht und eine Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 66,6 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 6,5 % begeben. Diese Wandelschuldverschreibungen wurden den Aktionären zum Bezug angeboten. Der Umfang der Ermächtigung vom 25. Juni 2010 hat sich damit um EUR 66,6 Mio. von EUR 72 Mio. auf EUR 5,4 Mio. reduziert.

Wandlungsrechte aus den begebenen Wandelschuldverschreibungen sind bislang nicht ausgeübt worden.

20.5.3. Ermächtigung 2011

Die Hauptversammlung vom 26. August 2011 hat beschlossen, den Vorstand bis zum 25. August 2016 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000 zu ermächtigen. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung noch keinen Gebrauch gemacht, so dass die Ermächtigung zum Datum dieses Wertpapierprospekts im vollen Umfang fortbesteht.

Nach Maßgabe des Beschlusses ist der Vorstand berechtigt, bis zum 25. August 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen auch „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 15.000.000,00 nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen werden in Euro begeben. Sie können auch durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden; in einem solchen Falle wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen werden in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der Optionsanleihebedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsanleihebedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und gegebenenfalls eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis kann auf ein Optionsverhältnis mit voller Zahl gerundet werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung zu beziehenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht überschreiten.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihe-

bedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue, auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft ergeben. Das Umtauschverhältnis kann auf ein Wandlungsverhältnis mit voller Zahl gerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht überschreiten.

Die Anleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. eine Optionspflicht vorsehen.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft wird in Euro festgelegt und entspricht entweder mindestens 80 vom Hundert des Durchschnittskurses der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (XETRA I oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Festlegung der Konditionen der Schuldverschreibungen. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Der Wandlungs- bzw. Optionspreis wird unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen durch Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld bei Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts oder bei Erfüllung entsprechender Pflichten bzw. durch Herabsetzung der Zuzahlung ermäßigt, wenn die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts für ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Schuldverschreibungen begibt bzw. sonstige Optionsrechte gewährt und den Inhabern von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. entsprechenden Pflichten kein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung ihrer Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Erfüllung ihrer Wandlungs- oder Optionspflichten zustehen würde. Statt einer Zahlung in bar bzw. einer Herabsetzung der Zuzahlung kann auch – soweit möglich – das Umtauschverhältnis durch Division des Nennbetrages einer Teilschuldverschreibung durch den ermäßigten Wandlungspreis angepasst werden. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können auch für Kapitalherabsetzungen, Aktiensplitts oder Sonderdividenden sowie sonstige Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der Wandlungs- bzw. Optionsrechte führen können, wertwahrende Anpassungen des Wandlungs- bzw. Optionspreises vorsehen. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Teilschuldverschreibung zu beziehenden Aktien den Nennbetrag pro Teilschuldverschreibung nicht überschreiten.

Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung bzw. Optionsausübung nicht neue Aktien zu gewähren, sondern einen Geldbetrag zu zahlen, der nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen dem Durchschnittskurs der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (XETRA I oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an mindestens zwei aufeinander folgenden Börsenhandelstagen während eines Zeitraums von zehn Börsenhandelstagen nach Erklärung der Wandlung bzw. der Optionsausübung entspricht. Für den Fall, dass die Gesellschaft die Ausübung des Rechts zur Zahlung eines Geldbetrages nach Wandlung bzw. Optionsausübung bekannt gibt, beginnen die zehn Börsenhandelstage erst zwei Börsenhandelstage nach Bekanntgabe der Gesellschaft, einen Geldbetrag zu zahlen. Die Anleihebedingungen können auch vorsehen, dass zur Bedienung der Verpflichtungen aus Schuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt neuer Aktien aus bedingtem Kapital auch bereits existierende Aktien der Gesellschaft oder einer anderen börsennotierten Gesellschaft verwendet werden können.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt jedoch, soweit Schuldverschreibungen in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, nur insoweit, als der Anteil, der auf die zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Schuldverschreibungen ausgegebenen Aktien entfällt, insgesamt zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht überschreiten darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung auf zehn vom Hundert des Grundkapitals ist die Veräußerung eigener Aktien anzurechnen, soweit die Veräußerung während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund einer Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts nach §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgt. Ferner sind auf diese Begrenzung auf zehn vom Hundert des Grundkapitals diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausnutzung einer Ermächtigung zur Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden.

Der Vorstand wird ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen für Spitzenbeträge auszuschließen und das Bezugsrecht mit Zustim-

mung des Aufsichtsrats auch auszuschließen, soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. von Wandlungs- und/oder Optionspflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang gewähren zu können, wie es ihnen nach Ausübung ihrer Wandlungs- und/oder Optionsrechte bzw. Erfüllung ihrer Wandlungs- und/oder Optionsrechte zustehen würde.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere den Zinssatz, den Ausgabekurs und die Laufzeit, festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Beteiligungsgesellschaften festzulegen.

20.6. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 25. Juni 2010 die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2015 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals in Höhe von EUR 34.984.546,00, das heißt bis zu 3.498.454 eigene Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00, zu erwerben. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft ausgeübt werden; die Ausübung kann auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots an alle Aktionäre. Der Gegenwert für den Erwerb der Aktien darf den Börsenpreis um nicht mehr als 10 % unter- und um nicht mehr als 10 % überschreiten. Als maßgeblicher Börsenpreis im Sinne der vorstehenden Regelung gilt dabei der Durchschnittskurs der Schlusskurse der Aktien im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den fünf Börsentagen vor dem Erwerb der Aktien. Bei einem öffentlichen Erwerbsangebot gilt der auf diese Weise bestimmte, maßgebliche Börsenpreis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebots; die Gesellschaft wird in diesem Fall allen Aktionären ein Angebot entsprechend ihrer Beteiligungsquote abgeben.

Das Volumen des öffentlichen Erwerbsangebots kann begrenzt werden. Sofern die Gesamtzeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, sind die Annahmeerklärungen – insoweit unter Ausschluss eines etwaigen Andienungsrechts der Aktionäre – grundsätzlich im Verhältnis der Zahl der jeweils angebotenen Aktien zu berücksichtigen. Ebenso kann eine bevorrechtigte Berücksichtigung

geringer Stückzahlen von bis zu 50 Stück zum Erwerb angedienter Aktien der Gesellschaft je Aktionär unter insoweit partiellem Ausschluss eines etwaigen Rechts der Aktionäre zur Andienung ihrer Aktien vorgesehen werden.

Der Vorstand wird ermächtigt, die auf der Grundlage dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft neben der Veräußerung über die Börse oder durch ein an alle Aktionäre gerichtetes Angebot

- mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. In diesem Fall darf der auf die Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehreren Veräußerungsvorgängen insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung. Auf diesen Betrag ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer oder sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Auf die Begrenzung von 10 % des Grundkapitals ist ferner der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Schuldverschreibungen auszugeben sind, soweit die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.
- mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Rahmen eines Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen eines Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Wirtschaftsgütern zu veräußern;
- mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu einem Teil oder insgesamt ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Die TAG sowie von ihr in Mehrheitsbesitz gehaltene oder von ihr abhängige Unternehmen i.S.d. § 71d S. 2 AktG besitzen derzeit keine eigenen Aktien.

20.7. Allgemeine Angaben über Kapitalmaßnahmen

Nach Maßgabe des Aktienrechts kann das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlage aufgrund eines Hauptversammlungsbeschlusses, der neben der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals zu fassen ist, erhöht werden. Die Satzung kann eine andere Kapitalmehrheit, für die Ausgabe von Vorzugsaktien ohne Stimmrecht jedoch nur eine größere Kapitalmehrheit, bestimmen. Sie kann weitere Erfordernisse aufstellen.

Darüber hinaus kann der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren durch Ausgabe von neuen Aktien bis zu einem bestimmten Gesamtbetrag das Grundkapital der Gesellschaft zu erhöhen („genehmigtes Kapital“). Der Hauptversammlungsbeschluss bedarf neben der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Eine solche Ermächtigung ist auf höchstens die Hälfte des Grundkapitals beschränkt, das bei der Eintragung des genehmigten Kapitals vorhanden ist.

Weiter können die Aktionäre die Schaffung von bedingtem Kapital beschließen, allerdings nur, um damit Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Umtausch- und Bezugsrechte zu gewähren, um den Zusammenschluss mit anderen Unternehmen vorzubereiten oder um Arbeitnehmern und Mitgliedern der Geschäftsführung der Gesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens im Wege des Zustimmungs- und Ermächtigungsbeschlusses Bezugsrechte zu gewähren („bedingtes Kapital“). Der Beschluss bedarf neben der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Der Gesamtnennbetrag des von den Aktionären beschlossenen bedingten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung über die bedingte Kapitalerhöhung besteht, nicht übersteigen. Der Gesamtnennbetrag des bedingten Kapitals zur Gewährung von Bezugsrechten an Arbeitnehmer und Mitglieder der Geschäftsführung der Gesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens darf 10 % des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung über die bedingte Kapitalerhöhung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes haben die Aktionäre ein gesetzliches Bezugsrecht im Hinblick auf neu ausgegebene Aktien (wie auch auf Wandelanleihen, Optionsanleihen, Genussscheine und Gewinnschuldverschreibungen). Die Hauptversammlung kann das Bezugsrecht mit einer Kapitalmehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausschließen. Neben diesen formellen Voraussetzungen erfordert der Ausschluss des Bezugsrechts auch eine inhaltliche Rechtfertigung, über die der Vorstand der Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht vorlegen muss. Das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts muss die Inte-

ressen der Aktionäre am Bestehen des Bezugsrechts überwiegen. Bezugsrechte dürfen ohne eine solche inhaltliche Rechtfertigung ausgeschlossen werden, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Bezugsrechte sind frei übertragbar und können an deutschen Wertpapierbörsen für einen festgelegten Zeitraum vor Ablauf der Bezugsfrist gehandelt werden. Eine Verpflichtung der Gesellschaft, einen Bezugsrechtshandel zu organisieren, besteht nicht.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten (Verwässerungsschutz). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, das heißt der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht „unangemessen niedrig“ sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

20.8. Verwendung des Gewinns, Auszahlung von Dividenden

Die Gewinnverteilung an die Aktionäre richtet sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Nach Maßgabe der Satzung der Gesellschaft ist es möglich, im Fall von Kapitalerhöhungen die Gewinnbeteiligung abweichend von den aktienrechtlichen Vorgaben zu bestimmen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Ausschüttung von Dividenden beschließt die im folgenden Geschäftsjahr stattfindende ordentliche Hauptversammlung auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Beschlussfassung über eine Dividende sowie deren Ausschüttung kann in Bezug auf einen im Einzelabschluss der Gesellschaft aufgeführten Bilanzgewinn erfolgen. Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach Vornahme der Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen und Rücklagen. Bestimmte Rücklagen müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben gebildet werden und sind im Rahmen der Ermittlung des Bilanzgewinns, der zur Ausschüttung zur Verfügung steht, entsprechend abzuziehen.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden in Übereinstimmung mit den Regeln des jeweiligen Clearingsystems der Clearstream Banking AG ausgezahlt.

Der Dividendenanspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Berechtigte Kenntnis von den den Dividendenanspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Verjährt der Anspruch auf Dividendenzahlung, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Dividende einzubehalten.

Für gebietsfremde Aktionäre gilt bei der Zahlung von Dividenden durch die Gesellschaft kein besonderes Verfahren.

20.9. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft und zur Beteiligung am Liquidationserlös

Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. In diesem Fall wird das nach Berichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

20.10. Allgemeine Bestimmungen über den Ausschluss von Minderheitsaktionären

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum Ausschluss von Minderheitsaktionären (sogenannter Squeeze-out) kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, welchem 95% des Grundkapitals (Hauptaktionär) gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei „die Verhältnisse der Gesellschaft“ im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode festgestellt wird.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sogenannte Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95% der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in Form von Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch die sogenannte Verschmelzungswertrelation zwischen beiden Gesellschaften zu ermitteln, das heißt des Umtauschverhältnisses, das im Fall der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre. Die Eingliederung ist nur dann möglich, wenn die zukünftige Hauptgesellschaft eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland ist.

Nach den Vorschriften der §§ 39a ff. Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („WpÜG“), kann im Zuge eines öffentlichen Übernahme- oder Pflichtangebots der Bieter, dem Aktien der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens 95% des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft gehören, beantragen, dass durch Gerichtsbeschluss die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung auf ihn übertragen werden. Gehören dem Bieter zugleich Aktien in Höhe

von 95% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, sind ihm auf Antrag auch die übrigen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht zu übertragen. Die Art der Abfindung hat der Gegenleistung des Übernahme- oder Pflichtangebots zu entsprechen. Wahlweise ist stets eine Geldleistung anzubieten. Die im Rahmen des Übernahme- oder Pflichtangebots gewährte Gegenleistung ist als angemessene Abfindung anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90% des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Ferner können nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot die Aktionäre einer Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, dieses innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist annehmen (sogenannter Sell-Out), sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien nach § 39a WpÜG zu stellen (§ 39c WpÜG).

20.11. Mitteilungspflichten

Das deutsche Wertpapierhandelsgesetz („WpHG“) verpflichtet die Inhaber von Stimmrechten an einem Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland Herkunftsstaat ist und dessen Aktien zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind, unverzüglich die Gesellschaft und gleichzeitig die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“), spätestens innerhalb von vier Handelstagen, schriftlich oder mittels Telefax in deutscher oder englischer Sprache über die Höhe ihres Stimmrechtsanteils zu unterrichten, sobald dieser bestimmte Schwellenwerte erreicht, übersteigt oder unterschreitet. Diese Schwellenwerte sind mit 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte einer Gesellschaft festgelegt. Im Fall der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt hat derjenige, dem drei oder mehr Prozent der Stimmrechte an einem Emittenten zustehen, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, diesem Emittenten sowie der BaFin eine entsprechende Mitteilung zu machen.

Das WpHG enthält verschiedene Regelungen, die sicherstellen sollen, dass die Stimmrechte der Person zugeordnet werden, welche die tatsächliche Kontrolle über die Stimmrechte ausübt.

Die Gesellschaft hat die Information über den Stimmrechtsanteil unverzüglich, spätestens drei Handelstage nach deren Zugang, zur Veröffentlichung den Medien zuzuleiten, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen in der gesamten Europäischen Union und in den übrigen Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums verbreiten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung hat die Gesellschaft dies der BaFin mitzuteilen. Außerdem hat die Gesellschaft die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende eines jeden Kalendermonats, in dem es zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen ist, nach der vorgenannten Art und Weise zu veröffentlichen und der BaFin hierüber Mitteilung zu machen.

Versäumt es ein Aktionär, die Gesellschaft in der vorgeschriebenen Form zu unterrichten, tritt Rechtsverlust hinsichtlich der mit diesen Aktien verbundenen Rechte (z.B. das Stimmrecht) ein, solange das Versäumnis anhält. Für Ansprüche auf Auszahlung der Dividenden und des Liquidationserlöses gilt dies nicht, sofern die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Sofern die Höhe des Stimmrechtsanteils betroffen ist, verlängert sich die Frist des Rechtsverlusts bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflicht vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen um sechs Monate.

Zusätzlich trifft eine Meldepflicht – mit Ausnahme der Schwelle von 3 % - diejenigen Personen, die unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente halten, die ihnen das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben. Dabei findet eine Zusammenrechnung mit den Stimmrechtsbeteiligungen statt.

Außerdem muss der Aktionär, der die Schwelle von 10 % der Stimmrechte aus Aktien oder eine höhere Schwelle erreicht hat oder überschreitet, dem Emittenten die mit dem Erwerbe der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten dieser Schwelle mitteilen. Der Emittent hat die erhaltene Information oder die Tatsache, dass diese Mitteilungspflicht für Inhaber wesentlicher Beteiligungen nicht erfüllt wurde, in der oben erläuterten Form und spätestens drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung zu veröffentlichen. Die Satzung des Emittenten kann vorsehen, dass die Mitteilungspflicht des Aktionärs nicht besteht.

Weiter ist nach den Bestimmungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes derjenige, der unmittelbar oder mittelbar die Kontrolle über die Zielgesellschaft, d. h. 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft, erlangt, verpflichtet, dies einschließlich des Prozentsatzes seiner Stimmrechte innerhalb von sieben Kalendertagen zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung hat durch Bekanntgabe im Internet und über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem für Finanzinformationen zu erfolgen. Innerhalb von vier Wochen nach der Veröffentlichung der Erlangung der Kontrolle ist den Aktionären der Gesellschaft ein Pflichtangebot zu unterbreiten.

20.12. Offenlegung von Geschäften von Personen, die bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen

Nach dem WpHG haben Personen, die bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Aktien der Aktiengesellschaft oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, der Aktiengesellschaft und der BaFin innerhalb von fünf Werktagen mitzuteilen. Dies gilt auch für Personen, die mit Führungspersonen in einer engen

Beziehung stehen. Ein Inlandsemittent hat sodann die erhaltene Mitteilung unverzüglich zu veröffentlichen und die Veröffentlichung der BaFin sowie dem elektronischen Unternehmensregister zu übersenden.

Die Mitteilungspflicht besteht nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Führungsperson und der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von EUR 5.000 innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Führungspersonen sind persönlich haftende Gesellschafter oder Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft und sonstige Personen, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen ermächtigt sind.

Folgende Personen stehen mit einer Führungsperson in einer engen Beziehung: Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtignte Kinder und andere Verwandte, die zum Zeitpunkt des meldepflichtigen Geschäfts seit mindestens einem Jahr mit der Führungsperson im selben Haushalt leben. Ebenfalls der Meldepflicht unterliegen juristische Personen, bei denen die vorgenannten Personen Leitungsaufgaben wahrnehmen, die von den vorgenannten Personen kontrolliert werden, die zugunsten einer solchen Person gegründet werden oder deren wirtschaftliche Interessen weitgehend einer solchen Person entsprechen.

Bei schuldhafter Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht kann eine gesetzlich vorgesehene Geldbuße verhängt werden.

21. Organe der Gesellschaft

21.1. Überblick

Organe der TAG AG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung festgelegt. Darüber hinaus gibt es Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Dem Vorstand obliegt die Verantwortung über die Leitung der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Regelungen in der Satzung sowie der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und hat das Recht, diese in bestimmten Fällen abzurufen. Er ist befugt, den Vorstand bei der Leitung der Geschäfte zu überwachen sowie zu beraten. Indes ist der Aufsichtsrat nicht berechtigt, selbst Geschäftsführungsentscheidungen zu treffen. Nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Vorstand ist für bestimmte Geschäfte die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind jeweils alleine für ihre Aufgaben sowie deren Erfüllung verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters bzw. Aufsichtsratsmitglieds zu erfüllen. Sie müssen bei ihren Entscheidungen verschiedene Interessen, insbesondere die Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger beachten. Verletzen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder schuldhaft ihre Pflichten, so sind sie der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats können in der Regel nur von der Gesellschaft selbst durchgesetzt werden, wobei diese bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder vom Vorstand und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat vertreten wird. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Aufsichtsrat verpflichtet, voraussichtlich durchsetzbare Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand geltend zu machen, es sei denn, zumindest gleichwertige Belange des Gesellschaftswohls sprechen gegen eine Geltendmachung.

Entscheidet sich das jeweilige vertretungsberechtigte Organ gegen eine Anspruchsverfolgung, müssen Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend gemacht werden, wenn es die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit beschließt. Binnen sechs Monaten seit dem Tag der Hauptversammlung soll der Ersatzanspruch geltend gemacht werden. Es können zur Geltendmachung des Anspruchs durch die Hauptversammlung besondere Vertreter bestellt werden. Auf Antrag von Aktionären, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von TEUR 1.000 erreichen, ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Vertreter zur Geltendmachung der Ersatzansprüche der Gesellschaft gerichtlich zu bestellen.

Außerdem können Aktionäre, deren Anteile zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von TEUR 100 erreichen, die Zulassung einer Klage zur Geltendmachung der Ersatzansprüche der Gesellschaft im eigenen Namen beantragen. Der entsprechende Antrag ist beim Landgericht am Sitz der Gesellschaft zu stellen. Voraussetzungen für die Klagezulassung sind unter anderem, dass die Aktionäre die Gesellschaft vergeblich aufgefordert haben, selbst Klage zu erheben, und Tatsachen vorliegen, die den Verdacht rechtfertigen, dass der Gesellschaft durch Unredlichkeit oder grobe Verletzung des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist. Die Klage kann nur binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Antragsstattgabe und sofern die Aktionäre die Gesellschaft nochmals unter Setzung einer angemessenen Frist vergeblich aufgefordert haben, selbst Klage zu erheben, erhoben werden. Andere als die antragstellenden Aktionäre sind zur Klage nicht befugt. Die Gesellschaft hat das Recht, jederzeit ihren Ersatzanspruch selbst geltend zu machen. Erhebt sie ihrerseits Klage, so wird ein anhängiges Zulassungs- oder Klageverfahren von Aktionären über diesen Ersatzanspruch unzulässig.

Ein Verzicht oder ein Vergleich in Bezug auf Ersatzansprüche kann seitens der Gesellschaft erst drei Jahre nach Entstehung des Anspruchs erfolgen und setzt voraus, dass die Hauptversammlung zustimmt und kein Widerspruch zur Niederschrift erhoben wird von einer Minderheit, deren Anteile zusammen mindestens 10 % des Grundkapitals erreichen.

Um dem Aufsichtsrat eine ordnungsgemäße Überwachung der Geschäftsführung zu ermöglichen, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend Bericht zu erstatten. Der Vorstand ist verpflichtet, dem Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten. Dabei ist auf Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angaben von Gründen einzugehen. Darüber hinaus hat er die Pflicht, über die Rentabilität der Gesellschaft, insbesondere die Rentabilität des Eigenkapitals, den Gang der Geschäfte, hierbei vornehmlich den Umsatz, und die Lage der Gesellschaft, und Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, in Kenntnis zu setzen. Darüber hinaus muss der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats aus sonstigen wichtigen Anlässen berichten. Der Aufsichts-

rat ist berechtigt, vom Vorstand jederzeit einen Bericht anzufordern über Angelegenheiten der Gesellschaft, über ihre rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie über geschäftliche Vorgänge bei diesen Unternehmen, die auf die Lage der Gesellschaft erheblichen Einfluss haben können.

Der Vorstand hat innerhalb des Unternehmens ein angemessenes Risikomanagement und die Einrichtung eines internen Überwachungssystems sicherzustellen, um frühzeitig den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen zu erkennen.

21.2. Vorstand

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen und es können stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt werden. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Da das Grundkapital der Gesellschaft mehr als EUR 3 Mio. beträgt, hat der Vorstand aus mindestens zwei Personen zu bestehen, da die Satzung nichts Gegenteiliges bestimmt. Der Aufsichtsrat ernennt einen Vorsitzenden des Vorstandes und kann einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende des Vorstandes ernennen. Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstandes widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Beschlüsse des Vorstandes werden mit einfacher Mehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder des Vorstandes gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Nach der Satzung der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Dem ist der Aufsichtsrat durch seinen Beschluss vom 12. November 2003 nachgekommen.

Nach § 6 Ziff. 2 der Satzung der Gesellschaft wird die TAG AG im Fall der Bestellung mehrerer Vorstandsmitglieder durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt es die Gesellschaft alleine. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass Vorstandsmitglieder einzelvertretungsbe-rechtigt sind.

Derzeit gehören dem Vorstand der Gesellschaft die Herren Rolf Elgeti, Hans-Ulrich Sutter und Dr. Harboe Vaagt an.

Herr **Rolf Elgeti**, geb. 4. November 1976, ist Diplomkaufmann und seit dem 1. Juni 2009 Mitglied sowie seit dem 1. Juli 2009 Vorsitzender des Vorstandes der TAG AG und zuständig für die Bereiche Akquisition, Asset-Management, Hausverwaltung und Gewerbe. Seine Amtsperiode läuft zum 31. Mai 2014 ab. Nach Abschluss seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten

Mannheim und Paris (Abschluss Diplome de l'ESSEC) im Jahre 1999 war Herr Elgeti zunächst als Aktienstrategie für verschiedene internationale Großbanken in London tätig. Ab 2003 gründete und verwaltete Herr Elgeti verschiedene deutsche Immobilieninvestmentfirmen und machte sich 2007 mit der Elgeti Ashdown Advisers Ltd. mit Sitz in London als Immobilienfondmanager selbstständig. Vor Eintritt in den Vorstand der Gesellschaft war Herr Elgeti vom 17. Oktober 2008 bis zum 31. Mai 2009 Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war Herr Elgeti in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien. Nicht aufgeführt sind voll konsolidierte Tochtergesellschaften der TAG AG.

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats von 06/2009 bis 04/2010);
- Treveria plc., Isle of Man, Großbritannien (Mitglied des Aufsichtsrates (non-executive Member of the Board) seit 02/2009);
- Elgeti Ashdown Advisers Ltd (Managing Director von 04/2007 bis 12/2008);
- ESTAVIS AG (Mitglied des Aufsichtsrats seit 07/2011);
- Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien (Director of the Company seit Juli 2011).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Elgeti in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Herr **Hans-Ulrich Sutter**, geb. 30. September 1948, ist Diplom-Kaufmann und seit dem 1. April 2008 Mitglied des Vorstandes der TAG AG und zuständig für die Bereiche Finanzierung, Rechnungswesen, Liquidität und Controlling/Steuern. Seine Amtsperiode läuft zum 31. März 2013 ab. Nach Abschluss seines Studiums in Saarbrücken war Herr Sutter 25 Jahre in leitenden Finanzfunktionen bei Procter & Gamble und fünf Jahre als CFO bei Coca Cola Deutschland tätig sowie als CFO zuletzt von 12/2004 bis 05/2006 bei der GSW Berlin und von 06/2006 bis 09/2007 bei der Deutschen Real Estate AG.

Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war Herr Sutter in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in

vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien. Nicht aufgeführt sind voll konsolidierte Tochtergesellschaften der TAG AG.

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Mitglied des Vorstandes seit 12/2008 bis 03/2010);
- Deutsche Real Estate AG (Mitglied des Vorstandes von 06/2006 bis 09/2007).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Sutter in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Herr **Dr. Harboe Vaagt**, geb. 1. August 1956, ist Rechtsanwalt und seit dem 1. April 2011 Mitglied des Vorstandes der TAG AG. Seine Amtsperiode läuft zum 31. März 2016 ab. Nach seinem Studium war Herr Dr. Vaagt zunächst als Rechtsanwalt und dann neun Jahre lang als Banksyndikus in Hamburg tätig. Seit 1999 verantwortet er die rechtlichen Belange des Bau-Vereins und nachfolgend auch der gesamten TAG. Als Vorstandsmitglied ist Herr Dr. Vaagt für die Ressorts Recht, Compliance und WEG-Verwaltung zuständig. In den letzten fünf Jahren war Herr Dr. Vaagt abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Die Mitglieder des Vorstandes sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen.

Während der letzten fünf Jahre ist kein Vorstandsmitglied der Gesellschaft einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war kein Mitglied des Vorstandes in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Des Weiteren ist keines der Vorstandsmitglieder mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist kein Mitglied des Vorstandes jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Die Laufzeit der Verträge der Vorstandsmitglieder beträgt maximal fünf Jahre. Sie sind jeweils befristet bis zum Ablauf der Bestellung des Mitglieds des Vorstands. Im Geschäftsjahr 2009 sah die Vergütung der Vorstandsmitglieder fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangten,

sowie als Variable eine Tantieme, die einmal jährlich festgelegt und ausgezahlt wurde und sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientierte.

Am 23. Februar 2010 beschloss der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund des im Jahre 2009 in Kraft getretenen Vorstandsvergütungsanpassungsgesetzes eine Anpassung der variablen Vorstandsvergütung an die gesetzlichen Vorgaben. Der Aufsichtsrat beschloss, die variablen Bestandteile der Vorstandsbezüge aufgrund der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien zu ermitteln:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr,
- Entwicklung des Net Asset Value der Aktie im Geschäftsjahr und
- Entwicklung des EBT (earnings before taxes) im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse der Immobilienbewertung.

Die Werte werden jeweils im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember ermittelt. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen einzelner Kriterien deren Gewichtung verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d. h. über einen Zeitraum von 3 Jahren und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstandes hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es ist eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf bis zu TEUR 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstandes beträgt die Kappungsgrenze TEUR 500.

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

Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft und der Colonia Real Estate AG steht den Mitgliedern des TAG-Vorstandes aber keine weitere Tantieme oder doppelte Vergütung zu. Die variable Vergütung wird allein durch den Aufsichtsrat der TAG AG festgelegt und entschieden.

Im Geschäftsjahr 2010 beliefen sich die Gesamtbezüge der damals amtierenden Vorstandsmitglieder Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter einschließlich variabler Komponente auf TEUR 1.332. Herr Elgeti erhielt insgesamt TEUR 808, Herr Sutter TEUR 524. Sachleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern nicht gewährt.

Im Geschäftsjahr 2011 beliefen sich die fixen Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder Rolf Elgeti, Hans-Ulrich Sutter und Dr. Harboe Vaagt auf TEUR 980. Herr Elgeti erhielt insgesamt TEUR 450, Herr Sutter TEUR 300 und Herr Dr. Vaagt TEUR 230. Daneben werden die Vorstandsmitglieder eine variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2011 erhalten, deren Höhe sich nach den vorstehenden

Grundsätzen bemisst. Zum Datum dieses Prospekts ist eine Festlegung der variablen Vergütung durch den Aufsichtsrat allerdings noch nicht erfolgt, so dass auch noch keine Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ist. Sachleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern nicht gewährt.

Für den Fall eines „Change of Control“ – d.h., wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, hat der Aufsichtsrat am 2. März 2011 beschlossen, dem Vorsitzenden des Vorstandes Herrn Rolf Elgeti das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) einzuräumen. Herrn Dr. Harboe Vaagt wurde dieses Sonderkündigungsrecht in seinem Vorstandsanstellungsvertrag eingeräumt. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft Herrn Elgeti beziehungsweise Herrn Dr. Vaagt jeweils eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände. Weitere Voraussetzung für die Zahlung einer Bruttoabfindung ist die Beendigung eines etwaig noch bestehenden Dienstvertrages mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Der Anstellungsvertrag des Vorstandsmitglieds Hans-Ulrich Sutter sieht für den Fall der Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses keine Vergünstigungen vor.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandverträge keine Abfindungszusagen. Die von der Gesellschaft erbrachten Nebenleistungen umfassen eine Bahn-Card.

Zum Datum dieses Prospektes hielten Herr Rolf Elgeti unmittelbar Stück 90.000 Stück und Herr Hans-Ulrich Sutter 17.155 Stück Aktien an der Gesellschaft (siehe hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 17., „Aktionärsstruktur“). Herr Dr. Harboe Vaagt hielt keine Aktien der Gesellschaft. Aus der im April 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung haben Herr Elgeti Stück 36.700 und Herr Sutter Stück 49.783 Schuldverschreibungen zu einem Nominalbetrag von EUR 100 je Schuldverschreibung gezeichnet. Aus der im Dezember 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung haben Herr Elgeti Stück 39.706 und Herr Sutter Stück 30.000 Schuldverschreibungen zu einem Nominalbetrag von EUR 7,40 je Schuldverschreibung gezeichnet. Daneben hält Herr Elgeti Stück 20.000 call options auf Aktien der Gesellschaft, die am 16. März 2012 fällig werden, und weitere 5.000 call options, die am 16. Dezember 2012 fällig werden. Darüber hinaus halten die Mitglieder des Vorstands keine weiteren Optionen auf Aktien an der Gesellschaft.

21.3. Aufsichtsrat

Nach der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, von denen vier von den Aktionären und zwei von den Arbeitnehmern nach den §§ 4 ff. Drittelbeteiligungsgesetz gewählt werden.

Die von den Aktionären zu wählenden Vertreter werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Gleichzeitig mit den ordentlichen Aufsichtsratsmitgliedern können für ein oder mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder gewählt werden. Diese werden nach einer bei ihrer Wahl festzulegenden Reihenfolge Mitglieder des Aufsichtsrats, wenn Aufsichtsratsmitglieder als deren Ersatzmitglieder sie gewählt wurden, vor Ablauf der Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Wird ein Aufsichtsratsmitglied an Stelle eines ausscheidenden Mitglieds gewählt, so besteht sein Amt für den Rest der Amtsdauer des ausscheidenden Mitglieds. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle des Ausgeschiedenen, so erlischt sein Amt, falls in der nächsten oder übernächsten Hauptversammlung nach Eintritt des Ersatzfalls eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen stattfindet, mit Beendigung dieser Hauptversammlung, andernfalls mit Ablauf der restlichen Amtszeit. Die Aufsichtsratsmitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt worden sind, können grundsätzlich vor Ablauf der Amtszeit durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gefasst werden muss, abberufen werden. Die Arbeitnehmervertreter können durch Beschluss der wahlberechtigten Arbeitnehmer, der einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedarf, abberufen werden.

Jedes Aufsichtsratsmitglied kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von einem Monat niederlegen. Die Niederlegung muss durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Aufsichtsrat wählt für die Dauer seiner Amtszeit unter Vorsitz des an Lebensjahren ältesten Aufsichtsratsmitglieds der Aktionäre aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und mindestens einen Stellvertreter. Scheidet der Vorsitzende oder ein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus dem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen eine Neuwahl vorzunehmen. Stellvertreter haben die gesetzlichen und satzungsmäßigen Rechte und Pflichten des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, wenn dieser verhindert ist. Unter mehreren Stellvertretern gilt die bei ihrer Wahl bestimmte Reihenfolge.

Nach der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder, darunter der Aufsichtsratsvorsitzende oder sein Stellvertreter, anwesend sind. Die Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat tritt den gesetzlichen Vorgaben entsprechend mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr zusammen. Seine gesetzlichen Funktionen sind insbesondere:

- die Überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft;
- die Bestellung des Vorstands der Gesellschaft;
- die Zustimmung zu solchen Geschäften, die gesetzlich zustimmungspflichtig sind sowie zu solchen, die der Aufsichtsrat allgemein oder im Einzelfall von seiner Zustimmung abhängig gemacht hat.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus vier Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung gewählt wurden, und aus zwei von den Arbeitnehmern gewählten Aufsichtsratsmitgliedern. Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats handelt es sich um die folgenden Personen:

Herr **Dr. Lutz R. Ristow**, geb. 3. September 1940, ist seit dem 30. Januar 2007 Mitglied und seit dem 12. Februar 2007 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Seine derzeitige Amtsperiode läuft mit der Beendigung der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2013 aus. Nach der Promotion zum Dr. rer. pol. begann er seine berufliche Laufbahn beim Bankhaus Marccard, Stein & Co., Hamburg und machte sich danach als Unternehmensberater, Vermögensverwalter und Investor selbständig. In den Jahren 2004 bis Ende 2006 war er Vorsitzender des Vorstandes der TAG, nachdem er bereits zuvor Vorsitzender des Aufsichtsrates gewesen war. Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war er in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Banque Havilland S. A., Luxemburg (Mitglied des Aufsichtsrates von 07/2009 bis Mai 2011);
- EPRA European Public Real Estate Association, Amsterdam/Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrates von 10/2005 bis 9/2007).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Dr. Ristow in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der

Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Herr **Prof. Dr. Ronald Frohne**, geb. 21. März 1945, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied seit dem 25. September 2000. Seine Amtsperiode läuft mit der Beendigung der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2013 aus. Er ist Rechtsanwalt sowie Wirtschaftsprüfer und Contract Partner der Rechtsanwaltskanzlei Noerr LLP, München. Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war Herr Prof. Dr. Ronald Frohne in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats von 06/2005 bis 06/2008);
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 12/1999);
- Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam, vormals Filmboard Berlin-Brandenburg GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats von 06/1994 bis 05/2009);
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München (Mitglied des Aufsichtsrats seit 06/1999);
- AGICOA, Genf (Vice-President seit 12/1992);
- CAB, Kopenhagen (Mitglied des Board of Directors seit 11/1999);
- Englefield Capital LLP, London (Mitglied des Advisory Boards seit 05/2003);
- GWFF, Gesellschaft zur Wahrnehmung von Film- und Fernsehrechten, München (Geschäftsführer seit 09/1982);
- AGICOA Urheberrechtsschutz GmbH (Geschäftsführer seit 09/1995).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Prof. Frohne in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Herr **Rolf Hauschildt**, geb. 26. Oktober 1934, ist Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 10. September 1998. Seine Amtsperiode läuft mit der Beendigung der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2013 ab. Er ist Kaufmann. Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war Herr Rolf Hau-

schildt in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Germania Epe Aktiengesellschaft, Gronau-Epe (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit vor 1999);
- ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit vor 1999);
- Allerthal Werke AG, Grasleben (Mitglied des Aufsichtsrats seit 09/2003);
- Scherzer & Co. AG, Köln (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01/2005);
- VM Value Management GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer seit 2002);
- RM Rheiner Management AG, Köln (Mitglied des Aufsichtsrats seit 09/2008);
- Solventis AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats seit 08/2006)
- WH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer seit 2002);
- RH Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer seit 2002);
- A & B Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Geschäftsführer seit 2002).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Hauschildt in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Herr **Andrés Cramer**, geb. 23. Dezember 1953, ist Mitglied seit dem 27. August 2009. Seine Amtsperiode läuft 2013 ab. Er ist Kaufmann. Zurzeit ist beziehungsweise in den letzten fünf Jahren war er in folgenden Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- The Event People AG, Köln (Vorsitzender des Aufsichtsrates von 2004 bis 2009);
- Gator Beteiligungsverwaltungs- GmbH, Hamburg (Geschäftsführer von 2004 bis 2009);
- Agrinvest GmbH (vormals T.I.P. Touristik-, Investitions-, Projektmanagement GmbH), Hamburg (Geschäftsführer seit 2004),

- Nalmer S. A. Uruguay (Vorstandsvorsitzender von 2005 bis 2008, stellvertretender Vorstandsvorsitzender seit 2008),
- Urupay S.A. Paraguay, (Vorstandsvorsitzender seit 2008),
- Trail PY2 Verwaltungs GmbH (Geschäftsführer seit 2010).

Außer in diesen Unternehmen war Herr Cramer in den letzten fünf Jahren abgesehen von verschiedenen voll konsolidierten Tochtergesellschaften in keinem sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Er war auch kein Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Frau **Andrea Mäckler**, Hamburg, geb. am 6. Juni 1970, und Frau **Wencke Röckendorf**, Hamburg, geb. 17. Mai 1969, sind seit dem 27. April 2010 Mitglieder des Aufsichtsrates und wurden von der Belegschaft als Vertreter der Arbeitnehmer in das Gremium gewählt. Die Wahl war notwendig geworden, da die TAG mit dem Jahreswechsel 2009/2010 fast in alle Arbeitsverträge im Konzern eintrat bzw. diese übernahm und damit ihre aus arbeitsrechtlicher Sicht bisherige reine Holdingfunktion aufgab. Frau Mäckler ist gelernte Diplombauingenieurin und technische Betriebswirtin und war sieben Jahre in dem Hamburger Bauunternehmen Otto Wulf tätig. Seit Februar 2006 ist sie in der TAG Gruppe tätig. Sie ist der Abteilung Controlling zugeordnet und insbesondere für die laufende Bewertung der Immobilien zuständig. Frau Röckendorf ist seit Januar 2007 in der TAG Gruppe tätig, ist gelernte Volkswirtin und war zuvor drei Jahre bei einem Berliner Projektentwickler und zweieinhalb Jahre bei einem Unternehmensberater tätig. Sie ist dem Bereich Personal / Organisation zugeordnet.

Weder Frau Mäckler noch Frau Röckendorf waren in den letzten fünf Jahren in sonstigen Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner. Sie waren auch keine Mitglieder in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen.

Während der letzten fünf Jahre ist kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war kein Mitglied des Aufsichtsrats in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Des Weiteren ist keines der Aufsichtsratsmitglieder mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist kein Mitglied des Aufsichtsrats jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder

für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Bis zum 25. Juni 2010 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats nach der Satzung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Grundvergütung von EUR 7.500,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 25. Juni 2010 wurde die Grundvergütung auf EUR 15.000,00 erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2011 wurde das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats verändert. Gemäß § 15 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats nunmehr für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung in Höhe von EUR 175.000,00. Sein Stellvertreter erhält das Eineinhalbfache der Vergütung eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds. Die Gesellschaft schließt zudem für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und zahlt die Prämien hierfür. Soweit die Voraussetzungen für die Gewährung einer Vergütung nur zeitanteilig vorliegen, wird die jeweilige Vergütung zeitanteilig gewährt. Darüber hinaus werden dem Aufsichtsrat Auslagen, die mit der Aufsichtsrats­tätigkeit zusammenhängen, sowie die auf die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder entfallende Umsatzsteuer erstattet.

Im Geschäftsjahr 2011 beliefen sich die Bezüge des Aufsichtsrats auf rund TEUR 163. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren und gegenwärtigen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie ihren Hinterbliebenen wurden weder Zahlungen vereinbart noch Beträge zurückgestellt. Zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen keine Dienstverträge, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Zum Datum dieses Prospekts hielten die Mitglieder des Aufsichtsrats mittel- und unmittelbar Aktien an der Gesellschaft. Darüber hinaus werden von den Aufsichtsräten nahe stehenden Personen oder Unternehmen Aktien an der Gesellschaft gehalten. Die Gesamtzahl dieser Aktien beträgt 2.920.177 Stück. Einzelheiten hierzu werden im Abschnitt 17. „Aktionärsstruktur“ dargestellt. Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Optionen auf Aktien der Gesellschaft.

21.4. Interessenkonflikte

Einige Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft standen oder stehen direkt oder indirekt in geschäftlichen Beziehungen mit der TAG AG oder deren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt 18., „Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahe stehenden Personen“). Auch halten einige Organmitglieder unmittelbar oder mittelbar Anteile an der TAG AG (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt 17., „Aktionärsstruktur“) bzw. an ihren Tochtergesell-

schaften. Herr Rolf Elgeti, Herr Hans-Ulrich Sutter und Herr Dr. Harboe Vaagt sind neben ihrer Funktion als Vorstandsmitglieder der Gesellschaft auch Mitglieder des Vorstands der Bau-Verein AG, Herr Elgeti und Herr Sutter sind zudem Mitglieder des Vorstands der Colonia Real Estate AG (siehe hierzu auch den Abschnitt 21.2., „Vorstand“). Zudem sind die Herren Sutter und Dr. Vaagt Gesellschafter der TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, welche Komplementärin der TAG KG ist. Herr Dr. Lutz R. Ristow ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der Colonia Real Estate AG (siehe hierzu auch den Abschnitt 21.3., „Aufsichtsrat“). Darüber hinaus bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte der Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitglieder zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen. Ferner wurden weder die Mitglieder des Vorstands noch die des Aufsichtsrats aufgrund einer Vereinbarung oder Abmachung zwischen dem jeweiligen Mitglied und Dritten zum Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. zum Mitglied des oberen Managements bestellt. Des Weiteren gibt es keine Veräußerungsbeschränkungen, die von den Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats für die von ihnen gehaltenen Wertpapiere der Gesellschaft vereinbart wurden und für sie während einer bestimmten Zeitspanne gelten. Weder die Mitglieder des Vorstands noch die des Aufsichtsrats stehen in verwandtschaftlichen Beziehungen zu anderen Vorstands- sowie Aufsichtsratsmitgliedern.

21.5. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung wird nach der Satzung der Gesellschaft vom Vorstand einberufen; andere gesetzliche Zuständigkeiten bleiben unberührt. Zudem können Aktionäre, deren Anteile zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals erreichen, die Einberufung einer Hauptversammlung verlangen. Die Einberufung der Hauptversammlung erfolgt durch einmalige Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger mit den gesetzlich erforderlichen Angaben.

Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die Einberufung muss mindestens 30 Tage vor dem Tag der Hauptversammlung erfolgen, wobei der Tag der Bekanntmachung und der Tag der Hauptversammlung nicht mitgerechnet werden. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur die Aktionäre berechtigt, die sich vor der Hauptversammlung angemeldet und ihre Berechtigung nachgewiesen haben. Dazu bedarf es eines Nachweises ihres Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut. Der Nachweis über Aktien, die nicht in Urkunden verbrieft sind, die sich in Girosammelverwahrung befinden, kann auch von der Gesellschaft, einem Notar oder einem Kreditinstitut innerhalb der Europäischen Union nach der dort erfolgten Einreichung der Aktien ausgestellt werden. Der Nachweis hat sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung, 0.00 Uhr am Sitz der Gesellschaft, zu beziehen. Die Anmeldung und der Nachweis der Berechtigung müssen der Gesellschaft unter der in der Einbe-

rufung hierfür mitgeteilten Adresse in Textform in deutscher oder englischer Sprache mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen.

Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Für die Vollmacht ist die Textform erforderlich und genügend.

Nach dem Aktiengesetz erfordert eine Reihe von grundlegenden Beschlüssen neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Beschlüsse mit grundlegender Bedeutung sind insbesondere:

- Satzungsänderungen;
- Kapitalerhöhungen mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre;
- Ordentliche und vereinfachte Kapitalherabsetzungen;
- Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung und Formwechsel) sowie Übertragung des gesamten Gesellschaftsvermögens nach § 179a AktG;
- Abschluss von Unternehmensverträgen;
- Auflösung der Gesellschaft.

Weder das Aktiengesetz noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor. Dies bedeutet, dass unter Umständen eine Minderheitsbeteiligung ausreicht, um bestimmte Beschlüsse herbeizuführen.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Deutschland ansässiger oder ausländischer Eigentümer von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

21.6. Corporate Governance

Der Deutsche Corporate Governance Kodex („Kodex“) enthält Anregungen sowie Empfehlungen zur Leitung und Überwachung von in Deutschland börsennotierten Gesellschaften. Der Kodex ist am 26. Februar 2002 von der Regierungskommission deutscher Corporate Governance Kodex verab-

schiedet worden und hat seitdem – zuletzt am 26. Mai 2010 mit Wirkung zum 2. Juli 2010 – mehrere Änderungen erfahren. Die Empfehlungen werden vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekanntgemacht.

Nach § 161 Aktiengesetz (AktG) sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft verpflichtet, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder zu erklären, welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen. Eine Pflicht, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex zu entsprechen, besteht nicht.

Als börsennotierte Aktiengesellschaft ist die TAG AG verpflichtet, eine entsprechende Erklärung nach § 161 AktG im Laufe des gegenwärtigen Geschäftsjahres abzugeben, zu veröffentlichen und dauerhaft zugänglich zu machen.

Am 14. Dezember 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft zuletzt die gesetzlich erforderliche Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG wie folgt erklärt:

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

1. Die Gesellschaft kann Ihre Aktionäre bei der Durchführung einer Briefwahl nicht unterstützen (Ziffer 2.3.3 DCGK), da die Satzung die Möglichkeit einer Briefwahl nicht vorsieht.
2. Der Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG bildet zunächst keine Ausschüsse, insbesondere ist bislang weder ein Prüfungsausschuss (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK noch ein Nominierungsausschuss gebildet worden (Ziffer 5.3.3 DCGK). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Errichtung derartiger Ausschüsse aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrats, die eine effiziente Arbeit ermöglicht, weder derzeit erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
3. Der Aufsichtsrat der TAG hat zwar gemäß Ziffer 5.4.1 DCGK für seine Zusammensetzung konkrete Ziele verabschiedet, jedoch aufgrund seiner derzeitigen Zusammensetzung davon abgesehen, eine Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder festzulegen. Die Berücksichtigung der Vielfalt (Diversity) kann nur mit einem langfristigen Zeithorizont und in der Regel im Rahmen von Wahlen zum Aufsichtsrat umgesetzt werden.
4. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach

Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts der Fristunterschiede und aufgrund des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.“

Zum Datum des Prospekts leistet die Gesellschaft den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 weiterhin nach Maßgabe der mit Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2010 im Mai 2011 abgegebenen Erklärung Folge.

22. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Dieser Abschnitt „Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“ beschreibt einige wichtige deutsche Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien von Bedeutung sind oder werden können. Es handelt sich bei den nachfolgenden Ausführungen nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher deutscher steuerlicher Aspekte, die für Aktionäre relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung ist das zum Datum dieses Wertpapierprospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie typische Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen („DBA“), die derzeit zwischen Deutschland und anderen Staaten abgeschlossen sind. In beiden Bereichen können sich Bestimmungen oder Rechtsauffassungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Auf steuerliche Auswirkungen aufgrund einer Kirchenzugehörigkeit des Aktionärs (Kirchensteuer) wird nicht eingegangen.

Dieser Abschnitt kann nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Anteilseigners ersetzen. Potenziellen Erwerbern von Aktien wird daher empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens sowie der Veräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung von Aktien und wegen des bei einer ggf. möglichen Erstattung deutscher Kapitalertragsteuer (Quellensteuer) einzuhaltenden Verfahrens, ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs angemessen zu berücksichtigen.

22.1. Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem zu versteuernden Einkommen der deutschen Körperschaftsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von derzeit 15 % zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf i. H. v. 5,5 % (insgesamt 15,825 %).

Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit; 5 % der jeweiligen Einnahmen gelten allerdings pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Gleiches gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind nicht steuerlich abzugsfähig.

Zusätzlich unterliegt die Gesellschaft mit dem in ihren inländischen Betriebsstätten erzielten steuerpflichtigen Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelte Gewinn um Hinzurechnungen (z.B. 25% der Entgelte für Schulden) und Kürzungen modifiziert. Der Gewerbeertrag kann von dem Ergebnis der inländischen Betriebsstätten abweichen.

Die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig davon, in welcher Gemeinde bzw. in welchen Gemeinden die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Die Steuermesszahl beträgt 3,5 %, die effektive Gewerbesteuerbelastung beträgt mindestens 7% und variiert im Übrigen je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Betriebsstätten unterhalten werden.

Der Gewerbesteuer unterliegen auch Dividenden sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen Kapitalgesellschaft. Veräußerungsgewinne sind dabei grundsätzlich zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit; für Dividenden gilt dies jedoch nur dann, wenn die Gesellschaft zu mindestens 15 % an der deutschen ausschüttenden Gesellschaft (bzw. im Falle nichtdeutscher EU-Gesellschaften zu mindestens 10 %) zu Beginn des Erhebungszeitraumes bzw. bei Nicht-EU-Gesellschaften seit Beginn des Erhebungszeitraumes ununterbrochen beteiligt ist. Für Dividenden von nicht EU-Kapitalgesellschaften bestehen zusätzliche Voraussetzungen. Unter den Voraussetzungen eines Doppelbesteuerungsabkommens („DBA“) können ebenfalls Begünstigungen für Dividendenbezüge in Betracht kommen.

Die Gesellschaft ist in der Nutzung ihrer Verluste beschränkt. Ein Verlustrücktrag ist nur für die Körperschaftsteuer und nur in dem vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zu einem Betrag i. H. v. EUR 511.500,00 möglich. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte eines Veranlagungszeitraumes können in den folgenden Veranlagungszeiträumen nur bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1 Mio. unbeschränkt abgezogen werden. Darüber hinaus können negative Einkünfte nur zu 60 % des EUR 1 Mio. übersteigenden Gesamtbetrag der Einkünfte ausgeglichen werden. Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können unbefristet vorgetragen werden und in späteren Veranlagungs- bzw. Erhebungszeiträumen unter Beachtung der vorgenannten Einschränkungen abgezogen werden. Die Beschränkung der Nutzung des Verlustvortrages gilt für die Körperschaft- und die Gewerbesteuer. Durch bestimmte Vorgänge kann die Nutzung von Verlustvorträgen und Verlusten ausgeschlossen werden (vgl. im einzelnen unten).

Die Gesellschaft kann Aufwendungen für die Überlassung von Fremdkapital aufgrund der sogenannten Zinsschrankenregelung bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns der Gesellschaft grundsätzlich nur in Höhe des Zinsertrags und darüber hinaus nur noch in Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDAs (steuerlicher Gewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge sowie bestimmte Abschreibungs- und Minderungsbeträge) abziehen. Die Begrenzung des Zinsabzugs greift nicht ein, wenn der Netto-Zinsaufwand (Saldo der Zinsaufwendungen und Zinserträge eines Wirtschaftsjahres) der Gesellschaft weniger als EUR 3 Mio. (Freigrenze) beträgt oder ein sonstiger Ausnahmetatbestand (die Gesellschaft gehört nicht oder nur anteilig zu einem Konzern oder bei Konzernzugehörigkeit unterschreitet die Eigenkapitalquote der Gesellschaft am Schluss des vorangegangenen Abschlussstichtages die Eigenkapitalquote des Konzerns um nicht mehr als 2 Prozentpunkte) greift. Im Hinblick auf die Überlassung von Fremdkapital durch Gesellschafter und nahestehende Personen sind zusätzliche

Regelungen zu beachten. Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre der Gesellschaft vorzutragen (Zinsvortrag) und erhöhen die Zinsaufwendungen der folgenden Wirtschaftsjahre. Ist der Netto-Zinsaufwand kleiner als 30 % des steuerlichen EBITDAs, so entsteht ein EBITDA-Vortrag, es sei denn, dass der Netto-Zinsaufwand der Gesellschaft im betreffenden Wirtschaftsjahr unter der EUR 3 Mio. Freigrenze lag oder ein sonstiger Ausnahmetatbestand der Zinsschranke erfüllt wurde. Der EBITDA-Vortrag kann über die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden und erhöht in den folgenden Wirtschaftsjahren die Abzugsmöglichkeit für Zinsaufwendungen, soweit nicht bereits das EBITDA des jeweils laufenden Wirtschaftsjahres einen vollständigen Abzug von Zinsaufwendungen zulässt. Der jeweils älteste EBITDA-Vortrag ist zuerst zu verbrauchen. Ein nach 5 Wirtschaftsjahren noch nicht verbrauchter EBITDA-Vortrag verfällt.

Falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sogenannter schädlicher Beteiligungserwerb), gehen nicht genutzte Verlustvorträge und Zinsvorträge der Gesellschaft grundsätzlich vollständig unter. Zusätzlich können die bis zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs entstandenen Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres grundsätzlich nicht mehr ausgeglichen werden. Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Übertragungen im vorstehenden Sinne von mehr als 25 % und bis zu 50 % lassen nicht genutzte Verlustvorträge, Verluste und Zinsvorträge grundsätzlich anteilig entfallen.

Abweichend hiervon bleiben nicht genutzte Verlustvorträge und Verluste bei einem Erwerb von mehr als 25 % und bis zu 50 % der Anteile an der Gesellschaft in Höhe der zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs vorhandenen entsprechend anteiligen (25% bis 50%) im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven abziehbar. Bei einem Erwerb von mehr als 50 % der Anteile an der Gesellschaft bleiben nicht genutzte Verlustvorträge und Verluste in Höhe der gesamten zu diesem Zeitpunkt vorhandenen im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven abziehbar.

Ein schädlicher Beteiligungserwerb liegt nicht vor, wenn an dem übertragenden und dem übernehmenden Rechtsträger dieselbe Person zu jeweils 100% unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

22.2. Besteuerung der Aktionäre

Bei der Besteuerung der Aktionäre ist zu unterscheiden zwischen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Halten von Anteilen (Besteuerung von Dividendeneinkünften), der Veräußerung von Anteilen (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung von Aktien (Erb-schaft oder Schenkung).

22.2.1. Besteuerung von Dividenden

Kapitalertragsteuer (Quellensteuer)

Die Gesellschaft ist grundsätzlich verpflichtet, bei Auszahlung einer Dividende Kapitalertragsteuer für Rechnung des Aktionärs einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Der Kapitalertragsteuersatz beträgt für Dividenden 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % (insgesamt: 26,375 %). Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende. Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer an der Quelle.

Bei Dividenden aus Aktien, die entweder gemäß § 5 des Depotgesetzes zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut wurden, bei denen eine Sonderverwahrung gemäß § 2 Satz 1 des Depotgesetzes erfolgt oder bei denen die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, ist seit dem 1.1.2012 nicht mehr die Gesellschaft für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer verantwortlich, sondern das inländische Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank, welche die Anteile verwahrt oder verwaltet und die Dividenden auszahlt oder gutschreibt (auszahlende Stelle). Die auszahlende Stelle nimmt keinen Steuerabzug vor, wenn ihr eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorgelegt wird oder ein entsprechender Freistellungsauftrag erteilt wird. Die materielle Besteuerung von Dividendeneinkünften wird durch diese Regelung nicht geändert (vergleiche unten).

Die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag werden grundsätzlich unabhängig davon einbehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt. Allerdings stuft der EuGH die Kapitalertragsteuerbelastung von Dividenden an Körperschaftsteuerpflichtige Anteilseigner in EU-/EWR-Staaten als grundsätzlich gemeinschaftsrechtswidrig ein. Der Gesetzgeber hat auf dieses EuGH-Urteil bislang nicht reagiert, weshalb derzeit weiterhin Kapitalertragsteuer auf Dividendenzahlungen der Gesellschaft einzubehalten ist. Es ist derzeit verfahrensrechtlich ungeklärt, auf welchem Weg Körperschaftsteuerpflichtige Anteilseigner in EU-/EWR-Staaten eine mögliche Erstattung gemeinschaftsrechtswidrig einbehaltener Kapitalertragsteuer geltend machen können.

Für Dividenden an im Ausland ansässige Aktionäre, die die Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, wird die Kapitalertragsteuer, wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein DBA abgeschlossen hat, nach Maßgabe des DBA reduziert. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwi-

schen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen DBA tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung (Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, D-53225 Bonn) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (auch unter <http://www.bzst.bund.de>) sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Für Dividenden an ausländische, in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaften können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen grundsätzlich zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags durch das Bundeszentralamt für Steuern erstattet werden. Darüber hinaus kann u.U. ein Anspruch auf eine weitergehende Erstattung oder Freistellung auf Grund der Mutter-Tochter-Richtlinie (s. nachstehend) oder eines DBA bestehen.

Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne des Art. 2 der Mutter-Tochter-Richtlinie (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990) („EU-Gesellschaft“) ausgeschüttet werden, kann bei Vorliegen einer durch das Bundeszentralamt für Steuern ausgestellten Freistellungsbescheinigung bei der Gewinnausschüttung von einer Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz abgesehen werden. Das gilt auch für Dividenden, die an eine in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union gelegene Betriebsstätte einer solchen Muttergesellschaft oder einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Muttergesellschaft ausgeschüttet werden, sofern die Beteiligung an der Gesellschaft tatsächlich zum Betriebsvermögen dieser Betriebsstätte gehört. Sofern keine Freistellungsbescheinigung vorgelegt wird, kann die EU-Gesellschaft bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (insb. einer Mindestbeteiligung), die Erstattung der Kapitalertragsteuer beim Bundeszentralamt für Steuern (s.o.) beantragen.

Die Freistellung oder (teilweise) Erstattung von deutscher Kapitalertragsteuer setzt im Fall von ausländischen Gesellschaften regelmäßig voraus, dass diese einen gesetzlich vorgegebenen Substanztest erfüllen (§ 50 d Abs. 3 EStG).

Besteuerung von Dividendeneinkünften in Deutschland ansässiger Anteilseigner, die ihre Aktien im Privatvermögen halten

Für natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind (in der Regel Personen, deren Wohnsitz oder deren gewöhnlicher Aufenthalt sich in Deutschland befindet) und die die Aktien im Privatvermögen halten, hat die Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung, das heißt mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Aktionärs insoweit abgegolten und die Dividenden müssen in der Jahressteuererklärung des Aktionärs nicht mehr erklärt werden. Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden können nicht als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden; lediglich ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen

veranlagten Ehegatten) kann angesetzt werden. Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Dividenden nach den allgemeinen Regelungen mit dem progressiven Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf besteuert werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Auch in diesem Fall sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die im Wege der Veranlagung erhobene Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Die Kapitalertragsteuer entfaltet auf Antrag des Aktionärs auch dann keine abgeltende Wirkung, wenn der Aktionär im Veranlagungszeitraum der Antragstellung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 25 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist oder wenn er zu mindestens einem Prozent beteiligt ist und beruflich für die Gesellschaft tätig ist. Die Dividenden unterliegen in diesem Fall in Höhe von 60 % der Bruttodividende dem progressiven Einkommensteuertarif von bis zu 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% hierauf (sogenanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden, z.B. Aufwendungen für die Fremdfinanzierung der Beteiligung, können in diesem Fall zu 60 % geltend gemacht werden. Der Abzug des Sparerpauschbetrages ist in diesem Fall nicht möglich.

Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft an Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen der Einkommensteuer nur insoweit als (I) der Aktionär, oder im Falle des unentgeltlichen Erwerbs der Rechtsvorgänger, zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Dividendenzahlung, unmittelbar oder mittelbar wenigstens 1 % des Grundkapitals der Gesellschaft gehalten hat, und (II) die Dividendenzahlung die Anschaffungskosten der Aktien übersteigt. Der übersteigende Betrag unterliegt zu 60 % der progressiven Einkommensteuer (Höchstsatz 45 %) zzgl. Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % hierauf (insgesamt: 47,475 %).

Bei Fehlen der soeben genannten Voraussetzungen (I) und (II) können die Zahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto jedoch unter bestimmten Umständen zu reduzierten Anschaffungskosten der Aktien im Privatvermögen führen und somit den später steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn erhöhen.

Besteuerung von Dividendeneinkünften in Deutschland ansässiger Anteilseigner, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten

Werden die Aktien im Betriebsvermögen gehalten, richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hat die nach den oben dargestellten Grundsätzen einzubehaltende Kapitalertragsteuer keine Abgeltungswirkung. Vielmehr wird in diesen Fällen die einbehaltene Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Körperschaften: Ist der Aktionär eine im Inland ansässige Körperschaft, so sind die Dividendenzahlungen – vorbehaltlich der weiter unten dargestellten Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors - im Ergebnis grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit. Allerdings gelten 5 % der Dividenden pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf). Die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen (z. B. Finanzierungsaufwendungen) sind steuerlich grundsätzlich voll abzugsfähig. Die Dividenden unterliegen nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen grundsätzlich in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, die Körperschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Im letztgenannten Fall unterliegen die Dividenden nicht der Gewerbesteuer; auf den als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben geltenden Betrag (5 % der Brutto-Dividende) fällt allerdings Gewerbesteuer an.

Einzelunternehmer: Bei Aktien, die im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten werden, werden 60 % der Dividenden mit dem progressiven Einkommensteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf besteuert (sogenanntes Teileinkünfteverfahren). 40 % der Dividende sind steuerfrei. Gleichzeitig sind – vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen – Aufwendungen, die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, lediglich zu 60 % abzugsfähig. Gehören die Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines gewerblichen Unternehmens des Aktionärs, so unterliegen die Dividendeneinkünfte nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben zusätzlich in vollem Umfang der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Allerdings kann die Gewerbesteuer – abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – grundsätzlich vollständig oder teilweise im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet werden.

Personengesellschaften: Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, wird die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer auf der Ebene der Gesellschafter erhoben. Die Besteuerungsergebnisse hängen davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, so ist die Dividende grundsätzlich zu 95 % steuerfrei (siehe

„Körperschaften“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so unterliegen 60% der Dividendenbezüge der Einkommensteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf) (siehe „Einzelunternehmer“). Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, die Personengesellschaft war zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen die Dividenden, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, nicht der Gewerbesteuer. Soweit jedoch an der Personengesellschaft Körperschaften beteiligt sind, unterliegen 5 % der Dividenden der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so wird die von der Personengesellschaft gezahlte auf seinen Gewinnanteil entfallende Gewerbesteuer – abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – grundsätzlich vollständig oder teilweise im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto gelten, wenn die Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden, als Veräußerung; der den Buchwert der Aktien übersteigende Betrag ist bei einer empfangenden Körperschaft zu 95 % und bei einer natürlichen Person zu 40 % steuerfrei.

Für Dividendeneinkünfte, die von Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder von Pensionsfonds erzielt werden, gelten von diesen Grundsätzen abweichende Sonderregelungen, die weiter unten beschrieben sind.

Besteuerung von Dividendeneinkünften von im Ausland ansässigen Anteilseignern

Bei im Ausland ansässigen Aktionären (natürliche Personen und Körperschaften), welche die Anteile nicht im Betriebsvermögen einer in Deutschland belegenen Betriebsstätte oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuer-schuld in der Regel mit Einbehaltung der (ggf. nach einem DBA bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten. Die Kapitalertragsteuer wird nur in den oben unter „Kapitalertragsteuer“ beschriebenen Fällen erstattet oder von der Erhebung Abstand genommen.

Im Ausland ansässige Aktionäre (natürliche Personen und Körperschaften), die ihre Aktien über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, halten, unterliegen mit ihren Dividendeneinkünften der deutschen Steuer. Insoweit gilt das oben in Bezug auf in Deutschland ansässige Anleger Dargestellte entsprechend.

Soweit die Dividenden aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft als ausgeschüttet gelten und (I) der ausländische Aktionär oder – im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs – sein Rechtsvorgänger zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb von fünf Jahren vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war oder (II) die Aktien über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden, gilt der Vorgang als Veräußerung. Die Besteuerung des die Anschaffungskosten beziehungsweise den Buchwert übersteigenden Teils der Ausschüttung unterliegt bei Zufluss zu 60 % der Besteuerung (sogenanntes Teileinkünfteverfahren), wenn der Anteilseigner eine natürliche Person ist und zu 5 %, wenn der Anteilseigner eine Körperschaft ist (in beiden Fällen kann das deutsche Besteuerungsrecht durch ein DBA eingeschränkt oder ausgeschlossen sein).

Für Dividendeneinkünfte, die von Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder von Pensionsfonds erzielt werden, gelten von diesen Grundsätzen abweichende Sonderregelungen, die weiter unten beschrieben sind.

22.2.2. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen in Deutschland ansässiger Anteilseigner, die ihre Aktien im Privatvermögen halten

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die in Deutschland ansässige Aktionäre im Privatvermögen halten, sind mit dem 25%igen Abgeltungsteuersatz zzgl. eines Solidaritätszuschlags von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) unter Berücksichtigung etwaiger Veräußerungskosten zu besteuern, wenn die natürliche Person oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs ihr(e) Rechtsvorgänger zu keinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Dies gilt unabhängig von der Haltedauer der Aktien. Verluste aus der Veräußerung der Aktien dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden. Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwahrt, verwaltet oder wird durch diese die Veräußerung durchgeführt, wird im Falle der Veräußerung eine grundsätzlich abgeltende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf von dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen einbehalten. Wurden die Aktien bei dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen seit Erwerb verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien.

Unter bestimmten Voraussetzungen können vorherige Zahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto zu reduzierten Anschaffungskosten der Aktien im Privatvermögen führen und somit den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn erhöhen.

Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag) auf 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben. Auch bei einem Depotübertrag kann es zu einem Kapitalertragsteuereinbehalt zuzüglich Solidaritätszuschlags kommen.

Der Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) wird im Rahmen des Einhalts der Kapitalertragsteuer berücksichtigt, wenn der Aktionär der inländischen auszahlenden Stelle (Bank oder Finanzinstitut), bei der die Aktien verwahrt werden, einen Freistellungsauftrag erteilt.

Auf Antrag des Aktionärs können die Gewinne nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter „*Besteuerung von Dividendeneinkünften in Deutschland ansässiger Anteilseigner, die ihre Aktien im Privatvermögen halten*“). Auch in diesem Fall sind die Brutto-Erträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Eine zunächst einbehaltene Kapitalertragsteuer wird im Rahmen der Veranlagung auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Abweichend hiervon unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien zu 60 % der Besteuerung mit dem progressiven Einkommensteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag (Teileinkünfteverfahren), wenn die natürliche Person oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr(e) Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Verluste aus der Veräußerung der Aktien sowie wirtschaftlich mit der Veräußerung zusammenhängende Aufwendungen können dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abgezogen werden. Darüber hinaus sind für den Verlustabzug ggf. weitere Voraussetzungen zu beachten.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen in Deutschland ansässiger Anteilseigner, die Aktien im Betriebsvermögen halten

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von einer inländischen Körperschaft gehalten werden, unterliegen grundsätzlich keiner Kapitalertragsteuer. Bei bestimmten Körperschaften (sonstige juristi-

sche Personen des privaten Rechts im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 des Körperschaftsteuergesetzes und nicht rechtsfähige Vereine, Anstalten, Stiftungen und andere Zweckvermögen des privaten Rechts) ist eine entsprechende Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes erforderlich, um den Einbehalt der Kapitalertragsteuer auf Veräußerungsgewinne aus Aktien zu vermeiden.

Im Übrigen unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebes sind, keiner Kapitalertragsteuer, soweit dies der auszahlenden Stelle (z.B. ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank) nach amtlichem Vordruck erklärt wurde.

Etwaig einbehaltene Kapitalertragsteuer (z.B. weil Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten werden und dies der auszahlenden Stelle nicht nach amtlichem Vordruck mitgeteilt wurde) hat jedenfalls keine abgeltende Wirkung. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass die einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet oder bei einem Überhang erstattet wird.

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hängt die Besteuerung der Veräußerungsgewinne davon ab, ob der Aktionär eine Kapitalgesellschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Körperschaften: Ist der Aktionär eine im Inland ansässige Körperschaft, sind die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien grundsätzlich von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten jedoch pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie der Gewerbesteuer. Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste bleiben steuerlich unberücksichtigt.

Einzelunternehmer: Ist der Aktionär ein in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger Einzelunternehmer, der die Aktien in seinem inländischen Betriebsvermögen hält, unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien zu 60 % der progressiven Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf. Betriebsausgaben, die mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sowie Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste sind dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abzugsfähig. Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs zuzuordnen, unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer; Veräußerungsverluste mindern die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage zu 60 %. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs (ganz oder teilweise) anrechenbar.

Personengesellschaften (Mitunternehmerschaft): Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung richtet sich danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, ist der Veräußerungsgewinn beim Gesellschafter – wie oben dargestellt – grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so unterliegt der Veräußerungsgewinn grundsätzlich zu 60 % der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag, und nur 60 % der mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben sind steuerlich abzugsfähig. Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne auf der Ebene einer gewerbsteuerpflichtigen Personengesellschaft zu 60 % der Gewerbesteuer, soweit natürliche Personen beteiligt sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind nach den oben „Körperschaft“ bzw. „Einzelunternehmer“ dargestellten Grundsätzen nicht oder nur beschränkt abziehbar. Die von der gewerblichen Personengesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann anteilig – abhängig von der Höhe des kommunalen Steuersatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – grundsätzlich vollständig oder teilweise im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Gesellschafters angerechnet werden, wenn es sich bei diesem um eine natürliche Person handelt.

Für Veräußerungsgewinne von Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder Pensionsfonds gelten von diesen Grundsätzen abweichende Sonderregelungen, die weiter unten beschrieben werden.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Ausland ansässigen Anteilseignern

Werden die Aktien von einer im Ausland ansässigen natürlichen Person oder Körperschaft veräußert, die die Aktien in einer deutschen Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegt der erzielte Veräußerungsgewinn der Besteuerung in Deutschland. Ist der Aktionär eine natürliche Person, so unterliegt der Veräußerungsgewinn zu 60 % der Einkommensbesteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Anteilseigners zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer, wenn die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der natürlichen Person zuzuordnen sind. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs ganz oder teilweise anrechenbar. Bei einer Körperschaft als Aktionär ist der Veräußerungsgewinn im Ergebnis zu 95 % von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit.

Im Übrigen unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien durch einen nicht in Deutschland ansässigen Aktionär der deutschen Besteuerung nur, wenn der Aktionär selbst (bzw. bei unentgeltlichem Erwerb sein(e) Rechtsvorgänger) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. In diesem Fall unterliegt der Veräußerungsgewinn zu 60 % der Einkommensbesteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Anteilseigners zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, wenn es sich beim Aktionär um eine natürliche Person handelt, bzw. zu 5 % der Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, wenn es sich beim Aktionär um eine ausländische Körperschaft handelt. Die meisten DBA sehen für den vorgenannten Fall jedoch eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor und weisen das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs zu.

22.2.3. Besondere Regelungen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors oder Pensionsfonds (Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds)

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, die nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne die 40%ige Befreiung von der Einkommensteuer (sogenanntes Teileinkünfteverfahren) bzw. die 95%ige Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer sowie die entsprechende Befreiung vom Solidaritätszuschlag, d. h. Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen in vollem Umfang der Besteuerung. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums-Abkommens. Diese Grundsätze gelten auch für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen, bei denen die Aktien den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Diese Befreiung gilt allerdings nicht für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen bezüglich Anteilen, die den Kapitalanlagen zuzurechnen sind; auch für Pensionsfonds gilt die Befreiung nicht. Bestimmte Ausnahmen können ferner für Körperschaften gelten, die außerhalb Deutschlands in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässig sind, wenn die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 90/435/EWG vom 23. Juli 1990, in der derzeit gültigen Fassung) auf sie anwendbar ist.

22.2.4. Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Eine entsprechende Steuerpflicht kann sich insbesondere dann ergeben, wenn

(I) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensüberganges seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

(II) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder

(III) der Erblasser zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenker zum Zeitpunkt der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist bzw. war.

Die wenigen gegenwärtig bestehenden deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen in der Regel vor, dass die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in Fall (I) und mit Einschränkungen in Fall (II) erhoben werden kann.

Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

22.3. Sonstige Steuern

Beim Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von Aktien fällt grundsätzlich keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer für eine Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Grunderwerbsteuer anfallen. Vermögensteuer wird in Deutschland nicht erhoben.

23. Finanzteil

Inhaltsverzeichnis

23.1 Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 30. September 2011	F - 3
(a) Konzernbilanz	F - 4
(b) Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 6
(c) Konzerngesamtergebnisrechnung	F - 7
(d) Konzernkapitalflussrechnung	F - 8
(e) Konzerneigenkapitalentwicklung	F - 9
(f) Konzernsegmentberichterstattung	F - 10
(g) Erläuternde Anhangangaben	F - 11
23.2 Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010	F - 19
(a) Konzernbilanz	F - 20
(b) Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 22
(c) Konzerngesamtergebnisrechnung	F - 23
(d) Konzernkapitalflussrechnung	F - 24
(e) Konzerneigenkapitalentwicklung	F - 25
(f) Konzernsegmentberichterstattung	F - 26
(g) Konzernanhang	F - 27
(h) Bestätigungsvermerk	F - 84
23.3 Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2009	F - 85
(a) Konzernbilanz	F - 86
(b) Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 88
(c) Konzerngesamtergebnisrechnung	F - 89
(d) Konzernkapitalflussrechnung	F - 90
(e) Konzerneigenkapitalentwicklung	F - 91
(f) Konzernsegmentberichterstattung	F - 92
	F - 1

Inhaltsverzeichnis

(g) Konzernanhang	F - 93
(h) Bestätigungsvermerk	F - 152
23.4 Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2008 ..	F - 153
(a) Konzernbilanz	F - 154
(b) Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 156
(c) Konzernkapitalflussrechnung	F - 157
(d) Konzerneigenkapitalentwicklung	F - 158
(e) Konzernsegmentberichterstattung	F - 159
(f) Konzernanhang	F - 160
(g) Bestätigungsvermerk	F - 207
23.5 Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010	F - 209
(a) Bilanz	F - 210
(b) Gewinn- und Verlustrechnung	F - 212
(c) Anhang	F - 213
(d) Bestätigungsvermerk	F - 226
23.6 Pro-Forma-Finanzinformationen (IFRS) für das Geschäftsjahr 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011	F - 227
(a) Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010	F - 228
(b) Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011	F - 229
(c) Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011	F - 230
(d) Bescheinigung	F - 235

23.1

Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss (IFRS)
der TAG Immobilien AG zum 30. September 2011

Konzernbilanz - Aktiva

AKTIVA in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	1.791.661	837.204
Immaterielle Vermögenswerte	7.458	4.911
Sachanlagen	12.161	11.990
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.385	59.379
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.820	335
Latente Steuern	3.489	3.996
	1.831.974	917.815
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	40.148	113.973
Andere Vorräte	32	1.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.725	6.654
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.531	1.324
Derivative Finanzinstrumente	443	16
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.467	4.006
Liquide Mittel	22.383	129.417
	84.729	256.492
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	9.300	16.200
	1.926.003	1.190.507

Konzernbilanz - Passiva

PASSIVA in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	64.428	58.566
Kapitalrücklage	293.814	248.568
Andere Rücklagen	-13.777	-9.507
Bilanzgewinn/-verlust	100.407	58.834
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	444.872	356.461
Minderheitenanteile	98.742	8.849
	543.614	365.310
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	968.512	523.512
Rückstellungen für Pensionen	1.833	1.801
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	103.082	101.712
Derivative Finanzinstrumente	25.523	15.752
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.773	2.622
Latente Steuern	64.491	12.894
	1.166.214	658.293
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	11.601	15.537
Ertragsteuerschulden	1.455	1.664
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.361	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.308	7.762
Derivative Finanzinstrumente	12.434	9.537
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	15.354	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.550	8.261
	208.063	153.251
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.112	13.653
	1.926.003	1.190.507

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	(angepasst) 01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	(angepasst) 01.07. – 30.09.2010
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	64.076	35.655	24.249
Umsätze aus Vermietung	83.046	37.509	29.557	13.645
Aufwendungen aus Vermietung	-24.284	-7.322	-9.951	-2.789
Mietergebnis	58.762	30.187	19.606	10.856
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.431	17.103	1.510	5.749
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.390	-17.353	-1.524	-5.748
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	41	-250	-14	1
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	12.393	8.611	2.136	4.564
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.485	-8.347	-2.189	-4.419
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-92	264	-53	145
Dienstleistungsumsätze	6.476	853	2.452	291
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-6.441	-341	-2.098	-110
Dienstleistungsergebnis	35	512	354	181
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	13.394	1.141	4.126
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23.022	7.287	17.543	8.285
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.765	0	-472	-998
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	7.287	17.071	7.287
Rohergebnis	122.928	51.394	38.105	22.596
Personalaufwand	-8.422	-6.581	-2.545	-2.571
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-489	-269	-168
Wertminderungen, Vorräte und Forderungen	-2.782	-260	-269	-72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-11.218	-3.631	-4.164
EBIT	95.765	32.846	31.391	15.621
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.221	3.314	6	-30
Zinsertrag	6.105	2.275	2.684	993
Zinsaufwand	-50.688	-24.286	-14.420	-8.656
EBT	53.403	14.149	19.661	7.928
Ertragsteuern	-12.460	-2.007	-6.593	-2.049
Sonstige Steuern	-147	-67	3	-60
Konzernergebnis	40.796	12.075	13.071	5.819
davon auf Minderheiten entfallend	-776	140	912	297
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	41.572	11.935	12.159	5.522
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,34	0,18	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,58	0,33	0,17	0,14

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	40.796	12.075	13.071	5.819
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-7.450	-3.692	-13.323	831
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Wertpapieren	0	0	0	-170
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	1.819	1.192	3.600	-185
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-5.631	-2.500	-9.723	476
Konzerngesamtergebnis	35.165	9.575	3.348	6.295
davon auf Minderheiten entfallend	-2.102	184	-578	346
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	37.267	9.391	3.926	5.949

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	(angepasst) 01.01. – 30.09.2010
Konzernergebnis	41.572	11.935
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	780	489
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-2.221	-3.314
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-27.787	-7.287
Verluste aus Entkonsolidierungen	692	0
Gewinne aus Unternehmenserwerben	-28.702	-8.654
Gewinne/Verluste aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	-345
Gewinne Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	-93	0
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	25	0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	92	-264
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	2.782	260
Veränderungen der latenten Steuern	9.181	1.277
Veränderungen der Rückstellungen	-4.716	-8.206
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	15.423	826
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-30.465	849
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23.437	-12.434
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	-31.399	-22.234
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	12.393	8.611
Einzahlungen Abgänge von finanziellen Vermögenswerten	0	1.723
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-710	-369
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel	-25.554	-806
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	-58	0
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-1.871	-4.903
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47.199	-17.978
Auszahlung für die Rücknahme von Wandelanleihen	0	-11.400
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	42.500
Einzahlung aus Bar-Kapitalerhöhung	40.997	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-691	0
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen	2.950	0
Wandlung Wandelschuldverschreibung	-45.232	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	76.282	49.685
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-77.470	-48.357
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-25.593	-775
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-28.757	31.653
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-99.393	1.241
Liquide Mittel am Anfang der Periode	121.776	-595
Liquide Mittel am Ende der Periode	22.383	646

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2011	58.566	248.568	527	0	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	-4.306	0	41.573	37.267	-2.102	35.165
Unternehmenserwerb Colonia	0	0	0	0	0	0	0	0	118.955	118.955
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	9.427	0	0	0	0	0	9.427	-25.612	-16.185
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	5.857	35.140	0	0	0	0	0	40.996	0	40.996
Kapitalerhöhung aus Wandlung	5	23	0	0	0	0	0	28	0	28
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-692	0	0	0	0	0	-692	0	-692
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	37	0	37	0	37
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	1.348	0	0	0	0	0	1.348	-1.348	0
Stand 30.09.2011	64.428	293.814	527	0	-14.340	37	100.407	444.872	98.742	543.614

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2010	32.566	170.307	527	0	-12.393	0	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	-2.544	0	11.935	9.391	184	9.575
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	0	86	86
Rückerwerb Wandelanleihe	0	-334	0	0	0	0	0	-334	0	-334
Ausgabe Wandelanleihen	0	1.746	0	0	0	0	0	1.746	0	1.746
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	8.000	28.809	0	0	0	0	0	36.809	0	36.809
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Stand 30.09.2010	40.566	200.528	527	0	-14.937	0	17.326	244.010	8.344	252.354

Konzernsegmentberichterstattung

01.01.– 30.09.2011	Wohnen Immobilien							Gewerbe	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten	Konso- lidie- rung	Konzern
	Hamburg	Berlin	München	NRW	Sonstige	Salzgitter	Summe					
in TEUR												
Gesamterlöse	14.557	26.476	5.773	7.677	3.269	15.489	73.241	28.299	7.440	1.051	-1.685	108.345
Vorjahr	10.230	25.787	1.840	2.592	2.716	0	43.166	19.514	1.065	1.077	-745	64.076
■ davon externe Erlöse	14.557	26.401	5.642	7.677	3.269	15.489	73.036	27.783	6.476	1.051	0	108.345
Vorjahr	10.230	25.715	1.710	2.592	2.716	0	42.963	19.182	853	1.077	0	64.076
■ davon konzerninterne Erlöse	0	75	130	0	0	0	205	516	964	0	-1.685	0
Vorjahr	0	72	130	0	0	0	202	331	212	0	-745	0
Segmentergebnis	11.195	28.106	1.702	6.230	1.922	6.314	55.470	30.144	34	883	0	86.532
Vorjahr	3.616	6.260	686	3.337	463	0	14.361	22.247	300	1.092	0	38.000
■ davon Neubewertung Rendite- liegenschaften	2.061	7.111	1.264	-15	920	0	11.341	11.681	0	0	0	23.022
Vorjahr	819	533	1.290	-216	30	0	2.456	5.829	0	0	0	8.285
■ davon Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesell- schaften	0	4.765	0	0	0	0	4.765	0	0	0	0	4.765
Vorjahr	-772	0	0	0	0	0	-772	-226	0	0	0	-998
■ nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge												36.395
Vorjahr												13.394
Rohergebnis												122.927
Vorjahr												51.394
■ nicht zugeord- nete Aufwen- dungen												-69.523
Vorjahr												-37.245
EBT												53.403
Vorjahr												14.149
Segmentvermögen zum 30.09.2011	267.750	498.742	28.763	155.930	51.950	343.780	1.346.915	491.161	0	4.180	0	1.842.255
31.12.2010	108.876	213.043	32.608	120.175	15.761	0	490.464	483.363	0	4.180	0	978.007
■ nicht zugeordnetes Vermögen zum 30.09.2011												83.747
31.12.2010												212.500
Vermögen Gesamt zum 30.09.2011												1.926.003
31.12.2010												1.190.507

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2011

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum so genannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2011. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2010, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2010 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2011 (Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 2011) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2011 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurden die Gesellschaftsanteile an der „An den Obstgärten GmbH & Co. KG“, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Gewinn von TEUR 93, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH verschmolzen.

Ebenfalls zum 1. Januar 2011 wurde im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstrukturen die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG von der URANIA Grundstücksgesellschaft mbH übernommen und damit aufgelöst.

Im Zeitraum Januar bis September 2011 wurden weitere 1,47 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 1.373 sowie weitere 0,15 Prozent der Aktien der FranconoWest AG für TEUR 49 erworben. Die Anteilerwerbe wurden erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzern Eigenkapitals bilanziert.

Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis zum 1. April 2011 durch die Gründung des Unternehmens TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG erweitert.

Mit Wirkung zum 1. Juni 2011 erwarb die TAG alle Gesellschaftsanteile an der DOM Immobilien 14 GmbH (zukünftig TAG Marzahn-Immobilien GmbH). Die Gesellschaft wurde erstmalig zum 1. Juni 2011 in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Hieraus ergab sich ein Gewinn in Höhe von TEUR 4.765, der in der Position Ergebnis aus Erstkonsolidierung Objektgesellschaft innerhalb des Bewertungsergebnisses der Renditeliegenschaften ausgewiesen wurde.

Erwerb der Colonia Real Estate AG

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

Zum Zeitpunkt der Übernahme verfügte die TAG AG über 15.658.191 Aktien, die zum aktuellen Kurs am 15. Februar 2011 von EUR 5,77 pro Aktie bewertet wurden. Die gesamten, für die Erstkonsolidierung relevanten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes beliefen sich somit auf EUR 90.35 Mio. Die Anteile der

Minderheitsgesellschafter am anteiligen Nettozeitvermögen betragen EUR 118,92 Mio., was einem Anteil von 49,98 Prozent entspricht. Bis zum Bilanzstichtag am 30. September 2011 hat die TAG AG weitere Aktien erworben und hält nunmehr 61,19 Prozent an der Colonia.

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

Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss (IFRS) zum 30. September 2011

	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb in TEUR	IFRS-Buchwert bei Erwerb in TEUR
Renditeliegenschaften	817.720	817.720
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.451	2.451
Sachanlagen	557	557
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.930	1.930
Aktive latente Steuern	3.420	3.420
Übrige langfristige Vermögenswerte	5.873	5.873
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten	9.478	9.478
Kurzfristige Forderungen	8.474	8.474
Liquide Mittel	10.815	10.815
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.741	2.741
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-474.002	-487.812
Passive latente Steuern	-46.327	-44.457
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-21.072	-19.506
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-18.687	-18.687
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-65.367	-66.889
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	238.004	226.108
davon TAG AG 50,02 %	119.050	
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-90.348	
Erstkonsolidierungsgewinn	28.702	

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultiert aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 12,3 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 3,8 Mio. gebildet waren. Seit dem

Erwerbszeitpunkt hat die Colonia Umsatzerlöse von EUR 44,4 Mio. und ein Ergebnis vor Steuern von EUR -1,1 Mio. erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2011 erfolgt, hätte die Colonia mit Umsätzen von EUR 38,0 Mio. und einem Ergebnis vor Steuern von zirka EUR -8,0 Mio. zum TAG Konzern beigetragen.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die Unternehmenserwerbe dienen dem weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios der TAG. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abschlusses noch nicht alle notwendigen Informationen für die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe vorliegen, sind die genannten Gewinne als vorläufig anzusehen. Insofern können sich bis zur Veröffentlichung des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 noch Änderungen ergeben.

Im zweiten Quartal erfolgte eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 58.566 um TEUR 5.857 auf TEUR 64.423 aufgrund einer durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Im dritten Quartal erfolgte weiterhin eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 64.423 auf TEUR 64.428 aufgrund der Wandlung von 27.300 Wandelschuldverschreibungen in 5.084 Aktien.

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

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

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

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

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Die TAG hat am 26. Juli 2011 ein Immobilienportfolio mit 3.228 Wohn- und 76 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 150 Mio. erworben. Die regionalen Schwerpunkte des Portfolios befinden sich in Norddeutschland und Sachsen. Im Rahmen der Transaktion werden die Verkäufer ihre Geschäftsanteile an fünf Objektgesellschaften, die das Portfolio halten, im Wege einer Sacheinlage in die TAG einbringen.

Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss (IFRS) zum 30. September 2011

Der Vorstand hat in Ausnutzung des von der Hauptversammlung am 7. April 2011 eingeräumten genehmigten Kapitals und vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, 5.476.924 neue Aktien gegen Einbringung der Gesellschaftsanteile an den Objektgesellschaften auszugeben. Der Emissionskurs der neuen Aktien beträgt EUR 8 je Aktie. Neben der Ausgabe wurde die Zahlung eines Betrages von bis zu EUR 9 Mio. vereinbart. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 1. November 2011. Die notwendigen Anhangangaben nach IFRS 3 liegen bei Abschlussaufstellung noch nicht vor und werden im Konzernanhang zum 31. Dezember 2011 veröffentlicht.

Die TAG hat über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein in der Tübinger Straße in München gelegenes Projektentwicklungsgrundstück mit einer Gesamtfläche von rund 15.000 m² veräußert. Der Gesamtkaufpreis liegt bei rund EUR 31 Mio. und wird auf Basis der IFRS-Buchwerte zu einem Gewinn von ca. EUR 7 Mio. führen.

Am 25. Oktober 2011 hat die TAG von einem Privatinvestor eine Wohnanlage mit rund 420 Wohnungen in Chemnitz erworben. Die 2001 bis 2003 sanierten Wohnungen mit rund 32.000 m² Mietfläche bringen eine jährliche Miete von zirka EUR 1,8 Mio. Der Kaufpreis beträgt EUR 23,75 Mio. und wird zum einen durch die Übernahme von Verbindlichkeiten und zum anderen durch Ausgabe neuer Aktien zu einem Kurs von EUR 8,25 je Aktie erbracht. Der Erwerb der Gesellschaftsanteile ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Berichtszeitraum besteht zwischen der Bau-Verein AG und dem assoziierten Unternehmen GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf GmbH & KG, Hamburg ein laufendes Verrechnungskonto zu Gunsten der Bau-Verein AG von TEUR 214 (Vj. TEUR 214). Die Verzinsung des Verrechnungskontos erfolgt mit 6 Prozent p.a.

Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Berichtszeitraum kein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat. Im Vorjahr belief sich das Honorar auf TEUR 65.

Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im Berichtszeitraum Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 289 (Vj. TEUR 63).

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

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. September 2011 beschäftigte der TAG Konzern 277 Mitarbeiter gegenüber 168 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2010.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgesicherten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser

Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 3. November 2011



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Dr. Harboe Vaagi

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

23.2

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS)
der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010

Konzernbilanz - Aktiva

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

Konzernbilanz - Passiva

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

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Konzernkapitalflussrechnung

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

Konzerneigenkapitalentwicklung

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

Konzernsegmentberichterstattung

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

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden durch den Kauf von Anteilen an der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG und an der Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG durch die Tochtergesellschaft URANIA Grundstücksgesellschaft mbH mit Wirkung zum 1. August 2010 sowie den Ankauf der Anteile an der TAG Leipzig-Immobilien GmbH (zum Stichtag noch firmierend als „Capee Leipzig I GmbH“ mit Sitz in Leipzig) mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Diese Erwerbe von Objektgesellschaften ohne eigenen Geschäftsbetrieb stellen keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 wurden die Gesellschaftsanteile an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH veräußert. Aus dem Verkauf resultierte ein Verlust von TEUR 747, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

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

Unternehmenserwerbe

TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

FranconoWest AG, Düsseldorf

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

LARUS Asset Management GmbH, Hamburg

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

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

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

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

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

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

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

Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

Sachanlagen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

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

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

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

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

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

Liquide Mittel

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

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

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

Eigenkapitalabgrenzung

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen für Pensionen

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

Sonstige Rückstellungen

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Leasing

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

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

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

Ertragserfassung

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

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

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

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

Währungsumrechnung

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

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

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

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

2. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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 01.01.2009	2.495	3.425	2.886	8.806
Zugänge 2009	8.104	18	933	9.055
Abgänge 2009	0	-11	-888	-899
Stand per 31.12.2009	10.599	3.432	2.931	16.962
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2010	0	0	245	245
Zugänge 2010	2.020	8	50	2.078
Abgänge 2010	-165	-2.151	-794	-3.110
Stand per 31.12.2010	12.454	1.289	2.432	16.175

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2009	3.010
Zugänge 2009	21
Abgänge 2009	0
Stand per 31.12.2009	3.031
Zugänge 2010	1.378
Abgänge 2010	-4.043
Stand per 31.12.2010	366

Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2009	2.635
Zugänge 2009	0
Abgänge 2009	0
Stand per 31.12.2009	2.635
Zugänge 2010	0
Abgänge 2010	-2.604
Stand per 31.12.2010	31
Buchwert 31.12.2009	396
Buchwert 31.12.2010	335

6. Aktive latente Steuern

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

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

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

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

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

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

9. Liquide Mittel

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

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

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

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

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

11. Gezeichnetes Kapital

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

12. Kapitalrücklage

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

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

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

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

14. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieser Position kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

15. Minderheitenanteile

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

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1 Prozent und 2 Prozent per anno. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 639.518 (Vj. TEUR 506.190) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Die Rückstellungen für Kaufpreisnachzahlungen beinhalten mögliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit 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.

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

20. Ertragsteuerschulden

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

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

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

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

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

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

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

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

26. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

29. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

32. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

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

33. Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

34. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

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

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

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

35. Ertragsteuern

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

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

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

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

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

36. Sonstige Steuern

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

37. Ergebnis je Aktie

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kapitalrisikomanagement

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

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

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

31. Dezember 2009	Buchwert TEUR	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie¹ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	396	396	AfS	N/A
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.646	5.646	LaR	5.646
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.858	6.830	LaR	6.830
Liquide Mittel	6.840	6.840	LaR	6.840
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.939	400.939	AmC	349.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.521	22.521		22.521
davon Sicherungsinstrumente	9.914	9.914	N/A	9.914
davon sonstige Derivate	643	643	FLHfT	643
Übrige	11.964	11.964	AmC	11.964
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.304	116.304	AmC	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.105	6.105	AmC	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.738	15.738		15.738
davon Sicherungsinstrumente	8.651	8.651	N/A	8.651
davon sonstige Derivate	632	632	FLHfT	632
Übrige	7.769	7.769	AmC	7.769
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.613	8.613	AmC	8.613

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Ziele des Finanzrisikomanagements

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

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

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

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

Ausfallrisikomanagement

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

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

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

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

Finanzierungsrisiko

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Sicherheiten

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

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

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

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

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

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

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

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

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr ein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 98 (Vj. TEUR 120).
- Die Banque Havilland S.A., Luxemburg, bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow Mitglied des Aufsichtsrates ist, hat der TAG im Dezember 2009 einen Kredit über TEUR 10.000 gewährt. Der Kredit hat eine Laufzeit von drei Jahren, wird mit 5 Prozent per anno verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert.
- Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 607 (Vj. TEUR 72).
- Die im Vorjahr bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.443 gegenüber der Immobilienkontor Leipzig GmbH, Leipzig, an der Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG beteiligt sind, wurden im Geschäftsjahr getilgt. Die Verbindlichkeiten wurden bis zur Tilgung mit 7,5 Prozent per anno verzinst.
- Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrates Herrn Rolf Hauschildt nahe steht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag TEUR 20.379 (Vj. TEUR 15.688) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.
- Gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der mittelbar über die Komplementärin unter anderem Mitglieder des Vorstands der TAG beteiligt sind, bestehen zum Stichtag Forderungen aus Darlehen und dem laufenden Verrechnungsverkehr von TEUR 5.766 (Vj. TEUR 3.793), die mit 6 Prozent per anno verzinst werden.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Honorar des Abschlussprüfers

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

Personalstand

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

Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf

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

Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg

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

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

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Vorstand

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

Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam

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

Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin

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

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

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

* einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Der TAG wurde gem. § 21 WpHG von AMUNDI, Paris, Frankreich, mitgeteilt, dass am 4. Januar 2010 die Schwelle von 3 Prozent überschritten wurde und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 3,15 Prozent liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in Höhe von 0,51 Prozent. AMUNDI hat die Höhe der Beteiligung zum 2. August 2010 aktualisiert und einen Stimmanteil von 2,93 Prozent gemeldet. Hiervon wurden ihr 1,18 Prozent der Stimmen zugerechnet.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Vereinigtes Königreich, zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hat und zum 26. Februar 2010 bei 4,99 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Asset Value Investors Limited in ganzer Höhe unter anderem von The European Asset Value Fund, Luxemburg, zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The European Asset Value Fund ging bei der TAG im März 2010 ein, hiernach hält über Zurechnung in voller Höhe The European Asset Value Fund mit Wirkung zum 30. März 2010 eine Beteiligung von 2,93 Prozent. Die Asset Value Investors Limited hat im August die Schwellenüberschreitung zum 30. Juli 2010 von 5 Prozent gemeldet und hält zu diesem Zeitpunkt 5,03 Prozent zugerechnete Stimmen an der TAG. Diese Schwelle wurde gemäß Meldung im August 2010 aktualisiert und das Unternehmen hält zum 2. August 2010 nach einer Schwellenunterschreitung 4,33 Prozent der Stimmen über Dritte zugerechnet. Im Dezember des Jahres hielt Asset Value Investors Limited mit Datum vom 9. Dezember 2010 wiederum 5,68 Prozent der Stimmrechtsanteile an der TAG.
- Der FvS Strategie SICAV, Luxemburg, meldete zum 30. März 2010 eine Schwellenüberschreitung von 5 Prozent auf eine Beteiligung von 5,01 Prozent. Zum 26. Oktober 2010 wurde dieser Stimmrechtsanteil unterschritten und der TAG wurde eine Beteiligungshöhe von 4,95 Prozent mitgeteilt. Gleichzeitig wurde der TAG die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A., Luxemburg, von 4,71 Prozent zum 8. Dezember 2010 mitgeteilt, wobei dieser Gesellschaft 3,72 Prozent der Anteile an der TAG von der FvS Strategie SICAV zugerechnet wurden.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Jonathan Chevenix-Trench, London, Vereinigtes Königreich, am 11. März 2010 die Beteiligungshöhe von 5 Prozent und 10 Prozent überschritten hat und bei 10,29 Prozent liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 6,91 Prozent von der Ashdown Funding Limited, London, Vereinigtes Königreich, und der Ostara Holdings S.à r.l, Luxemburg, zugerechnet. Gleichzeitig wurde jeweils von Ashdown Funding Limited und der Ostara Holdings S.à r.l eine Beteiligungshöhe von 6,91 Prozent zum 11. März 2010 gemeldet. Hierbei werden die Stimmen der Ostara Holdings S.à r.l der Ashdown Funding Limited zugerechnet. Herr Jonathan Chevenix-Trench hat eine Schwellenunterschreitung von 10 Prozent mit Wirkung zum 24. Juni 2010 mitgeteilt und hält an diesem Tag eine Beteiligung in Höhe von 8,58 Prozent, hierbei werden unverändert 6,91 Prozent der Stimmen durch die Ashdown Funding Limited bzw. Ostara Holdings S.à r.l zugerechnet. Mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 hält Herr Jonathan Chevenix-Trench gemäß Mitteilung an der TAG 2,68 Prozent der Stimmen, hiervon werden ihm 1,81 Prozent der Stimmen zugerechnet. Ashdown Funding Limited als auch Ostara Holdings S.à r.l melden ebenfalls diese 1,81 Prozent der Stimmen als indirekte Beteiligungshöhe zum 8. Dezember 2010.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

- SVM (Scottish Value Management) Asset Management Ltd., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe über zugerechnete Stimmen von 3,02 Prozent zum 8. Juni 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde mit Wirkung zum 24. August 2010 nach Durchführung einer Kapitalerhöhung der TAG auf 2,94 Prozent verwässert und dementsprechend gemeldet. Zum 7. Dezember 2010 hielt die SVM Asset Management Ltd. eine Höhe von 3,17 Prozent der Stimmen an der TAG über Dritte zugerechnet, die wiederum nach Eintragung einer weiteren Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2010 einem Stimmanteil von 2,54 Prozent entsprachen.
- Die Franconofurt AG, Frankfurt a.M., hat der TAG im August 2010 gemeldet, dass zum 2. August 2010 eine Beteiligungshöhe von 13,76 Prozent bestand. Nach Durchführung und Eintragung einer Kapitalmaßnahme von Seiten der TAG entsprach dies zum 8. Oktober 2010 einem Anteil von 9,53 Prozent der Stimmrechte. Zum 10. Dezember 2010 wurde die gesamte Beteiligung aufgegeben und der Anteil der Franconofurt AG betrug 0,0 Prozent.
- Der TAG wurde von Skagen AS, Stavanger, Norwegen, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 4,9 Prozent zum 2. August 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. 3,24 Prozent der Stimmen waren dabei Skagen Global Verdipapirfond, Stavanger, Norwegen zuzurechnen. Skagen Global Verdipapirfond hat wiederum selbst eine Schwellenunterschreitung unter 3 Prozent gemeldet und hielt zum 21. Oktober 2010 einen Stimmanteil in Höhe von 2,96 Prozent.
- Die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Vereinigtes Königreich hat der TAG eine Beteiligungshöhe von 9,49 Prozent zum 26. Oktober 2010 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet. Die Schwellenunterschreitung von 10 Prozent war ebenfalls verursacht durch Verwässerung nach Durchführung einer Kapitalerhöhung.
- Die Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat sich an der TAG zum 26. Oktober 2010 in einer Höhe von 10,94 Prozent der Stimmrechte am Unternehmen beteiligt. Die Stimmen wurden Ruffer LLP in voller Höhe zugerechnet. Gleichzeitig hat die TAG eine Meldung von Capital Financial Managers Limited, London, Vereinigtes Königreich, erhalten, welche ebenfalls zum 26. Oktober 2010 seine Beteiligung an der TAG mit 10,85 Prozent indirekt gehaltener Anteile meldet. Zum 10. Dezember 2010 hat Ruffer LLP eine Schwellenüberschreitung der 15 Prozent-Hürde gemeldet und mitgeteilt, dass ihr 19,52 Prozent der Stimmrechte an der TAG zugerechnet werden.
- Schließlich wurde durch Close Securities Holdings Limited London, Vereinigtes Königreich, eine Stimmrechtüberschreitung an der TAG zum 8. Dezember 2010 in Höhe von 19,82 Prozent der Stimmen gemeldet. Die Stimmen wurden in voller Höhe durch Close Securities (Germany) Limited über die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt a.M., zugerechnet. Anschließend wurde von Close Brothers Seydler Bank AG als auch Close Brothers Group plc, London, Vereinigtes Königreich, denen die Stimmen der Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited und Close Brothers Seydler Bank AG zuzurechnen sind, eine Beteiligungshöhe von 0,0 Prozent zum 10. Dezember 2010 gemeldet.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Übernahme der Colonia Real Estate AG

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

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

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

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

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

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

Einberufung außerordentliche Hauptversammlung

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2010

Rahmenkreditvertrag mit der Colonia Real Estate AG

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

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

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

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

Berufung eines neuen Vorstandsmitglieds

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

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand

Bestätigungsvermerk

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

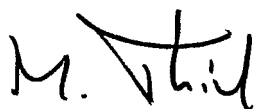
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den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

Hamburg, den 28. März 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



B. Michels
Wirtschaftsprüfer



M. Thiel
Wirtschaftsprüfer

23.3

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS)
der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2009

Konzernbilanz - Aktiva

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2009	(angepasst) 31.12.2008	(angepasst) 01.01.2008
Langfristige Vermögenswerte				
Renditeliegenschaften	(1)	596.720	620.942	556.702
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	400	49	77
Sachanlagen	(3)	10.216	2.036	2.129
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	440	347	4.220
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	396	375	1.532
Latente Steuern	(6)	6.659	10.064	4.377
		614.831	633.813	569.037
Kurzfristige Vermögenswerte				
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	146.618	176.667	204.610
Andere Vorräte	(7)	1.619	478	6.430
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	5.646	5.358	65.606
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.074	1.395	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	6.858	11.365	26.484
Liquide Mittel	(9)	6.840	5.880	14.013
		168.655	201.143	317.601
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(10)	17.935	7.331	0
		801.421	842.287	886.638

Konzernbilanz - Passiva

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2009	(angepasst) 31.12.2008	(angepasst) 01.01.2008
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	(11)	32.566	32.566	32.566
Kapitalrücklage	(12)	170.307	220.093	219.966
Andere Rücklagen	(13)	-11.866	-10.349	-208
Bilanzgewinn/ -verlust	(14)	5.391	-14.190	19.689
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		196.398	228.120	272.013
Minderheitenanteile	(15)	8.083	26.060	34.500
		204.481	254.180	306.513
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	400.939	407.980	295.580
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.881	1.920	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	22.521	13.018	8
Latente Steuern	(6)	4.618	2.990	13.054
		429.959	425.908	310.604
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	(19)	17.908	11.639	22.075
Ertragsteuerschulden	(20)	1.854	1.440	4.114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	116.304	130.062	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	6.105	8.603	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	16.197	8.494	10.328
		158.368	160.238	269.521
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	(23)	8.613	1.961	0
		801.421	842.287	886.638

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2009	(angepasst) 2008
Gesamte Umsatzerlöse	(24)	134.375	101.896
Umsätze aus Vermietung	(24)	59.745	54.231
Aufwendungen aus Vermietung	(27)	-24.727	-19.861
Mietergebnis		35.018	34.370
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(24)	37.081	44.546
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	(27)	-35.437	-42.084
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		1.644	2.462
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(24)	35.749	296
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(27)	-37.293	-296
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		-1.544	0
Dienstleistungsumsätze	(24)	1.800	2.823
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	4.599	5.427
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	-13.495	-18.700
Rohergebnis		28.022	26.382
Personalaufwand	(28)	-10.826	-9.556
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-651	-392
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-875	-6.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-16.963	-15.233
EBIT		-1.293	-5.740
Beteiligungsergebnis	(32)	0	-727
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	93	-3.617
Zuschreibungen/Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	1.797	-4.140
Zinsertrag	(35)	6.308	16.972
Zinsaufwand	(35)	-31.637	-44.882
EBT		-24.732	-42.134
Ertragsteuern	(36)	-6.096	10.089
Sonstige Steuern	(37)	-416	-11
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-31.244	-32.056
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	(38)	0	-4.385
Konzernergebnis		-31.244	-36.441
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-2.078	-5.819
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-29.166	-30.622
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	-0,90	-0,94
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(39)	-0,83	-0,94

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2009	(angepasst) 2008
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung		-31.244	-36.441
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	(13)	-2.503	-16.090
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	(6)	801	5.149
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-1.702	-10.941
Konzerngesamtergebnis		-32.946	-47.382
davon auf Minderheiten entfallend	(15)	-2.263	-6.619
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-30.683	-40.763

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	2009	(angepasst) 2008
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)		-29.166	-30.622
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	651	392
Wertminderung andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	0	800
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(33)	-93	3.617
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	13.495	18.700
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	875	6.941
Wertminderungen/Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	-1.797	4.140
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	1.544	0
Veränderung der latenten Steuern	(6)	5.033	-15.751
Veränderung der Rückstellungen	(17, 19)	6.230	-10.478
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9, 10)	15.247	72.274
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	1.066	-13.991
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		13.085	36.022
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-18.677	-64.984
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	(1)	35.749	296
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-9.438	-271
Auszahlungen Investitionen in andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	-21	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		7.613	-64.959
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	0	-3.257
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(18)	12.500	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	56.129	173.933
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-76.556	-148.831
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	-17.137	-1.024
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-25.064	20.821
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-4.366	-8.116
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	3.771	11.887
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	-595	3.771

Konzerneigenkapitalentwicklung

		Anteilseigner des Mutterunternehmens								
in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital	
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting					
Stand 01.01.2008 vor Anpassungen		32.566	219.606	527	-735	20.049	272.013	34.500	306.513	
Anpassungen nach IAS 8		0	360	0	0	-360	0	0	0	
Stand 01.01.2008		32.566	219.966	527	-735	19.689	272.013	34.500	306.513	
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	-10.141	-30.622	-40.763	-6.619	-47.382	
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024	
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	0	0	0	0	-3.257	-3.257	-670	-3.927	
Stand 31.12.2008		32.566	220.093	527	-10.876	-14.190	228.120	26.060	254.180	
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	-1.517	-29.166	-30.683	-2.263	-32.946	
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	(12, 15)	0	-1.407	0	0	0	-1.407	-15.730	-17.137	
Ausgabe Wandelanleihe	(12, 18)	0	368	0	0	0	368	0	368	
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(12, 14)	0	-48.747	0	0	48.747	0	0	0	
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	16	16	
Stand 31.12.2009		32.566	170.307	527	-12.393	5.391	196.398	8.083	204.481	

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Immo- bilien Hamburg	Immo- bilien Berlin	Immo- bilien München	Immo- bilien Sonstige	Summe Wohnen	Gewerbe	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten/ Konso- lidierung	Konzern
Umsatzerlöse	51.784	31.735	5.878	10.945	100.342	30.160	4.216	-343	134.375
Vorjahr	14.954	26.919	20.545	4.806	67.224	29.722	6.466	-1.516	101.896
■ davon externe Erlöse	51.784	31.735	5.878	10.945	100.342	30.160	1.800	2.073	134.375
Vorjahr	14.954	26.919	20.545	4.806	67.224	29.722	2.823	2.127	101.896
■ davon konzerninterne Erlöse	0	0	0	0	0	0	2.416	-2.416	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	3.643	-3.643	0
Segmentergebnis	4.049	-2.403	1.678	1.591	4.915	14.018	4.195	296	23.424
Vorjahr	7.518	-2.650	4.578	-293	9.153	5.297	6.466	39	20.955
■ davon Neubewertung Renditeliegenschaften	-215	-5.695	-40	-110	-6.060	-7.402	0	-33	-13.495
Vorjahr	3.473	-5.161	723	-1.965	-2.930	-15.770	0	0	-18.700
■ nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge									4.599
Vorjahr									5.427
Rohergebnis									28.023
Vorjahr									26.382
■ nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen									-52.754
Vorjahr									-68.517
EBT									-24.731
Vorjahr									-42.134
Segmentvermögen	83.638	203.365	43.089	31.484	361.576	403.203	0	5.295	770.074
Vorjahr	125.227	202.938	45.846	38.021	412.032	386.808	0	5.391	804.231
■ nicht zugeordnetes Vermögen									31.347
Vorjahr									38.056
Vermögen Gesamt									801.421
Vorjahr									842.287

Konzernanhang

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) zum 31. Dezember 2009 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:

Durch die erstmalige Anwendung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ in seiner geänderten Form wird die Entwicklung des Eigenkapitals, die nicht auf Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigentümerstellung zurückzuführen ist, in zwei Aufstellungen, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Aufstellung der ergebnisneutralen Gewinne und Verluste in der Gesamtergebnisrechnung, gleichwertig dargestellt. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung fokussiert nunmehr Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Funktion als Eigentümer. Die Erstanwendung des überarbeiteten IAS 1 führt teilweise nur zu einer veränderten Darstellung ansonsten gleich bleibender Vorschriften zur Bilanzierung und Bewertung der Geschäftsvorfälle.

IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert)
IFRIC 9 und IAS 39	Neubeurteilung eingebetteter Derivate/Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IFRIC 11	Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme
IFRIC 15	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2008

Die Erweiterungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ führten zu zusätzlichen Angaben bezüglich verwendeter Bewertungsmethoden von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie zu Art und Ausmaß von Risiken im Anhang.

Die übrigen Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Abschluss nicht ausgewirkt.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

IFRS 2	Anteilsbasierte Bar-Vergütungen im Konzern (EU Endorsement ausstehend)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert 2008, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden ab 2011)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse (geändert 2008, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden ab 2011)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte (geändert, anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (anzuwenden ab Geschäftsjahr 2010)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Dies gilt insbesondere auch für die Änderung des IAS 17 infolge des Verbesserungsprojektes 2009, mit der Folge, dass auch Immobilienleasingverträge künftig rückwirkend nach den allgemeinen Kriterien der Einstufung von Leasingverträgen zu beurteilen sind. Ein EU-Endorsement des Verbesserungsprojektes steht derzeit noch aus.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die 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 Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhörn 5, Hamburg, ausgeübt. Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptge-

schäftsfelder sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Metropolen Deutschlands sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

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

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 30. März 2010 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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 nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert.

Unternehmenserwerbe werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt.

Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

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

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

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

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98,12 Prozent)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98,28 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (90,54 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (93,99 Prozent)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig (99,97 Prozent)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (90,54 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (90,54 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (90,54 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (90,54 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, München (60,30 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Hamburg (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (90,54 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Hamburg (99,97 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (99,98 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (99,98 Prozent)
- Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (90,54 Prozent)

Die Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Leipzig, ist im Geschäftsjahr 2009 auf die TAG Immobilien AG sowie die Wohnen im Loft AG & Co. oHG, Leipzig, und die Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig, auf die TAG Asset Management GmbH konzernintern angewachsen bzw. verschmolzen worden.

Des Weiteren wurden die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG und deren Komplementärin, die BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, zum 13. August 2009 durch Erwerb aller Anteile in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Diese Gesellschaften wurden durch den Konzern neu gegründet bzw. als Vorratsgesellschaften erworben. Zum Erwerbszeitpunkt verfügten diese Gesellschaften damit über keinen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3.

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

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

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind die Beteiligungen an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, die Beteiligung an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Beteiligung an der An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim, zum Stichtag von wesentlicher Bedeutung.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2009 folgende Finanzinformationen vor:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	178 (Vorjahr 503)	5.964 (Vorjahr 5.871)	283 (Vorjahr 267)	-419 (Vorjahr -623)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	8.513 (Vorjahr 11.687)	4.473 (Vorjahr 7.434)	87 (Vorjahr 916)	-212 (Vorjahr -248)
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	8.130 (Vorjahr 7.697)	8.416 (Vorjahr 7.773)	2.806 (Vorjahr 2.928)	-209 (Vorjahr -17)

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

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

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (17,81 Prozent, bis 31. Dezember 2009)
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (45,27 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (45,27 Prozent)
- LARUS Asset Management GmbH, Hamburg (49,79 Prozent)

Die Anteile an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden am 31. Dezember 2009 zu einem Kaufpreis von EUR 1,00 veräußert und sind demzufolge zu diesem Stichtag nicht mehr im Konsolidierungskreis enthalten. Da der Equity-Buchwert ebenfalls EUR 1,00 betrug, ergab sich aus der Veräußerung kein Gewinn oder Verlust.

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2009 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	69.812 (Vorjahr 142.280)	78.484 (Vorjahr 142.910)	92.632 (Vorjahr 9.279)	-9.657 (Vorjahr -12.203)
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	5.605 (Vorjahr 5.630)	5.605 (Vorjahr 5.494)	411 (Vorjahr 579)	6 (Vorjahr -176)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	31 (Vorjahr 30)	2 (Vorjahr 2)	2 (Vorjahr 2)	0 (Vorjahr 1)
LARUS Asset Management GmbH, Hamburg	6.205 (Vorjahr 6.444)	5.349 (Vorjahr 5.776)	4.519 (Vorjahr 4.066)	726 (Vorjahr 538)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Nachfolgende Unternehmen sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen. In der folgenden Tabelle sind diese Gesellschaften mit ihrem Eigenkapital und Ergebnis nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB), zusammen mit den übrigen Beteiligungsgesellschaften der TAG, dargestellt (Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	446	20
Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	46	0
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	18,83	2.009	- 133
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	35,58	1.113	124
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	22	2
Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	liegt nicht vor	liegt nicht vor

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

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 Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Gewinn und Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei einer Übertragung von kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn der Konzern die Erstellung einer selbst hergestellten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei 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 werden, sofern vorhanden, mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden in Tz. 2. einzeln dargestellt und innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Sachanlagen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

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

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden.

Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen im Immobilienbereich resultieren, sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

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

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

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

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

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

Liquide Mittel

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

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus 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.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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 bilanziert bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

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

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen für Pensionen

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

Sonstige Rückstellungen

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

Leasing

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

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

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

Ertragserfassung

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

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

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

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

Währungsumrechnung

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

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. in dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Hierbei handelt es sich zum ganz überwiegenden Teil um international tätige Gesellschaften. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse nach der Discounted Cashflow-Methode bzw. dem Ertragswertverfahren dar. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 596.720 (Vorjahr TEUR 620.942).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten TEUR 146.618 (Vorjahr TEUR 176.667).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorräte sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass diese – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorräte erkennbar sind – innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorräte beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 22.707 (Vorjahr TEUR 29.971).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 17.908 (Vorjahr TEUR 11.639).

Änderungen des Ausweises und Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8

Abweichend zur Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde zusätzlich zur Anwendung des geänderten IAS 1 die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich des Rohergebnisses im Wesentlichen an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) angepasst und stellt nunmehr das Mietergebnis sowie die Verkaufsergebnisse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und von Renditeliegenschaften separat dar. Durch diese Darstellung werden die einzelnen Komponenten des Rohergebnisses transparenter dargestellt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

In den Bilanzen der Vorjahre wurden aktive und passive latente Steuern vollständig saldiert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2009 wird diese Saldierung nur vorgenommen, sofern sich die latenten Steuern auf die gleiche steuerliche Einheit (Gesellschaft oder steuerlicher Organkreis) beziehen. Die Darstellung der Vorjahre wurde entsprechend angepasst. Hierdurch betragen die aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 10.064 (zuvor TEUR 7.074) und zum 1. Januar 2008 nunmehr TEUR 4.377 (zuvor TEUR 0). Die passiven latenten Steuern betragen zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 2.990 (zuvor TEUR 0) und zum 1. Januar 2008 nunmehr TEUR 13.054 (zuvor TEUR 8.677).

Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2006 wurden Ausgaben von TEUR 600 zunächst als Transaktionskosten der Eigenkapitalbeschaffung angesehen und von der Kapitalrücklage abgesetzt. Die nachträgliche Klassifikation dieser Ausgaben als ergebniswirksam zu erfassender Aufwand der Emissionsperiode führte im laufenden und den übrigen dargestellten Geschäftsjahren zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage (abzüglich der daraus resultierenden Ertragsteuervorteile) von TEUR 360 zu Lasten des Gewinn- und Verlustvortrages.

Schließlich wurden Verbindlichkeiten aus negativen Marktwerten aus derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps) zum 31. Dezember 2009 erstmalig in lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten unterteilt. Die Darstellung der Vorjahre wurde entsprechend angepasst. Hierdurch betragen die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 13.018 (zuvor TEUR 8). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2008 nunmehr TEUR 8.494 (zuvor TEUR 21.504).

Auszahlungen im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben ohne Statuswechsel werden in der Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2009 innerhalb des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Im Vorjahr wurde eine diesbezügliche Zahlung von TEUR 1.024 im Rahmen der Investitionstätigkeit erfasst. Hierdurch beträgt Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Vorjahres nunmehr TEUR -64.959 (zuvor TEUR -65.983) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit nunmehr TEUR 20.821 (zuvor TEUR 21.845).

Nach den Neuregelungen in IAS 1 wird die Konzernbilanz aufgrund der vorgenommenen Ausweisänderungen und Anpassungen der Vorjahreszahlen in einer 3-Spalten-Form (31. Dezember 2009, 31. Dezember 2008 und 1. Januar 2008) dargestellt. Soweit die Vorjahreszahlen angepasst wurden, erfolgt auch im Konzernanhang eine Erläuterung in einer 3-Spalten-Form.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Erläuterungen zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Vorjahres

Der Konzern hat sich in der Vergangenheit mit dem Geschäftsfeld Bauträger- und Baubetreuung beschäftigt. Inhalt dieses Geschäftsfelds war im Wesentlichen die Betreuung der Bauvorhaben der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich dazu entschlossen, die Geschäftstätigkeit in diesem Bereich noch im Geschäftsjahr 2008 einzustellen, so dass im Geschäftsjahr 2009 weder Vermögenswerte oder Schulden noch Ertrags- bzw. Aufwandskomponenten oder Zahlungsströme aus aufgegebenen Geschäftsbereichen anfielen.

Die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden werden in den Vergleichs-

zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2008 unter der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen“ ausgewiesen.

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden stellen sich dabei wie folgt dar:

Vermögen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.710
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	0	1
Gesamt	0	1.711

Schulden	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Sonstige Rückstellungen	0	1.750
Ertragsteuerschulden	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	192
Gesamt	0	1.961

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird im Vorjahr das dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnende Ergebnis des Vorjahres unter Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten als „Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich“ gesondert ausgewiesen (vgl. dazu Tz. 38).

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Netto-Cash-flows, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind und ausschließlich der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegen, stellen sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-4.385
Veränderung der Rückstellungen	0	91
Latente Steuern	0	0
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	0	820
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	0	-911
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	0	-4.385

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 19.500 (Vorjahr TEUR 30.292) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 6.005 (Vorjahr TEUR 11.592) auf die

ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von TEUR -13.495 (Vorjahr TEUR -18.700). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 01.01.2008	556.702
Zugänge durch Erwerb	52.291
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	12.693
Übertragungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-5.620
Abgänge durch Verkauf	-296
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	23.872
Marktwertveränderungen zum 31.12.2008	-18.700
Stand per 31.12.2008	620.942
Zugänge durch Erwerb	12.288
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.389
Übertragungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-12.315
Abgänge durch Verkauf	-37.293
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	20.204
Marktwertveränderungen zum 31.12.2009	-13.495
Stand per 31.12.2009	596.720

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 596.720 (Vorjahr TEUR 620.942) mit Grundpfandrechten und durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	2009 TEUR	2008 TEUR
Mieterlöse	50.162	41.683
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-18.417	-16.645
Gesamt	31.745	25.038

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden

Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, die im Wesentlichen erworbene Software beinhalten, ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden, wie auch im Vorjahr, keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2008	281
Zugänge 2008	11
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	258
Zugänge 2009	384
Abgänge 2009	-73
Stand per 31.12.2009	569

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen
Kumulierte Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2008	204
Zugänge 2008	39
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	209
Zugänge 2009	33
Abgänge 2009	-73
Stand per 31.12.2009	169
Buchwert 31.12.2009	400
Buchwert 31.12.2008	49

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

3. Sachanlagen

Sachanlagen				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2008	2.474	2.922	2.759	8.155
Zugänge 2008	21	102	129	252
Abgänge 2008	0	-70	-54	-124
Stand per 31.12.2008	2.495	2.954	2.834	8.283
Zugänge 2009	8.103	18	933	9.054
Abgänge 2009	0	-11	-888	-899
Stand per 31.12.2009	10.598	2.961	2.879	16.438

Sachanlagen				
Kumulierte Abschreibungen	Immobilien TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2008	1.390	2.563	2.072	6.025
Zugänge 2008	81	39	233	353
Abgänge 2008	0	-72	-59	-131
Stand per 31.12.2008	1.471	2.530	2.246	6.247
Zugänge 2009	82	42	271	395
Wertminderungen 2009	223	0	0	223
Abgänge 2009	0	-11	-632	-643
Stand per 31.12.2009	1.776	2.561	1.885	6.222
Buchwert 31.12.2009	8.822	400	994	10.216
Buchwert 31.12.2008	1.024	424	588	2.036

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 8.822 (Vorjahr TEUR 1.024) 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 01.01.2008	4.220
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	-258
Anteilige Ergebnisse des Geschäftsjahres	-3.107
Zugänge	-508
Stand per 31.12.2008	347
Anteilige Gewinne des Geschäftsjahres	93
Stand per 31.12.2009	440

Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits Null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen.

Ein anteiliger Gewinn (Vorjahr Verlust) in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR -73) wurde dementsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erfasst. Nicht erfasste Verluste haben sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 70 (Vorjahr TEUR 73) kumuliert.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Andere finanzielle Vermögenswerte	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2008	3.463	661	4.124
Abgänge 2008	-1.157	0	-1.157
Stand per 31.12.2008	2.306	661	2.967
Zugänge 2009	0	21	21
Stand per 31.12.2009	2.306	682	2.988

Andere finanzielle Vermögenswerte	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Abschreibungen			
Stand per 01.01.2008	1.964	628	2.592
Zugänge 2008	0	0	0
Stand per 31.12.2008	1.964	628	2.592
Zugänge 2009	0	0	0
Stand per 31.12.2009	1.964	628	2.592
Buchwert 31.12.2009	342	54	396
Buchwert 31.12.2008	342	33	375

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

6. Aktive latente Steuern

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

Latente Steuern	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	01.01.2008 TEUR
Steuerliche Verlust- und Zinsvorträge	22.707	29.971	20.937
Bewertung Renditeliegenschaften	-27.020	-30.617	-29.913
Ansatz und Bewertung von Forderungen	110	1.502	272
	-175	0	0
Bewertungsergebnisse Hedge-Accounting	6.415	5.556	426
Ansatz und Bewertung Vorratsimmobilien	-135	1.055	0
Ansatz und Bewertung Verbindlichkeiten	129	-1.006	-1.221
	-953	0	0
Übrige	963	613	822
Summe aktive latente Steuern	30.324	38.697	22.457
Summe passive latente Steuern	-28.283	-29.611	-31.134
Saldierung	-23.665	-28.633	-18.080
	23.665	28.633	18.080
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	6.659	10.064	4.377
	-4.618	-2.990	-13.054

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten		
Stand per 01.01.	176.667	204.610
Zugänge	25.592	41.647
Abgänge durch Verkauf	-35.437	-40.277
Übertragungen in die Renditelegenschaften	-20.204	-23.872
Wertminderungen	0	-5.441
Stand per 31.12.	146.618	176.667
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	146.618	176.667

Die Wertminderungen des Vorjahres bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Wesentlichen anhand vorliegender Sachverständigengutachten aufgrund der reduzierten Marktakzeptanz dieser Objekte auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich der erwarteten Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderung auf Vorräte und Forderungen erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte, die zum beizulegenden Zeitwert abzüglich ggf. zu berücksichtigender Vertriebsaufwendungen angesetzt wurden, betragen zum 31. Dezember 2008 nach Wertminderung TEUR 69.485.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei rund 2,8 Prozent (Vorjahr rund 5,9 Prozent). Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 1.084 (Vorjahr TEUR 534).

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Andere Vorräte		
Geleistete Anzahlungen auf Baukosten	1.338	0
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	240	349
Übrige	41	129
Summe	1.619	478

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.247	3.667
Forderungen aus Vermietung	2.807	1.262
Übrige	592	429
Gesamt	5.646	5.358

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 875 (Vorjahr TEUR 1.500) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position

Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2009 TEUR 1.710 (Vorjahr TEUR 1.082). Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 01.01.2008	2.265
Verbrauch 2008	-89
Auflösung 2008	-1.169
Zugänge 2008	494
Stand per 31.12.2008	1.501
Verbrauch 2009	-620
Auflösung 2009	-217
Zugänge 2009	739
Stand per 31.12.2009	1.403

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

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

	31.12.2009	31.12.2008
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.186	6.975
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	571	571
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168	157
Aktive Rechnungsabgrenzung	27	32
Positive Marktwerte Zinsswaps	1	0
Übrige	2.905	3.630
Gesamt	6.858	11.365

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.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Position ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2009	31.12.2008
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften	17.935	5.620
Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	1.711
Gesamt	17.935	7.331

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstands und dient der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Der Konzern erwartet die Veräußerung der Renditeliegenschaften innerhalb des Folgejahres. Die im Vorjahr ausgewiesenen Renditeliegenschaften wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Die den Renditeliegenschaften zuzuordnenden Verbindlichkeiten sind unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung dieser Vermögenswerte waren zum Stichtag in Höhe von TEUR 3.374 (Vorjahr TEUR 0) zu verzeichnen und wurden ergebniswirksam im Posten Neubewertung der Renditeliegenschaften erfasst. Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) mit TEUR 8.935 (Vorjahr TEUR 5.620) und Gewerbe mit TEUR 9.000 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen. Der aufgegebene Geschäftsbereich ist in der Segmentberichterstattung nicht enthalten.

11. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2009 wie im Vorjahr TEUR 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. August 2014 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 TEUR 8.000 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2009/I).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2009 um TEUR 8.000 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 von der Gesellschaft bis zum 26. August 2014 begeben werden.

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen, aus der auch die Anpassung der Vorjahreszahlen ersichtlich ist.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Gesetzliche Rücklage	46	46
Andere Gewinnrücklagen	481	481
Rücklage für Hedge-Accounting	-12.393	-10.876
Gesamt	-11.866	-10.349

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

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

Rücklage für Hedge-Accounting	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand per 01.01.	-10.876	-735
Unrealisierte Gewinne und Verluste	-2.417	-14.987
Umgliederungen unrealisierte Gewinne und Verluste aus Vorjahren in die Gewinn- und Verlustrechnung	175	0
Saldo	-2.242	-14.987
Latenter Steuereffekt	725	4.846
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-1.517	-10.141
Stand per 31.12.	-12.393	-10.876

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

14. Bilanzgewinn/-verlust

Die Entwicklung des Bilanzgewinns (Vorjahr Bilanzverlustes) kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

15. Minderheitenanteile

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

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen im Wesentlichen

bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1 Prozent und 2 Prozent p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 506.190 (Vorjahr TEUR 538.042) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

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

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2008	1.962
Verbrauch	-207
Auflösung	-40
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2008	1.920
Verbrauch	-208
Auflösung	-37
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	206
Stand per 31.12.2009	1.881

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

	31.12.2009 %	31.12.2008 %
Rechnungszinssatz	5,00	5,00
Gehaltsdynamik	1,50	1,50
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

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

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

	2009 TEUR	2008 TEUR
Bilanzansatz zum 01.01	1.920	1.962
Pensionsaufwand	168	165
Rentenzahlungen	-207	-207
Bilanzansatz zum 31.12.	1.881	1.920

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Wandelanleihe	11.958	0
Negative Marktwerte Zinsswaps (langfristiger Teil)	10.557	13.010
Übrige	6	8
Gesamt	22.521	13.018

Die Gesellschaft hat 100 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils TEUR 125 ausgegeben. Die Ausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte im Dezember 2010 zum Nominalbetrag von TEUR 12.500. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5 Prozent p.a. verzinst, hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und berechtigt zur Wandlung in Aktien der TAG Immobilien AG. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 5,15.

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	806	712	54	5.140	5.180
Ausstehende Baukosten	4.942	1.703	68	1.717	4.888
Mängelbeseitigung	2.225	662	96	1.744	3.211
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.198	838	42	820	1.138
Ausstehende Rechnungen	706	547	72	441	528
Übrige	1.762	1.214	100	2.515	2.963
Gesamt	11.639	5.676	432	12.377	17.908

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

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

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

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird im kommenden Geschäftsjahr gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

20. Ertragsteuerschulden

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

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil)	9.283	4.233
Umsatzsteuer	2.114	17
Darlehen nahe stehende Personen	1.484	1.443
Erhaltene Anzahlungen	756	416
Passive Rechnungsabgrenzung	8	48
Übrige	2.552	2.337
Gesamt	16.197	8.494

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen zum Stichtag Bankkredite im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften. Der Vorjahresausweis beinhaltete in voller Höhe Verbindlichkeiten aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

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

Mieterlöse	2009 TEUR	2008 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	50.162	41.683
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.583	12.548
Gesamt	59.745	54.231

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2009 TEUR	2008 TEUR
Erträge aus Vergleichsverfahren	1.579	360
Sonstige periodenfremde Erträge	1.108	2.205
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	469	1.128
Erträge aus Insolvenzabrechnung Wünsche AG, Hamburg	356	0
Erläss von Zinsverbindlichkeiten Gewerbesteuer Vorjahre	0	535
Übrige	1.087	1.199
Gesamt	4.599	5.427

26. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

27. Aufwendungen aus Vermietung und aus dem Verkauf von Immobilien

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). 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.

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2009 TEUR	2008 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	9.345	8.149
Soziale Abgaben	1.131	1.034
Aufwendungen für Altersversorgung	350	373
Gesamt	10.826	9.556

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	2009 TEUR	2008 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	33	39
Abschreibungen auf Sachanlagen	618	353
Gesamt	651	392

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2009 TEUR	2008 TEUR
Wertminderungen auf Forderungen	875	1.500
Wertminderungen auf Vorräte	0	5.441
Gesamt	875	6.941

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2009 TEUR	2008 TEUR
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	7.289	2.881
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.745	2.248
Raumkosten	1.085	1.163
Kreditbeschaffungskosten	941	1.295
Aufwendungen für Mietgarantien	234	996
Währungsverluste	0	204
Übrige	4.669	6.446
Gesamt	16.963	15.233

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von TEUR 1.563 (Vorjahr. TEUR 923) erfasst.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

32. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	0	73
Wertminderungen Beteiligungen	0	-800
Gesamt	0	-727

Die Wertminderungen Beteiligungen im Vorjahr wurden aufgrund der wirtschaftlichen Situation einer Beteiligungsgesellschaft vorgenommen.

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet die anteiligen Gewinne von TEUR 93 (Vorjahr TEUR 0) und Verluste von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 3.617) der at Equity einbezogenen Unternehmen.

34. Zuschreibung / Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen

Die Position beinhaltet Zuschreibungen (Vorjahr Wertminderungen in Form von Einzelwertberichtigungen) auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die aufgrund von Zahlungseingängen bzw. negativer wirtschaftlicher Entwicklungen der assoziierten Unternehmen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts vorgenommen wurden. Der beizulegende Zeitwert der Forderungen wurde im Vorjahr auf Basis erwarteter zukünftiger Mittelzuflüsse anhand von Planungsrechnungen ermittelt. Der Buchwert der Forderungen betrug im Vorjahr nach Wertminderung TEUR 4.000.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

35. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Zinserträge	6.308	16.972
Zinsaufwendungen	-31.637	-44.882
Gesamt	-25.329	-27.910

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 1.153 (Vorjahr TEUR 4.648) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 5.155 (Vorjahr TEUR 12.324).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 17.200 (Vorjahr TEUR 33.044) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 14.437 (Vorjahr TEUR 11.838).

Im Geschäftsjahr wurde ein Aufwand von TEUR 81 (Vorjahr TEUR 0) aus Ineffektivitäten innerhalb von Sicherungsbeziehungen (Cashflow Hedges) als Zinsaufwand erfasst.

36. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern (Steueraufwand im Geschäftsjahr, Steuerertrag im Vorjahr) setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2009 TEUR	2008 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-386	-572
Latente Steuern	-5.710	10.661
Gesamt	-6.096	10.089

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2009 TEUR	2008 TEUR
Neubewertung Renditeliegenschaften	3.795	-704
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	65	-30
Aktivierung steuerliche Verlustvorträge	-7.265	8.477
Ansatz und Bewertung von Forderungen	-1.566	1.230
Ansatz und Bewertung Immobilien des Vorratsvermögens	-1.190	1.055
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	1.061	215
Übrige	-610	418
Gesamt	-5.710	10.661

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2009 TEUR	2008 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-25.148	-42.145
Erwartetes Steuerergebnis	8.118	13.486
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Fiktives Steuerergebnis aufgegebenen Geschäftsbereich	0	1.403
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	285	159
Nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	-13.648	-1.886
Steuerfreie Erträge und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-1.070	-3.360
Übrige	219	287
Tatsächliches Steuerergebnis	-6.096	10.089

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2009 %	2008 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	16,45	16,45
Gesamt	32,28	32,28

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt -24,2 Prozent (Vorjahr 23,9 Prozent). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 801 (Vorjahr TEUR 5.149) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 80,3 Mio. (Vorjahr rund EUR 41,3 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 72,7 Mio. (Vorjahr rund EUR 62,3 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden auf der Grundlage der Unternehmensplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, steuerlich substantiell hinterlegt. Aus dieser Unternehmensplanung kann die Aktivierung latenter Steuern über das Volumen steuerbarer Umkehrungseffekte hinaus abgeleitet werden.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt rund EUR 0,5 Mio. (Vorjahr rund EUR 0,4 Mio.). Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95 prozentigen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

37. Sonstige Steuern

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

38. Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich des Vorjahres

Die Position des Vorjahres setzte sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	7.404
Sonstige betriebliche Erträge	0	3
Aufwendungen für Dienstleistungen	0	-11.776
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-16
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-4.385
Ertragsteuern	0	0
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-4.385

Das Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich entfiel im Vorjahr in Höhe von TEUR -3.123 auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und in Höhe von TEUR -1.262 auf Minderheiten.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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 der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte „potentielle Aktien“ auftreten (z.B. Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie errechnet sich wie folgt:

	2009	2008
Konzernergebnis in TEUR	-29.166	-30.622
Anzahl ausgegebener Aktien	32.566.364	32.566.364
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,90	-0,94
Verwässerungseffekt in TEUR	12	0
verwässertes Konzernergebnis in TEUR	-29.154	-30.622
Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	34.993.549	32.566.364
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	-0,83	-0,94

Die Wandelanleihe berechtigt Inhaber potenziell auf eine Wandlung in 2.427.185 Aktien, die in der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie zu einem Nenner in Höhe von 34.993.549 potentiellen Aktien entsprechend berücksichtigt werden.

Im Vorjahr entfiel das Ergebnis je Aktie von EUR -0,94 mit EUR -0,13 auf den aufgegebenen Geschäftsbereich und mit EUR -0,81 auf fortgeführte Geschäftsbereiche.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Liquide Mittel	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	6.840	5.880
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-7.435	-2.109
Gesamt	-595	3.771

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

Zahlungsströme	2009 TEUR	2008 TEUR
Gezahlte Zinsen	-31.637	-44.882
Erhaltene Zinsen	6.308	16.972
Gezahlte Steuern	-421	-582
Erhaltene Steuern	353	11
Erhaltene Dividenden	0	73

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg, Berlin (einschließlich Region Leipzig) und München unterschieden, in denen sich der überwiegende Teil der Immobilien befindet und auch die Niederlassungen der Gesellschaft angesiedelt sind. Weitere Wohnobjekte, die sich in anderen Teilen der Bundesrepublik befinden, werden im Segment Immobilien Sonstige zusammengefasst. Die Gesellschaft verfügt über keinen ausländischen Immobilienbestand.

Das Segment Dienstleistungen umfasst die Verwaltung von fremden und eigenen Immobilien, sowie die kaufmännische Betreuung von konzernfremden und eigenen Immobiliengesellschaften. Die Spalte Übrige Aktivitäten/Konsolidierung beinhaltet im Wesentlichen die Aktivitäten aus der Verpachtung der Eisenbahninfrastruktur im Tegernseer Tal sowie die Eliminierung von konzerninternen Erlösen und Aufwendungen.

Die Segmentergebnisse Wohnen und Gewerbe entsprechen den Ergebnisbeiträgen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Von den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verkauf werden die Aufwendungen für Vermietung und die Aufwendungen für Immobilienverkäufe abgezogen und die Neubewertungen hinzugezählt. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr 2009 Erträge von rund EUR 13,7 Mio. (Vorjahr rund EUR 13,6 Mio.). Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den Umsatzerlösen dieses Bereiches, da die diesbezüglichen Aufwendungen (im Wesentlichen Personalkosten) im Rahmen der internen Berichterstattung nicht einzeln erfasst werden.

Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der den Segmenten zugeordneten Immobilien.

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.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kapitalrisikomanagement

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

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

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen)	196.398	228.120
Bilanzsumme	801.421	842.287
Eigenkapitalquote in %	24,5	27,1

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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 2009	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie* TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	396	396	AfS	396
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.646	5.646	LaR	5.646
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.858	6.830	LaR	6.830
Liquide Mittel	6.840	6.840	LaR	6.840
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	17.935	0	LaR	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.939	400.939	AmC	349.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.521	11.964	AmC	11.964
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.304	116.304	AmC	116.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.105	6.105	AmC	6.105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.197	4.036	AmC	4.036
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.613	8.613	AmC	8.613

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

31. Dezember 2008	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie* TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	375	375	AfS	375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.358	5.358	LaR	5.358
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.365	11.333	LaR	11.333
Liquide Mittel	5.880	5.880	LaR	5.880
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.331	1.711	LaR	1.711
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.980	407.980	AmC	397.638
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.018	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.062	130.602	AmC	130.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.603	8.603	AmC	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.494	3.780	AmC	3.780
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.961	192	AmC	192

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

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

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

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

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Zuschreibungen bzw. Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Tz. 8, Teil der Kredite und Forderungen) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Tz. 34, Teil der Kredite und Forderungen) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurde aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert ein Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr TEUR 0) ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst. Im Vorjahr wurden alle derivativen Finanzinstrumente als Sicherungsgeschäfte in Sicherungsbeziehungen genutzt, so dass ihre Wertentwicklung nicht ergebniswirksam erfasst wurde.
- Im Geschäftsjahr wurden nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von TEUR 594 (Vorjahr TEUR 671) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen TEUR 347 (Vorjahr TEUR 624).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Tz. 35) enthalten.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko. Der Konzern versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

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

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2009 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative

Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von EUR 299,4 Mio. (Vorjahr EUR 316,9 Mio.) abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

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

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-25.329	-27.910
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	4,9	5,6
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	3,9	5,7
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 %	-1.168	-901
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 %	1.168	901

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

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

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz in %	Laufzeit in Jahren	Marktwert	
		2009 EUR	2008 EUR			2009 EUR	2008 EUR
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,410	8,4	-1.556.467	-1.312.317
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,800	7,4	-2.086.687	-1.893.189
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805	4,7	-1.881.902	-1.632.962
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	30.000.000	30.000.000	4,545	7,4	-2.503.546	-2.149.229
Payer-Swap	Hamburg- Ottensen	8.134.500	8.280.700	4,745	2,4	-543.649	-464.927
Payer-Swap	Gewerbepaket	23.882.680	24.466.734	4,000	2,5	-1.180.484	-810.041
Payer-Swap	Gewerbepaket	2.686.028	2.919.650	4,000	2,5	-122.781	-87.098
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	9.490.316	9.694.190	4,450	5,7	-741.228	-609.533
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	10.908.358	11.192.615	4,818	7,0	-1.083.033	-981.655
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	0	9.000.000	4,680	0	0	-132.177
Payer-Swap	Moers	10.515.800	10.699.800	4,235	7,1	-685.323	-536.470
Payer-Swap	Wohn-Paket	28.897.500	29.387.500	4,430	2,7	-1.800.409	-1.453.405
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	17.000.000	4,780	3,0	-1.274.861	-1.119.509
Cap	Wohn-Paket	1.000.000	1.000.000	4,430	2,7	579	295
Payer-Swap	Maximilian- Portfolio	9.000.000	0	2,830	3,9	-104.763	0
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	20.000.000	4,740	0,5	-395.729	-558.898
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	20.000.000	5,210	2,5	-1.610.650	-1.499.051
Payer-Swap	Südportfolio	17.884.256	18.503.795	5,100	4,5	-1.669.744	-1.553.840
Payer-Swap	VBL-Paket	0	5.000.000	3,610	0,0	0	-29.475
Payer-Swap	VBL-Paket	30.000.000	30.000.000	3,570	0,7	-598.648	-419.087
Summe		299.399.438	307.144.984	4,47	4,1	-19.839.323	-17.242.568

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

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

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

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	5.942	1.536
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 %-Punkten	-5.942	-1.536

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

Ausfallrisikomanagement

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

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

Zum Stichtag bestehen zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 791

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

(Vorjahr TEUR 970). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 3.145 (TEUR 3.862).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nur im Bereich der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit rund EUR 13,7 Mio. (Vorjahr rund EUR 13,6 Mio.) p.a. Der Konzern erwartet aufgrund der Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Mit Ausnahme der Angaben in der folgenden Tabelle stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Bürgschaften zugunsten assoziierter Unternehmen	505	2.970
Bürgschaften zugunsten von Gemeinschaftsunternehmen	0	5.100

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	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	135.058	143.177
1 bis 5 Jahre	227.878	207.942
über 5 Jahre	185.025	200.046
Gesamt	547.961	551.165

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 16 Mio. (Vorjahr rund EUR 20 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 31 Mio. (Vorjahr rund EUR 54 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 8 Mio. (Vorjahr rund EUR 27 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	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	19.316	24.282
über 5 Jahre	396	375
Gesamt	19.712	24.657

Zum Stichtag wurden finanzielle Vermögenswerte (liquide Mittel) von TEUR 2.130 (Vorjahr TEUR 1.000) als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kurzfristig verpfändet. Die liquiden Mittel werden während der Verpfändung marktüblich verzinst.

Kreditrisiko

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

Im Konzern bestehen Risiken aus der Einhaltung von einzuhaltenden Kreditklauseln (Financial Covenants) in Bezug auf einen zum Ende des Geschäftsjahres 2009 neu aufgenommenen Bankkredit über TEUR 10.000 sowie in Bezug auf

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.426 (Vorjahr TEUR 2.637). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

die ebenfalls zum Ende des Geschäftsjahres 2009 begebene Wandelanleihe über TEUR 12.500. Die Kreditvereinbarungen und Bedingungen der Wandelanleihe sehen im Hinblick auf den Verschuldensgrad der TAG Vorgaben vor. Insoweit bestehen Informationspflichten und Zustimmungserfordernisse. Im Falle einer Überschreitung dieser Vorgaben können diese Darlehen gekündigt werden. Der angesprochene Bankkredit sieht ferner eine Rückzahlungsverpflichtung für den Fall vor, dass Rechtsstreitigkeiten innerhalb des Konzerns eine bestimmte Größenordnung überschreiten sowie für den Fall einer Änderung des Gesellschafterkreises, der zu einem Kontrollwechsel führt.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Darüber hinaus wurden auf Ebene der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft Kredite über EUR 245,1 Mio. und auf Ebene der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft über EUR 31,0 Mio. aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus den Kreditverträgen eingehalten, lediglich in einem Fall musste für einen Kredit mit einem Buchwert zum Stichtag von EUR 25,9 Mio. aufgrund einer nicht erreichten Deckungsquote eine zusätzliche Kreditsicherheit in Höhe eines Betrages von TEUR 75 als zusätzliche Sicherheit hinterlegt werden.

Sicherheiten

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

Der Konzern gewährt Gläubigern Sicherheiten in Form von liquiden Mitteln in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. (Vorjahr rund EUR 3,4 Mio.), die der Besicherung noch zu erbringender Bauleistungen dienen.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen, neben den bereits dargestellten Bürgschaften, wie im Vorjahr in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilien erwerben in Höhe von TEUR 3.000. Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Mieten Geschäftsräume	3.466	6.173
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	1.137	3.744
Gesamt	4.603	9.917

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 2.053) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 2.855 (Vorjahr TEUR 5.567) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 748 (Vorjahr TEUR 2.297) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum Stichtag bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien resultieren, von rund EUR 149 Mio. (Vorjahr rund EUR 136 Mio.), die mit rund EUR 10 Mio. (Vorjahr rund EUR 4 Mio.) innerhalb eines Jahres, mit rund EUR 49 Mio. (Vorjahr rund EUR 40 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und mit rund EUR 90 Mio. (Vorjahr rund EUR 92 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig werden.

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

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- Zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, und der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG bestanden Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge von TEUR 31 (Vorjahr TEUR 194).

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in

Höhe von TEUR 505 (Vorjahr TEUR 2.970) abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart. Der Konzern berechnete jedoch für Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling Honorare von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 3) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.

- An die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 691 (Vorjahr TEUR 8.902) zzgl. Umsatzsteuer berechnet. Die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG hat das Eigentum an dem gewerblich genutzten Objekt Steckelhörn in Hamburg mit Kaufvertrag vom 1. September 2009 von der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis, inklusive Anschaffungsnebenkosten, von TEUR 20.259 erworben.
- Mit der LARUS Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden Erträge von TEUR 93 (Vorjahr TEUR 140) und Aufwendungen von TEUR 1.480 (Vorjahr TEUR 1.932).

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe-stehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr ein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 120 (Vorjahr TEUR 114).
- Die Banque Havilland S.A., Luxemburg, bei der Herr Dr. Lutz R. Ristow Mitglied des Aufsichtsrats ist, hat der TAG im Dezember 2009 einen Kredit über TEUR 10.000 gewährt. Der Kredit hat eine Laufzeit von drei Jahren, wird mit 5 Prozent p.a. verzinst und ist durch Verpfändung von Anteilen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen besichert.
- Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 72 (Vorjahr TEUR 63).

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

- Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.484 (Vorjahr TEUR 1.443) gegenüber der Immobilienkontor Leipzig GmbH, Leipzig, an der Mitglieder des Aufsichtsrats der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.
- 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 15.688 (Vorjahr TEUR 15.879) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.
- Die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der Mitglieder des Vorstands zu 0,5 Prozent beteiligt sind, erwarb im Geschäftsjahr 2009 von der Bau-Verein AG Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 969. Gegenüber der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG bestehen zum Stichtag Forderungen aus Darlehen und dem laufenden Verrechnungsverkehr von TEUR 3.793 (Vorjahr TEUR 3.593), die mit 6 Prozent p.a. verzinst werden.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2009 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von TEUR 450 (Vorjahr TEUR 421) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr TEUR 380), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 58 (Vorjahr TEUR 35), Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 0) und wie im Vorjahr von TEUR 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2009 insgesamt 119 (Vorjahr 126) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 123 (Vorjahr 132) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Weiterhin wurden wie im Vorjahr durchschnittlich 14 Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB und Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2009 sind nachfolgend wiedergegeben:

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Banque Havilland S.A., Luxemburg (ab 10. Juli 2009)

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

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

Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf

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

Herr Rolf Elgeti, Kaufmann, Potsdam (bis 30. Mai 2009)

- treveria plc, Isle of Man, Großbritannien

Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (seit 27. August 2009)

- The Event People AG, Köln (Vorsitzender)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands und ihre Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB und Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2009 stellen sich wie folgt dar:

Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam (seit 1. Juni 2009)

- treveria plc, Isle of Man, Großbritannien
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, ab 24. Juni 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender; ab 30. Juni 2009)

Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 26. Mai 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 30. Juni 2009)

Herr Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 24. Juni 2009)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

Herr Erhard Flint, Vorstand Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb, Hamburg (bis 31. März 2009)

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 30. Juni 2009)

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.473 (Vorjahr TEUR 860) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung	Abfindung
Rolf Elgeti	TEUR 167 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 370 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)
Hans-Ulrich Sutter	TEUR 271 (Vorjahr TEUR 180)	TEUR 250 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)
Andreas Ibel	TEUR 148 (Vorjahr TEUR 338)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 645 (Vorjahr TEUR 0)
Erhard Flint	TEUR 284 (Vorjahr TEUR 342)	TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0)	TEUR 338 (Vorjahr TEUR 0)

* einschließlich steuerlich zu berücksichtigende Nebenleistungen.

Die Vergütungen von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgten zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH. Die für Herrn Flint ausgewiesene Abfindung wurde im Geschäftsjahr 2010 ausgezahlt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 39 (Vorjahr TEUR 165).

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Nach § 21 WpHG zeigte uns die Ratio Asset Management LLP, London, Großbritannien, an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hat und zum 20. Februar 2009 bei 4,85 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Ratio Asset Management LLP von The Ratio European Fund, George Town, Cayman Islands, in Höhe von 4,40 Prozent und von The Ratio Value Fund in Höhe von 0,45 Prozent zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten Ratio Asset Management LLP sowie The Ratio European Fund ging bei der TAG im März 2009 ein, hiernach halten die mitteilenden Unternehmen mit Wirkung zum 27. Februar 2009 eine Beteiligung von 2,90 Prozent.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow am 23. Februar 2009 die Beteiligungshöhe von 3 Prozent überschritten hat und bei 3,11 Prozent liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 1,47 Prozent von einem Tochterunternehmen zugerechnet. Gleichzeitig wurde von Herrn Dr. Lutz R. Ristow klarstellend in Bezug auf eine Kapitalerhöhung der TAG im Jahr 2006 gemeldet, dass im Rahmen dieser Kapitalerhöhung die Beteiligungshöhe zum 8. Juni 2006 die Schwellen von 5 Prozent und 3 Prozent unterschritten hat und zum damaligen Zeitpunkt 2,69 Prozent betrug. Stimmrechte wurden ebenfalls in Höhe von 1,47 Prozent von einem Tochterunternehmen zugerechnet.
- Die IP Concept Management S.A., Luxemburg, meldete zum 22. April 2009 eine Schwellenunterschreitung von 5 Prozent auf eine Beteiligung von 4,77 Prozent. Hierbei wurden Stimmen in Höhe von 4,50 Prozent von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV-Multiple Opportunities sowie 0,27 Prozent der Stimmrechte von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) Vermögenswachstum Global Funds 1 zugerechnet. Zum 28. Juli 2009 betrug die Beteiligungshöhe der IP Concept Management S.A. über die vollständig zugerechneten Stimmen des rechtlich selbständigen Sondervermögens (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities 5,08 Prozent. Am 21. Oktober wurde die Schwelle von 5 Prozent wiederum unterschritten und die Beteiligungshöhe von IP Concept Management S.A. betrug 4,77 Prozent. 4,47 Prozent wurden hierbei von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities zugerechnet. Zum Jahresende am 14. Dezember 2009 wurde die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A. an der TAG mit 5,02 Prozent gemeldet. Davon sind 4,63 Prozent der Stimmrechte dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities zuzurechnen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2009

- Die THSP Limited, London, Großbritannien, hat der TAG am 10. März 2009 gemeldet, dass zum 8. August 2006 eine Beteiligungshöhe von 11,515 Prozent bestand. Davon wurden 6,63 Prozent der Stimmen direkt durch den St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust, London, Großbritannien, gehalten und zugerechnet. Zum 28. Februar 2007 bestand eine Beteiligung in Höhe von 16,365 Prozent. Davon wurden wiederum 6,63 Prozent der Stimmen direkt durch den St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust gehalten. Darauf folgend hat die THSP Limited der TAG gemeldet, dass am 31. März 2008 ihr Stimmrechtsanteil 0 Prozent betrug. Gleichzeitig hat auch die Taube Hodson Stonex Partners Limited, London, Großbritannien, im März 2009 der TAG mitgeteilt, dass zum 31. März 2008 der Anteil am Unternehmen auf 0 Prozent gefallen war. Dafür hat die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe von 16,77 Prozent an der TAG zum 31. März 2008 gemeldet. Der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust hält hiervon nach wie vor direkt 6,63 Prozent der Stimmen. Am 22. Juli 2009 meldet Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe an der TAG von 13,37 Prozent. Der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust hält wiederum 6,63 Prozent.
- Ein weiterer Aktionär hat an die TAG eine Schwellenüberschreitung gemeldet. Herr Jonathan Chenevix-Trench, London, Großbritannien, hält zum 17. Juni 2009 einen Stimmrechtsanteil in Höhe von 3,06 Prozent.
- Schließlich wurde durch The European Asset Value Fund, Luxemburg, an die TAG am 9. Oktober 2009 eine 5 Prozent Schwellenunterschreitung und eine Beteiligungshöhe von 4,89 Prozent zum 12. Mai 2006 im Rahmen einer damaligen Kapitalerhöhung der TAG gemeldet. Die Gesamtheit der Stimmen in Höhe von 4,89 Prozent werden von The European Asset Value Fund für einen nicht benannten Dritten gehalten und zugerechnet.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wurde die Beherrschung über nahezu 100 Prozent der Gesellschaftsanteile der Ostara Alpha S.a.r.l. mit Sitz Luxemburg erlangt. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft ist ein inländisches Wohnimmobilienportfolio im Wert von rund EUR 47 Mio.

Der Unternehmenserwerb erfolgte gegen Ausgabe von 2.418.182 neuer Aktien, die aus dem genehmigten Kapital stammen, durch eine Barkomponente von rund EUR 4,5 Mio. sowie durch die Übernahme der in dieser Gesellschaft vorhandenen Bankverbindlichkeiten von rund EUR 26 Mio. Die Aktien hatten zum Erwerbszeitpunkt einen Marktwert von rund EUR 11,2 Mio.

Aufgrund der Tatsache, dass das erworbene Unternehmen nicht nach IFRS bilanziert, sind verlässliche Angaben zu den

einzelnen Bestandteilen des erworbenen Nettovermögens noch nicht verfügbar. Vorläufige Modellrechnungen zur Indikation der Kaufpreisallokation signalisieren jedoch einen Überschuss des erworbenen Anteils an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens über die Anschaffungskosten.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien erhöhen sich in der Folge der Kapitalerhöhung durch die Eintragung der zugrunde liegenden Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der TAG im März 2010 auf EUR 34.984.546,00 bzw. 34.984.546 Stück. Die Angaben zum Ergebnis je Aktie bedürfen aus dieser Transaktion keiner Anpassung.

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 30. März 2010



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 31. März 2010

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels, Wirtschaftsprüfer
Thiel, Wirtschaftsprüfer

23.4

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS)
der TAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2008

Konzernbilanz - Aktiva

AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2008	<small>(angepasst)</small> 31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	620.942	556.702
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	49	77
Sachanlagen	(3)	2.036	2.129
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	347	4.220
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	375	1.532
Latente Steuern	(6)	7.074	0
		630.823	564.660
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(7)	176.667	204.610
Andere Vorräte	(7)	478	6.430
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	5.358	65.606
Ertragsteuererstattungsansprüche	(8)	1.395	458
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(8)	11.365	26.484
Liquide Mittel	(9)	5.880	14.013
		201.143	317.601
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	(10)	7.331	0
		839.297	882.261

Konzernbilanz - Passiva

PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2008	<small>(angepasst)</small> 31.12.2007
Eigenkapital			
Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Gezeichnetes Kapital	(11)	32.566	32.566
Kapitalrücklage	(12)	219.733	219.606
Andere Rücklagen	(13)	-10.349	-208
Bilanzgewinn/-verlust	(14)	-13.830	20.049
Minderheitenanteile	(15)	26.060	34.500
		254.180	306.513
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	407.980	295.580
Rückstellungen für Pensionen	(17)	1.920	1.962
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	8	8
Latente Steuern	(6)	0	8.677
		409.908	306.227
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	11.639	22.075
Ertragsteuerschulden	(20)	1.440	4.114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	130.062	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	8.603	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	21.504	10.328
		173.248	269.521
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen			
	(23)	1.961	0
		839.297	882.261

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2008	(angepasst) 2007
Umsatzerlöse	(24)	101.600	125.240
a) Grundstücksverkäufe		44.546	80.962
b) Vermietung		54.231	38.038
c) Dienstleistungen und übrige		2.823	6.240
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	5.427	8.134
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(26)	-18.700	30.263
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(27)	-61.945	-82.740
a) Grundstücksverkäufe		-42.084	-67.068
b) Vermietung		-19.861	-15.521
c) Dienstleistungen und übrige		0	-151
Rohergebnis		26.382	80.897
Personalaufwand	(28)	-9.556	-12.398
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(29)	-392	-1.650
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	-6.941	-1.357
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-15.233	-16.506
EBIT		-5.740	48.986
Beteiligungsergebnis	(32)	-727	-627
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(33)	-3.617	-295
Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	-4.140	0
Zinsergebnis	(35)	-27.910	-19.084
EBT		-42.134	28.980
Ertragsteuern	(36)	10.089	-10.147
Sonstige Steuern	(37)	-11	-100
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-32.056	18.733
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	(38)	-4.385	555
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen		-36.441	19.288
Minderheitenanteile	(15)	5.819	-2.821
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen		-30.622	16.467
Ergebnis je Aktie (EUR)			
Fortgeführte Geschäftsbereiche	(39)	-0,98	0,58
Aufgegebener Geschäftsbereich	(39)	-0,13	0,02
Gesamt	(39)	-0,94	0,51

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	2008	(angepasst) 2007
Konzernergebnis		-30.622	16.467
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(26)	392	1.650
Wertminderung andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	800	700
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(33)	3.617	295
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(28)	18.700	-30.263
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(30)	6.941	1.357
Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	(34)	4.140	0
Gewinne aus Veräußerung konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	0	-3.059
Veränderung der latenten Steuern	(6)	-15.751	6.894
Veränderung der Rückstellungen	(17, 19)	-10.478	9.563
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	(7, 8, 9, 10)	72.274	-27.323
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	(18, 20, 22, 23)	-13.991	-45.402
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		36.022	-69.121
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-64.984	-249.301
Einzahlungen Verkäufe von Renditeliegenschaften	(1)	296	10.065
Auszahlungen Investitionen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-271	-391
Erwerb konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	-1.024	-331
Veräußerung konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte	(5)	0	3.643
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-65.983	-236.315
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung)	(12)	0	141
Ausschüttung an Aktionäre	(14)	-3.257	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	(16)	173.933	261.609
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(16)	-148.831	-68.998
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		21.845	192.752
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-8.116	-112.684
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(9)	11.887	124.571
Liquide Mittel am Ende der Periode	(9)	3.771	11.887

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn	Summe		
				Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting				
Stand 01.01.2007		32.566	219.714	527	-107	3.582	256.282	31.728	288.010
Konzernergebnis		0	0	0	0	16.467	16.467	2.821	19.288
Kosten Kapitalerhöhung	(12)	0	141	0	0	0	141	0	141
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	(13)	0	0	0	-628	0	-628	0	-628
Summe Erträge und Aufwendungen		0	141	0	-628	16.467	15.980	2.821	18.801
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	(12)	0	-249	0	0	0	-249	0	-249
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(15)	0	0	0	0	0	0	-49	-49
Stand 31.12.2007		32.566	219.606	527	-735	20.049	272.013	34.500	306.513
Konzernergebnis		0	0	0	0	-30.622	-30.622	-5.819	-36.441
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	(13)	0	0	0	-10.141	0	-10.141	-800	-10.941
Summe Erträge und Aufwendungen		0	0	0	-10.141	-30.622	-40.763	-6.619	-47.382
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	(12)	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024
Ausschüttungen an Aktionäre	(14)	0	0	0	0	-3.257	-3.257	-670	-3.927
Stand 31.12.2008		32.566	219.733	527	-10.876	-13.830	228.120	26.060	254.180

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Immo- bilien Hamburg	Immo- bilien Berlin	Immo- bilien München	Immo- bilien Sonstige	Summe Wohnen	Gewerbe	Dienst- leis- tungen	Übrige Aktivi- täten/ Konso- lidierung	Konzern
Gesamterlöse	14.954	26.623	20.545	4.806	66.928	29.722	6.466	-1.515	101.601
Vorjahr	51.134	17.459	4.210	1.222	74.025	40.549	12.447	-1.780	125.241
• davon externe Erlöse	14.954	26.623	20.545	4.806	66.928	29.722	2.823	2.128	101.601
Vorjahr	51.134	17.459	4.210	1.222	74.025	40.549	6.240	4.427	125.241
• davon konzern- interne Erlöse	0	0	0	0	0	0	3.643	-3.643	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	6.207	-6.207	0
Segmentergebnis	7.518	-2.650	4.578	-293	9.153	5.297	6.466	39	20.955
Vorjahr	19.127	3.352	1.363	824	24.665	33.991	12.296	1.811	72.763
• nicht zugeordnete sonstige betrieb- liche Erträge									5.427
Vorjahr									8.134
Rohergebnis									26.382
Vorjahr									80.897
• nicht zugeordnete Aufwendungen									-68.517
Vorjahr									-51.917
EBT									-42.134
Vorjahr									28.980
Segmentvermögen	125.227	202.938	45.846	38.021	412.032	386.808	0	5.392	804.232
Vorjahr	103.913	197.464	47.006	24.592	372.976	383.965	0	5.455	762.396
• nicht zugeordnetes Vermögen									35.065
Vorjahr									119.865
Vermögen Gesamt									839.297
Vorjahr									882.261

Konzernanhang

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (bis zum 19. September 2008 firmierend als „TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft“ und im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) zum 31. Dezember 2008 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:

IFRIC 11	IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung

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

Zum 31. Dezember 2008 wurde IFRS 8 (Geschäftssegmente) erstmals freiwillig vorzeitig angewendet. Hierdurch ergab sich ein neuer Aufbau der Segmentberichterstattung. Zu den Einzelheiten wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Segmentberichterstattung“ in diesem Anhang verwiesen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

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

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert, anzuwenden ab 2010)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 16	Sachanlagen (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 20	Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 29	Rechnungslegung in Hochinflationländern (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 31	Anteile an Joint Ventures (geändert, anzuwenden ab 2009/2010)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (geändert, anzuwenden ab 2010)
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (geändert, anzuwenden ab 2009)
IAS 41	Landwirtschaft (geändert, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (neu, anzuwenden ab 2009)
IFRIC 17	Sachdividende an Eigentümer (neu, anzuwenden ab 2010)
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten an Kunden (neu, anzuwenden ab 2010)

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

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die 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 Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhörn 5, Hamburg, ausgeübt. Seit dem 19. September 2008 ist auch gesellschaftsrechtlicher Sitz der TAG Hamburg, Bundesrepublik Deutschland. Unter diesem Datum ist die TAG im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 106718 eingetragen. Bis zu diesem Datum war die TAG im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 41651 eingetragen, gesellschaftsrechtlicher Sitz war Tegernsee.

Die TAG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit über 125-jähriger Geschichte. Die Hauptgeschäftsfelder sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Metropolen Deutschlands sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

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

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 2. April 2009 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

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 nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert.

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

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Mutterunternehmen)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98,12 Prozent)
- Feuerbachstr. 17/17a Leipzig Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Leipzig (99,99 Prozent)
- Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee (98,00 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (71,23 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (93,99 Prozent)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (98,56 Prozent)
- TAG Beteiligung GmbH & Co. KG, Hamburg (99,50 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontraktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig (99,97 Prozent)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“, Hamburg (71,23 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (72,93 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund (47,44 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (98,56 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (98,65 Prozent)

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	503 (Vorjahr 2.572)	5.871 (Vorjahr 7.322)	267 (Vorjahr 1.087)	-623 (Vorjahr -798)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	11.687 (Vorjahr 75.878)	7.434 (Vorjahr 51.027)	1 (Vorjahr 75.591)	-248 (Vorjahr 20.354)
An den Obstgärten Baurträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	7.697 (Vorjahr 6.507)	7.773 (Vorjahr 6.567)	2.895 (Vorjahr 3)	-17 (Vorjahr -64)

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig (49,99 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Baurträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (35,62 Prozent)

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind die Beteiligungen an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, die Beteiligung an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Beteiligung an der An den Obstgärten Baurträger GmbH & Co. KG, Ingelheim, zum Stichtag von wesentlicher Bedeutung. Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2008 folgende Finanzinformationen vor:

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

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

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (17,81 Prozent)
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- Larus Asset Management GmbH, Hamburg (49,84 Prozent)

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Die Larus Asset Management GmbH wurde bis zum Dezember 2007 als 100-prozentiges Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 wurde die Mehrheit der Anteile an dieser Gesellschaft veräußert, seitdem handelt es sich um ein Joint Venture. Nach IFRS besteht für ein Joint Venture das Wahlrecht zur Einbeziehung als Gemeinschaftsunternehmen (Quotenkonsolidierung) oder als assoziiertes Unternehmen (Equity-Bilanzierung). Zum 31. Dezember 2007 wurde die Larus Asset Management GmbH zunächst im Wege der Quotenkonsolidierung aufgenommen. Da diese Gesellschaft jedoch Dienstleistungsaktivitäten ausübt, die nicht mehr zum Kerngeschäft des Konzerns zählen, wurde im Geschäftsjahr 2008 die Larus Asset Management GmbH im Wege der Equity-Bilanzierung im Konzern abgebildet.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wurden die Bilanzansätze rückwirkend zum 31. Dezember 2007 auf die neue Darstellung angepasst. In der Bilanz wurde demzufolge ein Equity-Buchwert von TEUR 343 unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen erfasst. Gleichzeitig erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte von TEUR 565 auf TEUR 630, die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von TEUR 318 auf TEUR 201, die langfristigen Schulden erhöhten sich von TEUR 306 auf TEUR 410 und die kurzfristigen Schulden verringerten sich von TEUR 270 auf TEUR 173. Im Hinblick auf die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung ergab sich keine Auswirkung.

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2008 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
GAG Grundstücksverwaltungs- Aktiengesellschaft, Hamburg	142.280 (Vorjahr 133.125)	142.910 (Vorjahr 118.214)	6.514 (Vorjahr 3.972)	-12.203 (Vorjahr -1.069)
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	5.464 (Vorjahr 5.676)	5.495 (Vorjahr 5.463)	579 (Vorjahr 463)	-176 (Vorjahr -55)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitions- gesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	30 (Vorjahr 30)	0 (Vorjahr 0)	1 (Vorjahr 1)	0 (Vorjahr 0)
Larus Asset Management GmbH, Hamburg	6.444 (Vorjahr 647)	5.776 (Vorjahr 517)	4.066 (Vorjahr 1.733)	538 (Vorjahr 169)

Nachfolgende Unternehmen, sind für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden. In der folgenden Tabelle sind diese Gesellschaften mit ihrem Eigenkapital und Ergebnis nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB), zusammen mit den übrigen Beteiligungsgesellschaften der TAG, dargestellt (Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

	Beteiligungs- anteil in %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	426	14
Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	46	4
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	26,94	2.186	-102
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	52,12	1.208	130
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	20	3
Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	(liegt nicht vor)	(liegt nicht vor)

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Unternehmenserwerbe werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Vermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

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

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

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

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

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Unternehmen neu erworben. Der Erwerb weiterer Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2008 (Aufstockung der Beteiligungsquote von 94,4 Prozent auf 98,6 Prozent) wurde als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel abgebildet. Bei einem Kaufpreis für die Anteile, inklusive Anschaffungsnebenkosten, von TEUR 1.024 ergab sich ein Unterschiedsbetrag im Vergleich zum Buchwert des erworbenen Minderheitenanteils von TEUR 127, der mit der Kapitalrücklage verrechnet wurde.

Weiterhin wurde die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, die im Geschäftsjahr 2007 durch den Konzern gegründet wurde und zum 31. Dezember 2007 von untergeordneter Bedeutung war, erstmals in 2008 als Tochterunternehmen einbezogen. Hieraus ergaben sich jedoch keine wesentlichen Effekte für den Konzernabschluss.

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 Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

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

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

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

Bei einer Übertragung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei einer Übertragung von kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn der Konzern die Erstellung einer selbst hergestellten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei 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 werden, sofern vorhanden, mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

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 der Vermögenswerte von in der Regel drei bis zehn Jahren 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.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Andere finanzielle Vermögenswerte

Die Position beinhaltet finanzielle Vermögenswerte, die bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

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

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen im Immobilienbereich resultieren, sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von 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 steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuergesetze berücksichtigt.

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

Liquide Mittel

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

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus 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.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

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.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

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

Die bilanzielle Abbildung der 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 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.

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen bei der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe des Barwerts 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.

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 möglich ist.

Ertragserfassung

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

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

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

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

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bilanziert.
- Die Marktwerte der Renditeobjekte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung nach internationalen Standards vorgenommen haben. Hierbei handelt es sich um international anerkannte Gesellschaften. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinste künftigen Einnahmeüberschüsse nach der Discounted Cashflow-Methode bzw. dem Ertragswertverfahren dar. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 620.942 (Vorjahr TEUR 556.702).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten TEUR 176.667 (Vorjahr TEUR 204.610).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass diese – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – in voller Höhe zukünftig nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 29.971 (Vorjahr TEUR 20.937).
- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 11.639 (Vorjahr TEUR 22.075).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurden, neben der bereits dargestellten geänderten Einbeziehung der Larus Asset Management GmbH als assoziiertem Unternehmen, nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2007 an den neuen Ausweis angepasst wurden:

- Umsatzerlöse aus der Hausverwaltung von TEUR 3.021 wurden im Vorjahr innerhalb der Umsatzerlöse aus Vermietung ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den Umsatzerlösen aus Dienstleistungen. Durch diese gesonderte Darstellung wird der Vermietungsumsatz klarer von den damit zum Teil zusammenhängenden Dienstleistungen getrennt.
- Nachbesserungskosten von TEUR 2.872 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen. Auch Aufwendungen für Mietgarantien von TEUR 319 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, weil diese Kosten nicht im Zusammenhang mit den im laufenden Geschäftsjahr verkauften Objekten stehen und insofern periodenfremden Charakter haben.
- Wertminderungen auf Vorräte (Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten) von TEUR 185 wurden im Vorjahr noch innerhalb der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis unter der neuen Position Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Wertminderungen auf Forderungen (Forderungsausfälle und Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen) von TEUR 1.172 wurden im Vorjahr noch innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwandes ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte auch hier der Ausweis unter der neuen Position Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Die Wertminderungen werden unter dem neuen Posten für den Abschlussadressaten transparenter dargestellt.
- Grundsteuern von TEUR 1.324 wurden im Vorjahr noch innerhalb der sonstigen Steuern ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte der Ausweis in der Position Aufwendungen für bezogene Leistungen. Grundsteuern gehören als Betriebskostenart sachlogisch zu den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und werden insofern dorthin umgegliedert.
- Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten von TEUR 10.162 wurden im Vorjahr noch innerhalb der anderen Vorräte ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2008 wurden die unfertigen Leistungen mit den in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Vorauszahlungen der Mieter auf die Heiz- und Betriebskosten saldiert. Die Verrechnung von unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten mit den darauf erhaltenen Vorauszahlungen erfolgt aus Gründen des engen Sachzusammenhangs und der bestehenden Aufrechnungslage.

Die Ausweisänderungen haben keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, das Ergebnis je Aktie und das Konzerneigenkapital. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich durch die Ausweisänderungen ein klareres Bild der Geschäftstätigkeit des Konzerns ergibt und ein besserer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird. Diese und alle weiteren Ausweisänderungen dienen der sachlogisch besseren Systematik und folgen im Wesentlichen der Bilanzierungspraxis vergleichbarer Branchenunternehmen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Erläuterungen zum aufgegebenen Geschäftsbereich

Der Konzern hat sich in der Vergangenheit mit dem Geschäftsfeld Bauträger- und Baubetreuung beschäftigt. Inhalt dieses Geschäftsfelds war im Wesentlichen Betreuung der Bauvorhaben der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2008 dazu entschlossen, die Geschäftstätigkeit in diesem Bereich einzustellen.

Die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden werden in der Bilanz unter der Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Schulden im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen“ ausgewiesen. Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden stellen sich dabei wie folgt dar:

Vermögen	31.12.2008 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.710
Sonstige Vermögensgegenstände	1
Gesamt	1.711

Schulden	31.12.2008 TEUR
Ertragsteuerschulden	-19
Sonstige Rückstellungen	-1.750
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-192
Gesamt	-1.961

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnende Ergebnis als „Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich“ gesondert ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen für das Geschäftsjahr 2007 wurden entsprechend angepasst.

Die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Netto-Cashflows, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind und ausschließlich der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegen, stellen sich wie folgt dar:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.385	555
Zunahme der Rückstellungen	91	-544
Latente Steuern	0	302
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	820	-735
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-911	489
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.385	67

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 30.292 (Vorjahr TEUR 4.426) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 11.592 (Vorjahr TEUR 34.689) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von TEUR -18.700 (Vorjahr TEUR 30.263). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	in TEUR
Stand per 01.01.2007	172.545
Zugänge durch Erwerb	242.929
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.372
Zugänge aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	4.180
Abgänge durch Verkauf	-10.066
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	110.479
Marktwertveränderungen zum 31.12.2007	30.263
Stand per 31.12.2007	556.702
Zugänge durch Erwerb	52.291
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	12.693
Abgänge in zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-5.620
Abgänge durch Verkauf	-296
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	23.872
Marktwertveränderungen zum 31.12.2008	-18.700
Stand per 31.12.2008	620.942

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 620.942 (Vorjahr TEUR 556.702) mit Grundpfandrechten und durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	2008 TEUR	2007 TEUR
Mieterlöse	41.683	24.718
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-16.645	-10.366
Gesamt	25.038	14.352

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, die ausschließlich erworbene Konzessionen und Lizenzen (im Wesentlichen Software) betreffen, ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand per 01.01.2007	208
Zugänge 2007	89
Abgänge 2007	-16
Stand per 31.12.2007	281
Zugänge 2008	11
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	258

Immaterielle Vermögensgegenstände	Konzessionen und Lizenzen TEUR
Abschreibungen	
Stand per 01.01.2007	175
Zugänge 2007	33
Abgänge 2007	-4
Stand per 31.12.2007	204
Zugänge 2008	39
Abgänge 2008	-34
Stand per 31.12.2008	209
Buchwert 31.12.2007	77
Buchwert 31.12.2008	49

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt.

Sachanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten	Grundstücke mit Geschäftsbauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstücken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	3.297	19	2.932	2.733	8.981
Zugänge 2007	0	0	7	301	308
Abgänge 2007	-823	-19	-17	-275	-1.134
Stand per 31.12.2007	2.474	0	2.922	2.759	8.155
Zugänge 2008	21	0	102	129	252
Abgänge 2008	0	0	-70	-54	-124
Stand per 31.12.2008	2.495	0	2.954	2.834	8.283

Sachanlagen Abschreibungen	Grundstücke mit Geschäftsbauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstücken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	1.275	19	1.458	1.884	4.636
Zugänge 2007	200	0	1.121	295	1.616
Abgänge 2007	-85	-19	-16	-107	-208
Stand per 31.12.2007	1.390	0	2.563	2.072	6.025
Zugänge 2008	81	0	39	233	353
Abgänge 2008	0	0	-72	-59	-131
Stand per 31.12.2008	1.471	0	2.530	2.246	6.247
Buchwert 31.12.2007	1.084	0	359	687	2.129
Buchwert 31.12.2008	1.024	0	424	588	2.036

Die Abschreibungen auf Maschinen enthielten im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) von TEUR 1.039.

Innerhalb der Sachanlagen sind Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 1.024 (Vorjahr TEUR 1.084) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Anteile an assoziierten Unternehmen Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2007	3.762
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	364
Anteilige Verluste des Geschäftsjahres	-295
Zugänge	389
Stand per 31.12.2007	4.220
Anteilige Ergebnisse aus dem Hedge-Accounting	-258
Anteilige Verluste des Geschäftsjahres	-3.107
Wertminderungen Equity-Buchwerte	-508
Stand per 31.12.2008	347

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

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

Andere finanzielle Vermögenswerte Anschaffungs- und Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	3.497	664	4.161
Zugänge 2007	362	0	362
Abgänge 2007	-396	-3	-399
Stand per 31.12.2007	3.463	661	4.124
Zugänge 2008	0	0	0
Abgänge 2008	-1.161	0	-1.161
Stand per 31.12.2008	2.306	661	2.967

Andere finanzielle Vermögenswerte Abschreibungen	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2007	1.264	628	1.892
Zugänge 2007	700	0	700
Stand per 31.12.2007	1.964	628	2.592
Zugänge 2008	0	0	0
Stand per 31.12.2008	1.964	628	2.592
Buchwert 31.12.2007	1.499	33	1.532
Buchwert 31.12.2008	342	33	375

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

6. Aktive latente Steuern

Die in der Bilanz zum Stichtag ausgewiesenen aktiven latenten Steuern (Vorjahr passive latente Steuern) setzen sich wie folgt zusammen:

Aktive (Vorjahr passive) latente Steuern	2008 TEUR	2007 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge (einschl. Zinsvortrag)	-29.971	20.937
Bewertung Renditeigenschaften	30.617	-29.913
Ansatz und Bewertung von Forderungen	1.502	272
Bewertungsergebnisse Hedge-Accounting	5.556	426
Ansatz und Bewertung zum Verkauf bestimmte Objekte	1.055	0
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	-1.006	-1.221
Übrige	-679	822
Summe	7.074	-8.677

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

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

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2008 TEUR	2007 TEUR
Stand per 01.01.2008	204.610	338.667
Zugänge	41.647	30.977
Abgänge durch Verkauf	-40.277	-54.309
Übertragungen in die Renditeigenschaften	-23.872	-110.479
Wertminderungen	-5.441	-246
Stand per 31.12.2008	176.667	204.610
hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert	176.667	204.610

Die Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Wesentlichen anhand vorliegender Sachverständigengutachten aufgrund der reduzierten Marktakzeptanz dieser Objekte auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich der erwarteten Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderung auf Vorräte und Forderungen erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte, die zum beizulegenden Zeitwert abzüglich ggf. zu berücksichtigender Vertriebsaufwendungen angesetzt wurden, betragen zum Stichtag nach Wertminderung TEUR 69.485 (Vorjahr TEUR 8.583).

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei wie im Vorjahr rd. 5,9 Prozent. Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 534 (Vorjahr TEUR 292).

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	349	6.319
Übrige	129	111
Summe	478	6.430

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.667	57.482
Forderungen aus Vermietung	1.262	2.680
Übrige	429	5.444
Gesamt	5.358	65.606

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 1.500 (Vorjahr TEUR 1.172) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.082 (Vorjahr TEUR 640). Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 1.1.2007	2.223
Verbrauch 2007	- 111
Auflösung 2007	- 118
Zugänge 2007	271
Stand per 31.12.2007	2.265
Verbrauch 2008	- 89
Auflösung 2008	- 1.169
Zugänge 2008	494
Stand per 31.12.2008	1.501

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

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

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.975	18.758
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	571	2.143
Positive Marktwerte Zinsswaps	0	870
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	32	81
Übrige	3.787	4.632
Gesamt	11.365	26.484

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält zum 31. Dezember 2008 die frei verfügbaren liquiden Mittel im TAG-Konzern (Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten). Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln, die auch von Immobilien-erwerbern geleistete und noch nicht verfügbare Zahlungen enthalten.

10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Position ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften	5.620	0
Vermögenswerte des aufgegebenen Geschäftsbereichs	1.711	0
Gesamt	7.331	0

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstands und dient der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Der Konzern erwartet die Veräußerung der Renditeliegenschaften innerhalb des Geschäftsjahres 2009. Den Renditeliegenschaften sind keine Verbindlichkeiten direkt zuzurechnen.

Die Renditeliegenschaften werden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) ausgewiesen. Der aufgegebene Geschäftsbereich ist in der Segmentberichterstattung nicht enthalten.

Gewinne oder Verluste aus der Bewertung der Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten waren zum Stichtag nicht zur verzeichnen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

11. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 Stück stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von TEUR 6.278 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu TEUR 3.425 eingeteilt in bis zu 3.424.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 5. Juli 2005 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält im Wesentlichen das Agio aus in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Im Geschäftsjahr 2008 enthält die Kapitalrücklage zudem eine Erhöhung von TEUR 127 aus dem Erwerb weiterer Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Zur Entwicklung der Position im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Gewinnrücklagen	527	527
Rücklage für Hedge-Accounting	-10.876	-735
Gesamt	-10.349	-208

Die Gewinnrücklagen betreffen zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Gewinne aus Vorjahren (TEUR 481) sowie die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG (TEUR 46). Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet erfolgsneutral erfasste Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Die Entwicklung der anderen Rücklagen kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

14. Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinns kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden. Im Geschäftsjahr 2008 wurde eine Dividende von insgesamt TEUR 3.257, dies entspricht EUR 0,10 je Aktie, an die Aktionäre ausgeschüttet.

15. Minderheitenanteile

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

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1 Prozent und 2 Prozent p.a.

Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Vorstandsmitglieder des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft und ihre Familienmitglieder und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2007	2.188
Verbrauch	-209
Auflösung	-222
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2007	1.962
Verbrauch	-208
Auflösung	-39
Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand)	205
Stand per 31.12.2008	1.920

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

	31.12.2008	31.12.2007
Rechnungszinssatz	5,00 %	5,25 %
Gehaltsdynamik	1,50 %	2,00 %
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 215 (Vorjahr TEUR 210) 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Bilanzansatz zum 1. Januar	1.962	2.188
Pensionsaufwand	165	-16
Rentenzahlungen	-207	-210
Bilanzansatz zum 31. Dezember	1.920	1.962

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden.

Zum 31. Dezember 2006 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 2.188, zum 31. Dezember 2005 TEUR 2.329 und zum 31. Dezember 2004 TEUR 2.467.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr aber weniger als fünf Jahre beträgt, haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung sonstige langfristige Verbindlichkeiten	TEUR
Stand per 01.01.2007	424
Tilgungen	-2
Umgliederung in kurzfristige Verbindlichkeiten	-414
Stand per 31.12.2007 und per 31.12.2008	8

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2008 TEUR	Auflösung TEUR	Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2008 TEUR
Ausstehende Baukosten	11.613	59	10.813	4.201	4.942
Mängelbeseitigung	1.141	59	410	1.553	2.225
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	2.073	297	924	46	806
Ausstehende Rechnungen	1.746	280	1.446	686	706
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.216	104	748	834	1.198
Übrige	4.286	329	2.971	776	1.762
Gesamt	22.075	1.128	17.312	8.004	11.639

Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten bezogenen Baukosten. Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien. Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen für verkaufte Objekte.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

20. Ertragsteuerschulden

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

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Negative Marktwerte Zinsswaps	17.243	2.336
Darlehen nahestehende Personen	1.443	1.486
Erhaltene Anzahlungen	416	3.137
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	48	52
Umsatzsteuer	17	1.408
Grunderwerbsteuer	0	1.169
Übrige	2.337	740
Gesamt	21.504	10.328

23. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Verbindlichkeiten betreffen in voller Höhe die Verbindlichkeiten aus dem angegebenen Geschäftsbereich.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

24. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Mieterlöse und Dienstleistungen.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

Mieterlöse	2008 TEUR	2007 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	41.683	24.718
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	12.548	13.320
Gesamt	54.231	38.038

25. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2008 TEUR	2007 TEUR
Erträge aus Vorjahren	2.740	2.040
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.128	1.069
Gewinne aus Endkonsolidierungen	0	3.059
Währungsgewinne	0	198
Übrige	1.559	1.768
Gesamt	5.427	8.134

Die Erträge aus Vorjahren beinhalten u.a. Erträge aus dem Erlass von Zinsverbindlichkeiten auf Gewerbesteuern für Vorjahre von TEUR 535 (Vorjahr TEUR 0), Erträge im Zusammenhang mit Vergleichsverfahren aus Gewährleistungsansprüchen von TEUR 360 (Vorjahr TEUR 0) und Erträge aus nachträglich gewährten Investitionszulagen von TEUR 262 (Vorjahr TEUR 911).

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

26. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

27. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen und Mietaufwendungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestands-einsatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke und entsprechen damit den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden. 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).

28. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2008 TEUR	2007 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	8.149	10.728
Soziale Abgaben	1.034	1.297
Aufwendungen für Altersversorgung	373	373
Gesamt	9.556	12.398

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	2008 TEUR	2007 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	39	33
Abschreibungen auf Sachanlagen	353	1.617
Gesamt	392	1.650

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

30. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen	2008 TEUR	2007 TEUR
Wertminderungen auf Vorräte	5.441	185
Wertminderungen auf Forderungen	1.500	1.172
Gesamt	6.941	1.357

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2008 TEUR	2007 TEUR
Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien	2.881	2.872
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.248	3.908
Kreditbeschaffungskosten	1.295	1.744
Raumkosten	1.163	1.550
Aufwendungen für Mietgarantien	996	319
Währungsverluste	204	0
Übrige	6.446	6.113
Gesamt	15.233	16.506

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von TEUR 923 (Vorjahr TEUR 884) erfasst.

32. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	73	73
Wertminderungen Beteiligungen	-800	-700
Gesamt	-727	-627

Die Wertminderungen Beteiligungen wurden aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Beteiligungen vorgenommen. Der Buchwert der Beteiligungen beträgt nach Wertminderung TEUR 0 (Vorjahr TEUR 800).

33. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet die anteiligen Verluste sowie Wertminderungen aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklungen auf den Beteiligungsbuchwert der at Equity einbezogenen Unternehmen. Der Buchwert der im Wert geminderten Beteiligung beträgt nach Wertminderung TEUR 0 (Vorjahr TEUR 3.831).

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

34. Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen

Die Position beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklungen der assoziierten Unternehmen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts vorgenommen wurden. Der beizulegende Zeitwert der Forderungen wurde auf Basis erwarteter zukünftiger Mittelzuflüsse anhand von Planungsrechnungen ermittelt. Der Buchwert der Forderungen beträgt nach Wertminderung TEUR 4.000 (Vorjahr TEUR 18.758).

35. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Zinsen und ähnliche Erträge	16.972	6.105
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.882	-25.189
Gesamt	-27.910	-19.084

Die Zinserträge beinhalten Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten von TEUR 4.648 (Vorjahr TEUR 4.615) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 12.324 (Vorjahr TEUR 1.490).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 33.044 (Vorjahr TEUR 23.643) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von TEUR 11.838 (Vorjahr TEUR 1.546).

36. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern (Steuerertrag im Geschäftsjahr, Steueraufwand im Vorjahr) setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2008 TEUR	2007 TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-572	-3.649
Latente Steuern	10.661	-6.498
Gesamt	10.089	-10.147

Die Zusammensetzung der wesentlichen Positionen des Ertrags (Vorjahr Aufwands) für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2008 TEUR	2007 TEUR
Neubewertungsgewinn Renditeliegenschaften	-704	-6.647
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	-30	-157
Aktivierung steuerliche Verlustvträge	8.477	-796
Ansatz und Bewertung von Forderungen	1.230	292
Ansatz und Bewertung zum Verkauf bestimmte Objekte	1.055	0
Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeiten	215	-399
Übrige	418	1.209
Gesamt	10.661	-6.498

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-42.145	28.880
Erwartetes Steuerergebnis	13.486	-11.552
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
fiktives Steuerergebnis aufgegebenen Geschäftsbereich	1.403	-222
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	159	71
nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	-1.886	3.447
steuerfreie Erträge und nicht abzugsfähige Aufwendungen	-3.360	307
Steuereffekt aus Steuersatzänderung	0	-996
EK02-Abgeltungssteuer	0	-914
übrige	287	-288
Tatsächliches Steuerergebnis	10.089	-10.147

Der theoretische Steuersatz änderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Neuregelungen der Unternehmenssteuerreform und ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2008 Prozent	2007 Prozent
Körperschaftsteuer	15,00	20,30
Solidaritätszuschlag	0,83	1,14
Gewerbesteuer	16,45	18,70
Gesamt	32,28	40,14

Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 5.092 (Vorjahr TEUR 664) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 41,3 Mio. (Vorjahr rund EUR 41,6 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 62,5 Mio. (Vorjahr rund EUR 62,3 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden auf der Grundlage der Unternehmensplanung steuerlich substantiell hinterlegt.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, beträgt wie im Vorjahr rund EUR 0,4 Mio. Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95 prozentigen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

37. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeugsteuern.

38. Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

Die Position setzt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	7.404	21.428
Sonstige betriebliche Erträge	3	8
Aufwendungen für Dienstleistungen	-11.776	-20.551
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16	-9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-4.385	876
Ertragsteuern	0	-321
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.385	555

Das Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich entfällt in voller Höhe auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens. Demzufolge betreffen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteile vollständig fortgeführte Geschäftsbereiche.

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 der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der TAG-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

	2008	2007
Konzernergebnis	-TEUR 30.622	TEUR 16.467
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet)	32.566.364	32.566.364
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	EUR -0,94	EUR 0,51

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 32.566.364,00 und ist in 32.566.364 Stückaktien eingeteilt.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Liquide Mittel	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	5.880	14.013
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-2.109	-2.126
Gesamt	3.771	11.887

Zum Stichtag sind wie im Vorjahr liquide Mittel von TEUR 1.000 zur Besicherung von Bankkrediten verpfändet.

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme	2008 TEUR	2007 TEUR
Gezahlte Zinsen	-44.882	-25.189
Erhaltene Zinsen	16.972	6.105
Gezahlte Steuern	-582	-219
Erhaltene Steuern	11	7
Erhaltene Dividenden	73	73

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt erstmalig auf Basis von IFRS 8 und richtet sich nach der internen Steuerung des Konzerns durch das Management. Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Segmentstruktur angepasst.

Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse und Ergebnisbeiträge beinhalten. Das Segment Wohnen wird entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Ergänzend zu den Kernaktivitäten wird das Segment Dienstleistungen aufgeführt.

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg, Berlin und München unterschieden, in denen sich der überwiegende Teil der Immobilien befindet und auch die Niederlassungen der Gesellschaft angesiedelt sind. Weitere Wohnobjekte, die sich in anderen Teilen der Bundesrepublik befinden, werden im Segment Immobilien Sonstige zusammengefasst. Die Gesellschaft verfügt über keinen ausländischen Immobilienbestand.

Das Segment Dienstleistungen umfasst die Verwaltung von fremden und eigenen Immobilien, sowie die kaufmännische Betreuung von konzernfremden und eigenen Immobiliengesellschaften. Die Spalte Übrige Aktivitäten/Konsolidierung beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Verpachtung der Eisenbahninfrastruktur im Tegernseer Tal sowie die Eliminierung von konzerninternen Erlösen und Aufwendungen.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Die Segmentergebnisse Wohnen und Gewerbe entsprechen den Ergebnisbeiträgen, die mit den zugeordneten Objekten erzielt werden. Von den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verkauf werden die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und die Aufwendungen für Grundstücksverkäufe abgezogen und die Neubewertungen hinzugezählt. Bei den Umsatzerlösen im Segment Gewerbe entfielen auf den größten Kunden im Geschäftsjahr 2008 Erträge von rund EUR 13,6 Mio. (Vorjahr rund EUR 11,3 Mio.).

Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den Umsatzerlösen dieses Bereiches. Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der Immobilien.

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

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch die Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählt neben dem Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko in geringem Umfang auch das Währungsrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet. Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. 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.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Eigenkapital	254.180	306.513
Bilanzsumme	839.297	882.261
Eigenkapitalquote	30,3 %	34,7 %

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

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 2008	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie¹⁾ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	375	375	AfS	375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.358	5.358	LaR	5.358
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.365	11.333	LaR	11.333
Liquide Mittel	5.880	5.880	AfS	5.880
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.331	1.710	AmC	1.710
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	407.980	407.980	AmC	396.848
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.602	130.602	AmC	130.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.603	8.603	AmC	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.504	4.196	AmC	4.196
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.961	192	AmC	192

31. Dezember 2007	Buchwert TEUR	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie¹⁾ TEUR	Zeitwert TEUR
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.532	1.532	AfS	1.532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.606	65.606	LaR	65.606
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26.484	25.533	LaR	25.533
Liquide Mittel	14.013	14.013	AfS	14.013
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0	0	AfS	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	295.580	295.580	AmC	294.684
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8	AmC	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.377	217.377	AmC	217.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.627	15.627	AmC	15.627
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.328	5.363	AmC	5.363
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	0	0	AmC	0

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernerotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, liquide Mittel und das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7) 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 laufzeitadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Nr. 8, Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Nr. 34, Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr TEUR 157) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen TEUR 2.224 (Vorjahr TEUR 1.587).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 35) enthalten.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko. Der Konzern versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

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

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von rund EUR 317 Mio. (Vorjahr rund EUR 223 Mio.) abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

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

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-27.910	-19.084
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	5,60 %	5,39 %
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	5,70 %	5,58 %
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	-901	-1.180
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	901	1.180

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

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

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz	Lauzeit in Jahren	Marktwert	
		2008 EUR	2007 EUR			2008 EUR	2007 EUR
Payer-Swap Callable (09/2013)	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,410 %	8,4	-1.312.317	-191.484
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,800 %	8,4	-1.893.189	-394.663
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	20.000.000	4,805 %	5,7	-1.632.962	-411.218
Payer-Swap Callable (09/2012)	Siemens-Portfolio	30.000.000	30.000.000	4,545 %	8,4	-2.149.229	-570.689
Payer-Swap	Hamburg-Ottensen	8.500.000	8.500.000	4,745 %	3,4	-464.927	-113.618
Payer-Swap	Gewerbepaket	25.000.000	25.000.000	4,000 %	3,5	-810.041	453.549
Payer-Swap	Gewerbepaket	10.000.000	10.000.000	4,000 %	3,5	-87.098	162.463
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.000.000	10.000.000	4,450 %	6,7	-609.533	19.824
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	11.619.000	11.619.000	4,818 %	8,0	-981.655	-228.883
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.000.000	9.000.000	4,680 %	0,9	-132.177	-46.382
Payer-Swap	Moers	11.000.000	11.000.000	4,235 %	8,1	-536.470	220.490
Payer-Swap	Wohn-Paket	30.000.000	30.000.000	4,430 %	3,7	-1.453.405	-15.284
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	17.000.000	4,780 %	4,0	-1.119.509	-273.812
Cap	Wohn-Paket	1.000.000	1.000.000	4,430 %	3,7	295	13.544
Bonus-Zinsswap	Post-Paket	0	10.000.000	n. a.	7,0	0	-89.776
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	0	4,740 %	1,5	-558.898	0
Payer-Swap	Südportfolio	20.000.000	0	5,210 %	3,5	-1.499.051	0
Payer-Swap	Südportfolio	18.800.000	0	5,100 %	5,5	-1.553.840	0
Payer-Swap	VBL-Paket	5.000.000	0	3,610 %	1,0	-29.475	0
Payer-Swap	VBL-Paket	30.000.000	0	3,570 %	1,7	-419.087	0
Summe		316.919.000	233.119.000	4,38 %	5,5	-17.242.568	-1.465.939

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

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

Im Geschäftsjahr wurden Verluste aus den Sicherungsgeschäften, vor Berücksichtigung latenter Steuereffekte, von TEUR 18.520 (Vorjahr TEUR 1.466) mit dem Eigenkapital verrechnet.

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

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	1.536	4.878
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	-1.536	-4.775

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen 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 verteilte Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Stichtag bestehen zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 665 (Vorjahr TEUR 2.307). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 1.932 (Vorjahr TEUR 2.810).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nur im Bereich der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit rund EUR 13,6 Mio. (Vorjahr rund EUR 11,3 Mio.) p.a. Der Konzern erwartet aufgrund der Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Mit Ausnahme der Angaben in der folgenden Tabelle stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Bürgschaften zugunsten assoziierter Unternehmen	2.970	2.970
Bürgschaften zugunsten von Gemeinschaftsunternehmen	5.100	5.100

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, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten 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. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	143.053	238.367
1 bis 5 Jahre	207.942	113.381
über 5 Jahre	200.046	182.207
Gesamt	551.041	533.955

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	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	24.281	105.152
über 5 Jahre	375	1.532
Gesamt	24.656	106.684

Zum Stichtag wurden finanzielle Vermögenswerte (liquide Mittel) von TEUR 1.000 (Vorjahr TEUR 1.000) als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kurzfristig verpfändet. Die liquiden Mittel werden während der Verpfändung marktüblich verzinst.

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.637 (Vorjahr TEUR 3.189). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Kreditrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

Währungsrisiko

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung sind überschaubar. Alle Neukreditaufnahmen werden grundsätzlich in Euro getätigt. Ein Darlehen in Schweizer Franken wurde Mitte 2008 in Euro umfinanziert, das Volumen zum Bilanzstichtag liegt bei rund EUR 7 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011. Insofern besteht kein Währungsrisiko.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr in Form von möglichen Kaufpreiszahlungen in Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von TEUR 3.000. Darüber hinaus bestehen nachfolgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Mieten Geschäftsräume	6.173	7.102
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	3.744	3.484
Gesamt	9.917	10.586

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 2.053 (Vorjahr TEUR 2.031) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 5.567 (Vorjahr TEUR 6.119) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 2.297 (Vorjahr TEUR 2.436) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2008 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien resultieren, von rund EUR 134 Mio. (Vorjahr rund EUR 131 Mio.).

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen

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

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- Die TAG stellte im Rahmen des Verkaufs eines in Hamburg gelegenen Grundstücks dem quotakonsolidierten Unternehmen DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.100 (Vorjahr TEUR 5.100) zur Verfügung. Für die Übernahme der Bürgschaft erhielt die TAG keine Vergütung.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

- Zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, und der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG bestanden Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge von TEUR 194 (Vorjahr TEUR 231).

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 2.970 abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart. Der Konzern berechnete jedoch für Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling Honorare von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 30) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.
- An die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft (nachstehend „GAG“) wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 8.902 (Vorjahr TEUR 23.217) zzgl. Umsatzsteuer berechnet.
- Die GAG hat zudem ihre Unternehmensanteile (5,1 Prozent bzw. 525.300 Aktien) an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, einem Tochterunternehmen der TAG, durch Vertrag vom 30. Juni 2008 an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der die TAG mehrheitlich beteiligt ist, zu einem Kaufpreis von TEUR 1.020 veräußert.
- Die GAG ist Eigentümerin des gewerblich genutzten Objektes Steckelhörn in Hamburg, das seit dem 1. Januar 2008 u.a. an die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, einem Tochterunternehmen der TAG, zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten von TEUR 460 vermietet ist.
- Am 1. Oktober 2007 wurde zwischen der GAG als Eigentümerin des Objektes Steckelhörn in Hamburg und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft ein Dienstleistungsvertrag zur Vermietung von gewerblichen Flächen, die durch eine von der GAG im Jahre 2006 und 2007 durchgeführte Aufstockungsmaßnahme entstanden waren, beauftragt. Die Provision für die Vergütung beträgt im Fall der zusätzlichen Einschaltung eines externen Maklers eine Monatsmiete, im Falle einer Direktvermittlung drei Monatsmieten.
- Mit der Larus Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden Erträge von TEUR 140 (Vorjahr TEUR 0) und Aufwendungen von TEUR 1.932 (Vorjahr TEUR 1.164).

Geschäftsbeziehungen mit sonstigen nahe stehenden Personen und Unternehmen

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, erhielt im Geschäftsjahr 2008 ein Honorar für Beratungsleistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat von TEUR 114 (Vorjahr TEUR 0).
- Die Partnerschaft Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne als Partner angehört, erhielt im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 420).
- Zum 31. Dezember 2008 bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.443 (Vorjahr TEUR 1.486) gegenüber einer Gesellschaft, an der Mitglieder des Aufsichtsrats der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.
- Die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der Mitglieder des Vorstands zu 0,5 Prozent beteiligt sind, erwarb im Geschäftsjahr 2008 von der GAG Anteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 1.020.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 860 (Vorjahr TEUR 2.720).

Herr Andreas Ibel erhielt eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr TEUR 338) und Herr Erhard Flint – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr TEUR 342). Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2008 beträgt für Herrn Ibel und Herrn Flint jeweils TEUR 0 (Vorjahr jeweils TEUR 1.020). Die Vergütung von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgte zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH. Die ausschließlich fixe Vergütung für Herrn Hans-Ulrich Sutter, der seit dem 1. April 2008 Mitglied des Vorstands ist, betrug – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – im Geschäftsjahr TEUR 180.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 165 (Vorjahr TEUR 43).

Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2008 innerhalb des gesamten Konzerns als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Abschlussprüfung in Höhe von TEUR 380 (Vorjahr TEUR 371), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen von TEUR 35 (Vorjahr TEUR 129), Honorare für sonstige Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 59) und wie im Vorjahr von TEUR 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2008 insgesamt 116 (Vorjahr 147) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 132 (Vorjahr 136) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008:

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark

Herr Rolf Hauschildt, Bankkaufmann, Düsseldorf

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

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

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München (bis 30. September 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Herr Rolf Elgeti, Diplom-Kaufmann, Potsdam (seit 17. Oktober 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2008

Herr Andreas Ibel, Jurist, Hamburg (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

Herr Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg (bis 31. März 2009)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

Herr Hans-Ulrich Sutter, Diplom-Kaufmann, Berlin (seit 1. April 2008)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Keine

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Nach § 21 WpHG zeigten uns die Ratio Asset Management LLP London, London, Großbritannien, an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5 Prozent überschritten hat und zum 4. Januar 2008 bei 5,06 Prozent liegt. Die Stimmrechte werden der Ratio Asset Management LLP von The Ratio European Fund, George Town, Cayman Islands, in Höhe von 3,62 Prozent und von der MAC Lochsong 19A Limited, Hamilton, Bermuda, in Höhe von 1,44 Prozent zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The Ratio European Fund ging mit Wirkung zum 20. März 2008 bei TAG ein, hiernach hält The Ratio European Fund zwischenzeitlich eine Beteiligung von 5,51 Prozent.
- Die Skagen AS, Stavanger, Norwegen, zeigte an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5 Prozent überschritten haben und zum 10. April 2008 bei 5,40 Prozent liegen.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass die Tudor International L.L.C. Corporation Service Company (CSC), Wilmington, USA, der Limited Partner des Investment Managers Tudor Capital (UK) L.P., Great Burgh, Epsom, Surrey, Großbritannien, als auch deren General Partner Tudor Capital (UK) Ltd. sowie die Tudor BVI GP Ltd., der General Partner des Tudor BVI Global Portfolio L.P. Fonds, beide Unternehmen George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies, die Beteiligungshöhe von 3 Prozent unterschritten wurde und zum 19. August 2008 bei 2,74 Prozent liegt.
- Schließlich hat die IP Concept Management S.A., Luxemburg, Luxemburg, eine Schwellenüberschreitung von 3 Prozent auf eine Beteiligung von 3,11 Prozent zum 15. September 2008 mitgeteilt.

Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) zum 31. Dezember 2008

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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

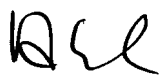
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum 31. März 2009 ist Herr Erhard Flint aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben, waren nicht zu verzeichnen.

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 2. April 2009



(Andreas Ibel)



(Hans-Ulrich Sutter)

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TAG Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 9. April 2009

**Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Michels, Wirtschaftsprüfer
Thiel, Wirtschaftsprüfer**

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

23.5
Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der TAG
Immobilien AG zum 31. Dezember 2010

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Bilanz - Aktiva

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen und Lizenzen		789.241,41	384.161,77
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke	1.546.827,67		1.579.980,30
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>44.567,52</u>	1.591.395,19	46.145,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	136.284.135,95		104.679.278,80
2. Beteiligungen	<u>41.310.384,95</u>	177.594.520,90	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		77.332,87	47.203,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		19.216,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.644.621,21		134.012.972,64
3. Forderungen aus Vermietung	14.953,45		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>725.832,27</u>	129.385.406,93	745.117,27
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		122.050.327,82	440.286,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		15.915,00	22.916,50
		<u>431.504.140,12</u>	<u>241.977.277,67</u>

Bilanz - Passiva

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital: € 17.000.000,00 (€ 8.000.000,00)		58.566.364,00	32.566.364,00
II. Kapitalrücklage		206.267.164,16	158.560.834,03
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27		46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>480.615,37</u>	<u>526.631,64</u>	<u>480.615,37</u>
Summe Eigenkapital		265.360.159,80	191.653.829,67
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	108.390,01		177.390,01
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.823.191,51</u>	2.931.581,52	1.105.004,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen - davon konvertibel € 109.100.000,00 (€ 12.500.000,00)	109.100.000,00		12.500.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.715.375,04		33.541.256,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.077,64		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.689.127,34		506.449,61
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.280.963,91		100.066,48
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 689.767,71 (€ 2.328.013,97)	<u>2.402.115,06</u>	163.204.658,99	2.385.642,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		7.739,81	7.638,11
		<u>431.504.140,12</u>	<u>241.977.277,67</u>

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse	443.611,66	374.404,47
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	30.129,77	-32.706,82
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.257.609,06	401.643,72
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-146.166,36	-77.522,09
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.246.048,56	-2.125.744,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-761.628,04</u>	<u>-160.425,86</u>
- davon für Altersversorgung € 122.483,08 (Vj. € 124.250,77)	-7.007.676,60	-2.286.169,94
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-185.236,09	-42.533,47
b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-20.000.000,00	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.710.212,24	-3.446.583,67
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.223.501,17	6.334.066,37
- davon aus verbundenen Unternehmen € 9.142.800,58 (€ 6.328.580,88)		
9. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0,00	25.626,49
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-40.170.116,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.860.284,40	-1.134.250,51
- davon an verbundene Unternehmen € -489.392,90 (€ 0,00)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-10.032.883,00	-10.538.463,64
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-34.987.607,03	-50.592.605,84
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-1.833.846,20
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	69.000,00	76.304,72
16. Sonstige Steuern	-23.452,14	-290.618,00
17. Jahresfehlbetrag	-34.942.059,17	-52.640.765,32
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	3.895.559,08
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	34.942.059,17	48.745.206,24
20. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang

TAG Immobilien AG Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“ genannt) wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind zum Teil in Tausend Euro (T€) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die zulässigen Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zuschreibungen werden in Folgejahren vorgenommen, wenn der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfällt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010
	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen und Lizenzen	392	532	3	921
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke	4.831	0	5	4826
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	598	24	493	129
	5.429	24	498	4.955
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	161.583	31.617	0	193.200
2. Beteiligungen	12	42.676	1.378	41.310
	161.595	74.293	1.378	234.510
Gesamt	167.413	74.849	1.876	240.386

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
1.1.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
T€	T€	T€	T€	T€	T€
8	127	3	132	789	384
3251	33	5	3.315	1.547	1.580
552	25	493	84	45	46
3.838	58	493	3.363	1.592	1.626
56.916	0	0	56.916	136.284	104.667
0	0	0	0	41.310	12
56.916	0	0	0	177.594	117.067
60.727	185	501	60.411	179.975	106.689

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital

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

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

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

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

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen des laufenden Geschäftsjahres von T€ 82.648 (Vj. T€ 0) und aus einer Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages von T€ 34.942 (Vj. T€ 48.745).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von T€ 1.401 (Vj. T€ 712), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 668 (Vj. T€ 82), sowie für Leasingkosten in Höhe von T€ 580 (Vj. T€ 0).

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Anleihen

Die Gesellschaft hat am 21. Dezember 2009 insgesamt 125.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100,00 ausgegeben. Die Ausgabe der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung erfolgte zum Nominalbetrag von T€ 12.500. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 4,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012. Der Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt € 5,15. Am 28. Mai 2010 wurde diese Wandelanleihe zurück erworben. Hieraus entstand ein Gewinn von T€ 1.102. Am 17. August 2010 wurde die Anleihe wieder ausgegeben.

Am 13. Mai 2010 hat die Gesellschaft weitere 300.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils € 100,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt T€ 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 € 5,47.

Weitere 9.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von € 7,40 wurden am 10. Dezember 2010 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt T€ 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 € 7,40.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€ 39.715 (Vj. T€ 33.541) haben mit T€ 22.080 (Vj. T€ 21.878) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit T€ 17.635 (Vj. T€ 10.121) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit T€ 0 (Vj. T€ 1.542) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie durch Grundschulden an Immobilien besichert. Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat verschiedene Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen sowie zugunsten von Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, übernommen. Die dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt T€ 318.732 (Vj. T€ 278.465). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 242.066 (Vj. T€ 235.071) durch Patronatserklärungen besichert. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der verbundenen Unternehmen rechnet die TAG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme. Ferner bestehen zum 31. Dezember 2010 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von T€ 316 (Vj. T€ 326) und mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren von T€ 504 (Vj. T€ 692).

Latente Steuern

Zum 1. Januar 2010 sowie 31. Dezember 2010 besteht jeweils ein aktivischer Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,28% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde weder zum 1. Januar 2010 noch zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzposten angesetzt. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit der über den Saldierungsbereich hinausgehenden aktiven Steuerlatenzen, wurde von daher nicht vorgenommen.

Sachverhalt	Steuerwert	Buchwert Handelsbilanz	Differenz	Steuersatz	Latente Steuern
	T€	T€	T€	%	T€
Aktive Steuerlatenzen					
Grundstücke	333.804	328.987	4817	32,28	1.555
Sonstige Rückstellungen	-2.243	-2.823	580	32,28	187
Zwischensumme	331.561	326.164	5.397		1.742
Passive Steuerlatenzen	0	0	0	32,28	0
Verlustvorträge					
Körperschaftsteuer			56.390	15,83	8.927
Gewerbsteuer			39.342	16,45	6.472
Nettosteuerbelastung (-) bzw. -entlastung (+)					17.141

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt und setzen sich aus Mieteinnahmen aus Immobilien in Höhe von T€270 (Vj. T€200) sowie aus den Nutzungsentgelten gegenüber verbundenen Unternehmen von T€174 (Vj. T€174) zusammen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge von T€141 (Vj. T€28). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€0 (Vj. T€550) enthalten.

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten

Der Ausweis betrifft in voller Höhe außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Gewinne aus Gewinnabführungsverträgen

Der Vorjahresausweis betraf den Gewinn der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von T€26.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Unter dieser Position werden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€40.170) auf Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Gesellschaft hat den Jahresfehlbetrag der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, von T€9.765 (Vj. T€10.538) und der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, in Höhe von T€267 (Vj. Gewinn T€26) aufgrund bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge übernommen.

Außerordentliche Aufwendungen

Außerordentlichen Aufwendungen fielen im Geschäftsjahr nicht an. Die außerordentlichen Aufwendungen im Vorjahr resultierten aus der Übernahme des Handelsgeschäfts der Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Nachzahlungen für Lohnsteuern aus Vorjahren von T€23 (Vj. T€290 Umsatzsteuer aus Vorjahren).

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligung %	über Position	Eigenkapital 31.12.2010 T€	Ergebnis 2010 T€
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	99,97	1, 47	-8.975	-3.620
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee	98,38	1, 4	1.620	429
4	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,28	1	332	-267
5	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	91,55	1	57.902	-6.807
6	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg	93,99	1	-791	-239
7	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg	99,98	1, 47	2.657	-9.765
8	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	99,97	2	42	3
9	LARUS Asset Management GmbH, Hamburg	99,57	2	923	67
10	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	2	26	8
11	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-937	-360
12	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	49,99	2	-6.146	-410
13	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	99,97	2	16	-1
14	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	2	41	4
15	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-4.564	-1.559
16	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	99,97	2	-2.676	-150
17	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	2	*	*
18	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	973	-1.001
19	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	7.722	653
20	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	751	-246
21	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	91,55	5	22	1
22	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	91,55	5	6.518	216
23	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	91,55	5, 18	-265	-90
24	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	91,55	5	25	3
25	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	91,55	5	4.815	115
26	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	91,55	5	1.031	-846

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

27	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	91,55	5	26	-64
28	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	1.580	2.044
29	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5	150	355
30	ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	60,97	5, 26	-104	61
31	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5, 28	462	16
32	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	91,55	5, 28	52	5
33	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	91,55	5, 26, 47	505	-637
34	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	93,97	2	-3.564	-221
35	Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg	91,55	5, 26	77	30
36	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	45,78	5	29	1
37	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	45,78	5	44	68
38	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	89,99	6, 28, 39	-223	-152
39	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	91,55	6, 28	-264	-480
40	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	2	30	2
41	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-551	-85
42	An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	45,78	6,26	27	3
43	An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	45,78	6, 26	10	-249
44	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,98	7	26	1
45	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	99,98	1, 7	-6.939	-115
46	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	26	4
47	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 46	-75	-213
48	Pateon 1. Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,57	1,9	23	0
49	TAG Nordimmobilien S.à r.l., Luxemburg	99,97	1,47	10.939	-2901
50	TAG Sachsenimmobilien GmbH, Hamburg	99,97	1,47	3.253	-574
51	Francono West AG, Düsseldorf	97,06	1,47	20.219	-907
52	1. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1.053	113
53	2. FranconolnWest GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1.027	8
54	RheinAcquisition GmbH, Düsseldorf	97,06	51	1	0
55	TAG Leipzig-Immobilien GmbH, Hamburg	99,98	1,47	7372	0
56	ESTAVIS AG, Berlin (zum 30.6.2010)*	20,03	1	33.871	3.168
57	Colonia Real Estate AG, Köln (zum 31.12.2009)*	29,82	1	224.929	-37.300

* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor bzw. wurden zum letzten vorliegenden Stichtag gemacht.

Aufsichtsrat

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

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
 - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
 - Banque Havilland S.A., Luxemburg
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (stellvertretender Vorsitzender)
 - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf
 - Germania Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
 - Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
 - ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg
 - Allerthal Werke AG, Grasleben
 - Solventis AG, Frankfurt/Main
 - Scherzer & Co. AG, Köln
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (seit 27. August 2009)
 - Bau-Verein zu Hamburg Aktien Gesellschaft, Hamburg (seit 1. April 2010)
- Frau Andrea Mäckler, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)
- Frau Röckendorf, Hamburg, Arbeitnehmervertreterin (seit 27. April 2010)

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Vorstand

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

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam (seit 1. Juni 2009)
 - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien
 - GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 1. April 2010)
 - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
 - Francono West AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 26. Mai 2009)
 - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (ab 30. Juni 2009)

Gesamtbezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.332 (Vj. T€ 2.473) und teilen sich wie folgt auf:

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

*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Die Vergütung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr betrug T€ 114 (Vj. T€ 39).

Nicht marktübliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Eine Gesellschaft, die einem Mitglied des Aufsichtsrates der TAG nahe steht, hat zugunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag T€20.379 (Vj. T€15.668) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€568 (Vj. T€116) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von T€155 (Vj. T€80), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von T€234 (Vj. T€25) sonstige Leistungen von T€138 (Vj. T€11) sowie für Steuerberatungsleistungen von T€41 (Vj. 0). 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 T€74 weiterbelastet.

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2010 und im Jahresdurchschnitt 81 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 4).

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Der TAG wurde gem. § 21 WpHG von AMUNDI, Paris, Frankreich, mitgeteilt, dass am 4. Januar 2010 die Schwelle von 3% überschritten wurde und an diesem Tag die Beteiligungshöhe an der TAG bei 3,15% liegt. Stimmrechtszurechnungen bestehen in Höhe von 0,51%. AMUNDI hat die Höhe der Beteiligung zum 2. August 2010 aktualisiert und einen Stimmanteil von 2,93% gemeldet. Hiervon wurden ihr 1,18% der Stimmen zugerechnet.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Vereinigtes Königreich, zeigte an, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 5% unterschritten hat und zum 26. Februar 2010 bei 4,99% liegt. Die Stimmrechte werden der Asset Value Investors Limited in ganzer Höhe unter anderem von The European Asset Value Fund, Luxemburg, zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten The European Asset Value Fund ging bei der TAG im März 2010 ein, hiernach hält der European Asset Value Fund, über Zurechnung, in voller Höhe mit Wirkung zum 30. März 2010 eine Beteiligung von 2,93%. Die Asset Value Investors Limited hat im August die Schwellenüberschreitung zum 30. Juli 2010 von 5% eingemeldet und hält zu diesem Zeitpunkt 5,03% zugerechnete Stimmen an der TAG. Diese Schwelle wurde gemäß Meldung im August 2010 aktualisiert und das Unternehmen hält zum 2. August 2010 nach einer Schwellenunterschreitung 4,33% der Stimmen über Dritte zugerechnet. Im Dezember des Jahres hielt Asset Value Investors Limited mit Datum vom 9. Dezember 2010 wiederum 5,68% der Stimmrechtsanteile an der TAG.

Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

- Der FvS Strategie SICAV, Luxemburg, meldete zum 30. März 2010 eine Schwellenüberschreitung von 5% auf eine Beteiligung von 5,01%. Zum 26. Oktober 2010 wurde dieser Stimmrechtsanteil unterschritten und der TAG wurde eine Beteiligungshöhe von 4,95% mitgeteilt. Gleichzeitig wurde der TAG die Beteiligungshöhe der IP Concept Fund Management S.A., Luxemburg, von 4,71% zum 8. Dezember 2010 mitgeteilt, wobei dieser Gesellschaft 3,72% der Anteile an der TAG von der FvS Strategie SICAV zugerechnet wurden.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Jonathan Chevenix-Trench, London, Vereinigtes Königreich, am 11. März 2010 die Beteiligungshöhe von 5% und 10% überschritten hat und bei 10,29% liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 6,91% von der Ashdown Funding Limited, London, Vereinigtes Königreich, und der Ostara Holdings S.à.r.l., Luxemburg, zugerechnet. Gleichzeitig wurde jeweils von Ashdown Funding Limited und der Ostara Holdings S.à.r.l. eine Beteiligungshöhe von 6,91% zum 11. März 2010 gemeldet. Hierbei werden die Stimmen der Ostara Holdings S.à.r.l. der Ashdown Funding Limited zugerechnet. Herr Jonathan Chevenix-Trench hat eine Schwellenüberschreitung von 10% mit Wirkung zum 24. Juni 2010 mitgeteilt und hält an diesem Tag eine Beteiligung in Höhe von 8,58%, hierbei werden unverändert 6,91% der Stimmen durch die Ashdown Funding Limited bzw. Ostara Holdings S.à.r.l. zugerechnet. Mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 hält Herr Jonathan Chevenix-Trench gemäß Mitteilung an der TAG 2,68% der Stimmen, hiervon werden ihm 1,81% der Stimmen zugerechnet. Ashdown Funding Limited als auch Ostara Holdings S.à.r.l. melden ebenfalls diese 1,81% der Stimmen als indirekte Beteiligungshöhe zum 8. Dezember 2010.
- SVM (Scottish Value Management) Asset Management Ltd., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe über zugerechnete Stimmen von 3,02% zum 8. Juni 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde mit Wirkung zum 24. August 2010 nach Durchführung einer Kapitalerhöhung der TAG auf 2,94% verwässert und dementsprechend gemeldet. Zum 7. Dezember 2010 hielt die SVM Asset Management Ltd. eine Höhe von 3,17% der Stimmen an der TAG über Dritte zugerechnet, die wiederum nach Eintragung einer weiteren Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2010 einem Stimmanteil von 2,54% entsprachen.
- Die Franconofurt AG, Frankfurt a.M., hat der TAG im August 2010 gemeldet, dass zum 2. August 2010 eine Beteiligungshöhe von 13,76% bestand. Nach Durchführung und Eintragung einer Kapitalmaßnahme von Seiten der TAG entsprach dies zum 8. Oktober 2010 einem Anteil von 9,53% der Stimmrechte. Zum 10. Dezember 2010 wurde die gesamte Beteiligung aufgegeben und der Anteil der Franconofurt AG betrug 0%.
- Der TAG wurde von Skagen AS, Stavanger, Norwegen, eine Stimmrechtsbeteiligung am Unternehmen in Höhe von 4,9% zum 2. August 2010 gemeldet. Diese Beteiligung wurde in voller Höhe durch zugerechnete Stimmen erreicht. 3,24% der Stimmen waren dabei Skagen Global Verdipapirfond, Stavanger, Norwegen zuzurechnen. Skagen Global Verdipapirfond hat wiederum selbst eine Schwellenüberschreitung unter 3% gemeldet und hielt zum 21. Oktober 2010 einen Stimmanteil in Höhe von 2,96%.
- Die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat der TAG eine Beteiligungshöhe von 9,49% zum 26. Oktober 2010 gemeldet. Hierbei wurden alle Stimmen zugerechnet. Die Schwellenüberschreitung von 10% war ebenfalls verursacht durch Verwässerung nach Durchführung einer Kapitalerhöhung.

- Die Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat sich an der TAG zum 26. Oktober 2010 in einer Höhe von 10,94% der Stimmrechte am Unternehmen beteiligt. Die Stimmen wurden Ruffer LLP in voller Höhe zugerechnet. Gleichzeitig hat die TAG eine Meldung von Capita Financial Managers Limited, London, Vereinigtes Königreich, erhalten, welche ebenfalls zum 26. Oktober 2010 seine Beteiligung an der TAG mit 10,85% indirekt gehaltener Anteile meldet. Zum 10. Dezember 2010 hat Ruffer LLP eine Schwellenüberschreitung der 15%-Hürde gemeldet und mitgeteilt, dass ihr 19,52% der Stimmrechte an der TAG zugerechnet werden.
- Schließlich wurde durch Close Securities Holdings Limited, London, Vereinigtes Königreich, eine Stimmrechtüberschreitung an der TAG zum 8. Dezember 2010 in Höhe von 19,82% der Stimmen gemeldet. Die Stimmen wurden in voller Höhe durch Close Securities (Germany) Limited über die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt a.M., zugerechnet. Anschließend wurde von Close Brothers Seydler Bank AG als auch Close Brothers Group plc, London, Vereinigtes Königreich, denen die Stimmen der Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited und Close Brothers Seydler Bank AG zuzurechnen sind, eine Beteiligungshöhe von 0% zum 10. Dezember 2010 gemeldet.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

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

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

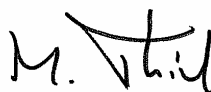
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michels
Wirtschaftsprüfer



Thiel
Wirtschaftsprüfer

23.6
Pro-Forma-Finanzinformationen (IFRS) für das
Geschäftsjahr 2010 und für den
Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011

Pro-Forma-Finanzinformationen (IFRS)

Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma- Anpassungen 2010 (ungeprüft) T€	Pro-Forma- Erläuterung	Pro-Forma- GuV 2010 (ungeprüft) €
	TAG 2010 (geprüft) T€	Colonia 2010 (ungeprüft) T€	Summe 2010 (ungeprüft) T€			
Gesamte Umsatzerlöse	82.941	66.815	149.756	0		149.756
Umsätze aus Vermietung	51.802	56.737	108.539	0		108.539
Aufwendungen aus Vermietung	-11.633	-30.609	-42.242	0		-42.242
Mietergebnis	40.169	26.128	66.297	0		66.297
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	20.665	2.921	23.586	0		23.586
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-20.884	-2.754	-23.638	0		-23.638
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-219	167	-52	0		-52
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.799	0	8.799	0		8.799
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8.740	0	-8.740	0		-8.740
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	59	0	59	0		59
Dienstleistungsumsätze	1.675	7.157	8.832	0		8.832
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-1.233	-6.675	-7.908	0		-7.908
Dienstleistungsergebnis	442	482	924	0		924
Sonstige betriebliche Erträge	15.696	2.572	18.268	0		18.268
Neubewertung der Renditeliegenschaften	12.797	5.250	18.047	0		18.047
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.049	0	4.049	0		4.049
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	16.846	5.250	22.096	0		22.096
Rohergebnis	72.993	34.599	107.592	0		107.592
Personalaufwand	-8.779	-3.808	-12.587	0		-12.587
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-770	-879	-1.649	0		-1.649
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-624	-2.079	-2.703	0		-2.703
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.955	-10.921	-26.876	1.134	1.)	-25.742
EBIT	46.865	16.912	63.777	1.134		64.911
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.528	0	6.528	-2.912	2.)	3.616
Zinsertrag	3.228	436	3.664	291	3.)	3.955
Zinsaufwand	-34.413	-31.786	-66.199	-4.843	4.)	-71.042
EBT	22.208	-14.438	7.770	-6.330		1.440
Ertragsteuern	-2.834	-12.791	-15.625	12.297	5.)	-3.328
Sonstige Steuern	-183	-8	-191	0		-191
Konzernergebnis	19.191	-27.237	-8.046	5.967		-2.079
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	690	-71	619	-6.551		-5.932
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	18.501	-27.166	-8.665	12.518		3.853
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,48 €					0,07 €
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,45 €					0,07 €

Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011

	Historische Finanzinformationen				Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-GuV 01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) €
	TAG 01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) €	Colonia 01.01.-31.01. 2011 (ungeprüft) €	Summe 01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) €	Pro-Forma- Anpassungen 01.01.-30.09. 2011 (ungeprüft) €		
Gesamte Umsatzerlöse	108.346	10.420	118.766	0		118.766
Umsätze aus Vermietung	83.046	4.893	87.939	0		87.939
Aufwendungen aus Vermietung	-24.284	-1.965	-26.249	0		-26.249
Mietergebnis	58.762	2.928	61.690	0		61.690
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.431	387	6.818	0		6.818
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.390	-331	-6.721	0		-6.721
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	41	56	97	0		97
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	12.393	4.522	16.915	0		16.915
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.485	-4.500	-16.985	0		-16.985
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-92	22	-70	0		-70
Dienstleistungsumsätze	6.476	618	7.094	0		7.094
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-6.441	-471	-6.912	0		-6.912
Dienstleistungsergebnis	35	147	182	0		182
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	113	36.508	-28.702	6.)	7.806
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23.022	0	23.022	0		23.022
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.765	0	4.765	0		4.765
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	0	27.787	0		27.787
Rohergebnis	122.928	3.266	126.194	-28.702		97.492
Personalaufwand	-8.422	-352	-8.774	0		-8.774
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-20	-800	0		-800
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.782	-181	-2.963	0		-2.963
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-5.729	-20.908	6.432	7.)	-14.476
EBIT	95.765	-3.016	92.749	-22.270		70.479
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.221	0	2.221	-2.132	8.)	89
Zinsertrag	6.105	31	6.136	972	9.)	7.108
Zinsaufwand	-50.688	-2.553	-53.241	888	10.)	-52.353
EBT	53.403	-5.538	47.865	-22.542		25.323
Ertragsteuern	-12.460	2.356	-10.104	-2.676	11.)	-12.780
Sonstige Steuern	-147	0	-147	0		-147
Konzernergebnis	40.796	-3.182	37.614	-25.218		12.396
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-776	-2	-778	2.180		1.402
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	41.572	-3.180	38.392	-27.398		10.994
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,67 €					0,18 €
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,58 €					0,18 €

Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2010 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011

Einleitender Abschnitt

Die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder im Zusammenhang mit Ihren Tochtergesellschaften „TAG“ genannt) wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Die Erstellung erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Die Pro-Forma-Finanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der TAG wider.

Da die Darstellungen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG gewesen wäre, wenn die nachfolgend beschriebene Unternehmenstransaktion tatsächlich bereits vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG nach dem Vollzug der Unternehmenstransaktion entwickeln wird.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte auf Grund des Erwerbs der Aktienmehrheit an der Colonia Real Estate AG, Köln, (im Folgenden auch kurz „Colonia“ genannt). Anhand der Pro-Forma-Finanzinformationen soll dargestellt werden, welche wesentlichen Auswirkungen der Erwerb der Colonia durch die TAG auf die historischen IFRS-Konzernabschlüsse der TAG gehabt hätte, wenn die TAG während des gesamten Berichtszeitraums, d.h. während des gesamten Geschäftsjahres 2010 und während des gesamten Neunmonatszeitraums zum 30. September 2011, in der durch diese Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Dieser Erwerbsvorgang stellte sich in zusammengefasster Form wie folgt dar:

- Die TAG erwarb in den Monaten Oktober bis Dezember 2010 durch Teilnahme an einer Barkapitalerhöhung auf Ebene der Colonia, durch Erwerb von Colonia-Aktien im Rahmen einer eigenen Sachkapitalerhöhung und durch verschiedene Aktienankäufe von Investoren und über die Börse insgesamt 29,82 % der Colonia-Aktien.
- Am 20. Dezember 2010 hat die TAG den Aktionären der Colonia ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der Colonia nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) unterbreitet. Das freiwillige Übernahmeangebot endete am 18. Januar 2011. Die TAG hatte zunächst und einschließlich der im Geschäftsjahr 2010 erworbenen Aktien insgesamt 38,28 % der Stimmrechte der Colonia übernommen und diesen Anteil dann nach Beendigung des freiwilligen Übernahmeangebots durch weitere Zukäufe sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG am 15. Februar 2011 50,02 % der Stimmrechte der Colonia hielt. Zu diesem Datum hat die TAG die Beherrschung über die Colonia erlangt.
- Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 hat die TAG AG anschließend weitere Aktien der Colonia direkt und durch Ausübung von Wandlungsrechten aus ebenfalls erworbenen Wandelanleihen der Colonia erworben. Zum 30. September 2011 hielt die TAG insgesamt 61,2 % der Aktien der Colonia.

Die Erstkonsolidierung der Colonia als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen erfolgte im IFRS-Konzernabschluss der TAG aus Vereinfachungs- und Wesentlichkeitsgründen auf Basis eines Zwischenabschlusses der Colonia zum 31. Januar 2011. Bis zum 31. Januar 2011, also auch in der Zeit von Oktober bis Dezember 2010, wurde die Colonia als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Der Erwerb der Colonia hat erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG. Aus diesem Grund veröffentlicht die TAG ergänzend zu den historischen Finanzinformationen Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese umfassen

- eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010,
- eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 und
- Pro-Forma-Erläuterungen.

Eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. September 2011 ist nicht erforderlich, da der Erwerb der Colonia in dem IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011 bereits abgebildet ist.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den historischen IFRS-Konzernabschlüssen und IFRS-Konzernzwischenabschlüssen zum 31. Dezember 2010 und zum 30. September 2011 der TAG sowie der Colonia zu lesen und alleine nicht aussagekräftig.

Die zu Grunde liegenden historischen Finanzinformationen wurden hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und der Bewertung unter Beachtung der International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, (IFRS) erstellt. Den historischen Finanzinformationen wurden die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt, wie sie im veröffentlichten IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011 bzw. im veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010 beschrieben sind.

Als Ausgangsbasis für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen dienten die folgenden historischen Abschlüsse:

- ungeprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der TAG zum 30. September 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der TAG zum 31. Dezember 2010
- ungeprüfter und nicht veröffentlichter IFRS-Konzernzwischenabschluss der Colonia zum 31. Januar 2011
- geprüfter und veröffentlichter IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010

Pro-Forma-Finanzinformationen (IFRS)

Grundlagen der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen

Die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen basieren auf der Annahme, dass der Konzern in der oben beschriebenen Struktur, d.h. nach Erwerb der Colonia, während des gesamten Berichtszeitraums, bestanden hat. Dabei wurden folgende grundlegende Annahmen getroffen:

- Während des gesamten Berichtszeitraums hielt die TAG 61,2 % der Aktien der Colonia. Minderheitenanteile am Konzernergebnis wurden entsprechend mit 38,8 % berücksichtigt.
- Die Finanzierung der Anschaffungskosten für die Colonia-Aktien erfolgte durch die TAG zu 50% durch Eigenkapital (Ausgabe neuer Aktien in Rahmen von Sachkapitalerhöhungen sowie Verwendung liquider Mittel aus Barkapitalerhöhungen) und zu 50% durch die Emission einer Wandelanleihe mit einem Nominalbetrag von T€ 66.600 und einem Zinssatz von 6,5 % p.a. Die tatsächliche Ausgabe der Wandelanleihe erfolgte im Dezember 2010. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen wurde eine Ausgabe zum 1. Januar 2010 unterstellt. Hierdurch wurden zusätzliche Zinsaufwendungen in den Pro-Forma Anpassungen erfasst.
- In Folge der Übernahme der Aktienmehrheit an der Colonia durch die TAG kam es auf Grund der in Wandelanleihen der Colonia enthaltenen so genannten „Change of Control-Klauseln“ zu Kündigungen und Rückzahlungsverpflichtungen aus diesen Wandelanleihen. Auch für die durch die TAG erfolgte Finanzierung dieser Rückzahlungsverpflichtungen wurde eine Relation von 50% Eigenkapital und 50% aus der im Dezember 2010 begebenen Wandelanleihe unterstellt. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden unterstellt, dass die gekündigten Wandelanleihen der Colonia schon zum 1. Januar 2010 zurückgezahlt wurden. Diese Annahme führt zu einer Reduzierung des Zinsaufwands.
- Die aus der Equity-Bewertung entstandenen Erträge des Geschäftsjahres 2010 und des Neunmonatszeitraums zum 30. September 2011 sowie der Gewinn aus der Erstkonsolidierung der Colonia im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 waren in voller Höhe zu eliminieren, da der Erwerb der Colonia fiktiv als bereits vor dem 1. Januar 2010 erfolgt angenommen wurde. Beginnend mit dem 1. Januar 2011 wurden Effekte aus der Folgekonsolidierung (Fortschreibung stiller Reserven und stiller Lasten in den erworbenen Vermögenswerten und Schulden) berücksichtigt.
- Kosten und Folgeeffekte aus der Übernahme der Colonia, z.B. Restrukturierungskosten und Erwerbsnebenkosten, wurden im Rahmen der Pro-Forma Anpassungen eliminiert. Zudem wurden Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern auf Verlustvorträge, die aufgrund des im Sinne des § 8c KStG schädlichen Anteilseignerwechsels im Geschäftsjahr 2010 vorgenommen wurden, rückgängig gemacht. Diese Annahmen bereinigen die Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnungen um Effekte ohne dauerhaften Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG.
- Bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde die Anzahl der tatsächlichen und potentiellen Aktien bereits ab dem 1. Januar 2010 so berücksichtigt, als ob die bis zum 30. September 2011 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Colonia durchgeführten Bar- und Sachkapitalerhöhungen schon zu diesem Stichtag durchgeführt worden wären.

Um den geprüften und veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der TAG anzupassen, wurden die nachfolgenden wesentlichen Ausweisänderungen vorgenommen, die jedoch sämtlich ohne Auswirkungen auf das Konzernergebnis waren:

- Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten wurden entgegen des historischen IFRS-Konzernabschlusses der Colonia zum 31. Dezember 2010 nicht als Umsätze aus Vermietung ausgewiesen, sondern mit den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen saldiert. Durch diese Anpassung reduzierten sich im Geschäftsjahr 2010 die Umsätze aus Vermietung der Colonia um T€ 29.564. Korrespondierend verringerten sich die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen.
- Die im historischen IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 noch gesondert ausgewiesenen allgemeinen Verwaltungskosten von T€ 13.637 wurden in Personalaufwendungen, Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen sowie in sonstige betriebliche Aufwendungen aufgeteilt. Die bei der Colonia ebenfalls gesondert ausgewiesenen Wertminderungen auf Beteiligungen von T€ 1.300 wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen

Die einzelnen Pro-Forma-Anpassungen stellen sich wie folgt dar (vgl. dazu auch die Nummernverweise in den Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnungen):

Geschäftsjahr 2010

1. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Rechts- und Beratungskosten von T€ 910 für die Abwehr der Übernahme, die auf Ebene der Colonia in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst waren, eliminiert. Für den Erwerb der Aktien der Colonia auf Ebene der TAG aufwandswirksam erfasste Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 224 wurden ebenfalls eliminiert. Insgesamt ergab sich dadurch eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 1.134.
2. Die im Geschäftsjahr 2010 erfolgte Zuschreibung der Anteile an der Colonia als assoziiertes Unternehmen aufgrund der Bewertung mit dem anteiligen Nettozeitwertvermögen in Höhe von T€ 2.912 wurde aus dem Ergebnis assoziierter Unternehmen eliminiert.
3. Da Wandelanleihen der Colonia zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung einen im Vergleich zum Buchwert abweichenden beizulegenden Zeitwert ausgewiesen hatten, entstanden stille Lasten. Diese wurden im Geschäftsjahr 2010 im Rahmen einer fiktiven Folgekonsolidierung in Höhe von T€ 291 ertragswirksam aufgelöst.
4. Die Pro-Forma-Anpassung im Bereich der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2010 betrifft zunächst den höheren Zinsaufwand für die Finanzierung der Colonia-Aktien bzw. der nach Übernahme der Colonia zurückerworbenen Wandelanleihen der Colonia in Höhe von insgesamt T€ 4.644. Zusätzlich wurden Emissionskosten und Kosten für die Aufzinsung der zur Finanzierung des Erwerbs von Aktien der Colonia begebenen Wandelanleihe auf Ebene der TAG in Höhe von insgesamt T€ 740 aufwandswirksam berücksichtigt. Weiterhin wurden stille Reserven in den Finanzschulden und in den Wandelanleihen aus der Erstkonsolidierung der Colonia im Geschäftsjahr 2010 im Rahmen einer fiktiven Folgekonsolidierung in Höhe von T€ 2.154 aufwandswirksam aufgelöst. Gegenläufig ergab sich eine Reduzierung der Zinsaufwendungen auf Ebene der Colonia auf Grund der annahmegemäß bereits zum 1. Januar 2010 zurückerworbenen Wandelanleihen von T€ 2.695.

Pro-Forma-Finanzinformationen (IFRS)

- Die Korrektur der latenten Steuern um T€ 12.297 beinhaltet im Geschäftsjahr 2010 die Eliminierung der Wertberichtigung auf aktive latente Steuern auf Verlustvorträge von T€ 11.193 auf Ebene der Colonia sowie latente Steuern, soweit erforderlich, auf die unter den Nummern 1. bis 4. dargestellten Anpassungen von T€ 1.104.

Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011

- Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 ergab sich aus der Erstkonsolidierung der Colonia ein Gewinn von T€ 28.702, da das anteilige Nettozeitwertvermögen der Colonia von T€ 119.050 die gesamten Anschaffungskosten der Aktien von T€ 90.348 in dieser Höhe überschritten hat. In dieser Höhe wurden die sonstigen betrieblichen Erträge reduziert.
- Die Pro-Forma-Anpassung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhaltet im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 Restrukturierungskosten auf Ebene der Colonia (z.B. Abfindungszahlungen an Vorstände und Mitarbeiter, Rückstellungen für belastende Mietverträge und Wertminderungen von zukünftig nicht mehr genutzten Vermögenswerten) in Höhe von T€ 6.432.
- Die Zuschreibung der Anteile an der Colonia als assoziiertes Unternehmen aufgrund des Anstiegs des beizulegenden Zeitwerts im Übergang zur Vollkonsolidierung als Tochterunternehmen in Höhe von T€ 2.132 wurde im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 aus dem Ergebnis assoziierter Unternehmen eliminiert.
- Die Korrektur der Zinserträge im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 enthält die anteilige Auflösung von stillen Lasten aus der fiktiven Folgekonsolidierung der Colonia von T€ 972.
- Die Korrektur der Zinsaufwendungen im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011 enthält die aufwandswirksame Fortschreibung der stillen Reserven im Rahmen der fiktiven Folgekonsolidierung in Höhe T€ 1.040 sowie gegenläufig den Wegfall der Zinsaufwendungen auf Ebene der Colonia auf Grund der annahmegemäß bereits zum 1. Januar 2010 zurückerworbenen Wandelanleihen von T€ 1.928. In der Folge reduziert sich der Zinsaufwand um T€ 888.
- Auf die unter den Nummern 6. bis 10. dargestellten Pro-Forma Anpassungen wurde im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2011, soweit erforderlich, ein latenter Steueraufwand von T€ 2.676 erfasst.

Hamburg, den 17. Februar 2012

Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Dr. Harboe Vaagt

Bescheinigung

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. September 2011 der TAG Immobilien AG, Hamburg, auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010, eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf die historischen Abschlüsse gehabt hätte, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, den 17. Februar 2012

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.

24. Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten

Nach dem 30. September 2011 entwickelte sich der Geschäftsbereich Wohnimmobilien nach eigenen Einschätzungen der TAG plangemäß.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 26. Juli 2011 erwarb die TAG im Rahmen des Projekts „Theta“ jeweils 94 % der Geschäftsanteile an fünf Objektgesellschaften (siehe hierzu die Darstellung in Abschnitt 16.1.). Die regionalen Schwerpunkte des von diesen Gesellschaften gehaltenen Portfolios bilden Norddeutschland, Sachsen-Anhalt und Sachsen, so dass die Verwaltung der Liegenschaften durch die bestehenden Standorte der TAG in Hamburg und Leipzig erfolgen kann. Die Mietfläche beträgt 208.757 m², die Jahresnettoistmiete liegt bei rund EUR 12,9 Mio. Der Erwerb der Geschäftsanteile an den fünf Gesellschaften erfolgte im Wege der Sacheinlage gegen die Ausgabe von 5.476.924 neuen Aktien der TAG AG im Wege einer Sachkapitalerhöhung und gegen einen Barbetrag von insgesamt EUR 11,7 Mio., der bereits in Höhe von EUR 4,8 Mio. beglichen wurde, so dass zum Datum dieses Prospekts noch eine Zahlung von rund EUR 6,9 Mio. aussteht.. Durch diese Transaktion hat sich der Bestand der Wohnimmobilien der TAG um etwa 10 % auf 1.907.049 m² bzw. auf 30.864 Wohneinheiten erhöht. Die Sachkapitalerhöhung wurde mit ihrer Eintragung in das Handelsregister am 1. November 2011 wirksam, womit auch die aufschiebende Bedingung für die Einbringung der Geschäftsanteile an den fünf Gesellschaften eingetreten ist.

Die TAG AG hat zudem durch notariell beurkundeten Einbringungsvertrag vom 25. Oktober 2011 eine Wohnanlage in Chemnitz erworben, die im Rahmen einer am selben Tag beschlossenen Kapitalerhöhung als Sacheinlage in die TAG Immobilien AG eingebracht worden ist. Die Wohnanlage umfasst eine Fläche von rund 32.000 m² bei einer Ist-Miete von EUR 1,7 Mio. Einbringungsgegenstand der Kapitalerhöhung sind 94 % der Geschäftsanteile an der die Wohnanlage haltenden Jokasa Immo Invest I GmbH, die nunmehr als TAG Chemnitz-Immobilien GmbH firmiert, sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund EUR 3 Mio. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Die Sacheinlage erfolgte gegen Ausgabe von 859.339 Aktien. Die Kapitalerhöhung ist durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2011/I in Höhe von EUR 859.339,00 und Eintragung in das Handelsregister am 23. Januar 2012 durchgeführt worden. Die Aktien sind unmittelbar nach der Eintragung zum Handel zugelassen worden.

Des Weiteren hat die TAG durch Kaufvertrag vom 15. Dezember 2011 ein von ihrer Tochtergesellschaft BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH gehaltenes Grundstück in Hamburg veräußert. Der Kaufpreis für das Grundstück, welches mit einem Parkhaus bebaut ist, beträgt rund EUR 1,6 Mio. Der Eigentumsübergang und die Kaufpreiszahlung werden voraussichtlich Anfang März 2012 erfolgen.

Ferner hat die TAG durch Kaufvertrag vom 30. Dezember 2011 eine Wohnimmobilie in Hamburg mit 129 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 5.400 m² veräußert. Der Kaufpreis, über dessen Höhe mit dem Erwerber Stillschweigen vereinbart wurde, ist zum Datum des vorliegenden Wertpapierprospekts noch nicht fällig geworden.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Januar 2012 hat die TAG Administration GmbH 94 % der Anteile an der Eberswalde Verwaltungs GmbH erworben. Weitere 6 % der Anteile hat die TAG KG erworben. Bei der Eberswalde Verwaltungs GmbH handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin, die über eine Wohnanlage in Eberswalde bei Berlin mit einer Gesamtmietfläche von 59.911 m² verfügt und aus 1.057 Wohneinheiten sowie 11 Gewerbeeinheiten besteht. Aus der Vermietung der Wohneinheiten ergibt sich eine Jahresnettosollmiete 2011 in Höhe von rund EUR 2,7 Mio. Der Gesamtkaufpreis für alle Anteile betrug etwa EUR 30,4 Mio., wobei ein wesentlicher Teilbetrag in Höhe von rund EUR 19,5 Mio. durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der Eberswalde Verwaltungs GmbH abgegolten wurde.

Die Umsätze aus Mieterlösen für das Gesamtjahr 2011 haben sich auf rund EUR 115 Mio. belaufen. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 (Umsätze aus Mieterlösen von EUR 52 Mio.) ergibt sich damit eine Steigerung um rund 120 %, die im Wesentlichen auf die Konsolidierung der zu Beginn des Geschäftsjahres übernommenen Colonia und die weiteren Akquisitionen des Geschäftsjahres 2011, insbesondere im Bereich Wohnimmobilien, zurückzuführen ist.

Die Leerstandsquote im Wohnportfolio des Konzerns einschließlich der Colonia betrug zum 31. Dezember 2011 rund 11,7 % und ist damit seit dem 30. September 2011, zu dem die Leerstandsquote bei 11,9 % lag, leicht gesunken.

Im Bereich Gewerbeimmobilien entwickelt ist die Geschäftsentwicklung der TAG nach eigener Einschätzung weiterhin stabil. Die Umsätze aus Mieterlösen haben sich seit dem 30. September 2011 kaum verändert. Auch die Entwicklung im Bereich des Leerstandes ist stabil geblieben. Für das Gesamtjahr 2011 erwartet die Gesellschaft in diesem Geschäftsbereich keine wesentlichen wirtschaftlichen Veränderungen, die die Ertragssituation beeinflussen könnten. Am 14. und 20. Oktober 2011 konnten die Verträge über den Verkauf des Grundstücks Tübinger Straße in München beurkundet werden. Es handelt sich um eine Teilfläche von rund 15.000 m², die der Käufer aufgrund zwischenzeitlich bestehender Baurechte weiter entwickeln wird. Die Zahlung des Kaufpreises, welcher bei rund EUR 31 Mio. liegt, ist Ende Dezember 2011 erfolgt.

Der Geschäftsbereich Immobiliendienstleistungen ist im Wesentlichen durch die am 4. Juli 2011 wirksam gewordene Verschmelzung der Dienstleistungsgesellschaften der TAG und der Colonia zur

POLARES Real Estate Asset Management GmbH geprägt. Diese Gesellschaft verwaltet nach der Verschmelzung ein Immobilienvolumen von rund EUR 4 Mrd., so dass die strategische Bedeutung und der Marktauftritt der TAG im Bereich der Immobiliendienstleistungen weiter zugenommen hat. Die in diesem Geschäftsbereich erwirtschafteten Umsatzerlöse liegen im Plan. Die TAG rechnet hier mit Umsatzerlösen zum 31. Dezember 2011 in Höhe von rund EUR 8,5 Mio.

Ingesamt erwartet die TAG nach vorläufigen Berechnungen im Geschäftsjahr 2011 auf Konzernebene ein EBT in Höhe von gut EUR 80 Mio. (Vorjahr: EUR 22 Mio.). Der Immobilienbestand wurde insgesamt im abgelaufenen Geschäftsjahr verdoppelt und beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf einen Bilanzwert von rund EUR 2 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 1 Mrd.) mit über 30.000 Wohneinheiten. Der NAV (Net Asset Value) beträgt ca. EUR 8,75 je Aktie per Ende 2011 (Vorjahr: ca. EUR 6,67) (siehe zur Erläuterung dieser Kennzahl die Darstellung im Abschnitt 9.1 unter der Überschrift „Historische Finanzinformationen“). Darüber hinaus konnte im Geschäftsjahr 2011 das Mietergebnis von EUR 40 Mio. im Geschäftsjahr 2010 auf knapp EUR 80 Mio. verdoppelt werden. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2011 und betrug nach Abzug der Minderheitenanteile rund EUR 540 Mio. nach EUR 356 Mio. im Geschäftsjahr 2010. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum 31. Dezember 2011 rund EUR 1,2 Mrd. nach rund EUR 0,6 Mrd. zum 31. Dezember 2010. Mit einem LTV (Loan to Value) von 59% (Vorjahr: 53%) und einer Eigenkapitalquote von 26% (Vorjahr: 30%) wies der TAG-Konzern nach eigener Einschätzung zum 31. Dezember 2011 eine dem Geschäftsmodell angemessene Bilanzrelation auf (siehe zur Erläuterung dieser Kennzahl die Darstellung im Abschnitt 9.1 unter der Überschrift „Historische Finanzinformationen“). Vor diesem Hintergrund beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2011 die Ausschüttung einer Dividende von rund EUR 0,20 je Aktie zu beschließen. Die vorgenannten Angaben in diesem Absatz ergeben sich aus vorläufigen Berechnungen und den gegenwärtigen Schätzungen der Gesellschaft; sie basieren nicht auf geprüften und testierten Angaben aus bereits aufgestellten Abschlüssen. Der Prozess zur Aufstellung und Prüfung des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der TAG ist noch nicht abgeschlossen.

Für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum Datum dieses Prospekts erwartet die TAG nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen auf Ebene des IFRS-Konzernabschlusses ein im Vergleich zum Vorjahr reduziertes EBIT und reduziertes Konzernergebnis, da im Februar 2011 ein wesentlicher Gewinn aus der Erstkonsolidierung der Colonia zu verzeichnen war. Dieser wurde im ersten Quartal 2011 vorläufig mit EUR 12,4 Mio. und im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2011 auf endgültiger Basis mit EUR 28,7 Mio. erfasst. Erstkonsolidierungsgewinne in dieser Höhe waren seit dem 1. Januar 2012 bis zum Datum dieses Prospekts nicht zu verzeichnen. Daneben sind seit dem 30. September 2011 bis zum Datum des Prospektes keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TAG eingetreten.

25. Glossar

(Konzern-) Abschlussprüfer	(Konzern-) Abschlussprüfer der TAG; zur Zeit Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neumühlen 11, 22763 Hamburg.
A-Lagen, B-Lagen	Diese Kriterien beziehen sich bei Gewerbeimmobilien, insbesondere bei Büroimmobilien auf die geographische Lage des Objekts. Objekte in A-Lagen nehmen in der jeweiligen Stadt eine Spitzenlage ein, etwa in Form der Innenstadtlage. Bei den B-Lagen handelt es sich ebenfalls um hervorragende Lagen, die jedoch nach ihrer geographischen Lage nicht an A-Lagen heranreichen. Die genaue Einreihung einer Lage in diese Kategorien kann jedoch je nach Quelle abweichen.
Anlagevermögen	Bestand der Immobilien, die von der Gesellschaft in der Regel dauerhaft als Renditeobjekte gehalten werden.
A-Städte, B-Städte	Bei dieser Einordnung handelt es sich um ein Kriterium, welches im Bereich der Gewerbeimmobilien, insbesondere bei Büroimmobilien zur Beurteilung der Güte eines Objekts verwendet wird. Unter A-Städten versteht die Gesellschaft die deutschen Städte, die im Markt als Metropolregionen wahrgenommen werden. Dies betrifft die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Unter B-Städten versteht die Gesellschaft alle deutschen Großstädte und mittelgroßen Städte, die nicht zu den A-Städten zu rechnen sind.
Bauträrgeschäft	Errichtung von Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb an Dritte.
Bau-Verein	Teilkonzern der TAG, bestehend aus der Bau-Verein AG und ihren Tochtergesellschaften.

Bau-Verein AG	Bau-Verein zu Hamburg AG, Hamburg, Tochtergesellschaft der TAG AG und Muttergesellschaft des Bau-Vereins.
Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung von Immobilien mit dem Ziel der Erhaltung oder Wiederherstellung eines Zustandes, der den aktuellen Marktanforderungen entspricht, um eine nachhaltige Vermietbarkeit und damit dauerhafte Mieterträge zu gewährleisten. Typische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Schaffung besser vermarktbarer Wohnungsgrößen mittels Zusammenlegung von Wohnungen oder der Ausbau von Dachgeschossen, der Anbau von neuen Balkonen, die Renovierung der Bäder die Verbesserung der Energieeffizienz durch Maßnahmen der Wärmedämmung.
BVEI	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH.
conwert	Es handelt sich um die conwert Immobilien Invest SE, Wien, mit der die Bau-Verein AG ein Joint Venture hinsichtlich der GAG eingegangen ist. Das Joint Venture ist mit Wirkung zum 30. Dezember 2009 beendet worden.
Colonia	Colonia Real Estate AG, Köln, Tochtergesellschaft der TAG AG und Muttergesellschaft im Colonia-Teilkonzern der TAG.
D&O Versicherung	Versicherungsschutz zu Gunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.
DKBI	DKB Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin.

Due Diligence (-Prüfung)	Umfassende Unternehmensprüfung im Vorfeld von Aktienemissionen oder Unternehmensakquisitionen, insbesondere einschließlich einer systematischen Analyse der Stärken und Schwächen des Unternehmens, der mit dem Kauf oder des Börsengangs verbundenen Risiken sowie des Unternehmenswertes.
EBIT	Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgegebener Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zinsergebnis.
EBITDA (vor Neubewertungen)	Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgegebener Geschäftsbereiche, Ertragsteuern und sonstigen Steuern sowie vor dem Beteiligungs- und Equity-Ergebnis und dem Zinsergebnis, eliminiert um Abschreibungen und Wertminderungen und Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften.
EBT	Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen, Ergebnisanteilen aufgegebener Geschäftsbereiche und vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate; Zinssatz für Termingelder im Interbankengeschäft
Financial Covenants	Nebenabreden in Finanzierungsverträgen, in denen sich der Darlehensnehmer zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet.
FRW	FranconoWest AG, Düsseldorf, seit Dezember 2011 TAG NRW-Immobilien GmbH, Hamburg.
GAG	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg.
Gesamtportfolio	Der Gesamtbestand aller Immobilien der TAG AG und ihrer Tochtergesellschaften. Umfasst Wohn-, Gewerbe-

	und sonstige Immobilien einschließlich unbebauter Grundstücke.
Gesellschaft	TAG Immobilien AG, Hamburg.
IAS	International Accounting Standards; Regelwerk zur Rechnungslegung.
IFRS	International Financial Reporting Standards (Rechnungslegungsvorschriften des International Accounting Standards Board), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.
Immobilienbewirtschaftung	Maßnahmen zur Vermietung und Verwaltung des Immobilienbestandes; einschließlich der Vermietung freier werdender Wohnungen, dem Abschluss und dem Management der Mietverträge, die kontinuierliche Überwachung und Prüfung der Zahlungseingänge auf Miet- und Kautionskonten, die Beitreibung offener Forderungen, Betriebskostenabrechnungen und Buchhaltung sowie Instandhaltungsmaßnahmen.
Immobilienportfolio	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Immobilien, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
Instandhaltungsmaßnahmen	Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit einer Immobilie und ihres Zubehörs
Ist-Miete	Die Ist-Miete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils in Bezug genommenen Immobilien.
KVT	Kraftverkehr Tegernsee Immobilien GmbH.
Larus	LARUS Asset Management GmbH, Hamburg; frühere Tochtergesellschaft der TAG AM, welche im Ge-

schäftsfeld der Immobiliendienstleistungen tätig war. Im Juli 2011 wurde sie auf die POLARES REAM verschmolzen.

Leerstand	Vermietbare Immobilienfläche in Quadratmetern, die nicht vermietet ist.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote beschreibt den Anteil der nicht vermieteten, aber vermietbaren Immobilienfläche an einem Immobilienportfolio.
LTV / Loan To Value	Der LTV errechnet sich aus den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zuzüglich der unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum gesamten Immobilienvolumen (Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Immobilien sowie Immobilien, die in den Bilanzpositionen „Sachanlagen“ und „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen werden). Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen werden nicht in die Berechnung des LTV einbezogen.
Modernisierungsmaßnahmen	Teil der Bestandsentwicklungsmaßnahmen; zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören alle Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung der Wohnungen, um sie in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, beispielsweise Dämmarbeiten und andere Arbeiten, durch welche der Energiebedarf der Wohnungen reduziert werden kann, sowie die Erneuerung nicht mehr zeitgemäßer Elemente der Wohnungsausstattung wie zum Beispiel der Einbau neuer sanitärer Einrichtungen und neuer Heizungen.
NAV / Net Asset Value	Die Gesellschaft errechnete den Net Asset Value je Aktie („NAV“) zu den Stichtagen 31. Dezember 2008, 2009 und 2010 aus dem Eigenkapital vor Minderheiten-

	<p>anteilen dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien. Verwässerungseffekte aus potentiell verwässernden Finanzinstrumenten, z.B. Wandelschuldverschreibungen, werden dabei nicht berücksichtigt. Seit dem Stichtag 30. Juni 2011 definiert die Gesellschaft den NAV aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen, wobei nunmehr die in der Konzernbilanz enthaltenen Buchwerte für derivative Finanzinstrumente (im Wesentlichen Zinsswapvereinbarungen) und latente Steuern aus dem Eigenkapital herausgerechnet werden, dividiert durch die Anzahl der zum Stichtag ausgegebenen Aktien.</p>
Netto-Kaltniete	<p>Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen, die allein die Raumnutzung abdecken und keine Nebenkosten wie z. B. Wasser, Heizung, Müllabfuhr und Hausmeister enthalten.</p>
POLARES REAM	<p>POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg, Tochtergesellschaft der Colonia, welche im Juli 2011 aus der Verschmelzung der LARUS Asset Management GmbH aus dem bisherigen TAG-Teilkonzern auf die Colonia Real Estate Solutions GmbH aus dem bisherigen Colonia-Teilkonzern entstanden ist, und in welcher die Tätigkeit der TAG in dem Geschäftsfeld der Immobiliendienstleistungen gebündelt wird.</p>
Prime Standard	<p>Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichten.</p>
Privatisierung	<p>Veräußerung von Wohnimmobilien an die bisherigen Mieter.</p>
Projektentwicklung	<p>Summe aller Planungen, bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Bebauung von Grundstücken und zur Vermarktung der errichteten Immobilien.</p>
Regulierter Markt	<p>Börsensegment, bei welchem die Zulassungspflichten und Folgepflichten gesetzlich geregelt sind.</p>

Sanierungsmaßnahmen	Teil der Bestandsentwicklungsmaßnahmen; zu den Sanierungsmaßnahmen gehören alle Maßnahmen, die der durchgreifenden Verbesserung der Bausubstanz dienen und bei welcher bewusst Leerstände von Wohnungen in Kauf genommen werden. Im Unterschied zu den Modernisierungsmaßnahmen, welche vor allem auf die Steigerung des Potentials der Ist-Mieten gerichtet ist, dienen Sanierungsmaßnahmen der Verbesserung der künftigen Vermietbarkeit und damit der Erhöhung der Soll-Mieten.
Serviced Apartments	Vollmöblierte Wohnungen zur kurz- und mittelfristigen Vermietung, für die weitere Dienstleistungen wie z. B. Reinigung, Handtuchservice etc. ähnlich wie in einem Hotel optional angeboten werden.
Sollmiete	Ist-Miete zuzüglich der auf Leerstandsflächen potentiell zu erzielenden Mieten.
TAG	TAG-Konzern, bestehend aus der TAG AG und ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften.
TAG AG	TAG Immobilien AG, Hamburg.
TAG AM	TAG Asset Management GmbH, Hamburg, Tochtergesellschaft der TAG AG.
TAG Gewerbe	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, Tochtergesellschaft der TAG AG.
TAG KG	TAG Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Hamburg, Tochtergesellschaft der TAG AG.
TBG	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee.
Verkehrswert	Der Verkehrswert einer Immobilie wird durch den Preis bestimmt, der zu einem Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (auch „beizulegender Zeitwert“).
Vorratsvermögen	Bestand der Immobilien, die von der Gesellschaft nicht dauerhaft als Renditeobjekte gehalten werden, sondern zum Verkauf bestimmt sind.

Wertgutachten

Berichte der unabhängigen externen Sachverständigen Otto & Kollegen, Kaiserdamm 82, 14057 Berlin, CB Richard Ellis GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin, und Jones Lang LaSalle, Berliner Freiheit 2, 10785 Berlin, zur Ermittlung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios des TAG AG und ihrer Tochtergesellschaften gemäß IAS 40.

26. Wertgutachten

26.1.

Wertgutachten zum 15. August 2011 für das im Rahmen des Projekts „Theta“ erworbene Immobilienportfolio

Bewertungsgutachten Kapitalerhöhung „Theta – Portfolio“

Auftraggeber

TAG Immobilien AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Bewerter

Jones Lang LaSalle GmbH
Valuation & Transaction Advisory
Berliner Freiheit 2
D – 10785 Berlin
Tel.: +49 (0) 30 / 2039 80 – 0
Fax: +49 (0) 69 / 2039 80 – 395

Bewertungsstichtag

15. August 2011

Datum des Bewertungsgutachtens

27. Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen	3
3	Status des Bewerter und Interessenkonflikte	3
4	Zweck des Bewertungsgutachtens	3
5	Portfolioanalyse	4
5.1	Allgemeiner Überblick pro Standort	4
5.2	Anzahl der Einheiten	4
5.3	Vermietbare Fläche	5
5.4	Gesamtmieteinnahmen	5
5.5	Leerstandsquote	7
5.6	Öffentliche Förderung	7
5.7	Erbbaurecht	8
6	Besichtigung der Immobilien	8
7	Bewertungsgrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete	8
7.1	Marktwert	8
7.2	Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie	8
7.3	Steuern und Kosten	9
8	Mehrwertsteuer	9
9	Annahmen und Informationsquellen	9
9.1	Eigentum	10
9.2	Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill	10
9.3	Umweltzustand	11
9.4	Flächen	11
9.5	Gesetzliche Anforderungen und Planung	11
9.6	Mietverhältnisse	11
9.7	Informationen	12
10	Vertraulichkeit und Offenlegung	12
10.1	Offenlegung	12
10.2	Veröffentlichung	12
10.3	Übertragung von Rechten an Dritte	12
11	Bewertungsergebnis	13

1 Einleitung

Wir, Jones Lang LaSalle GmbH, haben die in der Anlage (i. F. die „Einzelobjektaufstellung“) genannten Immobilien der TAG Immobilien AG (i. F. die „Gesellschaft“) beziehungsweise ihrer Tochtergesellschaften in Augenschein genommen und für jede Immobilie (i. F. die „Immobilien“) ein Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentumsrechte per 15. August 2011 erstellt. Dieses Vollgutachten datiert vom 23. September 2011. Darauf basierend wurde das vorliegende Bewertungsgutachten zum Stichtag 27. Januar 2012 erstellt.

2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Practice Statements (i. F. „PS“) entsprechen, die in den Royal Institute of Chartered Surveyors (i. F. „RICS“) Appraisal and Valuation Standards, 7th Edition (i. F. das „Red Book“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3 Status des Bewerter und Interessenkonflikte

Wir bestätigen, dass Jones Lang LaSalle die Marktwertermittlung in seiner Eigenschaft als qualifizierter externer Bewerter, wie im RICS „Red Book“ definiert, durchgeführt hat.

Ferner weisen wir darauf hin, dass Jones Lang LaSalle als unabhängiger Berater nach den Richtlinien der ESMA (ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive, dated March 23, 2011) gehandelt hat.

Abschließend bestätigen wir, dass Jones Lang LaSalle kein tatsächlicher oder potenzieller Interessenskonflikt bekannt ist, der den Status als externer oder unabhängiger Berater beeinflusst hätte.

4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „Bewertungsgutachten“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 15. August 2011 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt nach WpPG (der „Prospekt“) aufgenommen werden. Der Prospekt ist erforderlich für die geplante Kapitalerhöhung der Gesellschaft sowie für die Börseneinführung der neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse.

5 Portfolioanalyse

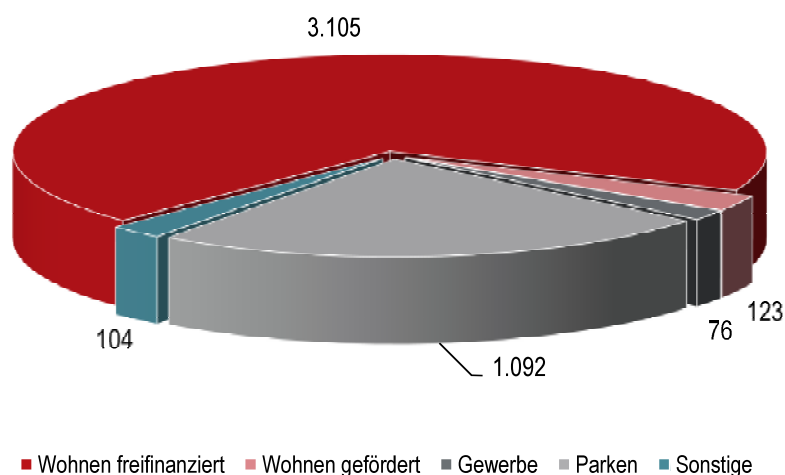
5.1 Allgemeiner Überblick pro Standort

Die folgende Tabelle zeigt einen allgemeinen Überblick über Anzahl der Einheiten, Flächen und Mieteinnahmen:

Stadt	Summe Wohneinheiten	Summe Wohnfläche in m ²	Summe Gewerbeeinheiten	Summe Gewerbefläche in m ²	Summe Ist-Miete p.a. in €	Summe Soll-Miete p.a. in €
Bad Segeberg	52	4.202	-	-	249.869	266.001
Bielefeld	112	9.684	-	-	835.984	835.984
Bremerhaven	40	2.899	1	113	148.639	149.599
Cuxhaven	380	29.982	9	799	1.673.472	1.753.887
Dresden	52	3.744	9	762	346.550	351.474
Freiberg	108	5.909	-	-	303.157	311.608
Freital	28	1.676	10	1.701	173.833	251.859
Glückstadt	220	13.254	-	-	687.139	711.850
Itzehoe	107	7.471	-	-	337.139	395.713
Kabelsketal	208	13.933	22	2.619	690.002	780.149
Kassel	411	20.061	1	70	877.125	930.567
Kiel	254	14.546	-	-	859.855	919.272
Leipzig	27	1.884	-	-	154.583	155.392
Magdeburg	411	21.297	1	25	1.059.468	1.150.519
Nordenham	40	2.113	-	-	37.938	76.088
Oldenburg	56	4.196	-	-	184.578	209.651
Plauen	27	1.108	3	447	60.814	68.484
Pößneck	21	1.339	16	1.682	114.888	149.719
Ratzeburg	51	2.787	-	-	148.794	155.176
Rendsburg	166	7.671	-	-	401.953	438.482
Wolfsburg	457	30.446	4	338	3.601.331	3.601.331
Gesamtergebnis	3.228	200.202	76	8.555	12.947.113	13.662.807

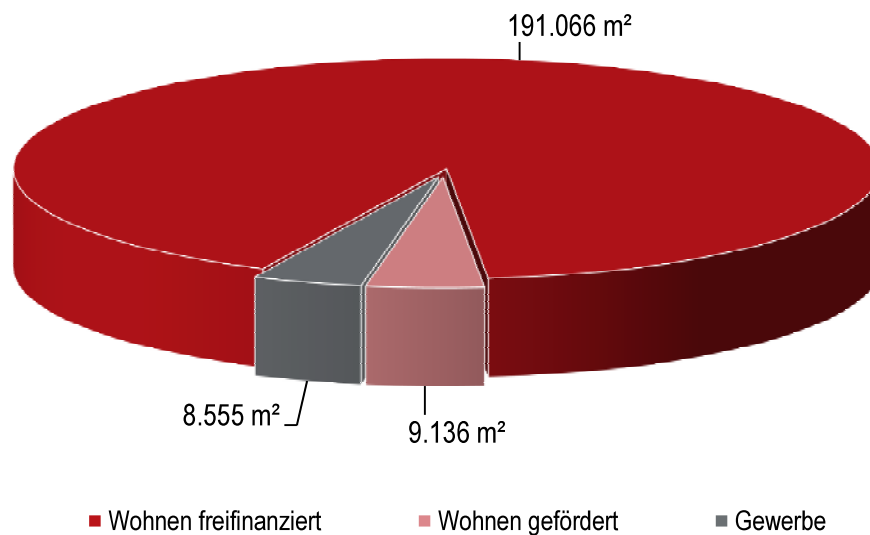
5.2 Anzahl der Einheiten

Das überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Portfolio besteht aus 3.105 freifinanzierten und 123 geförderten Wohneinheiten sowie 76 Gewerbeeinheiten und 104 „sonstigen Mieteinheiten“ (darunter fallen z.B. Antennenverträge). Des Weiteren befinden sich 1.092 Stellplätze im Portfolio. Die Nutzungsart „Parken“ umfasst Tiefgaragen, Garagen und Außenstellplätze.



5.3 Vermietbare Fläche

Die Gesamtmietfläche beträgt 208.757 m² und ist in 200.202 m² (95,9%) Wohnfläche sowie 8.555 m² (4,1%) Gewerbefläche unterteilt. Von den 200.202 m² Wohnfläche entfallen 9.136 m² auf die geförderten Wohneinheiten.



5.4 Gesamtmieteinnahmen

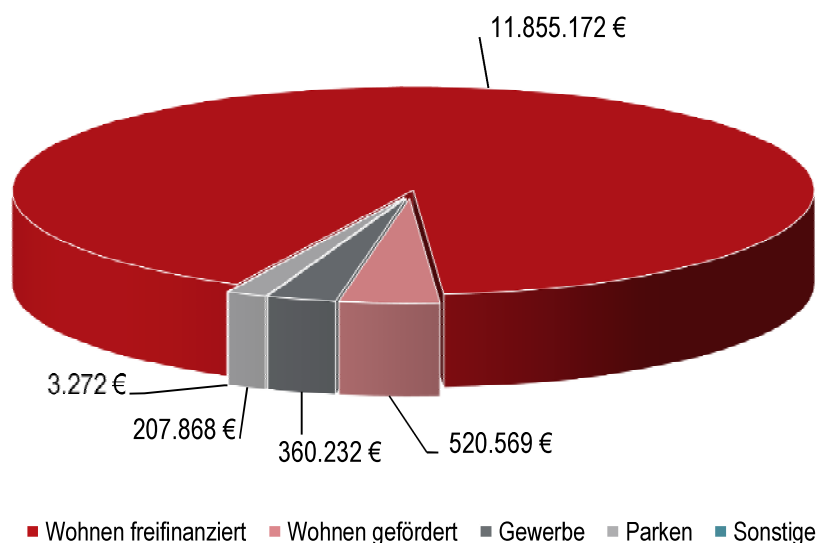
Die jährliche Ist-Miete zum Bewertungsstichtag beträgt insgesamt 12.947.113 €. Dies entspricht einer Ist-Miete von 5,51 € pro m² und Monat.

Die Wohnungsmieten der freifinanzierten Einheiten belaufen sich dabei auf 11.855.172 € p.a. (5,44 €/m²/Monat), während die Wohnungsmieten der geförderten Einheiten jährlich 520.569 € betragen (4,94 €/m²/Monat).

Auf Gewerbeeinheiten entfallen 360.232 € (5,35 €/m²/Monat), während Stellplätze 207.868 € (16,92 €/Stellplatz/Monat) und sonstige Einheiten Einnahmen von 3.272 € (8,80 €/Einheit/Monat) aufweisen.

Bewertungsgutachten Kapitalerhöhung TAG Immobilien AG
Jones Lang LaSalle GmbH

Ist-Mieteinnahmen

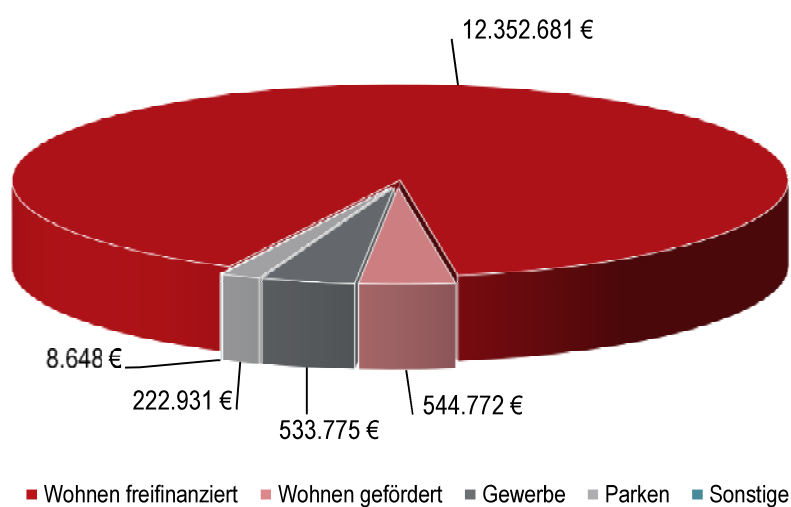


Die jährliche Soll-Miete zum Bewertungsstichtag beträgt insgesamt 13.662.807 €, dies entspricht einer Soll-Miete von 5,45 € pro m² und Monat.

Die Wohnungsmieten der freifinanzierten Einheiten belaufen sich dabei auf 12.352.681 € p.a. (5,39 €/m²/Monat), während die Wohnungsmieten der geförderten Einheiten jährlich 544.772 € betragen (4,97 €/m²/Monat).

Auf Gewerbeeinheiten entfallen 533.775 € (5,20 €/m²/Monat), während Stellplätze einen Anteil von 222.931 € (17,01€/Stellplatz/Monat) und sonstige Einheiten einen Anteil von 8.648 € (6,93 €/Einheit/Monat) aufweisen.

Soll-Mieteinnahmen

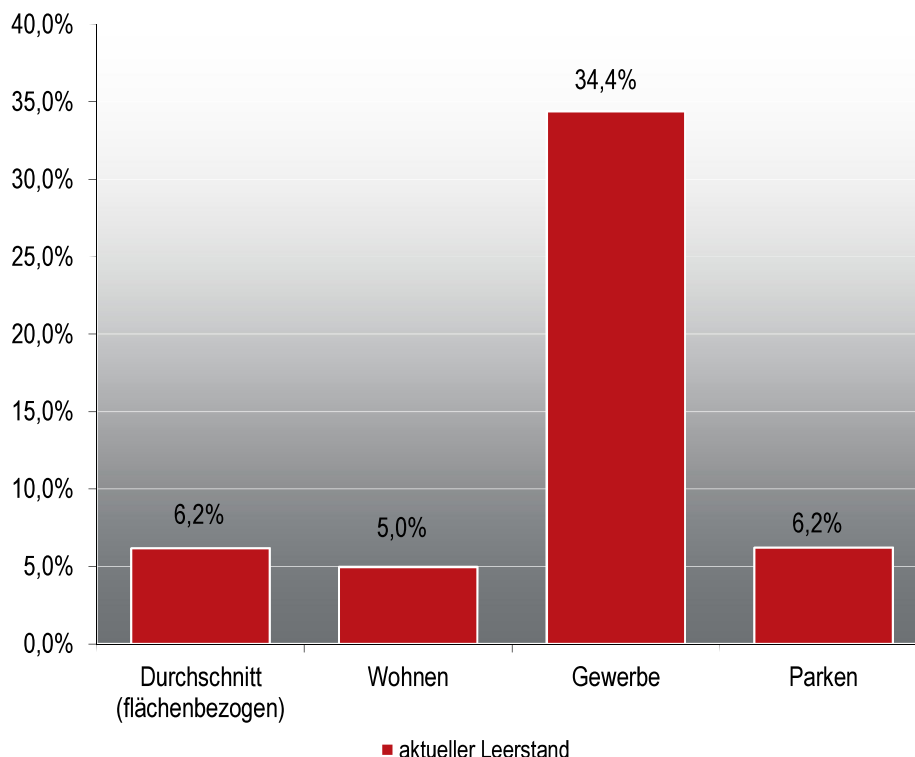


5.5 Leerstandsquote

Gemäß den erhaltenen Objektdatenbanken standen zum Bewertungsstichtag 177 Wohnungen (von denen fünf gefördert sind) mit einer Fläche von 9.967 m² (360 m² geförderte Fläche) und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.942 m² leer. Des Weiteren bestand ein Leerstand von 68 Parkplätzen. Bezogen auf die Gesamtmietfläche ergibt sich eine Leerstandsrate von 6,2% für das Gesamtportfolio.

Folgende Graphik zeigt den aktuellen Leerstand als %-Ansatz:

Aktuelle Leerstände nach Nutzungsart



5.6 Öffentliche Förderung

Fünf Bewertungsobjekte wurden als öffentlich gefördert klassifiziert:

Objekt-ID	Stadt	Adresse	Förderende
23	Bad Segeberg	Habichtshorst 29-33, Hamdorfer Str. 32-34	2072
24	Bad Segeberg	Rantzastr. 6 a	2057
28	Glückstadt	Jungfernstieg 1, 1a, 2, 2a, Klein Neuwerk 8, Groß Neuwerk 18	2074
38	Kiel	Norddeutsche Straße 22	2075
48	Bremerhaven	Körnerstr. 37, 37a, Rickmersstr. 53	2096

5.7 Erbbaurecht

Von den insgesamt 50 Bewertungsobjekten in dem vorliegenden Portfolio ist kein Objekt mit einem Erbbaurecht belastet.

6 Besichtigung der Immobilien

Die internen und externen Besichtigungen der einzelnen Objekte fanden in dem Zeitraum 16. bis 25. August 2011 statt. Neben den stichprobenartigen Besichtigungen von Leerwohnungen sowie einiger vermieteter Einheiten wurden auch die Keller, Treppenhäuser sowie teilweise Räume der Heizungsanlagen und die Dachböden begangen. Im Zuge der Besichtigung lag ein besonderes Augenmerk auf dem baulichen Zustand der Gebäude, vor Ort festgestellten Leerständen und dem generellen Gesamteindruck. Weiterhin wurde während der Besichtigung die Mikrolage inkl. eventuell erkennbarer Mietangebote in unmittelbarer Umgebung untersucht.

7 Bewertungsgrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete

7.1 Marktwert

Die Liegenschaften wurden entsprechend dem „Fair Value“ gemäß IAS 40.5 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet, welche vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht werden und den „Fair Value“ wie folgt definieren:

„Fair value ist the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm´s-length transaction“.

Übersetzung: „Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartner getauscht werden könnte“.

7.2 Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie

Die vertraglich gesicherte Jahresmiete (Monat x12) ist für jede der Immobilien in der Einzelobjektaufstellung aufgeführt. Die Jahresmieten werden für die Zwecke des vorliegenden Immobiliengeschäfts definiert als:

„Die zurzeit tatsächlich existierenden jährlichen Einnahmen aus der Immobilie“.

- (i) ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben;
- (ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

In der Einzelobjektaufstellung ist ferner für jede Immobilie die jeweilige Marktmiete ausgewiesen. Die Marktmiete wird gemäß dem vom International Valuation Standards Committee verabschiedeten PS 3.3 beurteilt. Gemäß den dort genannten Bestimmungen ist die Marktmiete der

„geschätzte Betrag für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie oder Flächen innerhalb einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermietet wird, und zwar nach angemessener Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei Immobilien, die zum Bewertungsstichtag ganz oder teilweise leer standen, haben wir gemäß den vorstehenden Grundsätzen den Mietzins als Marktmiete angesetzt, der unserer Auffassung nach zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt erzielbar wäre.

In Bezug auf indexgebundene Mieten haben wir uns auf die Informationen verlassen, die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

7.3 Steuern und Kosten

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die bei einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

Allerdings wurden die vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten bei jeder Immobilie abgezogen.

8 Mehrwertsteuer

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden ohne die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ausgewiesen.

9 Annahmen und Informationsquellen

Eine Annahme wird im Glossar des Red Book als „*Vermutung, die als zutreffend angesehen wird*“ definiert (i. F. „Annahme“). Annahmen sind

„Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die das Mitglied bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss“.

Bei der Erstellung unseres Gutachtens sind wir von verschiedenen Annahmen ausgegangen und haben uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir uns von der Gesellschaft oder von den Beratern der Gesellschaft bestätigen lassen, dass unsere Annahmen ihres Wissens nach richtig sind. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, sind unsere Bewertungsansätze zu überprüfen. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Gutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt:

9.1 Eigentum

Wir sind davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Immobilien marktgängige Eigentums- bzw. Erbbaurechte vorliegen und die Immobilien frei von wertmindernden Wegerechten, Grunddienstbarkeiten, Beschränkungen, Rechtsstreitigkeiten oder kostspieligen bzw. außerordentlichen Auslagen sind. Außerdem haben wir angenommen, dass die Immobilien frei von Grundschulden, Grundstücksbelastungen und sonstigen Lasten sind.

9.2 Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Ungezieferbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz- und Konstruktionsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Tonerdezement, Kalziumchloridzusätze oder sonstige Schadstoffe beim Bau oder Umbau der Immobilien verwendet wurden. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung ergeben würde, dass in den Bauwerken keine derartigen schädlichen Materialien enthalten sind.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente der Gebäude Mängel aufweisen. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Belastungsfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um das darauf errichtete Gebäude zu tragen. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder archäologischen Überreste im Boden vorliegen, die sich auf die jetzige oder eine künftige Bebauung, Weiterentwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie negativ auswirken könnten.

Ferner wurde auch auf eine Prüfung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen, Maschinen und Anlagen sowie der Versorgungs- und Abwasserleitungen verzichtet. Wir sind vielmehr davon ausgegangen - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - dass die gesamte Gebäudetechnik zufriedenstellend funktioniert.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.

Jones Lang LaSalle GmbH, alle unsere Zweiggesellschaften sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und/oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von diesen Kenntnis haben) akzeptieren, dass das

Bewertungsgutachten in keinem Fall die Bausubstanz, das Fundament, den Bodenzustand und die Versorgungsleitungen einbezieht und dementsprechend keine entsprechenden Zusicherungen erlaubt.

9.3 Umweltzustand

Für die Immobilien wurden uns keine Umweltberichte zur Verfügung gestellt. Des Weiteren haben wir keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen, da dies nicht Teil des Auftrags war. Auch haben wir die früheren Nutzungen des Gebäudes und der benachbarten Grundstücke nicht überprüft, um festzustellen, ob ggf. nutzungsbedingte Verunreinigungen vorliegen.

Wir sind davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie oder deren jetzige oder künftige Nutzung oder Entwicklung beeinträchtigen.

Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, würde sich der Wert der Immobilien um einen nicht zu beziffernden Betrag verringern.

9.4 Flächen

Wir haben die Immobilien nicht vermessen, sondern haben die Flächenangaben zu Grunde gelegt, die uns von der Gesellschaft bzw. ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die Flächen gemäß den Verfahren gemessen und berechnet wurden, die derzeit in Deutschland marktüblich sind.

9.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung

Wir sind ferner davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine Auflagen in Bezug auf den Bau, die Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen.

9.6 Mietverhältnisse

Normalerweise überprüfen wir Mietverträge und Eigentumsurkunden nicht. Falls uns jedoch entsprechende Dokumente zur Verfügung gestellt werden, haften wir nicht für die richtige Auslegung der Inhalte, sofern diese nicht von Ihren Rechtsanwälten geprüft wurden.

Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, und haben uns auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mietaufstellungen verlassen.

Die Finanzkraft der Mieter wurde von uns nicht überprüft. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstände aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Streitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommen und wie der Markt die Bonität dieser Mieter allgemein beurteilt.

Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

9.7 Informationen

Wir sind davon ausgegangen, dass die Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihren Beratern im Zusammenhang mit den Immobilien zur Verfügung gestellt wurden, vollständig, richtig und aktuell sind.

Dies bedeutet, dass wir auch davon ausgehen, dass die Gesellschaft und ihre Berater uns alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die den Wert der Immobilie ihres Wissens nach wahrscheinlich beeinflussen (hierzu gehören unter anderem künftige Mietverhältnisse, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und Planungsentscheidungen) und dass die entsprechenden Angaben aktuell sind.

10 Vertraulichkeit und Offenlegung

10.1 Offenlegung

Die Adressaten sind berechtigt das Wertgutachten offenzulegen, sofern dies rechtlich erforderlich ist oder zum Nachweis erfolgter Due Diligence („Due Diligence Defence“) geboten ist.

Jones Lang LaSalle genehmigt ausschließlich zu Informationszwecken die Offenlegung einer Kopie des Wertgutachtens gegenüber Aktionären, potenziellen Investoren und deren Beratern, die den Bezug oder Kauf von Aktien der TAG Immobilien AG oder gegebenenfalls von Geschäftsanteilen der TAG Immobilien AG und jeder ihrer möglichen Rechtsnachfolger und/oder von Geschäftsanteilen an Tochtergesellschaften oder Beteiligungen der TAG Immobilien AG in Erwägung ziehen (sofern es sich bei dem Investor nicht um einen Adressaten handelt).

10.2 Veröffentlichung

Jones Lang LaSalle stimmt der Veröffentlichung des Wertgutachtens in unveränderter Form in dem Wertpapierprospekt zu. Bevor das Wertgutachten oder Teile davon in einem anderen Dokument, Rundschreiben oder Erklärung verwendet oder abgebildet werden oder bevor deren Inhalt (anders als in diesem Wertpapierprospekt vorgesehen) oder Teile davon mündlich weitergegeben oder anderweitig Dritten offengelegt werden, ist das Einholen des schriftlichen Einverständnisses des Bewerbers bezüglich der Form und Kontext der Veröffentlichung oder Abbildung erforderlich. Zur Vermeidung von Mißverständnissen, ist das schriftliche Einverständnis seitens Jones Lang LaSalle einzuholen, unabhängig davon, ob Jones Lang LaSalle namentlich genannt ist und unabhängig davon, ob die Inhalte zitiert oder sinngemäß wiedergegeben werden. Diese Zustimmung darf nicht ohne triftigen Grund verwehrt oder hinausgezögert werden. Ungeachtet des Vorhergenannten dürfen der Inhalt und die Angaben aus dem Wertgutachten im Wertpapierprospekt zitiert und zusammengefasst werden.

10.3 Übertragung von Rechten an Dritte

Die Adressaten des Wertgutachtens sind nicht berechtigt ihre Rechte weder ganz noch teilweise an Dritte zu übertragen.

11 Bewertungsergebnis

Wir sind der Meinung, dass die Eigentums- und Erbbaurechte an den in der Einzelobjektaufstellung beschriebenen Immobilien vorbehaltlich der im Gutachten erläuterten Annahmen und Hinweise zum Stichtag des Gutachtens, d.h. zum 15. August 2011, folgenden Marktwert besitzen:

EURO 173.000.000

(in Worten: EINHUNDERTDREIUNDSIEBZIG MILLIONEN EURO)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich vor Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Maklergebühren (Bruttokapitalwert), die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

Nach Abzug von Erwerbsnebenkosten beträgt der Nettokapitalwert (Marktwert abzüglich Erwerbsnebenkosten) gerundet:

EURO 163.000.000

(in Worten: EINHUNDERTDREIUNDSECHZIG MILLIONEN EURO)

Berlin, 27. Januar 2012

Andrew M. Groom MRICS
International Director
Head of Valuation & Transaction Advisory

ppa. Roman Heidrich
Associate Director
Team Leader Residential Valuation Advisory

Anhang

Erstellt für: TAG Immobilien AG

Ergebnisse pro Objekt

Nr.	Adresse	Ort	Einheiten		Eichenanalyse		Vermietbare Fläche [m ²]		Leerstand [m ²]		Nettokapitalwert gesamt pro m ² [%]**	Marktwert/ Fair Value	Bewertungsergebnisse		e-Miete Wohn. Gew.	Marktmiete	ist-Miete	Renditen [%]							
			Wohnen frei finanz. öffentl. geförd.	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe			Sonst.	Parkplätze				Sonst.	Markt-/ Sol-Miete	ist-Miete	Anfangs- Brutto	Netto pass.			
1	Am Wasserverk 1 a-e	Dresden	52	0	9	63	0	4.506	3.744	762	0	51	1,14	5.420.000	1.200	3,33	5.720.000	351.474	346.550	351.549	6,11	7,00	6,5	5,2	5,3
2	Marktplatz 3 - 13 ung.	Kabelsketal	68	0	22	51	0	7.086	4.467	2.619	261	990	17,65	4.170.000	590	2,56	4.420.000	356.845	294.989	368.907	3,68	4,71	8,6	4,2	6,1
3	Am Markt 10-12 ger.	Kabelsketal	11	0	0	0	0	987	987	0	102	0	10,36	566.000	560	0,34	595.000	44.049	39.384	45.016	3,71	-	7,9	4,8	5,8
4	Am Markt 14-18 ger.	Kabelsketal	3	0	0	0	0	277	277	0	0	0	0,00	166.000	560	0,10	168.000	11.371	11.371	12.608	3,43	-	7,3	5,3	6,0
5	Am Markt 9-11 ung.	Kabelsketal	20	0	0	0	0	1.451	1.451	0	0	0	0,00	819.000	560	0,50	876.000	68.832	68.832	66.187	3,95	-	8,4	6,2	5,9
6	Am Rebstock 6-14 ger.	Kabelsketal	37	0	0	0	0	1.747	1.747	0	143	0	8,21	849.000	490	0,52	908.000	79.955	73.413	79.665	3,82	-	9,4	5,2	5,9
7	Am Markt 13-17 ung.	Kabelsketal	37	0	0	0	0	2.633	2.633	0	78	0	2,96	1.470.000	560	0,90	1.560.000	114.382	110.830	120.063	3,61	-	7,8	5,4	6,0
8	Am Winget 3 a-d	Kabelsketal	4	0	0	0	0	436	436	0	0	0	0,00	250.000	570	0,15	270.000	19.195	19.195	19.882	3,67	-	7,7	5,7	6,0
9	Pappelhof 1, 2	Kabelsketal	28	0	0	0	0	1.934	1.934	0	78	0	4,01	1.080.000	560	0,66	1.150.000	85.519	81.979	88.197	3,68	-	7,9	5,4	5,9
10	Gustav-Freytag-Str. 44, 44a	Leipzig	27	0	0	0	0	1.884	1.884	0	0	0	0,00	2.320.000	1.230	1,42	2.460.000	155.392	154.583	153.237	6,60	-	6,7	5,4	5,4
11	Gabelsberger Str. 20, 21, 21 a-c, 22	Magdeburg	36	0	0	0	0	1.848	1.848	0	291	0	15,72	638.000	350	0,39	689.000	83.067	69.992	83.157	3,75	-	13,0	5,4	7,3
12	Mertensstraße 16	Magdeburg	9	0	0	0	0	375	375	0	46	0	12,29	160.000	430	0,10	174.000	17.934	15.722	18.001	3,98	-	11,2	5,5	6,8
13	All Ferneresleben 6, Am Fort 3-17 ung. etc.	Magdeburg	366	0	1	0	0	19.088	19.074	25	1.235	0	6,47	12.700.000	660	7,79	13.500.000	1.049.517	973.755	1.096.458	4,53	4,84	8,3	5,2	6,1
14	Krönerstr. 1, 3, Dresdner Str. 284	Fretal	28	0	10	40	0	3.377	1.676	1.701	0	1.084	32,09	2.920.000	860	1,79	3.090.000	251.859	173.833	238.299	5,35	8,25	8,6	4,0	6,1
15	Friedrich-Wöhler-Str. 4-46 ger., Bunsenstr. 79-85 ung.	Kassel	311	0	1	0	0	14.243	14.173	70	728	70	5,60	8.820.000	620	5,41	9.310.000	671.912	630.759	734.933	3,91	-	7,6	4,5	5,6
16	Friedrich-Wöhler-Str. 7-9 ung., Holländische Str. 164	Kassel	24	0	0	0	0	1.718	1.718	0	148	0	8,61	1.010.000	590	0,62	1.070.000	76.078	68.529	87.638	3,64	-	7,5	3,9	5,7
17	Grebensteiner Str. 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9	Kassel	76	0	0	0	0	4.170	4.170	0	105	0	2,53	2.010.000	480	1,23	2.130.000	182.578	177.838	187.628	3,65	-	9,1	5,3	5,8
18	Erlenstr. 3-11, Föhrenstr. 26-32, Zedemstr. 1-5	Bielefeld	112	0	0	134	0	9.684	9.684	0	0	0	0,00	9.060.000	940	5,56	9.560.000	835.984	835.984	671.931	6,91	-	9,2	7,6	5,8
19	Arthur-Schulz-Straße 39-45, Friedeburger Straße 62-70	Freiburg	108	0	0	0	0	5.909	5.909	0	156	0	2,65	3.350.000	570	2,06	3.550.000	311.608	303.157	319.094	4,39	-	9,3	6,3	6,8
20	Scholtzstraße 11	Plauen	27	0	3	11	0	1.555	1.108	447	122	0	7,87	729.000	470	0,45	780.000	68.494	60.814	67.238	3,95	2,34	9,4	5,0	5,8
21	Steinweg 8, 14, 16, 18, Kantorgasse 6, Schulplatz 2, 3 etc.	Pöhlbeck	21	0	16	11	0	3.021	1.339	1.682	165	696	28,49	1.650.000	550	1,01	1.770.000	149.719	114.888	138.981	4,68	3,99	9,1	4,3	5,6
22	Wuppertaler Str. 1-11, Düsselthorfer Str. 2-16 etc.	Wolfsburg	457	0	4	481	0	30.784	30.446	338	0	0	0,00	44.900.000	1.460	27,55	47.600.000	3.801.331	3.601.331	2.615.143	9,60	9,46	8,0	6,7	4,7
23	Habichtshorst 29-33, Hamdorfer Str. 32-34	Bad Segeberg	0	36	0	8	0	2.914	2.914	0	253	0	8,68	1.910.000	660	1,17	2.020.000	188.373	172.242	188.746	0,00	-	9,9	6,3	7,1
24	Rantzaustr. 6 a	Bad Segeberg	0	16	0	0	0	1.289	1.289	0	0	0	0,00	770.000	600	0,47	824.000	77.628	77.628	77.628	0,00	-	10,1	7,2	7,2
25	Flensburger Str. 18-52	Glücksstadt	108	0	0	28	1	6.745	6.745	0	141	0	2,08	3.950.000	590	2,42	4.190.000	352.451	349.930	356.461	4,24	-	8,9	6,1	6,4
26	Im Lübschen Recht 2, 4	Glücksstadt	8	0	0	0	0	643	643	0	0	0	0,00	420.000	650	0,26	454.000	36.454	36.454	36.623	4,73	-	8,7	6,4	6,4
27	Im Lübschen Recht 3, 5	Glücksstadt	8	0	0	0	0	572	572	0	72	0	12,67	365.000	640	0,22	394.000	32.475	28.348	32.581	4,73	-	8,9	5,1	6,2
28	Jungfernstieg 1, 1a, 2, 2a, Klein Neuwerk 8, Groß Neuwerk 18	Glücksstadt	0	34	0	0	0	2.427	2.427	0	0	0	0,00	1.610.000	660	0,99	1.710.000	142.050	142.050	142.050	0,00	-	8,8	6,6	6,6
29	Steinburgstr. 36, 37, 38, 39	Glücksstadt	16	0	0	0	0	1.037	1.037	0	71	0	6,87	594.000	570	0,36	636.000	55.565	51.977	52.263	4,48	-	9,4	6,0	6,0

* Prozent des Portfoliowertes ** Leerstandsquote bezogen auf die vermietbare Fläche

Anhang des Bewertungsgutachtens - Diese Bewertung basiert auf den vom Kunden zur Verfügung gestellten Unterlagen. Alle angegebenen Werte sind in EUR.

Anhang

Erstellt für: TAG Immobilien AG

Ergebnisse pro Objekt

Nr.	Adresse	Ort	Einheiten			Flächenanalyse		Leerstand (qm)	Nettokapitalwert Gesamt per m ² [%]**	Marktwert/ Fair Value	Bewertungsergebnisse		e-Miete Wohn. Gew.	Marktmiete	Renditen [%]								
			Wohnen frei finanz. öffentl. geförd.	Gewerbe	Parkplätze	Sonst.	Vermietbare Fläche (qm) Gesamt				Wohnen	Gewerbe			Sol-Miete	Ist-Miete	Anfangs.	Brutto Netto					
30	Stoipmünder Str. 1-11 ung.	Glücksstadt	46	0	0	0	1.831	0	168	0	9,19	495.000	270	0,30	535.000	92.855	84.380	92.264	4,23	-	18,8	9,5	11,0
31	Bentweide 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, Flintacker 10, 12	Itzehoe	50	0	0	0	3.965	0	403	0	10,16	2.120.000	530	1,30	2.250.000	199.895	176.398	202.701	4,12	-	9,4	5,5	6,6
32	Albert-Schweitzer-Ring 32, 34	Itzehoe	18	0	0	0	1.450	0	243	0	16,76	886.000	610	0,54	948.000	79.099	65.685	80.048	4,53	-	8,9	4,7	6,2
33	Twielbergstr. 4, 4a, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 10b, 11-27 ung.	Itzehoe	39	0	0	0	2.056	0	411	0	19,98	1.200.000	580	0,74	1.270.000	116.720	93.057	118.425	4,71	-	9,7	4,3	6,3
34	Dieselweg 2-12 ger.	Kiel	30	0	0	0	1.934	0	101	0	5,22	1.470.000	760	0,90	1.560.000	113.421	107.357	116.064	4,88	-	7,7	5,2	5,8
35	Frensenstr. 4, 4a	Kiel	12	0	0	0	854	0	65	0	7,61	757.000	890	0,46	810.000	65.769	61.478	56.866	6,49	-	8,7	6,4	5,8
36	Frensenstr. 6, 6a, 7, 7a, 8, a, 9, 10, 10a, 11, 12, 13-17 ung.	Kiel	85	0	0	0	4.406	0	212	0	4,81	3.720.000	840	2,28	3.940.000	272.146	258.171	290.801	5,13	-	7,3	5,0	5,8
37	Grüfkamp 14, 14a, 16, 16a 18, 18a-b	Kiel	43	0	0	0	3.016	0	204	0	6,77	2.660.000	880	1,63	2.820.000	183.673	170.924	188.207	5,07	-	6,9	4,9	5,5
38	Norddeutsche Straße 22	Kiel	0	12	0	0	821	0	107	0	13,02	707.000	860	0,43	757.000	64.325	55.245	64.324	0,00	-	9,1	5,7	6,9
39	Redsrieder 2-6 ger., Schönberger Str. 75-91 ung.	Kiel	72	0	0	0	3.513	0	195	0	5,55	2.750.000	780	1,69	2.920.000	219.938	206.681	221.386	5,16	-	8,0	5,3	5,8
40	Güddendorfer Weg 52-66	Oldenburg	56	0	0	1	4.196	0	492	0	11,72	2.320.000	550	1,42	2.460.000	209.651	184.578	219.035	4,05	-	9,0	4,7	6,1
41	Dutzower Weg 1-5 ung., Mecklenburger Str. 51-59a-b	Ratzeburg	51	0	0	0	2.787	0	106	0	3,82	1.960.000	700	1,20	2.080.000	155.176	148.794	167.222	4,63	-	7,9	5,0	5,9
42	Am Margarethenhof 2-28 ger. etc.	Rentzsburg	136	0	0	0	6.047	0	304	0	5,02	4.410.000	730	2,71	4.670.000	358.243	340.019	362.848	4,93	-	8,1	5,4	5,8
43	Marienburger Str. 1-7 ung.	Rentzsburg	30	0	0	1	1.624	0	387	0	23,86	809.000	500	0,50	866.000	80.239	61.934	80.974	3,80	-	9,9	3,8	6,0
44	Brockesweg 74-78 ger. etc.	Cuxhaven	237	0	0	4	19.574	19.140	780	0	3,99	12.900.000	660	7,91	13.700.000	1.115.561	1.071.024	1.122.431	4,59	3,46	8,6	6,0	6,4
45	Pestalozzistrasse 15-29 ung., 41-45 ung., 61-67 ung.	Cuxhaven	80	0	4	2	6.599	6.234	265	51	4,79	4.580.000	690	2,81	4.900.000	389.351	368.813	388.684	4,61	6,62	8,5	5,8	6,2
46	John-Brickman-Weg 5	Cuxhaven	44	0	0	0	2.984	2.984	197	0	6,61	1.610.000	540	0,99	1.720.000	152.027	141.844	153.985	4,24	-	9,4	6,0	6,7
47	Pestalozzistrasse 1-13 ung., 31-39 ung., 47-59 ung.	Cuxhaven	19	0	0	1	1.624	1.624	86	0	5,29	1.140.000	700	0,70	1.220.000	96.948	91.791	97.410	4,97	-	8,5	5,9	6,3
48	Körnerstr. 37, 37a, Rickmesstr. 53	Bremerhaven	0	25	1	0	1.798	1.686	113	0	0,00	858.000	480	0,53	927.000	82.057	82.057	82.057	0,00	0,00	9,6	6,6	6,6
49	Lange Str. 75	Bremerhaven	15	0	0	0	1.213	1.213	0	0	0,00	707.000	580	0,43	784.000	67.542	66.582	66.910	4,34	-	9,6	6,8	6,9
50	Jedutenstr. 13, Niedersachsenstr. 41-53 ung. etc.	Nordenham	40	0	0	24	2.113	2.113	1.045	0	49,46	279.000	130	0,17	304.000	76.088	37.938	77.882	2,87	-	27,3	-4,2	8,9
TOTAL			3.105	123	76	1.092	208.757	200.202	8.555	9.967	2.942	162.994.000	780	100,00	172.999.000	13.862.807	12.947.113	12.700.689	5,44	5,35	8,4	5,9	5,7

* Prozent des Portfoliowertes ** Leerstandsquote bezogen auf die vermietbare Fläche
Anhang des Bewertungsgutachtens - Diese Bewertung basiert auf den vom Kunden zur Verfügung
gestellten Unterlagen. Alle angegebenen Werte sind in EUR.

26.2.

Wertgutachten zum 15. August 2011 für das von der
Colonia Real Estate AG gehaltene Immobilienport-
folio „Nauen“

Bewertungsgutachten Kapitalerhöhung „Colonia Nauen – Portfolio“

Auftraggeber

TAG Immobilien AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Bewerter

Jones Lang LaSalle GmbH
Valuation & Transaction Advisory
Berliner Freiheit 2
D – 10785 Berlin
Tel.: +49 (0) 30 / 2039 80 – 0
Fax: +49 (0) 69 / 2039 80 – 395

Bewertungsstichtag

15. August 2011

Datum des Bewertungsgutachtens

27. Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen	3
3	Status des Bewerter und Interessenkonflikte	3
4	Zweck des Bewertungsgutachtens	3
5	Portfolioanalyse	4
5.1	Allgemeiner Überblick pro Standort	4
5.2	Anzahl der Einheiten	4
5.3	Vermietbare Fläche	5
5.4	Gesamtmieteinnahmen	5
5.5	Leerstandsquote	7
5.6	Öffentliche Förderung	7
5.7	Erbaurecht	8
6	Besichtigung der Immobilien	8
7	Bewertungsgrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete	8
7.1	Marktwert	8
7.2	Vertraglich gesicherte Jahresmiete	8
7.3	Steuern und Kosten	9
8	Mehrwertsteuer	9
9	Annahmen und Informationsquellen	10
9.1	Eigentum	10
9.2	Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill	10
9.3	Umweltzustand	11
9.4	Flächen	11
9.5	Gesetzliche Anforderungen und Planung	11
9.6	Mietverhältnisse	12
9.7	Informationen	12
10	Vertraulichkeit und Offenlegung	13
10.1	Offenlegung	13
10.2	Veröffentlichung	13
10.3	Übertragung von Rechten an Dritte	13
11	Bewertungsergebnis	14

1 Einleitung

Wir, Jones Lang LaSalle GmbH, haben die in der Anlage (i. F. die „Einzelobjektaufstellung“) genannten Immobilien der TAG Immobilien AG (i. F. die „Gesellschaft“) beziehungsweise ihrer Tochtergesellschaften in Augenschein genommen und für jede Immobilie (i. F. die „Immobilien“) ein Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentumsrechte per 15. August 2011 erstellt. Dieses Vollgutachten datiert vom 22. September 2011. Darauf basierend wurde das vorliegende Bewertungsgutachten zum Stichtag 27. Januar 2012 erstellt.

2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Practice Statements (i. F. „PS“) entsprechen, die in den Royal Institute of Chartered Surveyors (i. F. „RICS“) Appraisal and Valuation Standards, 7th Edition (i. F. das „Red Book“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3 Status des Bewerter und Interessenkonflikte

Wir bestätigen, dass Jones Lang LaSalle die Marktwertermittlung in seiner Eigenschaft als qualifizierter externer Bewerter, wie im RICS „Red Book“ definiert, durchgeführt hat.

Ferner weisen wir darauf hin, dass Jones Lang LaSalle als unabhängiger Berater nach den Richtlinien der ESMA (ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive, dated March 23, 2011) gehandelt hat.

Abschließend bestätigen wir, dass Jones Lang LaSalle kein tatsächlicher oder potenzieller Interessenskonflikt bekannt ist, der den Status als externer oder unabhängiger Berater beeinflusst hätte.

4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „Bewertungsgutachten“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 15. August 2011 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt nach WpPG (der „Prospekt“) aufgenommen werden. Der Prospekt ist erforderlich für die geplante Kapitalerhöhung der Gesellschaft sowie für die Börseneinführung der neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse.

5 Portfolioanalyse

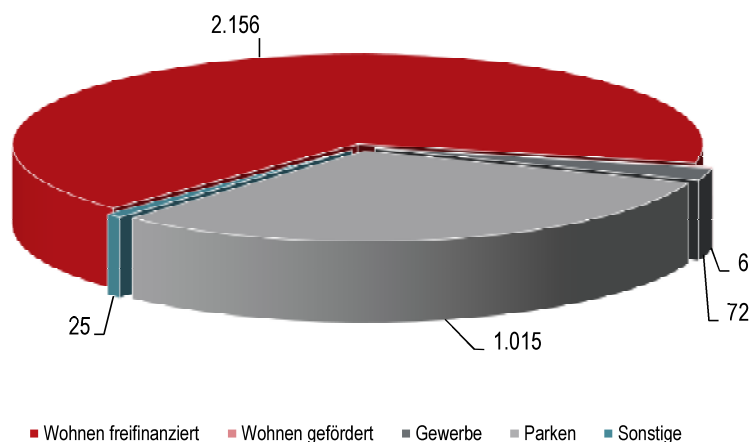
5.1 Allgemeiner Überblick pro Standort

Die folgende Tabelle zeigt einen allgemeinen Überblick über Anzahl der Einheiten, Flächen und Mieteinnahmen:

Stadt	Summe Wohneinheiten	Summe Wohnfläche in m ²	Summe Gewerbeeinheiten	Summe Gewerbefläche in m ²	Summe Ist-Miete p.a. in €	Summe Soll-Miete p.a. (€)
Berge	46	2.633	-	-	135.435	141.937
Grünefeld	8	512	-	-	8.273	11.361
Kienberg	18	1.018	-	-	50.128	56.654
Nauen	1.728	94.832	71	14.267	5.922.955	6.274.549
Neukammer	18	1.023	-	-	31.315	50.224
Paaren	14	676	-	-	41.470	41.470
Paulinenaue	139	8.065	-	-	253.976	311.761
Perwenitz	48	2.632	1	60	105.111	119.994
Pessin	43	2.361	-	-	91.502	117.081
Retzow	26	1.612	-	-	59.569	74.297
Schwanebeck	3	134	-	-	2.182	3.311
Selbelang	29	1.663	-	-	65.825	91.101
Wansdorf	42	2.270	-	-	129.717	129.717
Gesamtergebnis	2.162	119.431	72	14.327	6.897.456	7.423.457

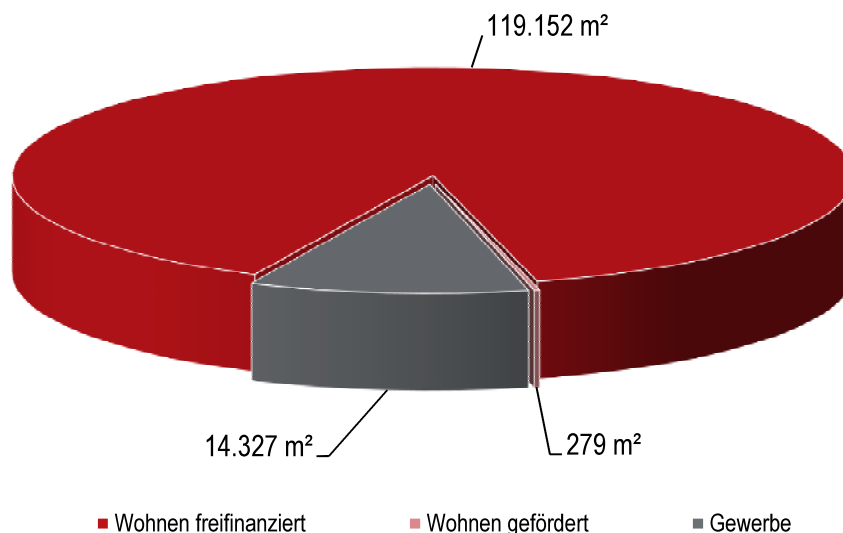
5.2 Anzahl der Einheiten

Das überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Portfolio besteht aus 2.156 freifinanzierten und 6 geförderten Wohneinheiten sowie 72 Gewerbeeinheiten und 25 „sonstigen Mieteinheiten“ (darunter fallen z.B. Antennenverträge). Des Weiteren befinden sich 1.015 Stellplätze im Portfolio. Die Nutzungsart „Parken“ umfasst Tiefgaragen, Garagen und Außenstellplätze.



5.3 Vermietbare Fläche

Die Gesamtmietfläche beträgt 133.758 m² und ist in 119.431 m² (89,3%) Wohnfläche sowie 14.327 m² (10,7%) Gewerbefläche unterteilt. Von den 119.431 m² Wohnfläche entfallen 279 m² auf die geförderten Wohneinheiten.



5.4 Gesamtmieteinnahmen

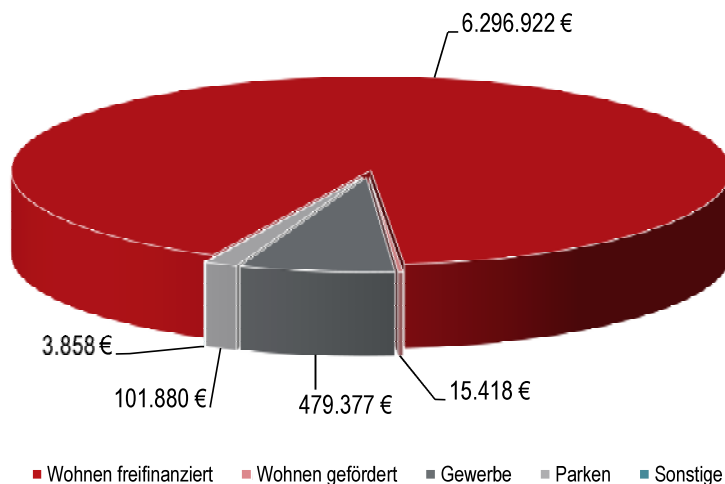
Die jährliche Ist-Miete zum Bewertungsstichtag beträgt insgesamt 6.897.456 €. Dies entspricht einer Ist-Miete von 4,73 € pro m² und Monat.

Die Wohnungsmieten der freifinanzierten Einheiten belaufen sich dabei auf 6.296.922 € p.a. (4,85 €/m²/Monat), während die Wohnungsmieten der geförderten Einheiten jährlich 15.418 € betragen (4,60 €/m²/Monat).

Auf Gewerbeeinheiten entfallen 479.377 € (3,07 €/m²/Monat), während Stellplätze 101.880 € (14,84 €/Stellplatz/Monat) und sonstige Einheiten Einnahmen von 3.858 € (17,86 €/Einheit/Monat) aufweisen.

Bewertungsgutachten Kapitalerhöhung TAG Immobilien AG
Jones Lang LaSalle GmbH

Ist-Mieteinnahmen

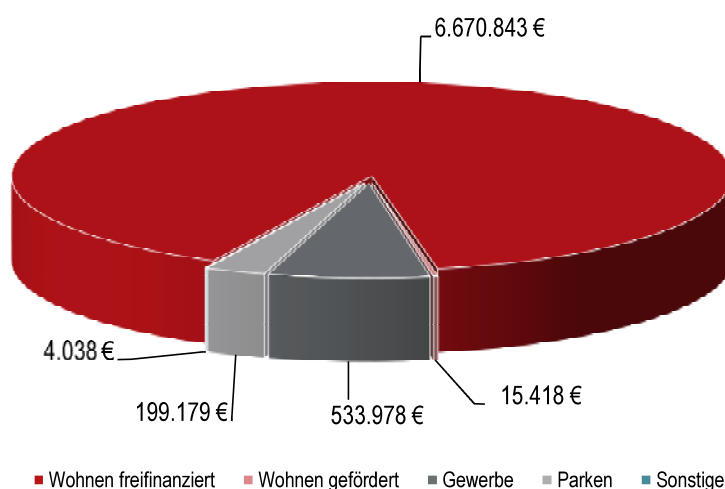


Die jährliche Soll-Miete zum Bewertungsstichtag beträgt insgesamt 7.423.457 €, dies entspricht einer Soll-Miete von 4,67 € pro m² und Monat.

Die Wohnungsmieten der freifinanzierten Einheiten belaufen sich dabei auf 6.670.843 € p.a. (4,67 €/m²/Monat), während die Wohnungsmieten der geförderten Einheiten jährlich 15.418 € betragen (4,60 €/m²/Monat).

Auf Gewerbeeinheiten entfallen 533.978 € (3,07 €/m²/Monat), während Stellplätze einen Anteil von 199.179 € (16,35 €/Stellplatz/Monat) und sonstige Einheiten einen Anteil von 4.038 € (13,46 €/Einheit/Monat) aufweisen.

Soll-Mieteinnahmen

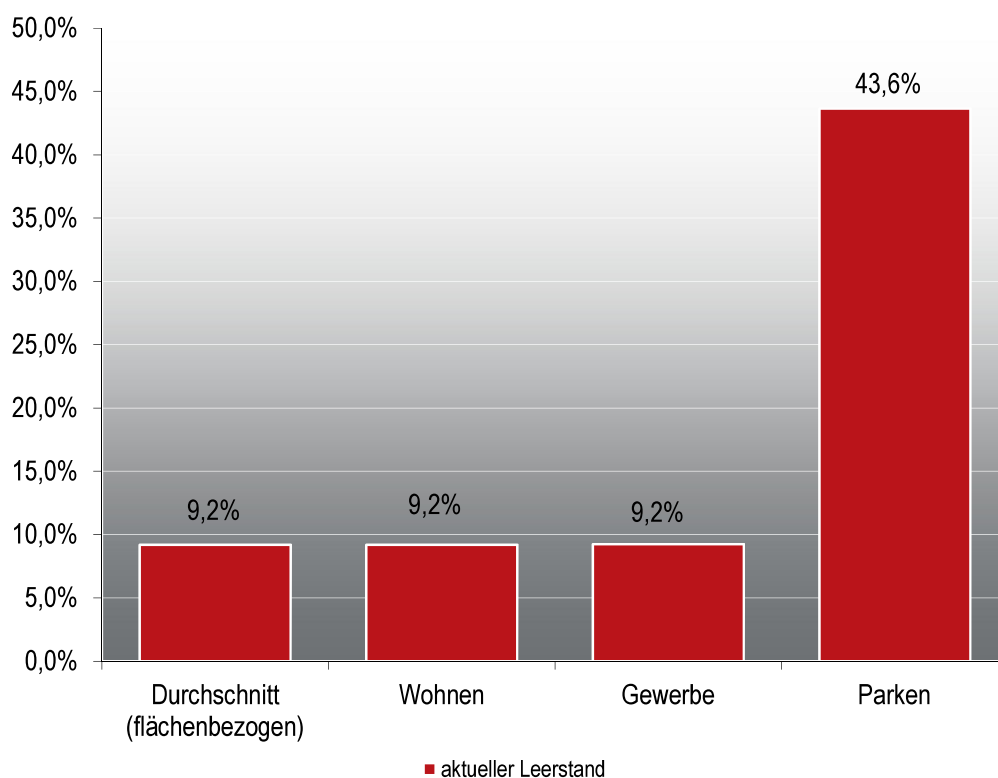


5.5 Leerstandsquote

Gemäß den erhaltenen Objektdatenbanken standen zum Bewertungsstichtag 188 Wohnungen mit einer Fläche von 10.970 m² und 18 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 1.323 m² leer. Des Weiteren bestand ein Leerstand von 443 Parkplätzen. Bezogen auf die Gesamtmietfläche ergibt sich eine Leerstandsrate von 9,2 % für das Gesamtportfolio.

Folgende Graphik zeigt den aktuellen Leerstand als %-Ansatz:

Aktuelle Leerstände nach Nutzungsart



5.6 Öffentliche Förderung

Ein Bewertungsobjekt wurde als öffentlich gefördert klassifiziert:

Objekt-ID	Stadt	Adresse	Förderende
66	Nauen	Lindengasse 1	2017

5.7 Erbbaurecht

Zwei Bewertungsobjekte sind mit einem Erbbaurecht belastet.

Objekt-ID	Stadt	Adresse	aktueller Erbbauzins p.a.	Heimfall
88	Nauen	Marktstr. 6	1.104,40 €	2098
61	Nauen	Karl-Thon-Str. 42	10.062,22 €	2050

6 Besichtigung der Immobilien

Die internen und externen Besichtigungen der einzelnen Objekte fanden in dem Zeitraum 16. bis 17. August 2011 statt. Neben den stichprobenartigen Besichtigungen von Leerwohnungen sowie einiger vermieteter Einheiten wurden auch die Keller, Treppenhäuser sowie teilweise Räume der Heizungsanlagen und die Dachböden begangen. Im Zuge der Besichtigung lag ein besonderes Augenmerk auf dem baulichen Zustand der Gebäude, vor Ort festgestellten Leerständen und dem generellen Gesamteindruck. Weiterhin wurde während der Besichtigung die Mikrolage inkl. eventuell erkennbarer Mietangebote in unmittelbarer Umgebung untersucht.

7 Bewertungsgrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete

7.1 Marktwert

Die Liegenschaften wurden entsprechend dem „Fair Value“ gemäß IAS 40.5 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet, welche vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht werden und den „Fair Value“ wie folgt definieren:

„Fair value ist the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm´s-length transaction“.

Übersetzung: „Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartner getauscht werden könnte“.

7.2 Vertraglich gesicherte Jahresmiete

Die vertraglich gesicherte Jahresmiete (Monat x12) ist für jede der Immobilien in der Einzelobjektaufstellung aufgeführt. Die Jahresmieten werden für die Zwecke des vorliegenden Immobiliengeschäfts definiert als:

„Die zurzeit tatsächlich existierenden jährlichen Einnahmen aus der Immobilie“.

- (i) ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben;
- (ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

In der Einzelobjektaufstellung ist ferner für jede Immobilie die jeweilige Marktmiete ausgewiesen. Die Marktmiete wird gemäß dem vom International Valuation Standards Committee verabschiedeten PS 3.3 beurteilt. Gemäß den dort genannten Bestimmungen ist die Marktmiete der

„geschätzte Betrag für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie oder Flächen innerhalb einer Immobilie am Wertermittlungstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermietet wird, und zwar nach angemessener Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei Immobilien, die zum Bewertungsstichtag ganz oder teilweise leer standen, haben wir gemäß den vorstehenden Grundsätzen den Mietzins als Marktmiete angesetzt, der unserer Auffassung nach zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt erzielbar wäre.

In Bezug auf indexgebundene Mieten haben wir uns auf die Informationen verlassen, die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

7.3 Steuern und Kosten

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die bei einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

Allerdings wurden die vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten bei jeder Immobilie abgezogen.

8 Mehrwertsteuer

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden ohne die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ausgewiesen.

9 Annahmen und Informationsquellen

Eine Annahme wird im Glossar des Red Book als „Vermutung, die als zutreffend angesehen wird“ definiert (i. F. „Annahme“). Annahmen sind

„Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die das Mitglied bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss“.

Bei der Erstellung unseres Gutachtens sind wir von verschiedenen Annahmen ausgegangen und haben uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir uns von der Gesellschaft oder von den Beratern der Gesellschaft bestätigen lassen, dass unsere Annahmen ihres Wissens nach richtig sind. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, sind unsere Bewertungsansätze zu überprüfen. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Gutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt:

9.1 Eigentum

Wir sind davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Immobilien marktgängige Eigentums- bzw. Erbbaurechte vorliegen und die Immobilien frei von wertmindernden Wegerechten, Grunddienstbarkeiten, Beschränkungen, Rechtsstreitigkeiten oder kostspieligen bzw. außerordentlichen Auslagen sind. Außerdem haben wir angenommen, dass die Immobilien frei von Grundschulden, Grundstücksbelastungen und sonstigen Lasten sind.

9.2 Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Ungezieferbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz- und Konstruktionsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Tonerdezement, Kalziumchloridzusätze oder sonstige Schadstoffe beim Bau oder Umbau der Immobilien verwendet wurden. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung ergeben würde, dass in den Bauwerken keine derartigen schädlichen Materialien enthalten sind.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente der Gebäude Mängel aufweisen. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Belastungsfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um das darauf errichtete Gebäude zu tragen. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder archäologischen Überreste im Boden vorliegen, die sich auf die

jetzige oder eine künftige Bebauung, Weiterentwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie negativ auswirken könnten.

Ferner wurde auch auf eine Prüfung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen, Maschinen und Anlagen sowie der Versorgungs- und Abwasserleitungen verzichtet. Wir sind vielmehr davon ausgegangen - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - dass die gesamte Gebäudetechnik zufriedenstellend funktioniert.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.

Jones Lang LaSalle GmbH, alle unsere Zweiggesellschaften sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und/oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von diesen Kenntnis haben) akzeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinem Fall die Bausubstanz, das Fundament, den Bodenzustand und die Versorgungsleitungen einbezieht und dementsprechend keine entsprechenden Zusicherungen erlaubt.

9.3 Umweltzustand

Für die Immobilien wurden uns keine Umweltberichte zur Verfügung gestellt. Des Weiteren haben wir keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen, da dies nicht Teil des Auftrags war. Auch haben wir die früheren Nutzungen des Gebäudes und der benachbarten Grundstücke nicht überprüft, um festzustellen, ob ggf. nutzungsbedingte Verunreinigungen vorliegen.

Wir sind davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie oder deren jetzige oder künftige Nutzung oder Entwicklung beeinträchtigen.

Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, würde sich der Wert der Immobilien um einen nicht zu beziffernden Betrag verringern.

9.4 Flächen

Wir haben die Immobilien nicht vermessen, sondern haben die Flächenangaben zu Grunde gelegt, die uns von der Gesellschaft bzw. ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die Flächen gemäß den Verfahren gemessen und berechnet wurden, die derzeit in Deutschland marktüblich sind.

9.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung

Wir sind ferner davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine

Bewertungsgutachten Kapitalerhöhung TAG Immobilien AG
Jones Lang LaSalle GmbH

Auflagen in Bezug auf den Bau, die Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen.

9.6 Mietverhältnisse

Normalerweise überprüfen wir Mietverträge und Eigentumsurkunden nicht. Falls uns jedoch entsprechende Dokumente zur Verfügung gestellt werden, haften wir nicht für die richtige Auslegung der Inhalte, sofern diese nicht von Ihren Rechtsanwälten geprüft wurden.

Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, und haben uns auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mietaufstellungen verlassen.

Die Finanzkraft der Mieter wurde von uns nicht überprüft. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstände aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Streitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommen und wie der Markt die Bonität dieser Mieter allgemein beurteilt.

Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

9.7 Informationen

Wir sind davon ausgegangen, dass die Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihren Beratern im Zusammenhang mit den Immobilien zur Verfügung gestellt wurden, vollständig, richtig und aktuell sind.

Dies bedeutet, dass wir auch davon ausgehen, dass die Gesellschaft und ihre Berater uns alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die den Wert der Immobilie ihres Wissens nach wahrscheinlich beeinflussen (hierzu gehören unter anderem künftige Mietverhältnisse, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und Planungsentscheidungen) und dass die entsprechenden Angaben aktuell sind.

10 Vertraulichkeit und Offenlegung

10.1 Offenlegung

Die Adressaten sind berechtigt das Wertgutachten offenzulegen, sofern dies rechtlich erforderlich ist oder zum Nachweis erfolgter Due Diligence („Due Diligence Defence“) geboten ist.

Jones Lang LaSalle genehmigt ausschließlich zu Informationszwecken die Offenlegung einer Kopie des Wertgutachtens gegenüber Aktionären, potenziellen Investoren und deren Beratern, die den Bezug oder Kauf von Aktien der TAG Immobilien AG oder gegebenenfalls von Geschäftsanteilen der TAG Immobilien AG und jeder ihrer möglichen Rechtsnachfolger und/oder von Geschäftsanteilen an Tochtergesellschaften oder Beteiligungen der TAG Immobilien AG in Erwägung ziehen (sofern es sich bei dem Investor nicht um einen Adressaten handelt).

10.2 Veröffentlichung

Jones Lang LaSalle stimmt der Veröffentlichung des Wertgutachtens in unveränderter Form in dem Wertpapierprospekt zu. Bevor das Wertgutachten oder Teile davon in einem anderen Dokument, Rundschreiben oder Erklärung verwendet oder abgebildet werden oder bevor deren Inhalt (anders als in diesem Wertpapierprospekt vorgesehen) oder Teile davon mündlich weitergegeben oder anderweitig Dritten offengelegt werden, ist das Einholen des schriftlichen Einverständnisses des Bewerbers bezüglich der Form und Kontext der Veröffentlichung oder Abbildung erforderlich. Zur Vermeidung von Mißverständnissen, ist das schriftliche Einverständnis seitens Jones Lang LaSalle einzuholen, unabhängig davon, ob Jones Lang LaSalle namentlich genannt ist und unabhängig davon, ob die Inhalte zitiert oder sinngemäß wiedergegeben werden. Diese Zustimmung darf nicht ohne triftigen Grund verwehrt oder hinausgezögert werden. Ungeachtet des Vorhergenannten dürfen der Inhalt und die Angaben aus dem Wertgutachten im Wertpapierprospekt zitiert und zusammengefasst werden.

10.3 Übertragung von Rechten an Dritte

Die Adressaten des Wertgutachtens sind nicht berechtigt ihre Rechte weder ganz noch teilweise an Dritte zu übertragen.

11 Bewertungsergebnis

Wir sind der Meinung, dass die Eigentums- und Erbbaurechte an den in der Einzelobjektaufstellung beschriebenen Immobilien vorbehaltlich der im Gutachten erläuterten Annahmen und Hinweise zum Stichtag des Gutachtens, d.h. zum 15. August 2011, folgenden Marktwert besitzen:

EURO 98.000.000

(in Worten: ACHTUNDNEUNZIG MILLIONEN EURO)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich vor Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Maklergebühren (Bruttokapitalwert), die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

Nach Abzug von Erwerbsnebenkosten beträgt der Nettokapitalwert (Marktwert abzüglich Erwerbsnebenkosten) gerundet:

EURO 91.193.000

(in Worten: EINUNDNEUNZIG MILLIONEN, EINHUNDERTDREIUNDNEUNZIG TAUSEND EURO)

Berlin, 27. Januar 2012

Andrew M. Groom MRICS
International Director
Head of Valuation & Transaction Advisory

ppa. Roman Heidrich
Associate Director
Team Leader Residential Valuation Advisory

Anhang

Ergebnisse pro Objekt

Nr.	Adresse	Ort	Einheiten			Flächenanalyse			Bewertungsergebnisse				Renditen [%]									
			Wohnen frei finanz. öffentl. geförd.	Wohnen Gewerbe	Parkplätze Gewerbe	Sonst.	Vermietbare Fläche [m²] Wohnen	Gewerbe	Leerstand [m²] Wohnen	Gewerbe	Nettokapitalwert gesamt pro m² [%]**	Markt/Fair Value	Soll-Miete	Ist-Miete	Marktmiete	e-Miete Wohn. Gew.	Anfangs- Brutto	Netto pass.				
1	Schwarzer Weg 1	Wansdorf	8	0	0	0	375	0	0	0	0,0	208.000	550	0,23	228.000	22.203	22.203	22.522	4,93	- 10,7	7,5	7,7
2	Schwarzer Weg 2a-d	Wansdorf	24	0	0	0	1.358	0	0	0	0,0	911.000	670	1,00	989.000	77.062	77.062	84.759	4,73	- 8,5	6,3	7,1
3	Dorfstraße 4, 5, 6	Selbelang	18	0	1	0	1.009	0	0	281	27,9	232.000	230	0,25	254.000	39.682	39.682	57.716	4,52	- 24,0	8,9	16,0
4	Bienenflam 5	Selbelang	5	0	0	1	334	0	0	99	29,8	149.000	450	0,16	163.000	17.527	17.527	18.019	4,32	- 11,8	4,5	8,0
5	Markter Straße 1	Schwanebeck	1	0	0	0	65	0	0	0	0,0	18.000	280	0,02	20.000	1.573	1.573	2.340	2,02	- 8,7	5,9	9,7
6	Niebuhr Weg 21	Schwanebeck	2	0	0	0	69	0	0	45	65,0	12.000	180	0,01	13.000	1.738	1.738	1.738	2,11	- 14,5	-3,6	5,1
7	Brandenburger Str. 46	Retzow	12	0	0	0	738	0	0	64	8,7	511.000	690	0,56	555.000	41.987	36.818	45.565	4,50	- 8,2	5,3	6,8
8	Brandenburger Straße 46a	Retzow	6	0	0	0	340	0	0	126	37,1	139.000	410	0,15	153.000	16.879	10.449	17.337	4,07	- 12,1	2,8	7,3
9	Brandenburger Straße 47	Retzow	1	0	0	0	63	0	0	0	0,0	15.000	240	0,02	16.000	1.440	1.440	1.893	1,90	- 9,6	6,6	9,4
10	Bäckerweg 11, Selbelanger Weg 2, 8	Retzow	7	0	0	0	471	0	0	87	18,5	67.000	140	0,07	74.000	13.991	10.882	16.941	2,36	- 20,9	5,3	13,5
11	Hamburger Straße 14a-c, 15a-c	Pessin	36	0	0	0	2.077	0	0	404	19,4	861.000	410	0,94	934.000	107.028	85.217	112.162	4,24	- 12,4	5,7	8,6
12	Straße der Jugend 22	Pessin	7	0	0	1	284	0	0	105	36,9	35.000	120	0,04	38.000	10.054	6.284	10.206	2,93	- 28,7	8,4	18,7
13	Perwitzdorfer Straße 27	Perwitz	1	0	1	0	141	80	0	80	57,2	89.000	630	0,10	97.000	504	504	504	- 0,70	0,6	-1,2	-1,2
14	Perwitzdorfer Straße 5a-d	Perwitz	7	0	0	0	467	0	0	332	71,2	69.000	150	0,08	76.000	14.612	4.215	14.612	2,61	- 21,2	-3,8	10,0
15	Perwitzdorfer Straße 62, 64	Perwitz	10	0	0	0	553	0	0	79	14,2	241.000	440	0,26	264.000	29.638	25.152	31.532	4,42	- 12,3	6,4	8,8
16	Perwitzdorfer Straße 95a-c	Perwitz	18	0	0	0	990	0	0	0	0,0	501.000	510	0,55	544.000	48.681	48.681	55.251	4,14	- 9,7	6,6	7,9
17	Bahnhofstraße 1a/b, 2a-c	Paulinenaue	28	0	0	5	1.626	0	0	132	8,1	857.000	530	0,94	929.000	87.396	79.440	97.591	4,43	- 10,2	6,1	8,1
18	Bahnhofstraße 3a-d, 4a-d	Paulinenaue	64	0	0	0	3.727	0	0	831	22,3	1.990.000	530	2,18	2.140.000	208.035	158.202	223.612	4,55	- 10,5	5,0	8,0
19	Gartenweg 18	Paulinenaue	7	0	0	0	347	0	0	0	0,0	163.000	470	0,18	179.000	16.340	16.340	18.725	3,93	- 10,0	6,6	7,9
20	Lindenweg 3a-e	Paulinenaue	40	0	0	0	2.366	0	0	2.366	100,0	45.000	20	0,05	49.000	0	0	0	- 0,0	0,0	0,0	0,0
21	Hauptstraße 1, 2	Paaren	14	0	0	0	676	0	0	0	0,0	479.000	710	0,53	524.000	41.470	41.470	44.640	5,11	- 8,7	6,5	7,1
22	Brandenburger Chaussee 4-8	Neukammer	18	0	0	0	1.023	0	0	402	39,3	272.000	270	0,30	298.000	50.224	31.315	48.112	4,18	- 18,5	4,1	9,7
23	Dorfstraße 7, 13-17	Kienberg	18	0	0	3	1.018	0	0	113	11,1	562.000	550	0,62	609.000	56.654	50.128	58.738	4,61	- 10,1	6,2	7,6
24	Zur Feldmark 8-14	Berge	24	0	0	0	1.374	0	0	52	3,8	784.000	570	0,66	851.000	78.852	75.515	83.716	4,69	- 10,1	6,7	7,6
25	An den Kiezgärten 8-12	Berge	18	0	0	0	1.046	0	0	58	5,6	460.000	440	0,50	504.000	52.685	49.604	55.247	4,18	- 11,5	7,1	8,2
26	Hamburger Allee 22	Berge	4	0	0	4	213	0	0	0	0,0	132.000	620	0,14	145.000	10.399	10.399	12.893	4,02	- 7,9	5,6	7,3
27	Parener Straße 18	Grünefeld	2	0	0	0	167	0	0	77	45,9	26.000	160	0,03	28.000	4.639	2.508	4.639	2,32	- 17,8	2,6	10,2
28	Bäckerweg 4	Grünefeld	2	0	0	0	98	0	0	98	100,0	140.000	1.430	0,15	153.000	0	0	0	- 0,0	0,0	-1,3	-1,3
29	Grünefelder Dorfstraße 38	Grünefeld	4	0	0	1	247	0	0	36	14,4	113.000	460	0,12	124.000	6.722	5.765	6.722	2,24	- 5,9	3,4	4,1

* Prozent des Portfoliowertes ** Leerstandsquote bezogen auf die vermietbare Fläche

Anhang des Bewertungsgutachtens - Diese Bewertung basiert auf den vom Kunden zur Verfügung gestellten Unterlagen. Alle angegebenen Werte sind in EUR.

Anhang

Ergebnisse pro Objekt

Nr.	Adresse	Ort	Einheiten			Flächenanalyse			Bewertungsergebnisse			Renditen [%]											
			Wohnen frei finanz. öffentl. geförd.	Wohnen Gewerbe	Parkplätze	Sonst.	Vermietbare Fläche [qm]	Leerstand [qm]	Nettokapitalwert Gesamt	Markt/Fair Value	Soll-Miete	Ist-Miete	Marktmiete	e-Miete Wohn. Gew.	Anfangs- Brutto Netto pass.								
30	Goethestraße 32b-d	Neuen	15	0	0	0	767	0	0	0	0,0	704.000	920	0,77	763.000	48.385	48.385	50.590	5,26	-	6,9	5,4	5,7
31	Berliner Straße 31, Ritterstraße 16, 17	Neuen	20	0	15	0	1.341	0	0	0	0,0	863.000	640	0,95	936.000	70.859	70.123	75.357	4,22	-	8,2	6,0	6,5
32	Karl-Thon-Straße 19, 19a	Neuen	16	0	16	1	769	0	0	0	0,0	701.000	910	0,77	761.000	51.333	49.615	54.210	5,19	-	7,3	5,5	6,1
33	Lindemansgasse 1, 2., Lindenstraße 4, 5	Neuen	22	0	22	1	1.334	0	0	0	0,0	1.240.000	930	1,36	1.330.000	86.186	86.604	88.405	5,11	-	7,0	5,5	5,7
34	Lindenstraße 17, Marktstraße 9, 10	Neuen	9	0	4	0	1.449	459	0	0	9,7	1.450.000	1.000	1,59	1.560.000	110.343	99.339	110.380	5,99	6,51	7,6	5,5	6,2
35	Lindenstraße 13, Torgasse 25-31, Wallgasse 33	Neuen	14	0	2	0	1.027	859	0	0	0,0	949.000	920	1,04	1.030.000	61.705	61.705	64.956	4,98	5,11	6,5	5,2	5,5
36	Brandenburger Straße 19	Neuen	6	0	0	0	301	0	0	0	68,3	26.000	90	0,03	28.000	10.836	3.434	10.836	3,00	-	41,7	-4,0	22,4
37	Brandenburger Straße 11, 13	Neuen	8	0	0	0	532	0	0	0	25,0	181.000	340	0,20	198.000	22.091	14.907	28.716	3,12	-	12,2	3,8	10,8
38	Baderstraße 10	Neuen	0	0	3	0	234	0	0	0	0,0	179.000	760	0,20	196.000	13.509	13.509	13.509	-	4,80	7,5	5,8	5,8
39	Berliner Straße 36	Neuen	6	0	0	0	385	365	0	0	0,0	242.000	630	0,27	265.000	19.200	19.200	22.321	4,15	-	7,9	5,6	6,8
40	Am Ritterfeld 26, 28, Marx-Engels-Straße 2- 8	Neuen	32	0	0	0	1.306	1.306	0	0	0,0	1.100.000	840	1,21	1.180.000	81.587	81.587	83.958	5,20	-	7,4	5,8	6,0
41	Bredower Weg 2a-f, 3a-e, 4a-d, 5a-e, 6a-f et al.	Neuen	743	0	0	1	41.907	41.907	0	1.597	3,8	32.600.000	780	35,75	34.700.000	2.618.875	2.458.544	2.742.133	4,98	-	8,0	5,7	6,5
42	Holzmarktstraße 21	Neuen	9	0	4	0	716	481	0	0	32,9	438.000	610	0,48	479.000	36.934	24.215	38.683	4,20	-	8,4	3,1	6,1
43	Baderstraße 11	Neuen	4	0	0	0	228	228	0	0	100,0	13.000	60	0,01	14.000	0	0	0	0	-	0,0	-32,0	-32,0
44	Baderstraße 12	Neuen	4	0	2	0	278	185	0	0	100,0	12.000	40	0,01	14.000	0	0	0	0	-	0,0	-38,2	-38,2
45	Baderstraße 9	Neuen	4	0	0	0	223	223	0	0	0,0	91.000	410	0,10	99.000	9.967	9.967	12.051	3,72	-	11,0	7,7	9,8
46	Wallstraße 6	Neuen	3	0	0	0	288	288	0	0	36,1	268.000	930	0,29	294.000	20.244	12.928	20.244	5,86	-	7,6	3,1	5,6
47	Marktstraße 24	Neuen	12	0	0	0	1.089	785	0	0	0,0	986.000	910	1,08	1.070.000	63.645	63.645	64.826	4,27	6,40	6,5	5,1	5,2
48	Feldstraße 13	Neuen	7	0	0	0	268	268	0	0	100,0	20.000	70	0,02	22.000	0	0	0	0	-	0,0	-25,2	-25,2
49	Robert-Bosch-Straße 9 (Vermietetes Grundstück)	Neuen	0	0	0	0	6.538	0	0	0	0,0	348.000	50	0,38	381.000	42.348	42.348	42.348	-	0,54	12,2	10,9	10,9
50	Bardeystraße 1a, 2	Neuen	9	0	0	0	491	491	0	0	0,0	348.000	710	0,38	381.000	28.147	28.147	29.833	4,70	-	8,1	6,0	6,4
51	Dammstraße 10a, b	Neuen	12	0	0	0	581	581	0	0	0,0	506.000	870	0,55	549.000	36.538	36.538	38.556	5,24	-	7,2	5,7	6,0
52	Dammstraße 35	Neuen	6	0	0	0	414	414	0	0	25,9	71.000	170	0,08	78.000	11.722	7.864	14.907	2,14	-	16,5	4,9	13,9
53	Berliner Straße 65, 63	Neuen	2	0	0	0	178	178	0	0	0,0	120.000	680	0,13	131.000	5.171	5.171	9.587	2,43	-	4,3	3,0	6,3
54	Berliner Straße 64	Neuen	13	0	0	0	696	696	0	0	10,5	477.000	690	0,52	523.000	39.364	34.975	41.743	4,68	-	8,3	5,0	6,3
55	Dammstraße 30	Neuen	6	0	0	0	437	437	0	0	100,0	24.000	50	0,03	26.000	15.727	0	15.727	-	-	65,5	-32,2	28,2
56	Mittelstraße 22	Neuen	2	0	0	0	187	108	0	0	100,0	29.000	160	0,03	32.000	0	0	0	0	-	0,0	-11,0	-11,0
57	Ritterrasse 4	Neuen	0	0	0	0	220	0	0	0	0,0	63.000	290	0,07	69.000	1.200	1.200	1.200	-	0,45	1,9	1,1	1,1
58	Schützenstraße 18	Neuen	13	0	1	3	730	650	0	0	0,0	593.000	810	0,65	643.000	43.293	42.925	44.132	4,64	6,57	7,3	5,6	5,8

* Prozent des Portfoliowertes ** Leerstandsquote bezogen auf die vermietbare Fläche
Anhang des Bewertungsgutachtens - Diese Bewertung basiert auf den vom Kunden zur Verfügung
gestellten Unterlagen. Alle angegebenen Werte sind in EUR.

Anhang

Ergebnisse pro Objekt

Nr.	Adresse	Ort	Einheiten			Flächenanalyse			Bewertungsergebnisse				Renditen [%]														
			Wohnen frei finanz. öffentl. geförd.	Wohnen	Gewerbe	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Leerstand [qm]	Leerstand [qm]	Nettokapitalwert Gesamt per m ² [%]**	Markt- / Fair Value	Soll-Miete	Ist-Miete	Marktmiete	e-Miete Wohn. Gew.	Anfangs- Brutto Netto	pass.								
88	Marktstraße 6	Neuen	4	0	2	0	0	0	290	194	96	0	0	0,0	240.000	830	0,26	283.000	18.163	18.163	19.886	4,76	6,13	7,6	5,5	6,1	
89	Marktstraße 8	Neuen	2	0	1	9	0	295	183	112	0	0	0	0,0	418.000	1.420	0,46	457.000	28.146	28.077	28.963	5,63	11,25	6,7	5,6	5,7	
90	1. Eiterhorstweg 2	Neuen	4	0	0	0	0	204	204	204	0	204	0	100,0	228.000	1.120	0,25	250.000	0	0	0	0	-	-	0,0	0,0	0,0
91	Mittelstraße 33/34	Neuen	7	0	8	0	1	2.047	382	1.864	262	347	29,8	1,780.000	870	1,95	1.920.000	139.865	98.948	140.198	5,37	5,58	7,9	3,7	5,8		
92	Wansdorfer Dorfstraße 10, 12	Wansdorf	10	0	0	1	0	537	537	0	0	0	0,0	418.000	780	0,46	458.000	30.451	30.451	35.420	4,73	-	7,3	5,6	6,7		
93	Dorfstraße 19	Selbberg	6	0	0	2	0	320	320	0	68	0	21,2	140.000	440	0,15	154.000	17.893	14.013	17.730	4,55	-	12,8	5,7	8,1		
94	Perwenitzer Dorfstraße 91, 93	Perwenitz	12	0	0	0	0	552	552	0	0	0	0,0	277.000	500	0,30	303.000	26.559	26.559	31.488	4,01	-	9,6	6,3	8,0		
95	Parkstraße 6-10	Neuen	38	0	0	54	0	2.012	2.012	0	0	0	0,0	1.900.000	940	2,08	2.040.000	147.688	135.067	151.211	5,35	-	7,8	5,6	6,4		
96	Mauerstraße 35, 36	Neuen	11	0	0	8	0	636	636	0	0	0	0,0	439.000	690	0,48	481.000	31.826	30.721	39.603	3,98	-	7,2	4,9	6,8		
97	Heinrich-Heine-Str. 11+17	Neuen	37	0	0	29	0	1.902	1.902	0	51	0	2,7	1.470.000	770	1,61	1.580.000	119.010	115.274	124.899	5,14	-	8,1	5,8	6,4		
99	Otto-Heese-Straße 14-20	Neuen	24	0	0	0	0	1.456	1.456	0	61	0	4,2	1.150.000	790	1,26	1.230.000	93.994	90.089	94.328	5,38	-	8,2	6,0	6,3		
98	Otto-Heese-Straße 13-17	Neuen	12	0	0	5	0	692	692	0	0	0	0,0	599.000	870	0,66	650.000	39.480	39.480	45.898	4,73	-	6,6	5,1	6,1		
TOTAL			2.156	6	72	1.015	25	133.758	119.431	14.327	10.970	1.323	9,2	91.193.000	680	100	97.989.000	7.423.457	6.897.637	7.820.631	4,85	3,07	8,1	5,5	6,4		

* Prozent des Portfoliowertes ** Leerstandsquote bezogen auf die vermietbare Fläche
 Anhang des Bewertungsgutachtens - Diese Bewertung basiert auf den vom Kunden zur Verfügung
 gestellten Unterlagen. Alle angegebenen Werte sind in EUR.

26.3.

Wertgutachten zum 31. Dezember 2011 für das Immobilienportfolio, welches von der Colonia Real Estate AG gehalten wird, mit Ausnahme des Immobilienportfolios „Nauen“

BEWERTUNGS- GUTACHTEN

Kapitalerhöhung

„Colonia-Portfolio“

(exkl. Nauen)

Auftraggeber:

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5, 20457 Hamburg

Bewertungsstichtag:

31. Dezember 2011

Datum des Gutachtens:

27. Januar 2012



INHALT

TEIL I **COLONIA-PORTFOLIO (EXKL. NAUEN)**

TEIL II **BEWERTUNGSZERTIFIKAT**



TEIL I

COLONIA-PORTFOLIO

INHALT

1	Portfoliozusammenfassung	4
2	Regionale Verteilung	5
3	Übersicht der Teilportfolios	6
4	Fair Value nach Teilportfolios – Total	7
5	Fair Value nach Teilportfolios – EUR/m ²	8
6	Mietfläche nach Teilportfolios	9
7	Leerstand nach Teilportfolio	10
8	Ist-Mietertrag (p.a.) nach Teilportfolios	11
10	Bewertungskennzahlen	12

TEIL I COLONIA-PORTFOLIO (EXKL. NAUEN)

1 Portfoliozusammenfassung

- Bewertungsgegenstand ist das Colonia Portfolio (exkl. Nauen) bestehend aus 9 Teilportfolios (Emersion, Berlin Marzahn, Brake II, Brake/Nordenham, Domus, Geilenkirchen, Grasmus, Itzehoe/Elmshorn, Portfolio Ost) und das Gewerbeobjekt Ferdinand-Porsche-Str. 1, 1a („FePo“) in Köln.
- Das Portfolio unterteilt sich in insgesamt 689 homogene Bewertungseinheiten („VU“ = Valuation Unit) die entsprechend der jeweiligen Nutzung Gebäudekategorien zugeordnet wurden (657 Mehrfamilienhäuser, 23 Wohnhochhäuser, 3 Wohn-/Geschäftshäuser, 1 Büro- und Geschäftshaus, 1 Bürohaus, 1 Freizeiteinrichtung, 1 Nahversorgungszentrum, 1 Supermarkt sowie 1 Liquidationsobjekt). Bei dem Liquidationsobjekt handelt es sich um die Liegenschaft Konrad-Struve-Straße 41 in Elmshorn, die zum Bewertungsstichtag vollkommen leer steht (Ausnahme Antennen und Garagen).
- Insgesamt umfasst das Portfolio 16.500 Wohneinheiten und 129 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.028.150 m² sowie 2.083 Tiefgaragenstellplätze/Garagen, 353 Außenstellplätze und 74 sonstigen Einheiten. Der Leerstand bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche beträgt ca. 16,6% (171.102 m²).
- Nach Angaben in Abteilung I der vorliegenden Grundbücher besteht Volleigentum bei 666 Bewertungseinheiten. Weitere 17 Bewertungseinheiten sind nach WEG aufgeteilt.
- Alle 6 Bewertungseinheiten in Freiburg sind mit einem Erbbaurecht belastet.

2 Regionale Verteilung

Das Portfolio verteilt sich auf insgesamt 23 Standorte. Regionale Schwerpunkte (Anteil Mietrohertrag am Bewertungsgegenstand) bilden Salzgitter (ca. 46,7%), Berlin (ca. 15,9%), Elmshorn (ca. 8,3%), Freiburg (ca. 5,6%) und Delmenhorst (ca. 4,7%). Die regionale Verteilung ist in der folgenden Karte ersichtlich.



Quelle: Microsoft, MapPoint Europa 2009

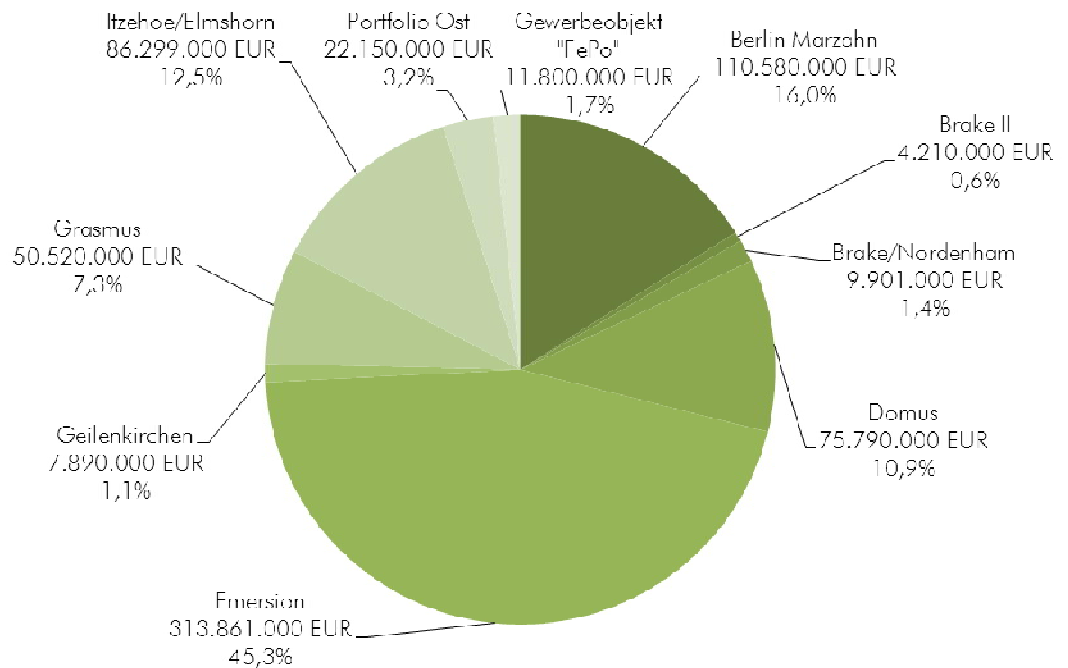
3 Übersicht der Teilportfolios

Das Colonia-Portfolio (exkl. Nauen) ist in neun regionale Teilportfolios aufgeteilt. Das Gewerbeobjekt Ferdinand-Porsche-Str. in Köln („FePo“) ist zusätzlich Bewertungsgegenstand und wird als zehntes „Teilportfolio“ mit in den Auswertungen dargestellt. Die folgende Tabelle und die weiteren aufgeführten Grafiken zeigen die Aufteilung der Mietflächen, der Fair Values und der Fair Values pro m² nach diesen Regionalportfolios zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2011.

Der Fair Value des Colonia-Portfolios (exkl. Nauen) ohne das Gewerbeobjekt „FePo“ beläuft sich auf 681.201.000 EUR. Der Fair Value des Bewertungsgegenstandes (Colonia-Portfolio (exkl. Nauen) und Gewerbeobjekt „FePo“) beträgt 693.001.000 EUR.

Portfolio	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Gesamt-fläche in m ²	Leerstands-quote	Istmiete EUR/ p. a.	Marktmiete EUR/ p. a.	Nettokapital-wert	Fair Value	Fair Value EUR/ m ²
Berlin Marzahn	2.488	11	148.963	4,7%	7.955.056	8.869.924	102.702.092	110.580.000	742
Brake II	113	-	7.239	6,8%	340.774	365.380	3.888.540	4.210.000	582
Brake/Nordenham	354	-	19.903	10,9%	797.724	972.507	9.126.820	9.901.000	497
Domus	998	50	79.417	6,9%	5.016.060	5.726.026	70.431.673	75.790.000	954
Emersion	8.713	31	534.217	23,5%	23.351.799	30.490.623	290.952.285	313.861.000	588
Geilenkirchen	137	1	9.701	5,9%	534.915	591.512	7.289.515	7.890.000	813
Grasmus	1.386	5	78.100	11,2%	3.764.622	4.327.975	46.814.864	50.520.000	647
Itzehoe/Emshorn	1.524	19	99.577	13,7%	5.461.608	6.753.596	80.810.614	86.299.000	867
Portfolio Ost	787	3	44.588	16,7%	1.778.721	2.247.065	20.437.054	22.150.000	497
Zwischensumme Wohnportfolio (ohne "FePo")	16.500	120	1.021.705	16,7%	49.001.279	60.344.608	632.453.457	681.201.000	667
Gewerbeobjekt "FePo"	-	9	6.445	0,0%	1.059.877	808.150	11.084.080	11.800.000	1.831
Gesamtsumme Wohnportfolio (mit "FePo")	16.500	129	1.028.150	16,6%	50.061.156	61.152.758	643.537.537	693.001.000	674

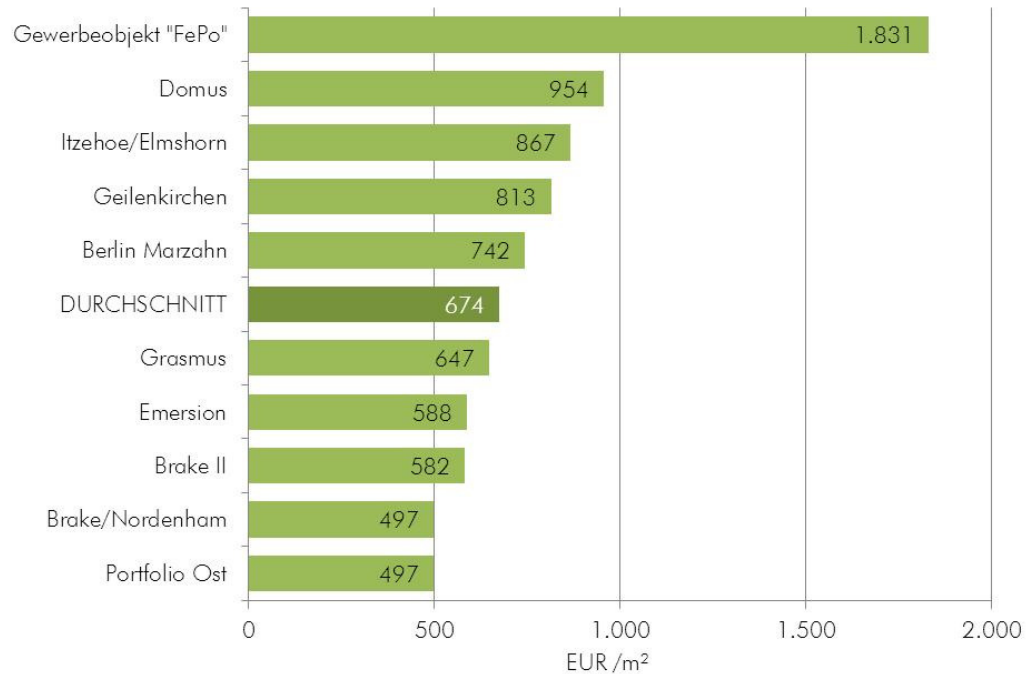
4 Fair Value nach Teilportfolios – Total



Das größte Teilportfolio (Gesamtwert) ist das Emersion-Portfolio mit einem Fair Value von 313.861.000 EUR. Es repräsentiert 45,3% des Gesamtwertes des Bewertungsgegenstandes. Die Bewertungseinheiten des Emersion-Portfolios befinden sich ausschließlich in Salzgitter. Das zweitgrößte Teilportfolio ist das Berlin Marzahn-Portfolio mit einem Fair Value von 110.580.000 EUR (16,0%). Beide Portfolios zusammen repräsentieren mehr als 60,0% des Gesamtwertes.

Das Brake II-Portfolio hat mit einem Anteil von 0,6% (4.210.000 EUR) den kleinsten Anteil am Gesamtwert des Bewertungsgegenstandes.

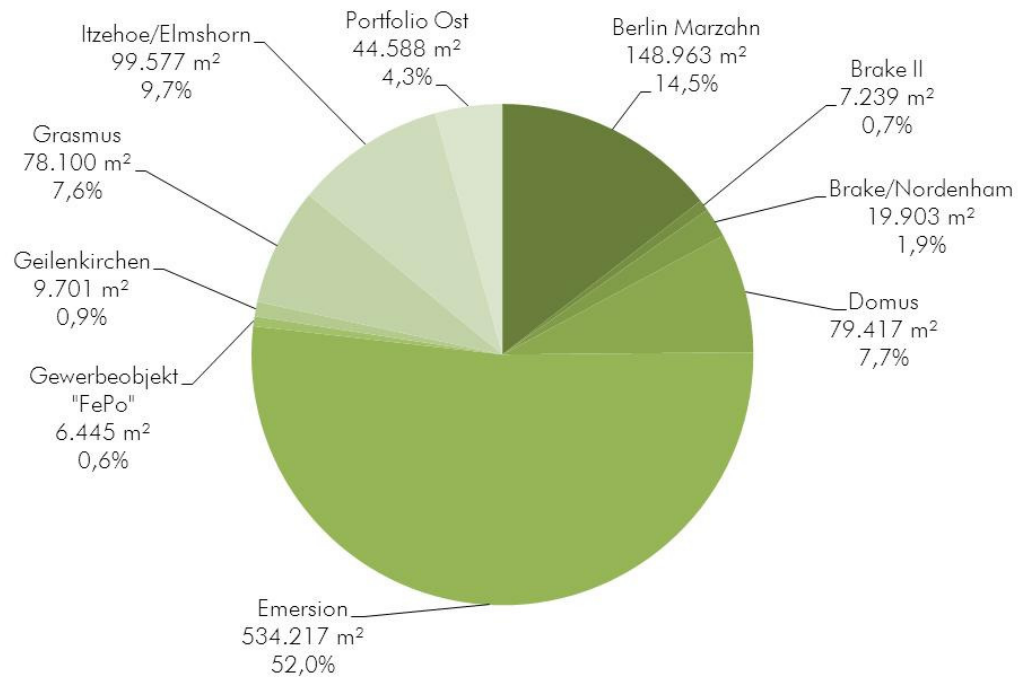
5 Fair Value nach Teilportfolios – EUR/m²



Je nach Teilportfolio liegen die Durchschnittswerte zwischen 497 EUR/m² und 1.831 EUR/m². Der Durchschnitt aller Teilportfolios beträgt 674 EUR/m². Der höchste Durchschnittswert mit 1.831 EUR/m² wurde für das Gewerbeobjekt „FePo“ ermittelt. Im Gegensatz zu den anderen Teilportfolios in denen die Bewertungseinheiten größtenteils wohnwirtschaftlich genutzt werden, besteht das Gewerbeobjekt „FePo“ aus zwei Bürohäusern in der Nähe des Flughafens Köln/Bonn. Der Anteil am Bewertungsgegenstand ist mit 1,7% (Fair Value 11.800.000 EUR) verhältnismäßig gering. Der zweithöchste Durchschnittswert mit 954 EUR/m² wurde für das Domus-Portfolio ermittelt. Dies ist vor allem auf die im Portfolio enthaltenen guten Standorte zurückzuführen (z.B. Köln, Freiburg und Aachen).

Das mit Abstand größte Teilportfolio (Emersion-Portfolio) hat einen Durchschnittswert von 588 EUR/m² und liegt somit unterhalb des Portfoliodurchschnitts.

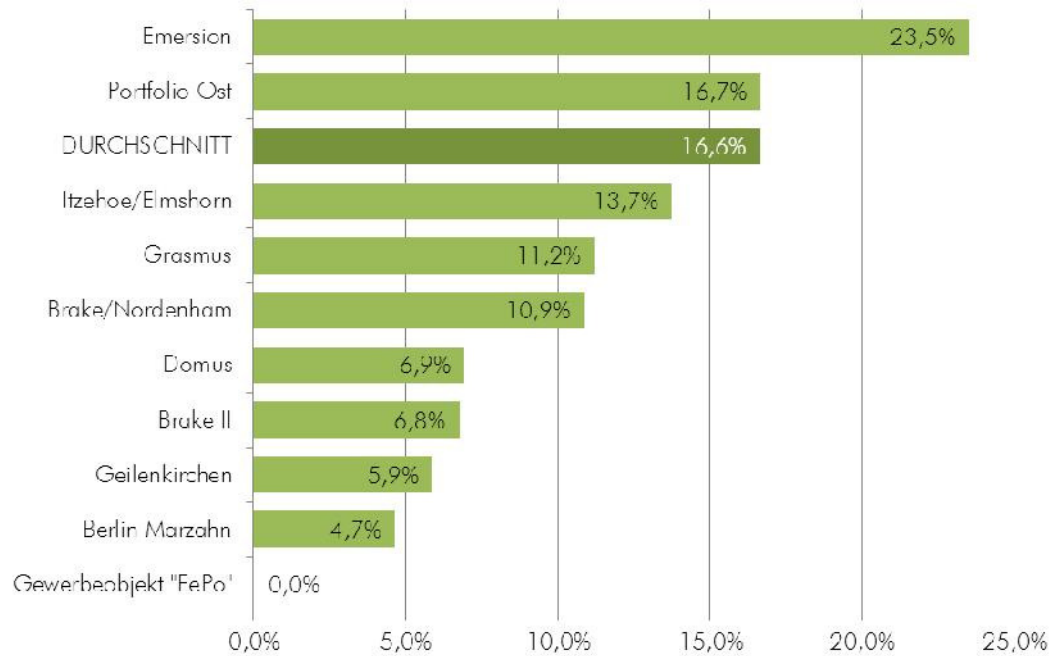
6 Mietfläche nach Teilportfolios



Insgesamt hat das Portfolio eine Gesamtfläche von 1.028.150 m². Mit einer Fläche von 534.217 m² bzw. 52,0% hat das Emersion-Portfolio den größten Anteil an der Gesamtfläche des Bewertungsgegenstandes. Das zweitgrößte Teilportfolio (Gesamtfläche) ist das Berlin Marzahn-Portfolio mit einer Fläche von 148.963 m² (14,5%). Beide Portfolios zusammen repräsentieren ca. zwei Drittel der Gesamtfläche des Bewertungsgegenstandes.

Das Gewerbeobjekt „FePo“ hat mit einem Anteil von 0,6% (6.445 m²) den kleinsten Anteil an der Gesamtfläche des Gesamtportfolios.

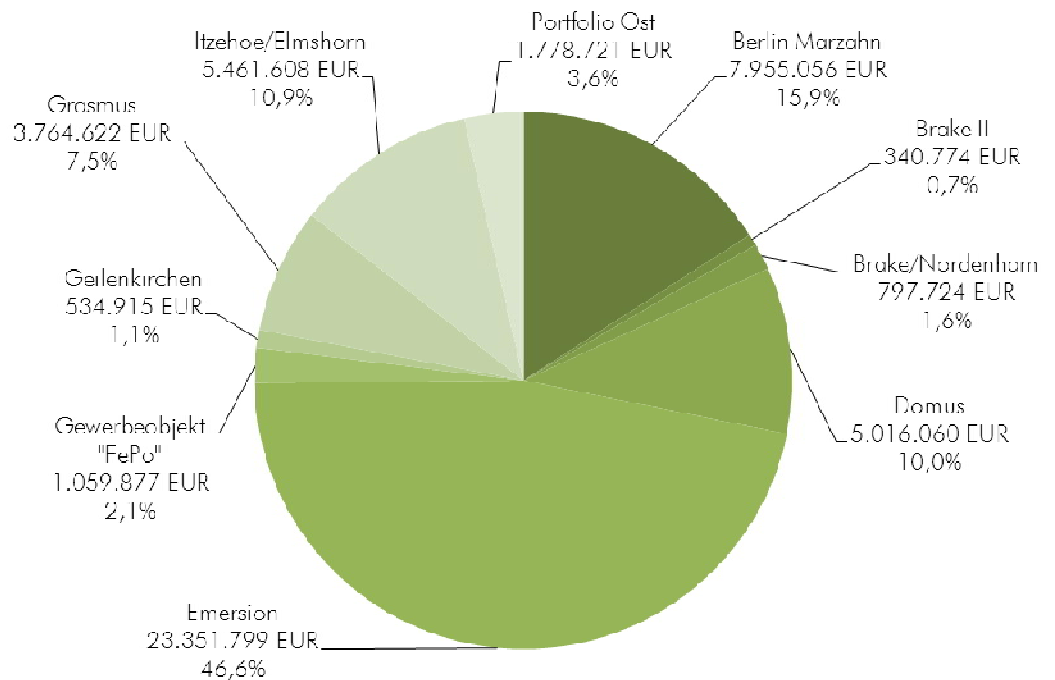
7 Leerstand nach Teilportfolio



Die durchschnittlichen Leerstandsdaten der vermietbaren Flächen liegen zwischen 0,0% und 23,5%. Der durchschnittliche Leerstand aller Teilportfolios liegt bei 16,6%. Der höchste Durchschnittswert mit 23,5% ist im Emersion-Teilportfolio vorzufinden. Damit weist das Teilportfolio mit dem höchsten Flächenanteil auch die höchste Leerstandsrate auf. Der zweithöchste Durchschnittswert mit 16,7% ist im Portfolio-Ost vorzufinden.

Das Gewerbeobjekt „FePo“ ist zum Bewertungsstichtag vollständig vermietet.

8 Ist-Mietertrag (p.a.) nach Teilportfolios



Die jährliche Ist-Miete des Portfolios (Ist-Miete pro Monat gem. Mieterliste x 12) beträgt zum Stichtag 31.12.2011 rund 50.061.156 EUR. Gemessen am Ist-Mietertrag hat das Emersion-Portfolio mit 23.351.799 EUR bzw. 46,6% den größten Anteil am Gesamtportfolio. Das zweitgrößte Teilportfolio (Ist-Mietertrag) ist das Berlin Marzahn-Portfolio mit einem Ist-Mietertrag von 7.955.056 EUR (15,9%). Beide Portfolios zusammen repräsentieren mehr als 60,0% des Gesamt-Ist-Mietertrages des Bewertungsgegenstandes.

Die Teilportfolios Emersion-Portfolio und Berlin Marzahn-Portfolio haben sowohl bei Gesamtwert, -fläche und -Ist-Mietertrag den größten bzw. zweitgrößten Anteil.

Das Brake II-Portfolio hat mit einem Anteil von 0,7% (340.774 EUR) den kleinsten Anteil an dem Gesamt-Ist-Mietertrag des Bewertungsgegenstandes.

10 Bewertungskennzahlen

Die folgende Tabelle zeigt die aggregierten Bewertungskennzahlen aller Bewertungseinheiten des zu bewertenden Portfolios:

Vermietbare Fläche (NGF) insgesamt:	1.028.150 m ²
Ø Nettokapitalwert pro m ² Mietfläche:	626 EUR
Ø Fair Value pro m ² Mietfläche:	674 EUR
Derzeitiger Bruttomiettertrag (=Nettokaltmiete):	50.061.156 EUR
Potenzieller Bruttomiettertrag:	59.736.562 EUR
Bruttomiettertrag zu Marktmiete:	61.152.758 EUR
Bruttovervielfältiger (IST):	12,9 –fach
Bruttovervielfältiger (Potenzial):	10,8 –fach
Bruttovervielfältiger (Markt):	10,5 –fach
Nettoanfangsrendite (IST):	5,1%
Nettoanfangsrendite (Potenzial):	6,9%
Nettoanfangsrendite (Markt):	7,1%

TEIL II

BEWERTUNGSZERTIFIKAT

INHALT

1	Auftrag	15
2	Zweck der Bewertung	15
3	Auftraggeber	15
4	Verfasser	16
5	Adressaten	16
6	Wertermittlungsstichtag	16
7	Wertermittlungsgegenstand	16
8	Grundlage der Bewertung	17
9	Währung	17
10	Durchgeführte Tätigkeiten	17
11	Datengrundlage	18
12	Besichtigungseinheiten/ Besichtigungen	18
13	Bewertungsmethodik	18
14	Bewertungsparameter	19
15	Generelle Bewertungsannahmen	19
16	Gesamtbewertungsergebnis	24
17	Marktinstabilität	24
18	Veröffentlichung	25
19	Auftragsbedingungen	25
20	Unabhängigkeitserklärung	25

TEIL II BEWERTUNGSZERTIFIKAT

1 Gutachterliche Leistung

Die CBRE GmbH („CBRE“) hat eine Wertermittlung des „Colonia-Portfolios“ (exkl. Nauen) durchgeführt. Zum Bewertungstichtag 31. Dezember 2011 besteht das Gesamtportfolio aus 689 Wirtschaftseinheiten. Dies entspricht insgesamt 16.500 Wohneinheiten und 129 Gewerbeeinheiten. CBRE hat die 689 Bewertungsgegenstände für den Besichtigungsprozess 132 homogenen Besichtigungseinheiten zugeordnet (siehe Punkt 12).

Es wurden die Besichtigungseinheiten, die 75% des Mieteinkommens repräsentieren sowie das Objekt Ferdinand-Porsche-Str. 1, 1a, von innen und außen besichtigt (Full Inspection) und die restlichen Besichtigungseinheiten von außen besichtigt (Drive-by).

Für die geplante Kapitalerhöhung haben wir ein zusammenfassendes Bewertungsgutachten („Bewertungsgutachten“) zur Einbindung in einen Wertpapierprospekt erstellt und in deutscher Sprache an den Auftraggeber geliefert.

Die Liegenschaften wurden auf Ebene der einzelnen Wirtschaftseinheiten bewertet.

2 Zweck der Bewertung

Unser Bewertungsgutachten dient dem Auftraggeber als eine von mehreren Informationsquellen hinsichtlich der Liegenschaftswerte für eine Kapitalerhöhung und zu internen Bilanzierungszwecken. Zugleich entspricht das Bewertungsgutachten den rechtlichen Anforderungen, insbesondere der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 vom 29. April 2004 und den dazu ergangenen Anwendungshinweisen des European Securities and Markets Authority (ESMA).

3 Auftraggeber

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

(nachstehend „Auftraggeber“ genannt)

4 Verfasser

CBRE GmbH
Hausvogteiplatz 10
10117 Berlin
Deutschland

(nachfolgend „CBRE“ genannt)

CBRE ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, handelsrechtlich eingetragen in Deutschland unter der Registernummer 13347. Die deutsche Gesellschaft CBRE GmbH wurde am 3. April 1973 gegründet und hat ihren eingetragenen Geschäftssitz unter der Anschrift Feuerbachstraße 26-32 in Frankfurt/Main.

CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt im Unternehmensbereich Valuation jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige.

5 Adressaten

Das Bewertungsgutachten ist für den Auftraggeber bestimmt und darf von diesem zum Zwecke der Veröffentlichung in einem Wertpapierprospekt verwendet werden.

6 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 31. Dezember 2011.

7 Wertermittlungsgegenstand

Wertermittlungsgegenstand des Bewertungsgutachtens waren 689 Liegenschaften des Colonia-Portfolios (exkl. Nauen). Das Portfolio enthält u.a. ein rein gewerblich genutztes Objekt in der Ferdinand-Porsche-Str. 1 in Köln („FePo“).

8 Grundlage der Bewertung

Die Liegenschaften wurden nach "Fair Value" gemäß IAS 40.5 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet. Dieser wurde vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht und ist wie folgt definiert:

„Fair value is the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's-length transaction.“

Übersetzung:

„Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.“

Im Rahmen der Ermittlung des Fair Value haben wir die Auffassung des Auftraggebers berücksichtigt und auf dieser Grundlage den Fair Value als Bruttokapitalwert ausgewiesen.

9 Währung

Die im vorliegenden Bewertungsgutachten verwendete Währungseinheit ist Euro (EUR).

10 Durchgeführte Tätigkeiten

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden unter anderem die nachfolgenden Tätigkeiten durchgeführt:

- Analyse und Auswertung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Liegenschaftsinformationen sowie sonstiger bewertungsrelevanter Daten und Informationen.
- Inaugenscheinnahme der Besichtigungseinheiten, die 75% des Mieteinkommens repräsentieren sowie des Objektes Ferdinand-Porsche-Str. 1, 1a, von innen und außen (Full Inspection). Die restlichen Besichtigungseinheiten wurden von außen besichtigt (Drive-by).
- Recherche und Ermittlung der jeweiligen Marktsituation.
- Fair Value-Ermittlung der zu bewertenden Liegenschaften.

11 Datengrundlage

Die im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten Informationen wurden CBRE von Seiten des Auftraggebers oder vom Auftraggeber instruierter Dritter in Form eines Online-Datenraumes und Daten-CDs zur Verfügung gestellt. Des Weiteren erfolgte die Bewertung auf Basis der Besichtigungen der Liegenschaften.

12 Besichtigungseinheiten/ Besichtigungen

Alle 689 bewerteten Liegenschaften wurden 132 Besichtigungseinheiten vergleichbaren Alters, Zustand, Lage, Nutzungsart, Gebäudetyp und Ausstattung zugeordnet.

Im Rahmen der Erstbewertung zum Stichtag 31. Dezember 2011 wurden alle Besichtigungseinheiten, die 75% des Mieteinkommens repräsentieren, im Zeitraum vom 25. Oktober 2011 bis 9. November 2011 besichtigt. Dabei wurden Innen- und Außenbesichtigungen von Referenzobjekten der Besichtigungseinheiten durchgeführt. Die verbleibenden 25% wurden in diesem Zeitraum von außen besichtigt.

13 Bewertungsmethodik

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter - wie beispielsweise Mietänderungen - aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt.

Die sich im Betrachtungszeitraum ergebenden Cash Flows inkl. simuliertem Verkauf werden mit einem geschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln. Auftragsgemäß wird der hieraus ermittelte Bruttokapitalwert (inklusive Erwerbsnebenkosten bestehend aus Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten) als Fair Value der Objekte ausgewiesen.

14 Bewertungsparameter

Entsprechend der DCF-Wertermittlungsmethodik basiert die Fair Value-Ermittlung auf den zukünftig zu erwartenden Zahlungsströmen. Diese reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung von analysierten Vergangenheitswerten einer bzw. mehrerer vergleichbarer Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Fair Value-Ermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt sowie entsprechend den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen verwendet worden.

Die Bewertungsparameter umfassen im Wesentlichen:

- Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen.
- Leerstandszeiten und Leerstandskosten.
- Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten des Eigentümers.
- Kosten im Zusammenhang mit Erst- und Folgevermietungen.
- Eine objekt- und mietvertragsspezifische Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

15 Generelle Bewertungsannahmen

15.1 Mietflächen

Im Rahmen der Fair Value-Ermittlung wurden keine Maßprüfungen der Gebäude sowie Grundstücksvermessungen durchgeführt. Die Kalkulationen basieren auf den Flächenangaben der Mieterliste sowie dazu ergänzenden Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind.

15.2 Bestandteile der zu bewertenden Liegenschaften

Fest mit der jeweiligen zu bewertenden Liegenschaft verbundene Einrichtungsgegenstände, wie etwa Personen- und Transportaufzüge, sonstige Beförderungsanlagen, Zentralheizungsanlagen und andere technische Einrichtungen werden als integraler Bestandteil der zu bewertenden Liegenschaft verstanden und deshalb bei unserer Fair Value-Ermittlung berücksichtigt. Mieterausbauten, mieterspezifische Produktionsanlagen oder Betriebseinrichtungen, die sich normalerweise im Eigentum des Mieters befinden, sind nicht Bestandteil unserer Bewertung.

15.3. Umweltbelastungen und Zustand des Bodens

Wir haben selbst weder Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt noch eventuell vorliegende Umweltverträglichkeitsgutachten oder Altlastenuntersuchungen ausgewertet, die unter Umständen auf eine reale oder potenzielle Umweltbelastung hinweisen.

Wir haben ebenso keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der ehemaligen oder derzeitigen Nutzungen auf dem Bewertungsgrundstück und den benachbarten Grundstücken angestellt, die auf potenzielle Kontaminationen hinweisen und treffen daher die Annahme, dass solche Risiken nicht existieren.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen weisen 87 der insgesamt 689 Bewertungseinheiten (ca. 12%) aufgrund der Vornutzungen Kontaminierungspotenzial auf. Dies wurde nicht explizit in der Bewertung berücksichtigt, da sich aus Potenzialen noch keine wertrelevanten Konsequenzen ableiten lassen. Wir empfehlen jedoch eine gesonderte Überprüfung im Rahmen eines Umweltgutachtens zu beauftragen. Die Ergebnisse eines solchen Gutachtens können gegebenenfalls einen nicht unerheblichen Einfluss auf den Fair Value haben.

Für drei Bewertungseinheiten lagen uns keine Auszüge aus dem Altlastenkataster vor. Bis zum Zeitpunkt der Nachlieferung der Unterlagen gehen wir davon aus, dass auf diesen Grundstücken in der Vergangenheit als auch derzeit keine Nutzungen oder Tätigkeiten mit Kontaminierungspotenzial ausgeübt wurden bzw. werden.

15.4 Bautechnische Untersuchungen

CBRE hat im Rahmen dieser Bewertung die Bewertungsobjekte in Augenschein genommen, jedoch keinerlei bautechnische Untersuchungen durchgeführt. Bei den durchgeführten Besichtigungen wurden die zu bewertenden Liegenschaften weder vermessen, noch wurden die darin befindlichen technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit hin überprüft.

15.5 Gesetzliche Bestimmungen / Genehmigungen zur Existenz und Nutzung der zu bewertenden Liegenschaften

Untersuchungen der einzelnen zu bewertenden Liegenschaften hinsichtlich der Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen, wie etwa dem Bauordnungs- und dem Bauplanungsrecht, Baugenehmigungen, Abnahmeerklärungen, Beschränkungen, Feuerschutz-, Gesundheits- oder Sicherheitsbestimmungen oder sonstige bestehende privatrechtliche Vereinbarungen in Verbindung mit der Existenz und der Nutzung der bewerteten Grundstücke inklusive der Gebäude wurden von uns nicht durchgeführt.

Wir haben in der Durchführung unserer Fair Value-Ermittlung angenommen, dass alle notwendigen Genehmigungen und Bewilligungen für die Nutzung der zu bewertenden Liegenschaften und für die arbeitstechnischen Abläufe in den zu bewertenden Liegenschaften eingeholt worden sind und weiterhin ihre Gültigkeit ohne Einschränkungen besitzen.

15.6 Eigentumstitel, Belastungen und Mietverhältnisse

Unsere Fair Value-Ermittlung beruht auf den uns zur Verfügung gestellten Mieterlisten, Grundbuchauszügen sowie Informationen des Auftraggebers.

Demnach

- (1) befinden sich 6 Bewertungsobjekte (alle in Freiburg) auf Erbbaurechtsgrundstücken und 17 Bewertungsobjekte sind nach WEG aufgeteilt.

Alle übrigen 666 Bewertungsobjekte inklusive der Grundstücke befinden sich zum Wertermittlungstichtag 31.Dezember 2011 im Volleigentum des Auftraggebers bzw. seiner Tochtergesellschaften.

- (2) liegen keine Wert beeinflussenden Umstände resultierend aus Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches vor;
- (3) gehen wir davon aus, dass die in den Mieterlisten aufgeführten Mietverhältnisse zum Bewertungstichtag bestanden haben.
- (4) liegen keine bewertungsrelevanten Einträge im Baulastenverzeichnis vor.

15.7 Mietpreisbindung

Gemäß den Unterlagen, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden, unterliegen 35 der insgesamt 689 Bewertungseinheiten einer Förderung / Mietpreisbindung. Wir haben diesen Umstand durch den Ansatz einer entsprechenden Kostenmiete und in der Förderlaufzeit berücksichtigt.

15.8 Denkmalschutz

Gemäß den Unterlagen, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden, unterliegen 52 der insgesamt 689 Bewertungseinheiten dem Denkmalschutz. Wir haben diesen Umstand im Ansatz der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

15.9 Mieter

CBRE hat den Stand der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen zum Wertermittlungstichtag nicht überprüft. Sofern uns keine gegensätzlichen Informationen vorlagen, nehmen wir an, dass keine ausstehenden Mietzahlungen vorhanden sind und dass es keine Vorbehalte bezüglich der Kreditwürdigkeit der einzelnen Mieter gibt.

15.10 Steuern, Beiträge, Abgaben

Wir gehen davon aus, dass alle öffentlichen Steuern, Beiträge, Abgaben, etc., die eine Auswirkung auf den Wert haben könnten, erhoben und, soweit fällig, zum Zeitpunkt der Bewertung gezahlt worden sind.

15.11 Versicherung

Für die Zwecke der Fair Value-Ermittlung, gehen wir davon aus, dass die betreffenden Grundstücke durch gültige Versicherungen gedeckt sind, die sowohl hinsichtlich des Versicherungsbetrags als auch hinsichtlich der versicherten Risiken angemessen sind, bzw. dies kurzfristig nachgeholt wird.

15.12 Annahmen über die Zukunft

Um den Fair Value der betreffenden Liegenschaften zu ermitteln, haben wir angenommen, dass die vorhandene oder eine vergleichbare Nutzung während der verbleibenden, für die Gebäude festgestellten Nutzungsdauer sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Umfangs bestehen bleibt.

15.13 Laufende Rechtsverfahren

Basierend auf den vorliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass die zu bewertenden Liegenschaften nicht Gegenstand von laufenden Rechtsstreitigkeiten sind und, dass es keine rechtlichen Beschränkungen gibt, wie z.B. Mietvorschriften, einschränkende Verpflichtungen in Mietverträgen oder andere Zahlungsverpflichtungen, die sich negativ auf den Wert auswirken könnten.

16 Gesamtbewertungsergebnis

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Vorkommnisse außerhalb unserer Kenntnis gibt und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, bestimmt CBRE die Summe der Fair Values auf Basis uneingeschränkter und zeitlich befristeter Eigentumsverhältnisse auf Ebene der einzelnen Bewertungseinheiten des zu bewertenden Portfolios, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2011 auf gerundet:

693.001.000 EUR

(Sechshundertdreißig Millionen Eintausend EUR)

Der ungerundete Bruttokapitalwert beträgt 692.951.274 EUR. Der ungerundete Nettokapitalwert beträgt 643.537.537 EUR exklusive 49.413.737 EUR Erwerbsnebenkosten (7,7%).

Die Aggregation der einzelnen Fair Values auf Bewertungseinheitenebene berücksichtigt die Vermarktungsdauer und die Transaktionskosten jeder im Portfolio befindlichen Bewertungseinheit und beinhaltet keinen Portfolioauf- oder abschlag.

17 Marktinstabilität

In Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten möchten wir deutlich darauf hinweisen, dass der Fair Value eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die gegenwärtige Marktsituation reflektiert. Der Fair Value ist nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen, sondern ist marktbedingten Schwankungen unterworfen.

Wir empfehlen daher, das Verhalten der Marktteilnehmer, die Vergaberichtlinien für Fremdkapital der Banken und die Entwicklung aller wertbeeinflussenden Parameter der zu bewertenden Immobilien unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Bewertungszwecks genau zu beobachten.

18 Veröffentlichung

CBRE ist einverstanden, dass das Bewertungsgutachten in unveränderter Form in den deutschsprachigen Wertpapierprospekt eingebunden wird. Abgesehen davon dürfen weder das Bewertungsgutachten, noch Auszüge hieraus, noch Bezugnahmen hierauf ohne vorherige Zustimmung von CBRE zu Form und Inhalt der Veröffentlichung veröffentlicht werden (z.B. in Form von Dokumenten oder Rundschreiben).

19 Auftragsbedingungen

Dieses Bewertungsgutachten zur Fair Value-Ermittlung wurde für seine Adressaten, den Auftraggeber im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung, der Privatplatzierung und der Zulassung von Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse, aufgrund vertraglicher Vereinbarungen erstellt und unterliegt diesen Bestimmungen.

20 Unabhängigkeitserklärung

Hiermit bestätigen wir, dass CBRE nach bestem Wissen und Gewissen in seiner Eigenschaft als unabhängiger Bewerter die Fair Value-Ermittlung im Auftrag der TAG Immobilien AG durchgeführt hat und dass die bisherigen Bewertungen für die TAG Immobilien AG weniger als 5% des Jahresumsatzes der Abteilung Valuation der CBRE GmbH ausmachen. Ferner weisen wir darauf hin, dass uns kein tatsächlicher oder potenzieller Interessenkonflikt bekannt ist, der die Unabhängigkeit seitens CBRE beeinflusst hätte. Diese Erklärung bezieht sich ebenso auf alle anderen Abteilungen der CBRE GmbH, einschließlich der Investment- und der Agency-Abteilung.

Hochachtungsvoll

Hochachtungsvoll

Dr. Henrik Baumunk

ppa. Andreas Polter

Managing Director

Associate Director

Head of Residential Valuation
Germany

Team Leader Residential Valuation

Für und im Namen von
CB Richard Ellis GmbH

Für und im Namen von
CB Richard Ellis GmbH



Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Miethoheitung p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoheitung)	Nettoanfangsrendite (Miethoheitung Markt)	Verfügbiger (Miethoheitung Ist)	Verfügbiger (Miethoheitung Markt)
											EUR	EUR/m²				
Berlin Marzahn	VU 649	Berlin	Belziger Ring 1, 3	Wohnhochhaus	85	0	4.953	0	0,0%	283.807	3.406.716	3.670.000	741	6,2%	120	11,8
Berlin Marzahn	VU 650	Berlin	Belziger Ring 5, 7	Wohnhochhaus	85	0	4.960	367	7,4%	264.456	3.373.790	3.630.000	732	5,6%	128	11,7
Berlin Marzahn	VU 651	Berlin	Robustene Str. 38, 40	Wohnhochhaus	85	0	5.054	654	12,9%	247.468	3.406.881	3.670.000	726	5,0%	138	11,6
Berlin Marzahn	VU 652	Berlin	Robustene Str. 42, 44	Wohnhochhaus	86	0	5.045	79	1,6%	285.734	3.454.704	3.720.000	737	6,1%	121	11,8
Berlin Marzahn	VU 653	Berlin	Robustene Str. 48, 50	Wohnhochhaus	85	0	4.976	1.115	22,4%	219.158	3.262.401	3.510.000	705	4,3%	149	11,3
Berlin Marzahn	VU 654	Berlin	Robustene Str. 52, 54	Wohnhochhaus	85	0	4.991	684	13,7%	241.772	3.355.038	3.610.000	723	4,9%	139	11,5
Berlin Marzahn	VU 603	Berlin	Greizer Str. 12, 18 ger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.467	137	5,6%	126.518	1.716.762	1.850.000	750	5,2%	13,6	11,6
Berlin Marzahn	VU 604	Berlin	Greizer Str. 2, 6 ger.	Mehrfamilienhaus	54	0	2.508	61	2,4%	141.782	1.707.236	1.840.000	734	6,0%	120	11,3
Berlin Marzahn	VU 605	Berlin	Greizer Str. 1, 9 unger.	Mehrfamilienhaus	50	0	3.691	151	4,1%	189.828	2.600.904	2.800.000	759	5,3%	13,7	11,7
Berlin Marzahn	VU 606	Berlin	Greizer Str. 20	Mehrfamilienhaus	15	0	750	0	0,0%	43.394	505.568	550.000	734	6,2%	11,7	11,2
Berlin Marzahn	VU 607	Berlin	Greizer Str. 11, 15 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.362	587	24,9%	95.082	1.586.973	1.710.000	724	3,6%	16,7	11,2
Berlin Marzahn	VU 608	Berlin	Greizer Str. 17, 21 unger.	Mehrfamilienhaus	35	0	2.215	137	6,2%	112.814	1.543.659	1.660.000	749	5,2%	13,7	11,6
Berlin Marzahn	VU 609	Berlin	Greizer Ring 1, 5 unger.	Mehrfamilienhaus	45	0	2.092	0	0,0%	121.296	1.428.418	1.540.000	736	6,2%	11,8	11,4
Berlin Marzahn	VU 610	Berlin	Greizer Ring 7, 11 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.377	151	6,4%	122.227	1.684.129	1.810.000	762	5,2%	13,8	11,8
Berlin Marzahn	VU 611	Berlin	Greizer Ring 13, 17 unger.	Mehrfamilienhaus	35	0	2.216	102	4,6%	116.853	1.499.923	1.670.000	754	5,4%	13,3	11,7
Berlin Marzahn	VU 612	Berlin	Greizer Ring 19, 25 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.461	137	5,6%	129.169	1.717.323	1.850.000	752	5,4%	13,3	11,6
Berlin Marzahn	VU 613	Berlin	Greizer Ring 27, 33 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.426	179	7,3%	123.236	1.712.264	1.840.000	746	5,0%	13,9	11,6
Berlin Marzahn	VU 614	Berlin	Greizer Ring 35, 39 unger.	Mehrfamilienhaus	45	0	2.084	32	1,6%	120.422	1.420.588	1.530.000	734	6,1%	11,8	11,4
Berlin Marzahn	VU 615	Berlin	Greizer Ring 41, 51 unger.	Mehrfamilienhaus	60	0	3.684	69	1,9%	201.709	2.578.028	2.780.000	755	5,7%	12,6	11,7
Berlin Marzahn	VU 617	Berlin	Greizer Ring 53a	Mehrfamilienhaus	15	0	749	69	9,2%	35.922	493.811	530.000	708	4,8%	13,7	11,0
Berlin Marzahn	VU 618	Berlin	Greizer Ring 55, 65 unger.	Mehrfamilienhaus	71	0	4.424	54	1,2%	3.098.263	3.940.000	3.340.000	755	5,7%	12,8	11,7
Berlin Marzahn	VU 619	Berlin	Greizer Ring 67, 77 unger.	Mehrfamilienhaus	72	0	4.426	69	1,6%	243.450	3.098.341	3.340.000	755	5,7%	12,7	11,7
Berlin Marzahn	VU 620	Berlin	Greizer Ring 79, 83 unger.	Mehrfamilienhaus	54	0	2.512	0	0,0%	146.895	1.716.102	1.850.000	737	6,3%	11,7	11,4
Berlin Marzahn	VU 621	Berlin	Greizer Ring 91, 99 unger.	Mehrfamilienhaus	50	0	3.688	233	6,3%	187.991	2.598.890	2.800.000	759	5,2%	13,8	11,7
Berlin Marzahn	VU 622	Berlin	Greizer Ring 100, 102	Mehrfamilienhaus	36	0	1.708	0	0,0%	98.333	1.167.798	1.260.000	738	6,1%	11,9	11,4
Berlin Marzahn	VU 623	Berlin	Greizer Ring 80-84 ger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.501	32	1,3%	141.344	1.701.997	1.830.000	732	6,0%	12,0	11,3
Berlin Marzahn	VU 624	Berlin	Greizer Ring 86, 88	Mehrfamilienhaus	30	0	1.497	0	0,0%	84.765	1.027.035	1.110.000	742	6,0%	12,1	11,4
Berlin Marzahn	VU 625	Berlin	Greizer Ring 90, 96 unger.	Mehrfamilienhaus	48	0	2.951	206	7,0%	152.859	2.055.957	2.210.000	749	5,3%	13,5	11,6
Berlin Marzahn	VU 626	Berlin	Greizer Ring 98	Mehrfamilienhaus	18	0	808	0	0,0%	47.668	538.982	580.000	718	6,4%	13,3	11,1
Berlin Marzahn	VU 627	Berlin	Bernburger Str. 6-10 ger.	Mehrfamilienhaus	36	0	2.210	127	5,7%	114.046	1.538.529	1.660.000	751	5,3%	13,5	11,6
Berlin Marzahn	VU 628	Berlin	Bernburger Str. 12, 16 ger.	Mehrfamilienhaus	36	0	2.208	0	0,0%	119.039	1.541.205	1.660.000	752	5,6%	12,9	11,6
Berlin Marzahn	VU 629	Berlin	Bernburger Str. 18, 22 ger.	Mehrfamilienhaus	42	0	2.706	153	5,7%	140.349	1.892.334	2.040.000	754	5,3%	13,5	11,7
Berlin Marzahn	VU 630	Berlin	Bernburger Str. 4	Mehrfamilienhaus	29	0	1.311	78.948	0,0%	899.943	960.000	960.000	732	6,3%	11,3	11,3
Berlin Marzahn	VU 631	Berlin	Bernburger Str. 1, 7 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.438	70	2,9%	132.147	1.704.392	1.830.000	751	5,6%	12,9	11,7
Berlin Marzahn	VU 632	Berlin	Bernburger Str. 9-15 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.437	140	5,7%	127.526	1.698.383	1.830.000	751	5,3%	13,3	11,6
Berlin Marzahn	VU 633	Berlin	Köhene Str. 5, 15 unger.	Mehrfamilienhaus	72	0	4.441	246	5,5%	235.863	3.103.917	3.340.000	752	5,4%	13,2	11,6
Berlin Marzahn	VU 634	Berlin	Köhene Str. 17, 21 unger.	Mehrfamilienhaus	42	0	2.702	69	2,6%	147.099	1.897.424	2.040.000	755	5,7%	12,9	11,7
Berlin Marzahn	VU 635	Berlin	Köhene Str. 23-29 unger.	Mehrfamilienhaus	48	0	2.956	69	2,3%	164.241	2.074.103	2.230.000	754	5,8%	12,6	11,7
Berlin Marzahn	VU 636	Berlin	Dessauer Str. 11-17 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.431	0	0,0%	135.656	1.704.029	1.830.000	753	5,9%	12,6	11,7
Berlin Marzahn	VU 637	Berlin	Dessauer Str. 19-25 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.437	0	0,0%	134.471	1.705.591	1.840.000	755	5,8%	12,7	11,7
Berlin Marzahn	VU 638	Berlin	Dessauer Str. 3, 9 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.443	69	2,8%	129.611	1.703.368	1.830.000	749	5,3%	13,1	11,6
Berlin Marzahn	VU 639	Berlin	Meresburger Str. 6-12 ger.	Mehrfamilienhaus	48	0	2.940	0	0,0%	161.157	2.056.805	2.210.000	752	5,7%	12,8	11,7
Berlin Marzahn	VU 640	Berlin	Meresburger Str. 14-20 ger.	Mehrfamilienhaus	48	0	2.939	57	1,9%	156.033	2.051.505	2.210.000	752	5,6%	13,0	11,7
Berlin Marzahn	VU 641	Berlin	Meresburger Str. 4	Mehrfamilienhaus	29	0	1.317	98	7,5%	74.397	888.614	960.000	729	5,9%	11,9	11,2
Berlin Marzahn	VU 642	Berlin	Schwarzweizstr. 10-14 ger.	Mehrfamilienhaus	42	0	2.698	0	0,0%	146.512	1.892.219	2.040.000	756	5,7%	12,9	11,7
Berlin Marzahn	VU 643	Berlin	Schwarzweizstr. 2, 8 ger.	Mehrfamilienhaus	53	0	3.601	140	3,9%	186.948	2.526.735	2.720.000	755	5,3%	13,5	11,7
Berlin Marzahn	VU 644	Berlin	Schwarzweizstr. 38-42 ger.	Mehrfamilienhaus	54	0	2.803	0	0,0%	146.660	1.709.690	1.840.000	735	6,3%	11,7	11,4
Berlin Marzahn	VU 645	Berlin	Schwarzweizstr. 44-50 ger.	Mehrfamilienhaus	40	7	3.646	152	4,2%	180.208	2.298.517	2.470.000	678	5,6%	12,8	11,2
Berlin Marzahn	VU 646	Berlin	Schwarzweizstr. 52-58 ger.	Mehrfamilienhaus	34	0	3.535	0	0,0%	205.352	2.462.773	2.650.000	750	6,3%	12,0	11,6
Berlin Marzahn	VU 647	Berlin	Schwarzweizstr. 60, 60a, 62, 62a	Mehrfamilienhaus	34	0	1.771	0	0,0%	101.009	1.221.808	1.320.000	745	6,1%	12,1	11,5
Berlin Marzahn	VU 648	Berlin	Schwarzweizstr. 64-74 ger.	Mehrfamilienhaus	72	0	4.425	69	1,6%	242.780	3.097.124	3.330.000	752	5,7%	12,8	11,7

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Mietvertrag p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Mietvertrag Markt)	Verfügbiger (Mietvertrag Ist)	Verfügbiger (Mietvertrag Markt)	
											EUR	EUR/m²				
Brake II	VU_001	Brake	Ammerländer Str. 8, 10	Mehrfamilienhaus	10	0	616	57	9,2%	28.864	312.700	340.000	552	5,8%	6,8%	10,8
Brake II	VU_002	Brake	Ammerländer Str. 9, 11	Mehrfamilienhaus	12	0	740	0	0,0%	37.240	390.601	410.000	554	6,6%	6,7%	10,2
Brake II	VU_003	Brake	Ammerländer Str. 13, 15	Mehrfamilienhaus	12	0	740	58	7,8%	35.549	377.356	410.000	554	6,0%	6,8%	10,0
Brake II	VU_004	Brake	Jahnstr. 5, 7	Mehrfamilienhaus	16	0	986	0	0,0%	48.320	559.453	610.000	619	6,4%	6,4%	11,1
Brake II	VU_005	Brake	Jahnstr. 6, 8	Mehrfamilienhaus	16	0	989	58	5,9%	48.320	557.842	600.000	607	6,0%	6,5%	11,1
Brake II	VU_006	Brake	Burjadinger Str. 2, 4	Mehrfamilienhaus	14	0	915	180	19,7%	37.448	501.653	600.000	590	6,7%	6,7%	10,7
Brake II	VU_007	Brake	Gerd-Käser-Str. 15, 17; Burjadinger Str. 4	Mehrfamilienhaus	17	0	1.261	82	6,6%	56.760	643.131	700.000	555	6,0%	6,7%	11,4
Brake II	VU_008	Brake	Kbitering 63, 65	Mehrfamilienhaus	16	0	992	55	5,6%	46.341	553.804	600.000	605	5,7%	6,6%	10,9
Brake/Nordenham	VU_031	Brake	Ochtmstr. 1	Mehrfamilienhaus	5	0	310	0	0,0%	13.837	140.474	150.000	483	6,7%	6,8%	10,2
Brake/Nordenham	VU_032	Brake	Ochtmstr. 3	Mehrfamilienhaus	5	0	276	57	20,7%	10.324	115.230	120.000	435	4,8%	7,2%	11,2
Brake/Nordenham	VU_033	Brake	Ochtmstr. 4	Mehrfamilienhaus	4	0	270	0	0,0%	11.794	123.611	130.000	481	6,5%	6,8%	10,5
Brake/Nordenham	VU_034	Brake	Ochtmstr. 2	Mehrfamilienhaus	4	0	246	0	0,0%	11.150	103.845	110.000	444	6,9%	6,9%	9,3
Brake/Nordenham	VU_010	Brake	Brommyer. 14	Mehrfamilienhaus	5	0	272	0	0,0%	11.017	128.925	140.000	516	5,0%	6,9%	9,9
Brake/Nordenham	VU_011	Brake	Brommyer. 15	Mehrfamilienhaus	5	0	302	0	0,0%	12.135	142.189	150.000	496	5,4%	6,9%	9,8
Brake/Nordenham	VU_012	Brake	Brommyer. 5	Mehrfamilienhaus	5	0	338	128	37,2%	7.766	135.480	150.000	444	1,0%	8,2%	17,4
Brake/Nordenham	VU_013	Brake	Brommyer. 6	Mehrfamilienhaus	5	0	338	0	0,0%	14.038	162.646	180.000	533	5,6%	6,8%	11,6
Brake/Nordenham	VU_014	Brake	Brommyer. 8	Mehrfamilienhaus	5	0	302	0	0,0%	12.900	144.048	160.000	529	5,8%	6,8%	11,2
Brake/Nordenham	VU_015	Brake	Brommyer. 9	Mehrfamilienhaus	5	0	272	56	20,6%	10.128	120.345	130.000	479	4,3%	7,2%	11,9
Brake/Nordenham	VU_016	Brake	Hunestr. 3	Mehrfamilienhaus	3	0	271	0	0,0%	10.836	134.827	150.000	554	5,3%	6,8%	12,4
Brake/Nordenham	VU_017	Brake	Hunestr. 4	Mehrfamilienhaus	3	0	202	52	25,7%	7.649	92.501	100.000	496	7,2%	7,2%	12,1
Brake/Nordenham	VU_018	Brake	Hunestr. 6	Mehrfamilienhaus	4	0	227	52	23,1%	7.365	98.666	110.000	486	3,3%	7,4%	13,4
Brake/Nordenham	VU_019	Brake	Hunestr. 7	Mehrfamilienhaus	4	0	226	0	0,0%	10.222	106.556	120.000	531	6,3%	6,8%	10,4
Brake/Nordenham	VU_020	Brake	Hunestr. 8	Mehrfamilienhaus	4	0	226	52	23,1%	8.126	99.485	110.000	487	4,0%	7,3%	12,2
Brake/Nordenham	VU_021	Brake	Hunestr. 3, 4, 6, 7, 8, 9	Mehrfamilienhaus	5	0	273	61	22,2%	14.607	180.356	200.000	732	4,4%	6,9%	12,3
Brake/Nordenham	VU_022	Brake	Brommyer. 7	Mehrfamilienhaus	2	0	122	0	0,0%	5.229	58.305	65.000	516	5,8%	6,8%	9,9
Brake/Nordenham	VU_023	Brake	Brommyer. 10	Mehrfamilienhaus	3	0	159	0	0,0%	6.543	75.597	82.000	514	5,6%	6,9%	9,9
Brake/Nordenham	VU_024	Brake	Brommyer. 11	Mehrfamilienhaus	4	0	215	0	0,0%	8.707	98.707	110.000	511	5,5%	7,0%	9,5
Brake/Nordenham	VU_025	Brake	Brommyer. 12	Mehrfamilienhaus	3	0	159	47	29,7%	4.301	67.268	75.000	458	2,1%	7,8%	15,6
Brake/Nordenham	VU_026	Brake	Brommyer. 16	Mehrfamilienhaus	3	0	198	0	0,0%	8.202	98.000	110.000	556	5,0%	6,8%	11,9
Brake/Nordenham	VU_027	Brake	Hunestr. 1	Mehrfamilienhaus	2	0	121	0	0,0%	5.526	56.117	61.000	503	6,3%	6,8%	10,2
Brake/Nordenham	VU_028	Brake	Hunestr. 5	Mehrfamilienhaus	2	0	105	0	0,0%	6.340	65.401	69.000	659	6,4%	6,7%	10,0
Brake/Nordenham	VU_009	Brake	Brommyer. 13	Mehrfamilienhaus	5	0	272	0	0,0%	11.305	125.385	140.000	516	5,7%	7,0%	9,6
Brake/Nordenham	VU_029	Brake	Hunestr. 10	Mehrfamilienhaus	3	0	148	0	0,0%	7.591	73.720	80.000	539	6,7%	6,7%	9,7
Brake/Nordenham	VU_030	Brake	Hunestr. 11	Mehrfamilienhaus	4	0	209	0	0,0%	10.124	104.726	110.000	526	6,2%	6,7%	10,3
Brake/Nordenham	VU_035	Brake	Wesestr. 5, 7	Mehrfamilienhaus	6	0	310	0	0,0%	13.575	127.994	140.000	452	7,0%	7,2%	9,4
Brake/Nordenham	VU_036	Brake	Wesestr. 9	Mehrfamilienhaus	3	0	154	0	0,0%	6.914	63.806	69.000	447	7,2%	7,2%	9,2
Brake/Nordenham	VU_037	Brake	Wesestr. 17, 19	Mehrfamilienhaus	6	0	315	0	0,0%	13.731	130.490	140.000	444	6,9%	7,2%	9,5
Brake/Nordenham	VU_038	Brake	Wesestr. 21, 27 unger.	Mehrfamilienhaus	10	0	563	107	19,0%	19.849	218.033	240.000	426	4,7%	7,8%	11,0
Brake/Nordenham	VU_048	Nordenham	Hohler Weg 12, 14	Mehrfamilienhaus	7	0	423	54	12,7%	14.046	177.342	190.000	449	4,3%	7,7%	9,1
Brake/Nordenham	VU_049	Nordenham	Hohler Weg 16, 18	Mehrfamilienhaus	8	0	431	54	12,5%	13.661	173.190	190.000	441	4,1%	7,9%	12,7
Brake/Nordenham	VU_050	Nordenham	Hohler Weg 20, 22	Mehrfamilienhaus	8	0	431	108	25,0%	12.622	167.128	180.000	448	3,1%	8,2%	8,4
Brake/Nordenham	VU_051	Nordenham	Hohler Weg 26	Mehrfamilienhaus	9	0	271	0	0,0%	9.022	109.474	120.000	442	4,9%	7,8%	12,1
Brake/Nordenham	VU_052	Nordenham	Hohler Weg 27, 29	Mehrfamilienhaus	5	0	487	217	44,7%	10.535	160.291	170.000	349	0,6%	9,6%	15,2
Brake/Nordenham	VU_053	Nordenham	Hohler Weg 30	Mehrfamilienhaus	8	0	431	0	0,0%	18.531	185.285	200.000	464	6,7%	7,4%	10,0
Brake/Nordenham	VU_054	Nordenham	Hohler Weg 31, 33	Mehrfamilienhaus	6	0	323	54	16,7%	9.890	128.659	140.000	433	3,7%	7,9%	13,0
Brake/Nordenham	VU_055	Nordenham	Hohler Weg 32, 34	Mehrfamilienhaus	6	0	323	54	16,7%	9.175	126.360	140.000	433	3,2%	8,1%	13,8
Brake/Nordenham	VU_056	Nordenham	Hohler Weg 35-39 unger.	Mehrfamilienhaus	9	0	538	0	0,0%	22.771	235.044	250.000	465	6,5%	7,3%	10,3
Brake/Nordenham	VU_057	Nordenham	Hohler Weg 36-42 ger., Gassen (Hohler Weg 12-22 ger., 26-30 ger., 44 ger., 25 unger., 33-37 unger., 46-47 unger.)	Mehrfamilienhaus	17	0	973	162	16,6%	38.500	474.997	510.000	524	4,2%	7,7%	12,3
Brake/Nordenham	VU_058	Nordenham	Hohler Weg 44	Mehrfamilienhaus	2	0	108	0	0,0%	4.717	39.821	43.000	399	7,2%	7,8%	8,0
Brake/Nordenham	VU_059	Nordenham	Hohler Weg 43, 45	Mehrfamilienhaus	7	0	423	54	12,7%	16.312	181.918	200.000	473	5,4%	7,5%	9,3
Brake/Nordenham	VU_060	Nordenham	Hohler Weg 47	Mehrfamilienhaus	4	0	281	0	0,0%	14.106	132.030	140.000	498	7,7%	6,9%	10,2

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Miethoertrag p.a. EUR	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Nettoanfangsrendite (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Verfügbiger (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Verfügbiger (Miethoertrag / FAIR VALUE)
											EUR	EUR/m²				
Brake/Nordenham	VU_D61	Nordenham	Fritz-Reuvers-Str. 1, 2	Mehrfamilienhaus	9	0	447	54	12,0%	15.478	180.432	447	4,6%	7,8%	11,7	8,7
Brake/Nordenham	VU_D62	Nordenham	Haber Weg 25	Mehrfamilienhaus	8	0	579	72	12,5%	281.480	300.000	518	5,8%	7,1%	11,2	10,1
Brake/Nordenham	VU_D40	Nordenham	Viktorstr. 25	Mehrfamilienhaus	2	0	164	0	0,0%	9.000	110.000	671	6,8%	6,8%	11,0	11,2
Brake/Nordenham	VU_D41	Nordenham	Viktorstr. 29	Mehrfamilienhaus	4	0	169	0	0,0%	8.886	92.181	591	6,7%	6,9%	10,4	10,1
Brake/Nordenham	VU_D42	Nordenham	Viktorstr. 33, 35	Mehrfamilienhaus	10	0	389	40	10,2%	17.884	202.769	565	5,8%	7,2%	11,3	9,6
Brake/Nordenham	VU_D43	Nordenham	Viktorstr. 34	Mehrfamilienhaus	5	0	195	0	0,0%	10.499	110.000	565	6,9%	6,9%	9,9	9,9
Brake/Nordenham	VU_D44	Nordenham	Viktorstr. 36	Mehrfamilienhaus	5	0	195	40	20,4%	8.043	98.294	565	4,4%	7,4%	12,2	9,4
Brake/Nordenham	VU_D45	Nordenham	Viktorstr. 38	Mehrfamilienhaus	5	0	195	0	0,0%	10.302	110.000	565	6,8%	7,0%	10,1	9,9
Brake/Nordenham	VU_D46	Nordenham	Viktorstr. 40	Mehrfamilienhaus	5	0	195	36	18,4%	8.659	99.491	565	5,0%	7,3%	11,4	9,5
Brake/Nordenham	VU_D47	Nordenham	Viktorstr. 25-29 unger., 33, 35, 34-42 ger.	Mehrfamilienhaus	5	0	195	0	0,0%	11.812	126.147	719	6,3%	6,9%	10,7	10,0
Brake/Nordenham	VU_D59	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 112	Mehrfamilienhaus	4	0	245	122	50,0%	6.071	112.805	491	0,5%	7,5%	18,6	9,0
Brake/Nordenham	VU_D70	Nordenham	Alle-Mellum-Weg 1, 2	Mehrfamilienhaus	12	0	906	76	8,4%	41.989	473.052	563	5,9%	6,8%	11,3	10,4
Brake/Nordenham	VU_D71	Nordenham	Am Salsendich 12	Mehrfamilienhaus	2	0	163	0	0,0%	7.680	84.144	558	6,6%	6,7%	11,0	10,8
Brake/Nordenham	VU_D72	Nordenham	An Salsendich 7a, b	Mehrfamilienhaus	12	0	906	131	16,7%	32.765	442.339	530	4,3%	7,1%	13,5	10,2
Brake/Nordenham	VU_D63	Nordenham	Friedrich-August-Str. 10, 14 ger., 14-21 unger.	Mehrfamilienhaus	3	0	159	0	0,0%	8.471	90.659	617	6,2%	6,8%	10,7	10,0
Brake/Nordenham	VU_D64	Nordenham	Friedrich-August-Str. 12	Mehrfamilienhaus	4	0	160	84	52,5%	3.364	50.803	345	-0,5%	9,9%	15,1	6,6
Brake/Nordenham	VU_D65	Nordenham	Friedrich-August-Str. 14	Mehrfamilienhaus	4	0	160	32	19,7%	5.466	67.159	458	3,7%	7,5%	12,3	8,8
Brake/Nordenham	VU_D66	Nordenham	Friedrich-August-Str. 15	Mehrfamilienhaus	4	0	160	38	23,7%	5.792	66.709	451	4,0%	7,5%	11,5	8,7
Brake/Nordenham	VU_D67	Nordenham	Friedrich-August-Str. 17	Mehrfamilienhaus	3	0	159	0	0,0%	7.419	75.983	516	6,6%	6,8%	10,2	10,0
Brake/Nordenham	VU_D68	Nordenham	Friedrich-August-Str. 19	Mehrfamilienhaus	4	0	160	48	29,8%	5.018	63.956	432	2,9%	7,8%	12,7	8,4
Brake/Nordenham	VU_D69	Nordenham	Friedrich-August-Str. 21	Mehrfamilienhaus	4	0	160	0	0,0%	7.083	71.428	483	6,3%	7,0%	10,1	9,3
Brake/Nordenham	VU_D73	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 100	Mehrfamilienhaus	3	0	167	0	0,0%	8.123	79.557	514	6,4%	7,2%	9,8	9,1
Brake/Nordenham	VU_D74	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 101	Mehrfamilienhaus	3	0	178	0	0,0%	7.689	77.643	472	6,2%	7,2%	10,1	9,1
Brake/Nordenham	VU_D75	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 102	Mehrfamilienhaus	2	0	178	0	0,0%	6,3%	85.110	517	6,3%	7,2%	10,1	9,2
Brake/Nordenham	VU_D76	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 103	Mehrfamilienhaus	3	0	172	0	0,0%	5.146	53.847	474	5,9%	7,2%	10,5	9,2
Brake/Nordenham	VU_D77	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 104	Mehrfamilienhaus	3	0	178	0	0,0%	7,386	76.953	466	5,9%	7,3%	10,4	9,0
Brake/Nordenham	VU_D78	Nordenham	Friedrich-Ebert-Str. 106	Mehrfamilienhaus	4	0	178	0	0,0%	8.319	84.210	511	6,2%	7,2%	10,1	9,1
Domus	VU_D79	Aachen	Schloßparkstr. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	44	1	4.121	0	0,0%	293.435	4.241.794	1.114	5,3%	5,5%	14,5	14,0
Domus	VU_D80	Buxtehude	Weimarer Str. 1-7 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.409	132	9,4%	85.340	1.304.920	994	4,8%	5,8%	15,3	13,4
Domus	VU_D81	Buxtehude	Weimarer Str. 12-20 ger.	Mehrfamilienhaus	36	0	2.950	82	3,8%	169.300	2.958.812	1.086	5,1%	5,7%	14,9	13,8
Domus	VU_D82	Freiburg	Awaldstr. 102	Wohnhochhaus	96	0	7.527	204	2,7%	6.699.658	460.441	958	5,0%	6,2%	14,6	12,4
Domus	VU_D83	Freiburg	Awaldstr. 104, 104a	Wohnhochhaus	96	0	7.456	0	0,0%	493.637	7.015.038	1.000	5,2%	6,2%	14,1	12,4
Domus	VU_D84	Freiburg	Awaldstr. 96, 96a	Wohnhochhaus	96	0	7.527	89	1,2%	494.498	6.988.177	999	5,3%	6,2%	14,1	12,5
Domus	VU_D85	Freiburg	Awaldstr. 98	Wohnhochhaus	96	0	7.527	0	0,0%	385.132	5.406.177	975	5,2%	6,2%	14,0	12,3
Domus	VU_D86	Freiburg	Awaldstr. 90	Wohnhochhaus	73	0	5.735	89	1,6%	477.274	6.826.075	1.013	5,2%	6,2%	14,3	12,5
Domus	VU_D87	Freiburg	Awaldstr. 91, 11b	Wohnhochhaus	7	41	6.385	954	14,9%	5.347.554	5.119.033	901	7,0%	7,7%	10,4	9,9
Domus	VU_D88	Kiel	Hertstr. 26, 28	Mehrfamilienhaus	12	0	934	0	0,0%	51.407	722.054	824	5,4%	6,3%	14,0	12,3
Domus	VU_D89	Kiel	Hertstr. 30	Mehrfamilienhaus	3	0	320	82	25,6%	14.053	254.045	845	3,5%	6,5%	18,1	12,0
Domus	VU_D90	Kiel	Hertstr. 32	Mehrfamilienhaus	4	0	311	0	0,0%	17.248	240.941	835	5,4%	6,3%	14,0	12,3
Domus	VU_D91	Kiel	Hertstr. 34, 36	Mehrfamilienhaus	14	0	1.090	0	0,0%	60.079	843.394	835	5,4%	6,3%	14,1	12,3
Domus	VU_D92	Köln	Hönninger Weg 347	Mehrfamilienhaus	5	0	302	0	0,0%	33.276	602.531	2.189	4,2%	5,3%	17,1	14,3
Domus	VU_D93	Köln	Zollackweg 7-13 unger.	Wohn-/Geschäftshaus	97	7	5.584	786	14,1%	465.462	8.421.870	1.422	4,4%	5,5%	17,3	14,7
Domus	VU_D94	Osnabrück	Jeggene Weg 55, 57	Mehrfamilienhaus	12	0	1.036	0	0,0%	58.182	812.244	850	5,4%	5,9%	14,0	13,1
Domus	VU_D95	Osnabrück	Jeggene Weg 65, 67	Mehrfamilienhaus	12	0	732	91	12,4%	38.358	548.847	806	4,8%	6,0%	14,3	12,5
Domus	VU_D96	Osnabrück	Jeggene Weg 39, 41	Mehrfamilienhaus	12	0	636	0	0,0%	37.625	475.512	802	5,8%	5,9%	12,6	12,5
Domus	VU_D97	Osnabrück	Jeggene Weg 43, 47 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.507	0	0,0%	83.697	1.184.179	843	5,3%	5,9%	14,1	13,1
Domus	VU_D98	Osnabrück	Jeggene Weg 49, 53 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.509	86	5,7%	79.409	1.179.744	842	4,9%	5,9%	14,9	13,0
Domus	VU_D99	Osnabrück	Jeggene Weg 61, 63	Mehrfamilienhaus	12	0	1.034	0	0,0%	60.487	813.662	851	5,7%	5,8%	13,5	13,1
Domus	VU_D100	Osnabrück	Brankamp 52, 54	Mehrfamilienhaus	76	0	5.242	1.315	25,1%	217.680	2.992.781	614	4,0%	7,1%	13,7	10,2
Domus	VU_D101	Osnabrück	Schleierweg 2	Mehrfamilienhaus	38	0	2.621	577	20,1%	108.510	1.433.881	588	4,4%	7,1%	13,2	10,1
Domus	VU_D102	Osnabrück	Kreuzthilg 11, 11a	Wohnhochhaus	97	1	6.288	1.062	16,9%	295.386	3.548.781	608	5,3%	7,0%	12,0	10,4
Domus	VU_D103	Osnabrück	Aller Mühlenweg 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	12	0	562	94	16,7%	266.220	290.000	516	6,1%	8,7%	10,1	8,3
Emision	VU_D279	Salzgeber	Aller Mühlenweg 2-6 ger.	Mehrfamilienhaus	11	0	691	115	16,7%	32.825	344.563	535	6,2%	8,4%	10,5	8,7

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Mietvertrag p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Mietvertrag laf)	Nettoanfangsrendite (Mietvertrag Markt)	Verzinslicher (Mietvertrag laf)	Verzinslicher (Mietvertrag Markt)
											EUR	EUR/m²				
Emersion	VU 281	Salzgitter	Alter Mühlweg 8-12 ger.	Mehrfamilienhaus	11	0	393	194	33,3%	20.735	265.245	498	3,6%	9,1%	12,8	8,0
Emersion	VU 282	Salzgitter	Buschwidenweg 1-11 unger.; Reppensche Str. 15-29 unger.	Mehrfamilienhaus	55	1	3.075	1.214	39,5%	105.721	1.407.768	494	3,3%	9,2%	13,3	8,0
Emersion	VU 283	Salzgitter	Buschwidenweg 2-6 ger., 6a	Mehrfamilienhaus	15	0	938	307	32,7%	36.321	480.379	554	3,8%	8,9%	13,2	8,3
Emersion	VU 284	Salzgitter	Neuer Mühlweg 1-17 unger.; Über den Büllen 23	Mehrfamilienhaus	35	1	2.256	603	26,8%	102.479	1.307.550	625	4,6%	8,3%	12,8	9,0
Emersion	VU 285	Salzgitter	Neuer Mühlweg 2-14 ger.; Über den Büllen 11	Mehrfamilienhaus	28	0	1.640	464	28,3%	73.533	901.942	598	4,6%	8,6%	12,3	8,6
Emersion	VU 286	Salzgitter	Reppensche Str. 2-24 ger.	Mehrfamilienhaus	49	0	2.577	980	37,7%	89.581	1.184.793	493	3,4%	9,2%	13,2	8,0
Emersion	VU 287	Salzgitter	Schleusenweg 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	12	0	585	146	25,0%	24.879	273.497	513	5,1%	8,8%	11,0	8,2
Emersion	VU 288	Salzgitter	Schleusenweg 7-13 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	838	273	32,6%	32.199	384.141	501	4,2%	9,0%	11,9	8,0
Emersion	VU 289	Salzgitter	Schleusenweg 12-22 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.434	473	33,0%	54.211	668.757	502	4,1%	9,0%	12,3	8,2
Emersion	VU 290	Salzgitter	Storchenkamp 1-25 unger.	Mehrfamilienhaus	56	0	3.416	1.378	40,3%	111.889	1.573.000	495	3,0%	9,2%	14,1	8,1
Emersion	VU 291	Salzgitter	Über den Büllen 10-16 ger.	Mehrfamilienhaus	15	1	777	97	12,5%	35.427	340.222	476	6,6%	8,7%	9,6	8,2
Emersion	VU 292	Salzgitter	Uetschenkamp 2-26 ger.; Poppelweg 10	Mehrfamilienhaus	51	0	2.906	919	31,6%	116.573	1.442.221	533	4,3%	8,8%	12,4	8,4
Emersion	VU 293	Salzgitter	Uetschenkamp 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	13	0	653	232	35,4%	23.124	291.973	490	3,5%	9,2%	12,6	7,8
Emersion	VU 294	Salzgitter	Uetschenkamp 7-19 unger.	Mehrfamilienhaus	34	0	1.483	555	35,1%	58.045	713.250	486	3,8%	9,2%	12,3	7,9
Emersion	VU 401	Salzgitter	Katowitzer Str. 151	Mehrfamilienhaus	6	0	419	0	0,0%	27.844	332.450	907	6,1%	6,1%	12,7	12,7
Emersion	VU 402	Salzgitter	Katowitzer Str. 153	Mehrfamilienhaus	15	0	990	0	0,0%	63.782	827.759	909	5,9%	6,1%	13,0	12,7
Emersion	VU 223	Salzgitter	Hilsegraben 28, 30	Mehrfamilienhaus	16	0	966	181	18,6%	45.521	610.387	681	4,7%	6,7%	13,4	11,1
Emersion	VU 483	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	842	61,1%	29.645	350.724	436	0,1%	10,0%	18,6	7,4
Emersion	VU 484	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	1.072	77,8%	16.010	522.052	414	-3,0%	10,5%	32,6	7,0
Emersion	VU 489	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 19-23 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	1.072	77,8%	14.780	520.658	406	-3,2%	10,6%	35,2	7,0
Emersion	VU 488	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 25-29 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	612	44,4%	40.543	573.322	450	2,5%	9,6%	14,1	7,7
Emersion	VU 503	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	459	33,3%	46.608	614.175	479	3,6%	9,0%	13,2	8,3
Emersion	VU 504	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	17	1	1.378	765	55,6%	21.633	500.641	392	-1,1%	10,3%	23,1	7,1
Emersion	VU 505	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	765	55,6%	31.889	568.959	450	0,7%	9,7%	17,8	7,6
Emersion	VU 506	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 19-23 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	1.072	77,8%	16.647	522.595	414	-2,9%	10,5%	31,4	7,0
Emersion	VU 507	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 25-29 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	459	33,3%	48.579	616.216	486	3,9%	8,9%	12,7	8,3
Emersion	VU 509	Salzgitter	Julius-Leber-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	17	1	1.378	612	44,4%	37.996	530.846	414	2,3%	9,8%	14,0	7,5
Emersion	VU 510	Salzgitter	Julius-Leber-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	689	50,0%	35.136	543.198	428	1,5%	10,1%	15,5	7,3
Emersion	VU 511	Salzgitter	Julius-Leber-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	1.225	88,9%	7.208	478.968	377	-5,5%	11,5%	66,5	6,4
Emersion	VU 512	Salzgitter	Julius-Leber-Str. 19-23 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	918	66,7%	25.164	527.522	414	-0,9%	10,4%	21,0	7,1
Emersion	VU 513	Salzgitter	Julius-Leber-Str. 25-29 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	689	50,0%	36.862	544.771	428	1,8%	10,1%	14,8	7,3
Emersion	VU 485	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	18	11,1%	1.378	1.53	111,1%	51.101	627.983	494	4,9%	8,8%	12,3	8,4
Emersion	VU 508	Salzgitter	Dietrich-Bornhoeffe-Str. 4-22 ger., 2a	Mehrfamilienhaus	84	0	5.985	1.023	17,1%	293.180	3.936.031	708	5,0%	6,9%	13,4	11,0
Emersion	VU 514	Salzgitter	Geschwister-Scholl-Str. 2-22 ger., 2a	Mehrfamilienhaus	84	0	5.987	816	13,6%	315.658	4.078.736	733	5,3%	6,8%	12,9	11,1
Emersion	VU 493	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 1-5 unger., 1a	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	746	54,0%	39.088	652.607	515	1,5%	9,4%	16,7	8,0
Emersion	VU 494	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	689	50,0%	36.312	549.588	428	1,8%	10,1%	15,1	7,4
Emersion	VU 497	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	383	27,8%	55.262	641.097	501	5,0%	8,7%	11,6	8,6
Emersion	VU 500	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 1-5 unger., 1a	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	536	38,9%	69.117	750.000	544	3,8%	8,9%	13,1	8,4
Emersion	VU 501	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 31-35 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	536	38,9%	47.047	605.802	479	3,6%	9,2%	12,9	8,1
Emersion	VU 502	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 37-41 unger.	Mehrfamilienhaus	17	1	1.378	918	66,7%	26.356	301.933	392	-0,5%	10,4%	18,9	7,1
Emersion	VU 518	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	383	27,8%	54.662	639.506	501	4,9%	8,7%	11,7	8,6
Emersion	VU 519	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	995	72,3%	20.907	546.352	429	-1,7%	10,2%	26,1	7,4
Emersion	VU 520	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	689	50,0%	37.597	550.826	436	2,0%	10,1%	14,7	7,4
Emersion	VU 496	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 16	Supermarkt	0	1	14	0	0,0%	2.880	30.048	2.350	8,3%	7,2%	10,4	11,9
Emersion	VU 498	Salzgitter	Carl-von-Ostaschky-Str. 2-14 ger.; Hans-Böckler-Ring 29a	Mehrfamilienhaus	48	0	3.656	217	6,0%	203.043	2.466.487	732	6,0%	6,7%	12,1	11,2
Emersion	VU 499	Salzgitter	Graf-Mollke-Str. 2-14 ger.	Mehrfamilienhaus	48	0	3.656	435	12,0%	193.824	2.385.831	707	5,7%	6,7%	12,3	11,2
Emersion	VU 295	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 9-19 unger.	Mehrfamilienhaus	48	0	3.656	289	8,0%	183.860	2.187.298	646	6,0%	6,8%	11,9	11,1
Emersion	VU 296	Salzgitter	Alter Mühlweg 7-13 unger.	Mehrfamilienhaus	17	0	994	330	33,2%	36.692	471.660	513	3,8%	8,2%	12,9	8,8
Emersion	VU 297	Salzgitter	Alter Mühlweg 15-25 unger.	Mehrfamilienhaus	22	0	1.443	345	23,9%	60.366	660.607	499	5,4%	8,6%	10,9	8,5
Emersion	VU 298	Salzgitter	Alter Mühlweg 26, 28	Mehrfamilienhaus	10	0	521	203	38,9%	17.913	246.253	518	3,1%	8,5%	13,7	8,5

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Miethoheit p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoheit Markt)	Verfügbiger (Miethoheit Ist)	Verfügbiger (Miethoheit Markt)
											EUR	EUR/m²			
Emersion	VU_298	Salzgitter	Alter Mühlenweg 30, 32	Mehrfamilienhaus	14	0	559	71	12,6%	EUR 27.237	EUR 310.000	555	6,1%	10,4	9,0
Emersion	VU_299	Salzgitter	Alter Mühlenweg 34, 36	Mehrfamilienhaus	10	0	520	102	19,6%	23.812	271.159	458	5,4%	11,4	9,3
Emersion	VU_300	Salzgitter	Alter Mühlenweg 38, 40	Mehrfamilienhaus	14	0	560	169	30,2%	21.930	266.273	518	4,0%	12,1	8,5
Emersion	VU_301	Salzgitter	Alter Mühlenweg 42, 44	Mehrfamilienhaus	12	0	691	231	33,4%	26.056	343.578	536	3,8%	13,2	8,9
Emersion	VU_314	Salzgitter	Über dem Bühlen 1, 6, 8	Mehrfamilienhaus	10	0	525	107	20,3%	30.109	386.436	800	4,8%	12,8	9,6
Emersion	VU_329	Salzgitter	Alter Mühlenweg 27, 29	Mehrfamilienhaus	10	0	519	48	9,1%	26.621	275.119	578	6,6%	10,3	9,5
Emersion	VU_396	Salzgitter	Soldatsche Str. 44, 44a, 46	Mehrfamilienhaus	18	0	841	142	16,8%	40.818	459.647	594	5,3%	11,3	9,4
Emersion	VU_403	Salzgitter	Feldstr. 34, 36	Mehrfamilienhaus	9	1	695	52	7,5%	32.374	310.829	489	7,1%	8,1%	8,9
Emersion	VU_302	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 22, 24	Mehrfamilienhaus	10	0	509	98	19,3%	22.198	277.674	590	4,9%	12,5	10,1
Emersion	VU_303	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 26, 28	Mehrfamilienhaus	10	0	509	0	0,0%	30.096	300.594	649	7,4%	10,0	10,9
Emersion	VU_304	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 30, 32	Mehrfamilienhaus	10	0	509	104	20,3%	22.599	278.124	590	4,9%	12,3	10,1
Emersion	VU_305	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 34, 36	Mehrfamilienhaus	10	0	523	35	10,2%	26.721	297.361	612	6,1%	11,1	10,5
Emersion	VU_306	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 38, 40	Mehrfamilienhaus	10	0	524	102	19,4%	24.596	292.954	610	5,3%	11,9	10,3
Emersion	VU_307	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 42, 44	Mehrfamilienhaus	10	0	523	103	19,6%	23.038	286.619	593	4,9%	12,4	10,2
Emersion	VU_308	Salzgitter	Reppersche Str. 35-43 unger.	Mehrfamilienhaus	53	1	2.647	944	35,7%	95.317	1.314.882	537	3,5%	13,8	9,2
Emersion	VU_309	Salzgitter	Teichwiesweg 8,12 ger.	Mehrfamilienhaus	27	0	1.077	514	47,7%	31.295	460.888	464	1,9%	14,7	7,9
Emersion	VU_310	Salzgitter	Teichwiesweg 18,24 ger.	Mehrfamilienhaus	36	0	1.458	555	38,1%	50.201	678.721	501	3,1%	13,5	8,6
Emersion	VU_311	Salzgitter	Teichwiesweg 5,9 unger.	Mehrfamilienhaus	27	0	1.078	316	29,3%	41.925	527.133	529	4,1%	12,6	9,1
Emersion	VU_312	Salzgitter	Teichwiesweg 11a, 13a	Mehrfamilienhaus	18	0	743	197	26,6%	30.833	365.810	539	4,6%	11,9	9,1
Emersion	VU_313	Salzgitter	Teichwiesweg 7a, 9a	Mehrfamilienhaus	18	0	775	177	22,2%	34.244	392.626	555	5,1%	11,5	9,4
Emersion	VU_198b	Salzgitter	Am Fuchgrabben 17-21 unger.	Mehrfamilienhaus	10	0	600	115	19,1%	30.204	365.815	667	5,1%	12,1	9,8
Emersion	VU_214	Salzgitter	Am Fuchgrabben 3,9 unger.	Mehrfamilienhaus	20	0	1.012	210	20,8%	44.448	510.106	544	5,2%	11,5	9,3
Emersion	VU_217	Salzgitter	Am Fuchgrabben 37-43 unger.	Mehrfamilienhaus	20	0	1.035	107	10,3%	52.804	556.494	580	6,4%	10,5	10,0
Emersion	VU_218	Salzgitter	Am Fuchgrabben 18, 20	Mehrfamilienhaus	10	0	609	174	28,6%	23.951	296.850	526	4,4%	12,4	9,0
Emersion	VU_219	Salzgitter	Am Fuchgrabben 4,1-6 ger.	Mehrfamilienhaus	35	0	1.888	334	17,7%	86.912	1.003.946	572	5,5%	11,6	9,8
Emersion	VU_220	Salzgitter	Am Fuchgrabben 11-15 unger.	Mehrfamilienhaus	15	0	778	52	6,8%	42.116	425.963	591	6,9%	10,1	10,1
Emersion	VU_221	Salzgitter	Hirschgraben 35	Mehrfamilienhaus	5	0	255	52	20,3%	11.292	129.073	140.000	5,2%	11,4	9,4
Emersion	VU_215	Salzgitter	Befiner Str. 108, 110, 110a	Mehrfamilienhaus	16	0	886	56	6,3%	54.455	674.403	824	5,7%	12,4	11,3
Emersion	VU_216	Salzgitter	Befiner Str. 114, 116	Mehrfamilienhaus	16	0	886	0	0,0%	51.047	607.070	745	6,2%	11,9	11,4
Emersion	VU_228	Salzgitter	Befiner Str. 120-124 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.374	47	3,4%	76.413	948.181	743	5,8%	12,4	11,5
Emersion	VU_378	Salzgitter	Gleiwitzer Str. 21	Mehrfamilienhaus	1	0	95	0	0,0%	6.816	93.809	1.056	5,7%	13,8	15,0
Emersion	VU_399a	Salzgitter	Wiesenweg 3	Mehrfamilienhaus	2	0	205	0	0,0%	9.931	205.606	220.000	3,4%	20,7	14,2
Emersion	VU_400	Salzgitter	Wiesenweg 11	Mehrfamilienhaus	2	0	205	103	50,5%	5.776	183.681	978	0,9%	31,8	13,6
Emersion	VU_399b	Salzgitter	Wiesenweg 5, 7	Mehrfamilienhaus	2	0	202	0	0,0%	10.518	210.411	230.000	3,6%	20,0	14,6
Emersion	VU_379	Salzgitter	Wiesenweg 5, 11, 13	Mehrfamilienhaus	15	0	806	167	20,7%	34.866	449.395	633	4,4%	13,5	10,2
Emersion	VU_380	Salzgitter	Wiesenweg 7	Mehrfamilienhaus	5	0	269	0	0,0%	15.250	165.067	180.000	6,7%	10,8	10,8
Emersion	VU_381	Salzgitter	Wiesenweg 9	Mehrfamilienhaus	5	0	269	0	0,0%	15.472	165.317	670	6,8%	10,7	10,8
Emersion	VU_382	Salzgitter	Stadweg 32	Mehrfamilienhaus	5	0	269	0	0,0%	15.485	165.341	670	6,9%	10,7	10,8
Emersion	VU_383	Salzgitter	Svindoner, 155, 157	Mehrfamilienhaus	12	0	700	120	17,1%	33.043	418.263	643	5,0%	12,7	10,5
Emersion	VU_277	Salzgitter	Am Birke 26, 28	Mehrfamilienhaus	16	0	963	57	5,9%	51.045	633.840	706	5,8%	12,2	11,4
Emersion	VU_278	Salzgitter	Am Moorgraben 1a	Mehrfamilienhaus	7	0	375	0	0,0%	21.051	239.908	694	6,4%	11,4	11,2
Emersion	VU_385	Salzgitter	Stahlstr. 8,12 ger.; Klewegchen 12; Svindoner, 138-142 ger.; Alter Mühlenweg 22, 24; Am Bauerngraben 1a; Am Flecken Meer 1a	Mehrfamilienhaus	27	0	1.447	213	14,7%	86.066	1.059.850	788	5,4%	12,3	10,7
Emersion	VU_386	Salzgitter	Kollenstr. 8, 10	Mehrfamilienhaus	12	0	608	0	0,0%	34.439	370.800	658	6,7%	10,8	10,7
Emersion	VU_222	Salzgitter	Befiner Str. 126, 128	Mehrfamilienhaus	8	0	488	180	37,0%	17.503	267.625	594	3,1%	15,3	9,6
Emersion	VU_387	Salzgitter	Stadweg 21, 23	Mehrfamilienhaus	10	0	595	0	0,0%	34.084	370.010	673	6,8%	10,9	10,9
Emersion	VU_223	Salzgitter	Margentestr. 1a, b	Mehrfamilienhaus	12	0	767	64	8,4%	42.204	480.476	678	6,2%	11,4	11,0
Emersion	VU_225	Salzgitter	Befiner Str. 164-168 ger.	Mehrfamilienhaus	12	0	728	141	19,3%	33.276	436.598	646	4,8%	13,1	10,5
Emersion	VU_226	Salzgitter	Perloozstr. 7, 9	Mehrfamilienhaus	16	0	1.122	63	5,6%	59.268	701.315	677	6,0%	11,8	11,0
Emersion	VU_404	Salzgitter	Feldstr. 24-28 ger.	Mehrfamilienhaus	12	0	678	0	0,0%	37.377	418.312	664	6,5%	11,2	10,8
Emersion	VU_405	Salzgitter	Feldstr. 30, 32	Mehrfamilienhaus	12	0	772	65	8,4%	40.188	477.521	674	5,9%	11,9	10,9
Emersion	VU_227	Salzgitter	Hasenwinkel 1, 3	Mehrfamilienhaus	16	0	1.129	89	7,9%	58.801	704.981	673	7,9%	12,0	11,0
Emersion	VU_388	Salzgitter	Stahlstr. 81	Mehrfamilienhaus	24	0	1.067	276	25,8%	45.986	595.049	600	4,3%	12,9	9,8

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Miethoheit p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoheit Markt)	Verfügbare (Miethoheit Ist)	Verfügbare (Miethoheit Markt)
											EUR	EUR/m ²			
Emersion	VU_389	Salzgitter	Kornad-Adenauer-Str. 82, Swendonstr. 161, 163	Mehrfamilienhaus	16	0	926	48	5,2%	40.579	577.589	680	6,0%	11,6	10,7
Emersion	VU_391	Salzgitter	Swendonstr. 168-172 ger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.084	71	6,6%	58.644	668.894	664	6,2%	11,4	10,8
Emersion	VU_390	Salzgitter	Steinb. 2-6 ger.	Mehrfamilienhaus	14	0	757	104	13,8%	36.403	451.561	647	5,2%	12,4	10,5
Emersion	VU_224	Salzgitter	Berliner Str. 172, 174	Mehrfamilienhaus	8	0	459	51	11,1%	23.710	278.272	654	5,8%	11,7	10,6
Emersion	VU_468	Salzgitter	Am Mühlentahl 1-25 unger., 13a	Mehrfamilienhaus	65	0	3.740	841	22,5%	160.556	2.028.062	583	4,6%	12,6	10,0
Emersion	VU_469	Salzgitter	Fuhstr. 1-25 unger., 15a	Mehrfamilienhaus	62	0	3.679	414	11,3%	181.771	2.076.342	609	5,8%	11,4	10,5
Emersion	VU_470	Salzgitter	Fuhstr. 8-22 ger.; Ackerstr. 1-21 unger.	Mehrfamilienhaus	85	0	5.203	276	5,3%	278.657	3.120.302	646	6,5%	11,2	11,1
Emersion	VU_471	Salzgitter	Kampstr. 47-61 unger., 53a	Mehrfamilienhaus	32	0	1.726	193	11,2%	87.094	949.936	603	6,0%	11,1	10,4
Emersion	VU_472	Salzgitter	Ackerstr. 2-18 ger.	Mehrfamilienhaus	45	0	2.691	493	18,3%	121.104	1.487.286	395	7,0%	12,3	10,2
Emersion	VU_473	Salzgitter	Godenstedter Str. 1-21 unger.	Mehrfamilienhaus	63	0	3.913	772	19,7%	173.531	2.183.518	601	4,8%	12,6	10,3
Emersion	VU_474a	Salzgitter	Godenstedter Str. 6-18 ger.	Mehrfamilienhaus	35	0	2.321	514	22,1%	98.456	1.285.927	594	4,5%	13,1	10,3
Emersion	VU_475	Salzgitter	Godenstedter Str. 6-18 ger.	Mehrfamilienhaus	35	0	2.321	514	22,1%	98.456	1.285.927	594	4,5%	13,1	10,3
Emersion	VU_476	Salzgitter	Kampstr. 36-52 ger.	Mehrfamilienhaus	37	0	2.471	397	16,1%	115.953	1.405.990	611	5,3%	12,1	10,5
Emersion	VU_477	Salzgitter	Kampstr. 54-56	Mehrfamilienhaus	8	0	542	0	0,0%	30.712	316.103	627	7,1%	10,3	10,8
Emersion	VU_478	Salzgitter	Am Mühlentahl 2; Buchmachereinstr. 1	Mehrfamilienhaus	8	0	594	139	23,4%	25.121	334.540	606	4,5%	13,3	10,4
Emersion	VU_479	Salzgitter	Am Mühlentahl 6; Buchmachereinstr. 5	Mehrfamilienhaus	8	0	492	90	18,2%	22.659	278.370	610	5,1%	12,3	10,5
Emersion	VU_480	Salzgitter	Am Mühlentahl 10; Buchmachereinstr. 9	Mehrfamilienhaus	8	0	485	117	24,1%	20.856	268.159	599	4,6%	12,9	10,2
Emersion	VU_481	Salzgitter	Am Mühlentahl 14; Buchmachereinstr. 13	Mehrfamilienhaus	8	0	485	56	11,5%	23.845	277.715	619	5,8%	11,6	10,6
Emersion	VU_482	Salzgitter	Am Mühlentahl 18; Buchmachereinstr. 17	Mehrfamilienhaus	8	0	485	151	31,1%	18.038	256.228	578	3,6%	14,2	9,8
Emersion	VU_474b	Salzgitter	Godenstedter Str. 2, 4	Mehrfamilienhaus	10	0	671	199	29,6%	25.228	354.608	566	3,7%	14,1	9,8
Emersion	VU_372	Salzgitter	Buchmachereinstr. 6-18 ger.; Gleiwitzer Str. 2-10 ger., 2a, 6a; Kottwitzer Str. 81-87 unger.	Mehrfamilienhaus	66	0	5.933	1.157	19,5%	260.978	3.094.254	561	5,2%	11,9	9,3
Emersion	VU_393	Salzgitter	Gleiwitzer Str. 14-18 ger.	Mehrfamilienhaus	12	0	740	18	2,5%	34.247	368.366	556	5,9%	10,8	9,1
Emersion	VU_392	Salzgitter	Shahstr. 83; Sandweg 2	Mehrfamilienhaus	45	0	1.369	244	17,8%	76.352	981.324	775	4,7%	12,9	10,2
Emersion	VU_398	Salzgitter	An der Windmühle 2a, 2b	Mehrfamilienhaus	20	1	1.178	301	25,5%	48.149	512.879	475	5,0%	10,7	8,0
Emersion	VU_255b	Salzgitter	Am Brinke 30, 36, 3b, 40	Mehrfamilienhaus	20	0	1.176	0	0,0%	67.453	762.214	706	6,6%	11,3	11,4
Emersion	VU_406a	Salzgitter	Schleifekamp 2, 4, 10	Mehrfamilienhaus	12	0	723	122	16,9%	40.092	538.688	802	4,8%	13,4	10,7
Emersion	VU_406b	Salzgitter	Schleifekamp 6, 8	Mehrfamilienhaus	8	0	468	234	50,0%	13.283	170.525	384	2,2%	12,9	6,7
Emersion	VU_407a	Salzgitter	Schleifekamp 12, 14	Mehrfamilienhaus	12	0	724	61	8,4%	37.795	405.725	607	6,5%	10,7	10,4
Emersion	VU_407b	Salzgitter	Schleifekamp 16, 18, 20	Mehrfamilienhaus	12	0	698	233	33,4%	26.804	293.066	458	4,8%	10,9	7,8
Emersion	VU_348	Salzgitter	Schleifekamp 2-24 ger.; Bohneweg 1a	Mehrfamilienhaus	57	1	3.152	323	10,2%	162.782	1.927.740	660	5,7%	11,8	10,6
Emersion	VU_349	Salzgitter	Swendonstr. 1-21 unger.; Saldersche Str. 57.	Mehrfamilienhaus	86	0	4.687	904	19,3%	216.422	2.775.152	638	4,9%	12,8	10,4
Emersion	VU_350	Salzgitter	Saldersche Str. 5-31 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	3.174	367	11,6%	157.981	1.896.128	643	5,5%	12,0	10,5
Emersion	VU_351	Salzgitter	Saldersche Str. 33, 35	Mehrfamilienhaus	8	0	432	118	27,3%	17.528	238.183	603	3,9%	13,6	9,7
Emersion	VU_352	Salzgitter	Saldersche Str. 37, 39	Mehrfamilienhaus	8	0	426	0	0,0%	23.951	254.986	657	6,7%	10,6	10,5
Emersion	VU_353	Salzgitter	Saldersche Str. 41, 43	Mehrfamilienhaus	8	0	432	59	13,7%	21.054	251.134	626	5,4%	11,9	10,2
Emersion	VU_354	Salzgitter	Saldersche Str. 45, 47	Mehrfamilienhaus	8	0	432	118	27,3%	17.351	238.032	603	3,8%	13,7	9,7
Emersion	VU_355	Salzgitter	Saldersche Str. 49-55 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	863	167	19,3%	39.546	493.925	614	4,8%	12,5	10,0
Emersion	VU_357	Salzgitter	Saldersche Str. 73-89 unger.	Mehrfamilienhaus	32	0	1.643	221	13,1%	110.427	1.378.549	879	5,4%	12,5	10,8
Emersion	VU_358	Salzgitter	Am Schalkgraben 17-21 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	781	118	15,1%	37.951	447.224	615	5,3%	11,8	10,0
Emersion	VU_358	Salzgitter	An der Windmühle 2-28 ger., 10a	Mehrfamilienhaus	68	0	3.658	806	23,4%	170.040	2.152.635	634	4,9%	12,7	10,3
Emersion	VU_359	Salzgitter	Dietweg 2-18 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.568	459	17,9%	119.943	1.321.004	639	5,0%	12,7	10,4
Emersion	VU_360	Salzgitter	Dietweg 1	Mehrfamilienhaus	4	0	215	0	0,0%	12.120	128.983	650	6,7%	10,6	10,5
Emersion	VU_361	Salzgitter	Dietweg 3	Mehrfamilienhaus	4	0	215	49	22,6%	121.274	130.000	604	4,2%	13,3	9,9
Emersion	VU_362	Salzgitter	Dietweg 5	Mehrfamilienhaus	4	0	215	0	0,0%	12.257	129.099	650	6,8%	10,5	10,5
Emersion	VU_363	Salzgitter	Dietweg 7	Mehrfamilienhaus	4	0	215	59	27,4%	9.208	119.538	604	4,2%	13,0	9,7
Emersion	VU_364	Salzgitter	Dietweg 9	Mehrfamilienhaus	4	0	215	0	0,0%	129.368	140.000	604	6,9%	10,4	10,5
Emersion	VU_365	Salzgitter	Flachweg 1-17 unger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.333	320	13,7%	111.893	1.381.440	639	5,2%	12,3	10,4
Emersion	VU_366	Salzgitter	Flachweg 2-16 ger.	Mehrfamilienhaus	38	0	2.041	203	10,0%	124.975	1.350.000	662	5,5%	12,3	10,7
Emersion	VU_367	Salzgitter	Hummelweg 1-17 unger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.558	155	6,1%	132.452	1.549.048	653	6,0%	11,6	10,6
Emersion	VU_368	Salzgitter	Hummelweg 2-18 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.541	395	15,5%	114.132	1.505.386	638	4,7%	13,2	10,4



Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Miethoheitung p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoheitung Markt)	Verfügbiger (Miethoheitung Ist)	Verfügbiger (Miethoheitung Markt)	
											EUR	EUR/m ²				
Emersion	VU_369	Salzgitter	Klevertgarten 1,27 unger.	Mehrfamilienhaus	67	1	3.632	628	17,3%	169.804	2.136.767	633	4,9%	7,1%	10,3	
Emersion	VU_370	Salzgitter	Soldische Str. 2,24 ger.	Mehrfamilienhaus	48	0	3.981	246	6,2%	199.823	2.489.598	673	5,6%	6,8%	12,6	
Emersion	VU_371	Salzgitter	Soldische Str. 48-62 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.548	240	9,4%	128.910	1.389.624	671	5,6%	6,8%	12,3	
Emersion	VU_373	Salzgitter	Soldische Str. 26-42 ger.	Mehrfamilienhaus	43	0	4.657	264	5,7%	220.422	3.019.983	698	5,1%	6,8%	11,1	
Emersion	VU_315	Salzgitter	Fischerstr. 28	Mehrfamilienhaus	12	0	683	242	35,4%	22.354	238.833	381	4,1%	9,7%	10,7	
Emersion	VU_316	Salzgitter	Fischerstr. 20-24 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	950	298	31,4%	36.976	491.148	558	3,9%	8,1%	13,3	
Emersion	VU_317	Salzgitter	Fischerstr. 11, 13	Mehrfamilienhaus	16	0	959	361	37,6%	33.678	478.013	542	3,2%	8,4%	14,2	
Emersion	VU_318	Salzgitter	Fischerstr. 17, 19	Mehrfamilienhaus	16	0	959	300	31,3%	36.273	496.106	563	3,7%	8,1%	13,7	
Emersion	VU_322	Salzgitter	Fischerstr. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.421	245	15,1%	76.362	909.236	605	5,3%	7,5%	11,9	
Emersion	VU_323	Salzgitter	Fischerstr. 8-12 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	950	178	18,7%	43.734	516.557	590	5,3%	7,7%	11,8	
Emersion	VU_324	Salzgitter	Suhwasenstr. 50-54 ger.	Mehrfamilienhaus	12	0	697	0	0,0%	39.159	418.469	646	6,8%	7,0%	10,5	
Emersion	VU_325	Salzgitter	Über den Büten 22-28 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	1.067	124	11,6%	58.074	666.998	675	6,0%	7,5%	11,5	
Emersion	VU_319	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 25-29 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.057	409	38,7%	37.093	475.517	483	3,3%	9,3%	12,8	
Emersion	VU_320	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 33-37 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.057	232	22,0%	46.007	512.645	521	5,4%	8,6%	11,1	
Emersion	VU_321	Salzgitter	Neuer Mühlenweg 41-45 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.051	351	33,4%	39.393	487.419	504	4,0%	12,4	9,8	
Emersion	VU_384	Salzgitter	Swindonstr. 160-164 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.319	309	23,4%	58.870	702.439	576	5,0%	7,8%	11,9	
Emersion	VU_229	Salzgitter	Hasenwinkel 5-9 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.132	187	16,5%	51.559	685.861	653	4,8%	7,0%	10,6	
Emersion	VU_230	Salzgitter	Lichtenberger Str. 15, 17	Mehrfamilienhaus	12	0	711	59	8,3%	37.874	434.905	661	6,1%	6,9%	11,5	
Emersion	VU_231	Salzgitter	Lichtenberger Str. 21, 23	Mehrfamilienhaus	12	0	716	119	16,6%	34.833	430.783	657	5,3%	7,0%	10,6	
Emersion	VU_232	Salzgitter	Lichtenberger Str. 27-31 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	938	59	6,3%	50.460	573.339	661	6,2%	6,9%	11,4	
Emersion	VU_236	Salzgitter	Hasenwinkel 13, 15	Mehrfamilienhaus	12	0	727	61	8,3%	37.325	446.723	660	5,8%	6,8%	10,8	
Emersion	VU_239	Salzgitter	Hasenwinkel 19, 21	Mehrfamilienhaus	12	0	727	61	8,3%	37.822	447.151	660	5,9%	6,8%	11,8	
Emersion	VU_394	Salzgitter	Konrad-Adenauer-Str. 86, 88	Mehrfamilienhaus	8	0	518	0	0,0%	28.668	306.229	637	6,9%	6,7%	10,7	
Emersion	VU_395	Salzgitter	Swindonstr. 168a, 168b	Mehrfamilienhaus	8	0	520	63	12,0%	25.283	299.424	616	5,7%	6,8%	11,8	
Emersion	VU_374	Salzgitter	Margentstr. 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	6	0	355	0	0,0%	20.157	248.979	270.000	760	6,0%	6,4%	12,4
Emersion	VU_375	Salzgitter	Kellertstr. 1-7 unger.; Stahlstr. 114	Mehrfamilienhaus	16	0	795	97	12,2%	40.135	459.230	629	6,1%	7,6%	10,9	
Emersion	VU_376	Salzgitter	Swindonstr. 102-134 ger., 112a, 122a	Mehrfamilienhaus	66	1	3.729	642	17,2%	182.879	2.172.617	2.340.000	628	5,4%	7,6%	11,9
Emersion	VU_377	Salzgitter	Swindonstr. 115-121 unger.	Mehrfamilienhaus	22	0	1.003	184	18,3%	49.593	605.609	658	4,9%	7,7%	12,2	
Emersion	VU_408	Salzgitter	Swindonstr. 125-153 unger.	Mehrfamilienhaus	79	0	3.600	505	14,0%	178.691	1.989.707	593	4,0%	7,6%	11,1	
Emersion	VU_326	Salzgitter	Fieldstr. 150	Mehrfamilienhaus	10	0	651	194	29,8%	23.377	272.330	446	4,4%	8,2%	11,6	
Emersion	VU_327	Salzgitter	Schlukenweg 6-10 ger.	Mehrfamilienhaus	12	0	681	397	58,3%	17.155	304.896	485	0,8%	9,4%	17,8	
Emersion	VU_328	Salzgitter	Storchkamp 4-8 ger., 10a	Mehrfamilienhaus	12	0	826	69	8,4%	44.938	473.162	618	6,7%	8,2%	10,5	
Emersion	VU_235	Salzgitter	Niederl. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	1.858	375	20,2%	81.705	991.650	576	5,2%	7,7%	12,1	
Emersion	VU_237	Salzgitter	Lichtenberger Str. 13, 13a, 119, 25	Mehrfamilienhaus	30	0	1.884	440	23,3%	80.232	915.687	526	5,2%	8,5%	11,4	
Emersion	VU_240	Salzgitter	Hasenwinkel 11	Mehrfamilienhaus	10	0	628	314	50,0%	17.896	243.904	414	2,1%	10,1%	13,6	
Emersion	VU_242	Salzgitter	Hasenwinkel 21a	Mehrfamilienhaus	10	0	628	63	10,0%	29.117	294.541	510	1,8%	8,4%	10,1	
Emersion	VU_397	Salzgitter	Stadweg 38	Wohnhochhaus	47	0	1.594	159	10,0%	88.670	1.011.793	684	5,6%	7,0%	11,4	
Emersion	VU_330	Salzgitter	Schlerkamp 33-37 unger.	Mehrfamilienhaus	36	0	1.775	477	26,9%	73.708	935.817	569	4,4%	7,9%	12,7	
Emersion	VU_331	Salzgitter	Suhwasenstr. 55-59 unger.	Mehrfamilienhaus	35	0	1.775	246	13,8%	85.556	976.677	592	5,7%	7,6%	11,4	
Emersion	VU_332	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 1, 3	Mehrfamilienhaus	6	0	895	103	11,5%	44.689	459.958	559	6,4%	8,0%	10,3	
Emersion	VU_333	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 5, 7	Mehrfamilienhaus	17	0	895	192	21,5%	40.083	447.654	536	5,4%	8,3%	11,2	
Emersion	VU_335	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 2, 4	Mehrfamilienhaus	17	0	895	98	11,0%	44.914	464.159	559	6,5%	8,0%	10,3	
Emersion	VU_336	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 6, 6a, 8	Mehrfamilienhaus	17	0	895	0	0,0%	52.658	517.185	626	7,4%	7,6%	9,6	
Emersion	VU_337	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 10, 10a, 12	Mehrfamilienhaus	18	0	895	51	5,7%	51.165	466.500	603	7,2%	7,8%	9,7	
Emersion	VU_338	Salzgitter	Schlerkamp 43-49 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.555	191	12,3%	832.442	771.299	579	6,3%	7,9%	10,8	
Emersion	VU_339	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 14, 14a	Mehrfamilienhaus	6	0	381	128	33,6%	20.094	261.477	735	4,3%	8,5%	9,4	
Emersion	VU_340	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 16, 16a	Mehrfamilienhaus	6	0	412	211	51,2%	16.161	171.721	461	3,8%	12,5%	10,6	
Emersion	VU_341	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 18, 20	Mehrfamilienhaus	12	0	793	128	16,1%	35.476	419.227	567	5,4%	8,0%	11,8	
Emersion	VU_342	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 22, 24	Mehrfamilienhaus	12	0	793	127	16,0%	36.783	420.910	580	5,6%	8,0%	11,4	
Emersion	VU_343	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 21, 23	Mehrfamilienhaus	12	0	793	64	8,1%	427.510	460.000	380	6,7%	7,8%	10,4	
Emersion	VU_344	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 25-29 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.137	235	20,6%	49.609	584.139	554	5,1%	8,2%	11,8	
Emersion	VU_344	Salzgitter	Joh.-Sebastian-Boch-Str. 31-35 unger.; Schlerkamp 53	Mehrfamilienhaus	12	0	793	191	24,0%	41.365	507.109	693	5,0%	8,1%	12,3	
Emersion	VU_345	Salzgitter	Schlerkamp 55, 57	Mehrfamilienhaus	12	0	791	201	25,3%	33.015	400.167	543	4,8%	8,4%	8,9	



Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Mietvertrag p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Mietvertrag laf)	Nettoanfangsrendite (Mietvertrag Markt)	Verfügbiger (Mietvertrag laf)	Verfügbiger (Mietvertrag Markt)
											EUR	EUR/m²				
Emersion	VU 346	Salzgitter	Suhwasenstr. 51, 53	Mehrfamilienhaus	18	0	895	115	12,8%	EUR 458.925	EUR 500.000	559	6,3%	8,0%	10,4	9,0
Emersion	VU 458	Salzgitter	Schillerstr. 2, 10, 12	Mehrfamilienhaus	12	0	739	61	8,3%	47.493	620.000	838	5,2%	6,7%	12,0	10,9
Emersion	VU 459	Salzgitter	Schillerstr. 18, 20	Mehrfamilienhaus	12	0	739	123	16,7%	419.247	490.000	609	5,2%	6,9%	12,2	10,5
Emersion	VU 460	Salzgitter	Schillerstr. 22	Mehrfamilienhaus	8	0	501	65	13,0%	288.420	310.000	618	5,7%	6,8%	11,8	10,7
Emersion	VU 461	Salzgitter	Schillerstr. 24, 26	Mehrfamilienhaus	12	0	739	62	8,3%	429.572	470.000	636	6,2%	6,8%	11,2	10,8
Emersion	VU 462	Salzgitter	Schillerstr. 28	Mehrfamilienhaus	8	0	501	65	13,0%	289.231	310.000	618	5,7%	6,8%	11,7	10,7
Emersion	VU 463	Salzgitter	Schillerstr. 30, 32	Mehrfamilienhaus	12	0	739	62	8,4%	428.872	460.000	622	6,2%	6,8%	11,2	10,7
Emersion	VU 464	Salzgitter	Schillerstr. 34	Mehrfamilienhaus	8	0	501	0	0,0%	298.445	320.000	638	7,1%	6,6%	10,4	11,0
Emersion	VU 465	Salzgitter	Schillerstr. 36, 38	Mehrfamilienhaus	12	0	739	123	16,6%	34.776	460.000	622	5,3%	6,9%	12,1	10,5
Emersion	VU 466	Salzgitter	Schillerstr. 40	Mehrfamilienhaus	8	0	501	60	12,0%	289.009	310.000	618	5,8%	6,8%	11,7	10,7
Emersion	VU 467	Salzgitter	Stomatr. 2, 4	Mehrfamilienhaus	12	0	739	62	8,4%	38.910	470.000	636	6,3%	6,7%	11,1	10,8
Emersion	VU 347	Salzgitter	Suhwasenstr. 49b	Mehrfamilienhaus	9	0	462	0	0,0%	26.937	330.000	714	6,5%	6,7%	11,3	10,9
Emersion	VU 515	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 9a-k	Mehrfamilienhaus	10	0	443	0	0,0%	308.923	390.000	745	5,8%	6,2%	12,3	11,6
Emersion	VU 516	Salzgitter	Kurt-Schumacher-Ring 4b-5b ger.	Mehrfamilienhaus	10	0	443	0	0,0%	309.278	390.000	745	5,9%	6,2%	12,1	11,6
Emersion	VU 517	Salzgitter	Kurt-Schumacher-Ring 62-80 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	443	46	10,4%	306.119	390.000	745	4,9%	6,3%	13,4	11,5
Emersion	VU 486	Salzgitter	Wilhelm-Leuschner-Str. 1, 3	Mehrfamilienhaus	10	0	1.400	350	25,0%	59.389	870.000	621	4,5%	7,1%	13,5	10,5
Emersion	VU 487	Salzgitter	Wilhelm-Leuschner-Str. 5	Mehrfamilienhaus	8	0	700	88	12,6%	36.086	470.000	671	5,8%	6,8%	12,0	11,0
Emersion	VU 492	Salzgitter	Graf-Stauffenberg-Str. 14-26 ger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.296	918	40,0%	78.639	1.080.000	470	3,5%	9,1%	12,7	8,1
Emersion	VU 490	Salzgitter	Graf-Stauffenberg-Str. 2, 6 ger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	689	50,0%	36.541	540.000	392	1,9%	10,3%	13,6	7,1
Emersion	VU 491	Salzgitter	Graf-Stauffenberg-Str. 8-12 ger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.378	842	61,1%	25.780	540.000	392	-0,6%	10,3%	19,2	7,1
Emersion	VU 527a	Salzgitter	Kurt-Schumacher-Ring 513 unger., 2, 2a, 3b	Mehrfamilienhaus	54	0	4.591	239	5,2%	278.389	4.140.000	902	5,3%	6,4%	13,8	12,0
Emersion	VU 528b	Salzgitter	Thomasweg 1	Wohnhochhaus	16	0	1.126	141	12,5%	54.360	770.000	684	5,0%	6,6%	13,0	11,0
Emersion	VU 522	Salzgitter	Bessenweg 2, 16 ger.	Mehrfamilienhaus	30	0	3.760	1.671	44,4%	1.722.930	1.850.000	492	2,7%	9,6%	14,5	7,9
Emersion	VU 523	Salzgitter	Bessenweg 18-24 ger.	Mehrfamilienhaus	54	0	2.600	1.150	44,2%	78.887	1.200.000	462	2,8%	9,5%	14,1	8,0
Emersion	VU 524	Salzgitter	Bessenweg 17-21 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.426	310	21,8%	60.095	790.000	512	5,5%	8,5%	11,2	8,8
Emersion	VU 525	Salzgitter	Einsteint. 1,35 unger.; Alben-Schweiter-Str. 6	Mehrfamilienhaus	144	0	10.136	2.026	20,0%	455.907	5.450.000	538	5,9%	8,3%	11,2	9,2
Emersion	VU 526a	Salzgitter	Hiltenering 25-31 unger.	Mehrfamilienhaus	33	0	2.660	1.495	56,2%	1.133.665	1.220.000	459	0,7%	9,6%	18,7	7,9
Emersion	VU 527c	Salzgitter	Hiltenering 19, 21	Mehrfamilienhaus	32	0	2.235	838	37,5%	75.644	1.120.000	501	3,4%	9,0%	13,8	8,4
Emersion	VU 528a	Salzgitter	Thomasweg 3-9 unger., 13; Hiltenering 15, 17	Mehrfamilienhaus	44	0	3.213	1.724	53,6%	1.403.841	1.510.000	470	1,7%	10,1%	15,6	7,4
Emersion	VU 529	Salzgitter	Thomasweg 15-25 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.963	946	31,9%	113.779	1.490.000	503	4,6%	8,7%	12,1	8,6
Emersion	VU 530	Salzgitter	Thomasweg 16-22 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.457	1.293	52,4%	992.168	1.060.000	430	1,5%	10,3%	15,8	7,4
Emersion	VU 531	Salzgitter	Thomasweg 21-4 ger.	Mehrfamilienhaus	63	0	4.789	1.572	32,8%	171.972	2.380.000	497	4,1%	8,9%	12,8	8,5
Emersion	VU 532	Salzgitter	Siemensweg 61-4 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	3.360	1.552	46,2%	113.781	1.700.000	506	3,0%	9,4%	13,9	8,0
Emersion	VU 533	Salzgitter	Siemensweg 16-24 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	3.436	1.333	38,8%	119.118	1.670.000	486	3,7%	9,1%	13,0	8,4
Emersion	VU 537	Salzgitter	Siemensweg 17	Mehrfamilienhaus	6	0	517	149	28,8%	18.226	260.000	503	4,1%	8,8%	13,1	8,6
Emersion	VU 539	Salzgitter	Siemensweg 11-15 unger.	Mehrfamilienhaus	52	0	4.289	998	23,3%	179.624	2.230.000	520	5,4%	8,5%	11,5	8,9
Emersion	VU 540	Salzgitter	Martiniweg 10, 12	Mehrfamilienhaus	19	0	1.321	0	0,0%	73.044	890.000	628	7,1%	6,9%	10,5	10,7
Emersion	VU 541	Salzgitter	Martiniweg 8, 14-22 ger.	Mehrfamilienhaus	59	0	4.120	174	4,2%	224.519	2.430.000	590	7,4%	7,4%	10,0	10,1
Emersion	VU 542	Salzgitter	Martiniweg 4, 6	Mehrfamilienhaus	12	0	942	111	11,8%	63.677	690.000	732	7,2%	7,7%	10,0	9,7
Emersion	VU 543	Salzgitter	Hiltenering 7, 7a, 9, 11	Mehrfamilienhaus	40	0	2.703	193	7,1%	145.036	1.500.000	555	7,6%	7,9%	9,6	9,5
Emersion	VU 538	Salzgitter	Martiniweg 1, 5	Mehrfamilienhaus	18	0	1.012	118	11,7%	64.297	830.000	820	5,7%	6,8%	11,9	10,7
Emersion	VU 535	Salzgitter	Bessenweg 1-9 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.117	706	33,3%	97.823	1.050.000	496	4,2%	8,8%	12,5	8,6
Emersion	VU 536	Salzgitter	Bessenweg 11-15 unger.	Mehrfamilienhaus	22	0	1.834	460	25,1%	69.704	940.000	513	4,6%	8,6%	12,5	8,8
Emersion	VU 528b	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 22-28 ger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.229	834	37,4%	86.078	1.040.000	466	4,4%	9,9%	11,2	7,5
Emersion	VU 527b	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 30-48 ger.	Mehrfamilienhaus	100	0	7.477	3.278	43,8%	223.430	2.400.000	340	3,6%	12,0%	10,6	6,2
Emersion	VU 534	Salzgitter	Hans-Böckler-Ring 52-70 ger.	Mehrfamilienhaus	100	0	7.487	3.413	45,6%	2.454.799	2.440.000	353	3,9%	12,1%	10,2	6,1
Emersion	VU 241	Salzgitter	Am Bauerngraben 1-19 unger.; ; Marenstr. 7	Mehrfamilienhaus	45	0	2.820	34	1,2%	174.466	2.430.000	862	5,8%	6,4%	13,0	12,0
Emersion	VU 242	Salzgitter	Am Brinke 6-14 ger.	Mehrfamilienhaus	20	0	919	102	11,1%	53.577	710.000	772	5,7%	6,6%	12,3	11,4
Emersion	VU 243	Salzgitter	Am Brinke 16-22 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	737	0	0,0%	47.303	590.000	787	6,6%	6,5%	11,3	11,5
Emersion	VU 270	Salzgitter	Am Bauerngraben 2-18 ger.	Mehrfamilienhaus	42	0	3.386	191	5,7%	192.203	2.790.000	824	5,6%	6,4%	13,5	12,2
Emersion	VU 271	Salzgitter	Befliner Str. 58	Mehrfamilienhaus	4	0	275	0	0,0%	207.327	220.000	801	6,5%	6,4%	11,9	12,0
Emersion	VU 272	Salzgitter	Befliner Str. 62	Mehrfamilienhaus	4	0	275	0	0,0%	16.257	220.000	801	6,0%	6,4%	12,7	11,9
Emersion	VU 273	Salzgitter	Befliner Str. 66	Mehrfamilienhaus	4	0	275	0	0,0%	17.889	230.000	837	6,6%	6,4%	11,7	12,0

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Mietvertrag p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Mietvertrag Markt)	Verfügbiger (Mietvertrag Ist)	Verfügbiger (Mietvertrag Markt)
											EUR	EUR/m ²			
Emersion	VU 274	Salzgitter	Warrenbrucht, 21.4 ger.	Mehrfamilienhaus	28	0	1.833	69	3,7%	1.391.382	1.390.000	818	6,1%	6,4%	12,1
Emersion	VU 275	Salzgitter	Warrenbrucht, 14-24 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.577	0	0,0%	107.352	1.580.000	875	6,5%	6,4%	11,9
Emersion	VU 276	Salzgitter	Warrenbrucht, 28-36 ger.	Mehrfamilienhaus	20	0	1.306	67	5,1%	80.770	1.060.000	812	6,2%	6,2%	12,2
Emersion	VU 244	Salzgitter	Am Fläcken Meer 1-3 unger.	Mehrfamilienhaus	10	0	752	0	0,0%	42.543	520.000	691	6,6%	6,7%	11,2
Emersion	VU 245	Salzgitter	Am Fläcken Meer 7-13 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	1.003	58	5,8%	53.923	670.000	668	6,2%	6,8%	10,9
Emersion	VU 246	Salzgitter	Am Fläcken Meer 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	15	0	803	309	38,5%	27.877	460.000	573	7,9%	7,9%	9,3
Emersion	VU 247	Salzgitter	Am Fläcken Meer 2-24 ger.	Mehrfamilienhaus	52	0	2.910	335	11,5%	145.974	1.950.000	670	5,5%	6,9%	10,8
Emersion	VU 248	Salzgitter	Am Hausdam 1-5, 1a, 1b	Mehrfamilienhaus	12	0	646	59	9,1%	39.181	500.000	774	5,9%	6,8%	10,8
Emersion	VU 249	Salzgitter	Am Hausdam 7, 9	Mehrfamilienhaus	8	0	502	0	0,0%	26.896	340.000	678	6,2%	6,7%	11,7
Emersion	VU 250	Salzgitter	Am Hausdam 11, 11a, 13	Mehrfamilienhaus	8	0	502	0	0,0%	33.218	490.000	657	6,1%	6,7%	11,9
Emersion	VU 251	Salzgitter	Am Hausdam 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	12	0	618	0	0,0%	34.595	410.000	663	6,0%	6,6%	10,7
Emersion	VU 252	Salzgitter	Am Hausdam 2-24 ger.	Mehrfamilienhaus	47	0	2.587	275	10,4%	127.917	1.710.000	661	5,5%	6,9%	10,8
Emersion	VU 253	Salzgitter	Am Moorgroben 1-21 unger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.499	369	14,8%	117.540	1.600.000	640	5,2%	7,0%	10,6
Emersion	VU 254	Salzgitter	Am Moorgroben 2-24 ger., 2a	Mehrfamilienhaus	48	0	2.947	295	10,1%	151.555	2.080.000	689	5,6%	6,8%	11,0
Emersion	VU 255a	Salzgitter	Berliner Str. 31-53 unger.	Mehrfamilienhaus	43	6	2.857	603	21,1%	1.468.070	1.800.000	630	4,6%	7,3%	10,3
Emersion	VU 256	Salzgitter	Berliner Str. 84-94 ger.	Mehrfamilienhaus	38	1	2.196	443	20,2%	95.533	1.410.000	642	4,5%	7,1%	10,5
Emersion	VU 257	Salzgitter	Am Brinke 1-5 unger., 5b	Mehrfamilienhaus	12	0	605	59	9,8%	34.134	490.000	711	5,8%	6,9%	10,6
Emersion	VU 258	Salzgitter	Am Brinke 7-37 unger.	Mehrfamilienhaus	64	1	3.141	315	10,0%	160.942	2.050.000	653	5,8%	6,9%	10,6
Emersion	VU 259	Salzgitter	Schlehenweg 1-7 unger.	Mehrfamilienhaus	17	0	980	49	5,0%	51.040	650.000	664	6,0%	6,9%	10,7
Emersion	VU 260	Salzgitter	Steinacker 2, 4	Mehrfamilienhaus	9	0	551	0	0,0%	32.205	380.000	690	6,9%	6,7%	10,8
Emersion	VU 261	Salzgitter	Steinacker 6, 8	Mehrfamilienhaus	8	0	550	63	11,5%	27.117	370.000	673	5,4%	6,8%	10,9
Emersion	VU 262	Salzgitter	Steinacker 10, 12	Mehrfamilienhaus	10	0	552	57	10,3%	333.268	360.000	652	5,8%	6,9%	10,6
Emersion	VU 263	Salzgitter	Steinacker 14, 16	Mehrfamilienhaus	8	0	460	230	50,0%	221.982	240.000	522	1,5%	8,7%	17,1
Emersion	VU 264	Salzgitter	Steinacker 18, 20	Mehrfamilienhaus	8	0	460	57	12,8%	21.895	300.000	653	5,2%	6,9%	10,6
Emersion	VU 265	Salzgitter	Steinacker 22, 24	Mehrfamilienhaus	8	0	460	57	12,8%	21.388	300.000	653	5,0%	7,0%	12,9
Emersion	VU 266	Salzgitter	Steinacker 26, 28	Mehrfamilienhaus	8	0	460	172	37,5%	15.814	270.000	587	2,8%	7,8%	15,6
Emersion	VU 267	Salzgitter	Steinacker 30, 32	Mehrfamilienhaus	8	0	460	0	0,0%	284.352	310.000	674	6,6%	6,6%	11,1
Emersion	VU 268	Salzgitter	Steinacker 1-17 unger., 1a	Mehrfamilienhaus	36	0	1.749	437	25,0%	79.552	1.170.000	669	4,3%	7,2%	13,7
Emersion	VU 269	Salzgitter	Steinacker 19-43 unger.	Mehrfamilienhaus	52	0	2.516	441	17,5%	117.268	1.410.000	640	4,9%	7,0%	10,4
Emersion	VU 168	Salzgitter	Berliner Str. 127-149 unger.	Mehrfamilienhaus	42	1	2.581	638	24,7%	1.402.661	1.510.000	585	4,4%	7,8%	13,2
Emersion	VU 169	Salzgitter	Dübener Str. 2-20 ger.; Fasanenweg 19, 21	Mehrfamilienhaus	48	0	2.492	451	18,1%	139.544	1.790.000	718	5,4%	7,5%	11,9
Emersion	VU 170	Salzgitter	Dübener Str. 22-26 ger.	Mehrfamilienhaus	14	0	782	172	22,0%	34.475	450.000	575	4,9%	7,8%	12,1
Emersion	VU 171	Salzgitter	Dübener Str. 5-9 unger.	Mehrfamilienhaus	12	0	562	47	8,3%	29.493	380.000	587	6,6%	7,7%	10,2
Emersion	VU 172	Salzgitter	Koelbanger 2-16 ger.	Mehrfamilienhaus	38	0	2.236	520	23,3%	1.220.809	1.310.000	586	4,7%	7,8%	12,8
Emersion	VU 173	Salzgitter	Koelbanger 1,3	Mehrfamilienhaus	10	0	584	107	18,3%	26.803	340.000	582	5,3%	7,7%	11,8
Emersion	VU 174	Salzgitter	Koelbanger 5,7	Mehrfamilienhaus	10	0	584	57	9,8%	28.596	350.000	600	6,0%	7,6%	9,6
Emersion	VU 175	Salzgitter	Koelbanger 9, 11	Mehrfamilienhaus	10	0	584	122	20,9%	26.068	340.000	582	5,0%	7,8%	12,1
Emersion	VU 176	Salzgitter	Koelbanger 13, 15	Mehrfamilienhaus	10	0	584	119	20,3%	25.516	340.000	582	4,9%	7,8%	12,4
Emersion	VU 177	Salzgitter	Koelbanger 2-16 ger.	Mehrfamilienhaus	38	0	2.157	943	43,7%	68.597	1.120.000	519	2,5%	8,8%	15,2
Emersion	VU 178	Salzgitter	Kornblumenstr. 1-15 unger.	Mehrfamilienhaus	38	0	2.035	415	20,4%	92.013	1.200.000	590	5,1%	7,7%	12,1
Emersion	VU 179	Salzgitter	Lichtenberger Str. 2-26 ger.; Morgenstr. 2, 14 ger.	Mehrfamilienhaus	91	0	5.014	1.254	25,0%	2.737.611	2.950.000	588	4,7%	7,8%	12,8
Emersion	VU 180	Salzgitter	Morgenstr. 1-13 unger., 13a	Mehrfamilienhaus	34	0	1.814	715	39,4%	77.910	1.160.000	639	3,6%	8,2%	13,9
Emersion	VU 181	Salzgitter	Martin-Luther-Str. 2-22 ger.	Mehrfamilienhaus	49	0	2.907	776	26,7%	121.198	1.690.000	581	4,5%	7,9%	13,0
Emersion	VU 182	Salzgitter	Papenkamp 1-17 unger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.328	558	24,0%	102.262	1.350.000	580	4,9%	7,8%	12,3
Emersion	VU 183	Salzgitter	Papenkamp 2-6 ger.	Mehrfamilienhaus	15	0	787	236	29,9%	31.858	440.000	559	4,2%	8,1%	12,7
Emersion	VU 184	Salzgitter	Papenkamp 8-28 ger.	Mehrfamilienhaus	55	0	2.934	618	21,0%	131.502	1.720.000	586	5,1%	7,7%	12,2
Emersion	VU 409	Salzgitter	Am Immenhof 1	Mehrfamilienhaus	4	0	223	56	25,0%	98.160	110.000	492	4,7%	8,9%	11,4
Emersion	VU 410	Salzgitter	Am Immenhof 3, 5	Mehrfamilienhaus	10	1	530	77	14,5%	26.390	270.000	510	6,9%	8,3%	9,4
Emersion	VU 411	Salzgitter	Am Immenhof 7-13 unger.	Mehrfamilienhaus	17	0	930	260	28,0%	41.296	490.000	527	5,1%	8,7%	10,9
Emersion	VU 412	Salzgitter	Am Immenhof 15, 17	Wohn-/Geschäftsaus	8	2	521	248	47,7%	15.378	210.000	403	2,2%	10,6%	6,3
Emersion	VU 413	Salzgitter	Am Immenhof 19	Mehrfamilienhaus	5	1	350	117	33,3%	12.506	190.000	372	5,6%	9,5%	7,4
Emersion	VU 414	Salzgitter	Am Immenhof 21	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	15.659	170.000	486	6,2%	8,6%	8,4
Emersion	VU 415	Salzgitter	Am Immenhof 2	Mehrfamilienhaus	4	0	223	0	0,0%	11.369	190.000	582	6,5%	7,0%	10,3

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Miethoertrag p.a. EUR	Nettokapitalwert EUR	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Nettoanfangsrendite (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Vervielfältiger (Miethoertrag / FAIR VALUE)	Vervielfältiger (Miethoertrag / FAIR VALUE)
												EUR	EUR/m ²				
Emersion	VU_416	Salzgitter	An Immenhof 4	Mehrfamilienhaus	8	0	347	43	12,4%	16.907	151.239	160.000	461	7,1%	8,7%	8,9	8,1
Emersion	VU_417	Salzgitter	An Immenhof 8-14 ger.	Mehrfamilienhaus	16	1	935	503	53,8%	22.955	313.425	340.000	364	1,1%	10,8%	13,7	6,6
Emersion	VU_418	Salzgitter	An Immenhof 16	Mehrfamilienhaus	6	0	350	277	79,2%	3.660	123.567	190.000	372	-3,8%	11,1%	33,8	6,5
Emersion	VU_419	Salzgitter	An Immenhof 18, 20	Mehrfamilienhaus	8	0	447	223	50,0%	12.067	166.463	180.000	403	1,7%	10,5%	13,8	6,9
Emersion	VU_420	Salzgitter	Finkenhead 1	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	13.820	155.527	170.000	486	5,2%	8,8%	12,0	8,1
Emersion	VU_421	Salzgitter	Finkenhead 3	Mehrfamilienhaus	6	0	350	94	26,8%	12.740	153.087	170.000	486	4,3%	8,9%	12,0	8,1
Emersion	VU_422	Salzgitter	Finkenhead 5	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	14.779	157.256	170.000	486	5,7%	8,7%	10,6	8,3
Emersion	VU_423	Salzgitter	Finkenhead 7	Mehrfamilienhaus	6	0	350	0	0,0%	18.585	195.376	210.000	601	6,9%	7,0%	10,5	10,3
Emersion	VU_424	Salzgitter	Finkenhead 9	Mehrfamilienhaus	6	0	350	175	50,0%	9.251	131.139	140.000	400	1,6%	10,4%	14,2	6,9
Emersion	VU_425	Salzgitter	Finkenhead 11	Mehrfamilienhaus	6	0	350	164	47,0%	10.512	136.537	150.000	429	2,5%	10,0%	13,0	7,2
Emersion	VU_426	Salzgitter	Finkenhead 13	Mehrfamilienhaus	6	0	350	117	33,3%	11.955	149.134	160.000	457	3,7%	9,2%	12,5	7,9
Emersion	VU_427	Salzgitter	Finkenhead 15	Mehrfamilienhaus	7	0	452	146	32,2%	14.644	196.777	210.000	465	3,3%	9,1%	13,4	8,1
Emersion	VU_428	Salzgitter	Hackenbeck 1	Mehrfamilienhaus	7	0	411	108	26,4%	16.038	181.482	200.000	487	2,6%	8,9%	11,3	8,2
Emersion	VU_429	Salzgitter	Hackenbeck 3	Mehrfamilienhaus	6	0	414	115	27,7%	16.688	189.029	200.000	483	5,0%	8,7%	11,3	8,5
Emersion	VU_430	Salzgitter	Hackenbeck 5	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	15.113	157.756	170.000	486	5,9%	8,7%	10,4	8,4
Emersion	VU_431	Salzgitter	Hackenbeck 7; Winkelhorn 2a	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	18.196	195.752	210.000	600	5,9%	8,2%	10,8	8,8
Emersion	VU_432	Salzgitter	Hackenbeck 9; 11	Mehrfamilienhaus	8	0	447	279	62,0%	9.084	165.909	180.000	403	-0,5%	10,5%	18,3	6,9
Emersion	VU_433	Salzgitter	Hackenbeck 13, 15	Mehrfamilienhaus	10	0	524	244	46,5%	14.383	199.123	220.000	419	1,8%	10,2%	13,8	7,0
Emersion	VU_434	Salzgitter	Hackenbeck 17, 19	Mehrfamilienhaus	10	0	527	223	42,4%	16.490	208.330	230.000	437	2,8%	9,8%	12,6	7,3
Emersion	VU_435	Salzgitter	Hackenbeck 6	Mehrfamilienhaus	6	0	350	58	16,7%	15.620	158.188	170.000	486	6,2%	8,6%	10,1	8,4
Emersion	VU_436	Salzgitter	Hackenbeck 8, 10	Mehrfamilienhaus	12	0	699	233	33,3%	24.992	299.191	320.000	457	4,0%	9,1%	12,0	7,9
Emersion	VU_437	Salzgitter	Hackenbeck 12	Mehrfamilienhaus	6	0	350	257	73,5%	12.734	152.203	160.000	457	4,2%	9,0%	12,0	8,1
Emersion	VU_438	Salzgitter	Hackenbeck 14	Mehrfamilienhaus	6	0	350	102	29,3%	5.313	129.660	140.000	400	-2,2%	10,5%	24,4	6,9
Emersion	VU_439	Salzgitter	Hackenbeck 16	Mehrfamilienhaus	6	0	350	117	33,3%	12.723	149.836	160.000	457	4,1%	9,1%	11,8	7,9
Emersion	VU_440	Salzgitter	Hackenbeck 18, 20	Mehrfamilienhaus	8	0	447	56	12,5%	21.514	203.048	220.000	489	7,0%	8,6%	9,4	8,4
Emersion	VU_441	Salzgitter	Roddkamp 1	Mehrfamilienhaus	4	0	223	168	75,0%	2.916	80.817	87.000	389	-2,9%	10,8%	27,7	6,7
Emersion	VU_442	Salzgitter	Roddkamp 3, 5	Mehrfamilienhaus	7	1	447	213	47,7%	14.113	141.135	150.000	336	2,1%	10,5%	12,1	6,7
Emersion	VU_443	Salzgitter	Roddkamp 7	Mehrfamilienhaus	5	0	371	371	100,0%	-	15.809	180.000	350	-8,2%	12,8%	-	5,8
Emersion	VU_444	Salzgitter	Roddkamp 9	Mehrfamilienhaus	6	0	360	105	29,0%	14.146	160.268	170.000	472	4,7%	8,9%	11,3	8,2
Emersion	VU_445	Salzgitter	Roddkamp 11	Mehrfamilienhaus	6	0	350	117	33,3%	12.108	149.265	160.000	457	3,8%	9,2%	12,3	7,9
Emersion	VU_446	Salzgitter	Roddkamp 13, 15	Mehrfamilienhaus	8	0	447	279	62,0%	7.912	164.455	180.000	403	-1,2%	10,6%	20,8	6,8
Emersion	VU_447	Salzgitter	Roddkamp 2	Mehrfamilienhaus	4	0	223	112	50,0%	6.290	83.833	91.000	407	1,9%	10,4%	13,3	6,9
Emersion	VU_448	Salzgitter	Roddkamp 4, 6	Mehrfamilienhaus	8	0	447	112	25,0%	17.564	196.677	210.000	470	4,9%	8,8%	11,2	8,2
Emersion	VU_449	Salzgitter	Roddkamp 8	Mehrfamilienhaus	6	0	350	233	66,7%	6.099	126.302	140.000	400	-1,4%	10,8%	20,7	6,7
Emersion	VU_450	Salzgitter	Roddkamp 10	Mehrfamilienhaus	6	0	350	0	0,0%	17.663	194.387	210.000	601	6,5%	7,0%	11,0	10,3
Emersion	VU_451	Salzgitter	Roddkamp 12	Mehrfamilienhaus	6	0	350	160	45,9%	9.425	135.780	150.000	429	1,8%	10,1%	14,4	7,2
Emersion	VU_452	Salzgitter	Roddkamp 14	Mehrfamilienhaus	6	0	350	160	45,9%	9.576	136.024	150.000	429	1,9%	10,0%	14,2	7,2
Emersion	VU_453	Salzgitter	Westendstr. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	7	0	447	223	50,0%	13.603	189.441	210.000	470	2,2%	9,9%	13,9	7,4
Emersion	VU_454	Salzgitter	Ilchenberg 10, 12	Mehrfamilienhaus	12	0	729	182	25,0%	29.656	370.833	400.000	549	4,5%	8,3%	12,5	8,9
Emersion	VU_455	Salzgitter	Ilchenberg 9, 11	Mehrfamilienhaus	12	0	729	122	16,7%	35.482	410.048	440.000	604	5,9%	8,0%	11,6	9,3
Emersion	VU_456	Salzgitter	Ilchenberg 2, 4	Mehrfamilienhaus	12	0	773	241	31,2%	29.833	387.820	420.000	544	4,1%	8,4%	13,0	8,8
Emersion	VU_457	Salzgitter	Ilchenberg 6, 8	Mehrfamilienhaus	12	0	729	243	33,3%	23.773	353.931	380.000	521	2,9%	8,7%	14,9	8,5
Emersion	VU_185	Salzgitter	Beifner Str. 193-207 unger.; Erlenbuch 2-22 ger.; Hosenwinkel 34-40 ger.	Mehrfamilienhaus	106	0	5.657	1.369	24,2%	246.732	3.117.537	3.360.000	594	4,8%	7,8%	12,6	9,7
Emersion	VU_186	Salzgitter	Beifner Str. 209-235 unger.; Hosenwinkel 23-47 unger.; 23b	Mehrfamilienhaus	144	0	7.673	3.153	41,1%	272.128	4.091.931	4.400.000	573	3,0%	8,4%	15,0	8,9
Emersion	VU_187	Salzgitter	Erlenbuch 1, 3	Mehrfamilienhaus	10	0	527	59	11,2%	26.489	288.069	310.000	588	6,2%	7,7%	10,9	9,6
Emersion	VU_188	Salzgitter	Erlenbuch 5-11 unger.	Mehrfamilienhaus	20	0	1.056	177	16,7%	50.334	573.021	620.000	587	5,7%	7,7%	11,4	9,5
Emersion	VU_189	Salzgitter	Erlenbuch 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	15	0	794	59	7,4%	41.656	437.099	470.000	592	6,7%	7,6%	10,5	9,7
Emersion	VU_190	Salzgitter	Jagweg 2-12 ger.	Mehrfamilienhaus	30	0	1.577	402	25,5%	67.989	846.739	920.000	583	4,8%	7,9%	12,5	9,4
Emersion	VU_191	Salzgitter	Jagweg 14-20 ger.; Hosenwinkel 2, 18 ger.	Mehrfamilienhaus	64	0	3.422	1.110	32,4%	130.548	1.786.584	1.920.000	561	3,8%	8,2%	13,7	9,2
Emersion	VU_192	Salzgitter	Jagweg 1-19 unger.	Mehrfamilienhaus	50	0	2.660	558	21,0%	121.176	1.460.679	1.570.000	590	5,2%	7,8%	12,1	9,6
Emersion	VU_193	Salzgitter	Hausenwinkel 20, 22, 26	Mehrfamilienhaus	10	0	527	49	9,2%	30.333	332.698	360.000	683	6,3%	7,5%	11,0	9,8
Emersion	VU_194	Salzgitter	Martin-Luther-Str. 1-7 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	747	94	12,5%	37.279	401.070	430.000	575	6,1%	7,7%	10,8	9,4



Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Miethoheit p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoheit Markt)	Verfügbiger (Miethoheit Ist)	Verfügbiger (Miethoheit Markt)
											EUR	EUR/m²			
Emerson	VU_195	Salzgitter	Martin-Luther-Str. 9-17 unger.	Mehrfamilienhaus	20	0	937	94	10,0%	EUR	504.326	587	6,4%	10,6	9,4
Emerson	VU_196	Salzgitter	Hirschgraben 2-28 unger.	Mehrfamilienhaus	36	1	1.249	146	8,3%	99.222	1.076.760	663	6,4%	10,9	9,9
Emerson	VU_197	Salzgitter	Hirschgraben 25-31 unger.	Mehrfamilienhaus	15	1	777	49	6,3%	412.986	442.986	592	7,0%	10,2	10,2
Emerson	VU_198a	Salzgitter	Am Dachgraben 2-22 ger.	Mehrfamilienhaus	41	1	2.550	345	13,5%	122.514	1.411.274	596	5,9%	11,5	9,9
Emerson	VU_199	Salzgitter	Am Dachgraben 1-13 unger.	Mehrfamilienhaus	28	0	1.609	575	35,7%	58.878	827.020	559	3,5%	14,0	9,0
Emerson	VU_200	Salzgitter	An Dachgraben 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	12	0	690	287	41,7%	333.762	360.000	522	2,6%	15,1	8,5
Emerson	VU_201	Salzgitter	Kohlkamp 2-22 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.562	919	35,9%	94.007	1.325.591	558	3,6%	14,1	9,1
Emerson	VU_202	Salzgitter	Rohrkamp 7, 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.379	460	33,3%	49.907	705.750	551	3,5%	14,1	9,0
Emerson	VU_203	Salzgitter	Rohrkamp 7, 15-19 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	919	402	43,8%	28.911	438.114	511	2,5%	15,2	8,4
Emerson	VU_204	Salzgitter	Berliner Str. 188-212 ger.; Engelsteiler Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	77	0	4.072	1.138	27,9%	162.643	2.197.546	582	4,2%	13,5	9,5
Emerson	VU_205	Salzgitter	Engelsteiler Str. 7-13 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	777	49	6,3%	39.340	423.053	592	6,4%	10,8	9,6
Emerson	VU_206	Salzgitter	Engelsteiler Str. 15-21 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	777	49	6,3%	424.994	460.000	592	7,6%	10,3	9,6
Emerson	VU_207	Salzgitter	Engelsteiler Str. 2-28 ger.	Mehrfamilienhaus	62	0	2.943	518	17,6%	137.479	1.604.707	588	5,5%	11,7	9,6
Emerson	VU_208	Salzgitter	Engelsteiler Str. 2-28 ger.	Mehrfamilienhaus	28	0	1.315	235	17,9%	739.663	800.000	608	5,6%	11,5	9,5
Emerson	VU_209	Salzgitter	Drosselweg 2-8 ger.	Mehrfamilienhaus	16	0	1.066	866	81,3%	11.207	472.767	478	2,9%	9,6%	7,8
Emerson	VU_211	Salzgitter	Am Seelitz 9-11 unger.	Mehrfamilienhaus	7	0	1.068	134	12,5%	53.914	604.819	609	6,1%	11,2	9,9
Emerson	VU_212	Salzgitter	Am Seelitz 9-11 unger.	Mehrfamilienhaus	7	0	457	114	25,0%	249.456	270.000	591	4,5%	13,2	9,6
Emerson	VU_213	Salzgitter	Am Seelitz 2-20 ger.	Mehrfamilienhaus	39	0	1.886	376	20,0%	85.069	1.024.037	583	5,2%	12,0	9,5
Emerson	VU_210	Salzgitter	Drosselweg 10, 12 unger.	Mehrfamilienhaus	8	0	473	0	0,0%	30.331	375.274	867	6,2%	12,4	12,0
Gewerkbesitz 'FeBo'	FeBo	Köln	Friedrich-Rose-Str. 1, 1a	Strohhaus	0	9	6.445	0	0,0%	1.059.877	11.084.080	1.831	8,3%	10,5	13,7
Gellenkirch	VU_544	Gellenkirch	Goethestr. 10-16 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.848	0	0,0%	105.991	1.401.545	823	5,7%	13,2	12,6
Gellenkirch	VU_545	Gellenkirch	Goethestr. 2-8 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.839	334	18,2%	89.808	1.366.549	805	4,4%	15,2	12,4
Gellenkirch	VU_546	Gellenkirch	Goethestr. 18, 20 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.005	70	3,0%	118.316	1.607.732	868	5,3%	13,6	12,3
Gellenkirch	VU_547	Gellenkirch	Goethestr. 22, 24 unger.	Mehrfamilienhaus	29	1	2.005	0	0,0%	1.418.806	1.447.309	783	5,8%	12,6	12,1
Gellenkirch	VU_548	Gellenkirch	Goethestr. 26, 28 unger.	Mehrfamilienhaus	30	0	2.005	167	8,3%	105.994	1.464.381	788	5,0%	13,8	12,2
Grasmo	VU_549	Delmenhorst	Gerhart-Hauptmann-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.445	182	12,6%	78.752	979.251	727	5,5%	12,4	11,3
Grasmo	VU_550	Delmenhorst	Gerhart-Hauptmann-Str. 7-11 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.265	220	17,4%	65.162	822.702	704	5,1%	12,6	10,8
Grasmo	VU_551	Delmenhorst	Gerhart-Hauptmann-Str. 13-17 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.450	65	4,5%	82.485	985.980	731	6,0%	12,0	11,3
Grasmo	VU_552	Delmenhorst	Gerhart-Hauptmann-Str. 19-23 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.268	179	14,1%	66.690	829.090	710	5,3%	12,4	10,9
Grasmo	VU_553	Delmenhorst	Amundsenstr. 2-10 ger.	Mehrfamilienhaus	39	0	1.910	120	6,3%	103.341	1.192.661	670	6,1%	11,5	10,9
Grasmo	VU_554	Delmenhorst	Amundsenstr. 12-18 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.156	0	0,0%	68.588	727.016	682	6,9%	10,6	11,0
Grasmo	VU_555	Delmenhorst	Bertha-von-Suttner-Str. 1, 2; Friedluf-Nansen-Str. 43, 44, 45; Gaebelestr.	Mehrfamilienhaus	34	0	2.231	447	20,0%	120.169	1.656.515	798	4,7%	13,8	11,2
Grasmo	VU_556	Delmenhorst	Bertha-von-Suttner-Str. 10, 11, 12 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.055	59	5,6%	57.127	658.635	673	6,2%	11,5	11,0
Grasmo	VU_557	Delmenhorst	Bertha-von-Suttner-Str. 13-16 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.406	176	12,5%	69.914	875.648	676	5,3%	12,5	10,9
Grasmo	VU_558	Delmenhorst	Bertha-von-Suttner-Str. 3-4; Friedluf-Nansen-Str. 40, 41, 42 unger.	Mehrfamilienhaus	43	0	2.123	365	17,2%	100.992	1.300.678	660	5,0%	12,9	10,7
Grasmo	VU_559	Delmenhorst	Bertha-von-Suttner-Str. 5, 6 unger.	Mehrfamilienhaus	16	0	952	238	25,0%	40.252	573.463	652	4,1%	14,2	10,6
Grasmo	VU_560	Delmenhorst	Elias-Brandström-Str. 1-5 unger.	Mehrfamilienhaus	27	0	1.179	81	6,9%	63.553	715.925	653	6,1%	11,3	10,7
Grasmo	VU_561	Delmenhorst	Elias-Brandström-Str. 7, 9 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	785	0	0,0%	46.134	483.753	662	6,9%	10,5	10,8
Grasmo	VU_562	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 1-4 unger.	Mehrfamilienhaus	32	0	1.566	240	15,3%	74.332	961.071	657	5,0%	12,9	10,8
Grasmo	VU_563	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 8, 9, 10 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.128	231	22,3%	688.314	750.000	665	3,8%	15,2	10,7
Grasmo	VU_564	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 11, 12, 13, 14, 15 unger.	Mehrfamilienhaus	39	0	1.919	325	16,9%	88.162	1.176.564	662	4,7%	13,3	10,7
Grasmo	VU_565	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 16, 17, 18, 19, 20 unger.	Mehrfamilienhaus	39	0	1.919	110	5,7%	102.072	1.193.180	667	6,0%	11,7	10,9
Grasmo	VU_566	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 21, 22, 23, 24, 25 unger.	Mehrfamilienhaus	39	0	1.875	91	4,8%	101.837	1.163.765	667	6,2%	11,4	10,9
Grasmo	VU_567	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 26, 27, 28 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.118	124	11,1%	55.689	701.664	680	5,4%	12,6	11,0
Grasmo	VU_568	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 29, 30, 31 unger.	Mehrfamilienhaus	27	0	1.128	80	7,1%	62.595	689.680	665	6,3%	11,0	10,7
Grasmo	VU_569	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 35, 36, 37 unger.	Mehrfamilienhaus	27	0	1.128	45	4,0%	64.976	690.812	665	6,7%	10,6	10,7
Grasmo	VU_571	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 5, 6, 7 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.089	188	16,7%	697.029	750.000	665	4,4%	14,2	10,8
Grasmo	VU_572	Delmenhorst	Happer Dam 99-103 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.089	181	16,6%	48.295	671.830	670	4,5%	13,9	10,8
Grasmo	VU_574	Delmenhorst	Klosterdamm 26, 27 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.526	0	0,0%	87.420	1.050.033	740	6,5%	12,0	11,5
Grasmo	VU_573	Delmenhorst	Bürgermeister-Koch-Str. 1, 2, 3 unger.	Mehrfamilienhaus	28	0	1.441	239	16,6%	67.243	832.152	625	5,1%	12,4	10,7
Grasmo	VU_575	Delmenhorst	Wilhelm-Roabe-Str. 7, 7a, 7b unger.	Wohnschlauch	111	3	7.207	1.439	20,0%	268.244	3.561.223	531	4,1%	13,3	9,5
Grasmo	VU_576	Delmenhorst	Wilhelm-Roabe-Str. 8 unger.	Mehrfamilienhaus	60	0	2.878	397	13,8%	140.599	1.749.492	653	5,2%	12,4	10,7
Grasmo	VU_570	Delmenhorst	Friedluf-Nansen-Str. 38 unger.	Wohnschlauch	64	1	3.044	688	22,6%	132.213	1.173.107	628	4,1%	13,4	10,0

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m²	Leerstand in %	Mietvertrag p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Mietvertrag laf)	Nettoanfangsrendite (Mietvertrag Markt)	Verfügbiger (Mietvertrag laf)	Verfügbiger (Mietvertrag Markt)
											EUR	EUR/m²				
Grasmo	VU 577	Emden	Zypressenstr. 14-20 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.397	157	9,2%	EUR 70.591	1.000.000	630	4,9%	6,4%	13,1	11,1
Grasmo	VU 578	Emden	Zypressenstr. 22-28 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.388	132	8,3%	66.090	910.000	573	5,1%	6,4%	12,8	11,1
Grasmo	VU 579	Emden	Zypressenstr. 30-36 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.588	79	5,0%	69.423	920.000	579	5,5%	6,4%	12,2	11,1
Grasmo	VU 580	Emden	Zypressenstr. 38-44 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.588	236	14,9%	65.780	910.000	573	4,9%	6,5%	12,8	11,0
Grasmo	VU 581	Emden	Zypressenstr. 46-52 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.587	78	4,9%	70.359	920.000	580	5,6%	6,4%	12,8	11,1
Grasmo	VU 582	Ganderkesee	Diechlouser Weg 12	Mehrfamilienhaus	16	0	797	94	11,8%	446.822	480.000	602	11,8%	5,3%	12,0	11,0
Grasmo	VU 583	Ganderkesee	Hohenrieder Weg 1	Mehrfamilienhaus	12	0	517	101	19,6%	274.119	300.000	581	4,2%	6,5%	13,0	10,4
Grasmo	VU 584	Ganderkesee	Hohenrieder Weg 3	Mehrfamilienhaus	30	0	517	39	7,6%	279.399	300.000	581	24,418	6,4%	11,4	10,6
Grasmo	VU 585	Spade	Falkenweg 62	Mehrfamilienhaus	30	0	1.456	43	3,0%	84.051	1.210.000	842	5,5%	6,1%	13,3	12,4
Grasmo	VU 586	Wilhelmshaven	Am Wisenhal 8, 9, 10	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	124	9,7%	775.825	840.000	658	5,1%	6,6%	13,2	11,2
Grasmo	VU 587	Wilhelmshaven	Grashaus 10-14 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.500	120	8,0%	904.483	980.000	653	5,3%	6,5%	12,7	11,2
Grasmo	VU 588	Wilhelmshaven	Grashaus 9-13 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	241	18,9%	756.620	820.000	642	4,1%	6,7%	14,7	11,0
Grasmo	VU 589	Wilhelmshaven	Grashaus 17-21 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	90	7,0%	780.446	840.000	658	5,5%	6,5%	12,6	11,3
Grasmo	VU 590	Wilhelmshaven	Grashaus 23-27 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	0	0,0%	791.131	860.000	673	5,9%	6,4%	12,2	11,5
Grasmo	VU 591	Wilhelmshaven	Am Wisenhal 12	Mehrfamilienhaus	21	0	982	0	0,0%	55.738	650.000	662	6,7%	6,7%	10,7	11,3
Grasmo	VU 592	Wilhelmshaven	Feldmark 41-47 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.514	0	0,0%	97.678	1.060.000	700	6,5%	6,3%	10,1	10,3
Grasmo	VU 593	Wilhelmshaven	Feldmark 51-55 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	89	7,0%	806.389	870.000	681	5,5%	6,3%	12,8	11,7
Grasmo	VU 594	Wilhelmshaven	Feldmark 59-63 unger.	Mehrfamilienhaus	18	0	1.277	62	4,2%	66.098	880.000	689	5,8%	6,3%	12,3	11,7
Grasmo	VU 595	Wilhelmshaven	Feldmark 59, 67-71 unger.	Mehrfamilienhaus	18	1	1.222	152	11,7%	868.461	940.000	728	5,0%	6,3%	13,7	11,8
Grasmo	VU 596	Wittmund	Frisenstr. 16	Mehrfamilienhaus	5	0	343	0	0,0%	180.265	200.000	583	6,2%	6,4%	11,2	10,8
Grasmo	VU 597	Wittmund	Frisenstr. 18	Mehrfamilienhaus	5	0	343	0	0,0%	146.619	190.000	554	5,5%	6,5%	12,2	10,8
Grasmo	VU 598	Wittmund	Am Schützenplatz 4-12 ger.	Mehrfamilienhaus	36	0	2.046	235	11,5%	84.975	1.022.528	538	5,2%	6,8%	12,0	10,4
Grasmo	VU 599	Wittmund	Am Schützenplatz 3-9 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.609	57	3,5%	921.147	890.000	553	6,0%	6,7%	11,4	10,6
Grasmo	VU 600	Wittmund	Am Schützenplatz 30 e-f	Mehrfamilienhaus	6	0	304	0	0,0%	179.527	190.000	624	5,7%	6,5%	12,1	10,9
Itzehoe/Emshorn	VU 601	Wittmund	Am Schützenplatz 32/1-12	Mehrfamilienhaus	24	0	977	82	8,4%	529.693	570.000	583	5,6%	6,8%	11,2	10,0
Itzehoe/Emshorn	VU 105	Emshorn	Konrad-Str. 43, 45	Mehrfamilienhaus	18	0	867	63	7,3%	59.694	940.000	1.084	5,1%	6,0%	14,7	13,0
Itzehoe/Emshorn	VU 106	Emshorn	H-Hauschild-Str. 11, 13	Mehrfamilienhaus	16	0	1.003	0	0,0%	72.625	1.120.000	1.116	5,3%	6,0%	14,5	13,4
Itzehoe/Emshorn	VU 107	Emshorn	H-Hauschild-Str. 14, 16	Mehrfamilienhaus	18	0	867	29	3,3%	62.136	950.000	1.096	5,4%	6,0%	14,2	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 108	Emshorn	H-Hauschild-Str. 15, 17	Mehrfamilienhaus	16	0	1.002	63	6,3%	67.441	1.120.000	1.117	5,1%	6,0%	15,1	13,4
Itzehoe/Emshorn	VU 109	Emshorn	H-Hauschild-Str. 18, 20	Mehrfamilienhaus	18	0	866	0	0,0%	886.125	950.000	1.097	5,9%	6,0%	13,3	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 110	Emshorn	H-Hauschild-Str. 19, 21	Mehrfamilienhaus	16	0	1.004	126	12,5%	62.214	1.110.000	1.105	4,4%	6,0%	16,7	13,3
Itzehoe/Emshorn	VU 111	Emshorn	H-Hauschild-Str. 2, 4	Mehrfamilienhaus	18	0	852	30	3,3%	61.364	930.000	1.091	5,4%	6,0%	14,1	13,0
Itzehoe/Emshorn	VU 112	Emshorn	H-Hauschild-Str. 22, 24	Mehrfamilienhaus	18	0	864	125	14,5%	58.841	930.000	1.076	4,9%	6,1%	14,8	12,9
Itzehoe/Emshorn	VU 113	Emshorn	H-Hauschild-Str. 23, 25	Mehrfamilienhaus	16	0	1.004	0	0,0%	1.052.846	1.120.000	1.116	5,3%	6,0%	14,5	13,4
Itzehoe/Emshorn	VU 114	Emshorn	H-Hauschild-Str. 3, 5	Mehrfamilienhaus	16	0	1.003	63	6,2%	1.049.462	1.120.000	1.117	5,1%	6,0%	15,1	13,4
Itzehoe/Emshorn	VU 115	Emshorn	H-Hauschild-Str. 6, 8	Mehrfamilienhaus	18	0	864	0	0,0%	883.104	950.000	1.099	5,7%	6,0%	13,6	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 116	Emshorn	H-Hauschild-Str. 7, 9	Mehrfamilienhaus	16	0	1.003	0	0,0%	72.493	1.120.000	1.117	5,5%	6,0%	14,5	13,4
Itzehoe/Emshorn	VU 117	Emshorn	H-Hauschild-Str. 10, 12	Mehrfamilienhaus	18	0	867	0	0,0%	67.366	950.000	1.096	5,9%	6,0%	13,2	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 119	Emshorn	Morhorstr. 30, 32	Mehrfamilienhaus	24	0	1.149	63	5,3%	82.341	1.250.000	1.088	5,3%	6,0%	14,3	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 120	Emshorn	Morhorstr. 34, 36	Mehrfamilienhaus	24	0	1.153	63	5,2%	85.344	1.260.000	1.093	5,9%	6,0%	13,9	13,2
Itzehoe/Emshorn	VU 121	Emshorn	Morhorstr. 38, 40	Mehrfamilienhaus	24	0	1.149	0	0,0%	1.182.002	1.260.000	1.097	5,9%	6,0%	13,4	13,2
Itzehoe/Emshorn	VU 122	Emshorn	Morhorstr. 42, 44	Mehrfamilienhaus	24	0	1.152	63	5,5%	84.032	1.260.000	1.094	5,4%	6,0%	14,1	13,1
Itzehoe/Emshorn	VU 700	Emshorn	Konrad-Str. 41	Liquidationsobjekt						12.446	1.340.000					
Itzehoe/Emshorn	VU 123	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 1	Wohnhochhaus	44	1	2.928	463	15,8%	155.787	2.322.911	850	4,6%	6,5%	15,0	11,8
Itzehoe/Emshorn	VU 124	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 3	Wohnhochhaus	45	0	2.935	197	6,7%	176.761	2.446.335	889	5,3%	6,4%	13,8	12,1
Itzehoe/Emshorn	VU 125	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 9	Wohnhochhaus	40	5	2.936	396	13,3%	159.099	2.320.000	858	4,7%	6,7%	14,8	11,6
Itzehoe/Emshorn	VU 126	Emshorn (Hainholz)	Reihfelder Ring 1	Wohnhochhaus	45	0	2.936	336	11,4%	170.369	2.436.323	885	5,0%	6,5%	14,3	12,0
Itzehoe/Emshorn	VU 127	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 8-12 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.566	0	0,0%	98.046	1.420.000	907	5,7%	6,5%	13,6	12,3
Itzehoe/Emshorn	VU 128	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 2-6 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.568	197	12,6%	85.703	1.310.928	893	4,6%	6,5%	15,3	12,1
Itzehoe/Emshorn	VU 129	Emshorn (Hainholz)	Hainholzer Damm 20-28 ger.	Mehrfamilienhaus	38	0	2.749	354	12,9%	155.465	2.246.557	873	4,7%	6,3%	14,6	11,8
Itzehoe/Emshorn	VU 131	Emshorn (Hainholz)	Reihfelder Ring 9, 11	Mehrfamilienhaus	16	0	997	0	0,0%	67.478	910.000	913	6,2%	6,3%	12,5	12,3
Itzehoe/Emshorn	VU 132	Emshorn (Hainholz)	Reihfelder Ring 13, 15	Mehrfamilienhaus	16	0	1.049	0	0,0%	891.043	960.000	915	6,0%	6,4%	12,9	12,3
Itzehoe/Emshorn	VU 134	Emshorn (Hainholz)	Reihfelder Ring 17-23 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.103	66	3,1%	1788.409	1.910.000	908	5,4%	6,4%	14,0	12,3
Itzehoe/Emshorn	VU 135	Emshorn (Hainholz)	Reihfelder Ring 3-7 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.567	196	12,5%	82.763	1.390.000	887	4,5%	6,5%	15,8	12,1

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Miethoertrag p.a. EUR	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethoertrag Iaf)	Nettoanfangsrendite (Miethoertrag Markt)	Verfügbiger (Miethoertrag Iaf)	Verfügbiger (Miethoertrag Markt)	
											EUR	EUR/m ²					
Itehoer/Einshom	VU_137	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 1,7 unger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.097	130	6,2%	115.383	1.253.836	896	4,8%	6,5%	15,2	12,2	
Itehoer/Einshom	VU_138	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 10-14 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.288	65	2,8%	128.808	1.929.917	900	5,0%	6,5%	15,0	12,2	
Itehoer/Einshom	VU_139	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 9-15 unger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.280	65	2,8%	142.964	1.956.370	917	5,6%	6,4%	13,7	12,4	
Itehoer/Einshom	VU_140	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 17-21 unger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.854	132	8,3%	95.011	1.340.431	903	5,3%	6,4%	14,1	12,3	
Itehoer/Einshom	VU_141	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 18-24 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	2.302	132	5,7%	145.102	1.980.957	916	5,6%	6,4%	13,7	12,5	
Itehoer/Einshom	VU_142	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 2-8 ger.	Mehrfamilienhaus	31	1	2.472	282	11,4%	146.742	2.128.219	918	5,1%	6,4%	14,5	12,5	
Itehoer/Einshom	VU_143	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 23-25	Mehrfamilienhaus	16	0	1.245	77	6,2%	78.641	1.070.748	916	5,6%	6,4%	13,6	12,5	
Itehoer/Einshom	VU_144	Emshom (Hainholz)	Eichenkamp 26-32 ger.	Mehrfamilienhaus	48	0	2.297	144	6,3%	140.712	2.100.000	914	5,4%	6,4%	14,0	12,4	
Itehoer/Einshom	VU_130	Emshom (Hainholz)	Rehfelder Ring 4-14 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	3.325	225	6,4%	218.628	3.033.412	919	5,5%	6,4%	13,9	12,5	
Itehoer/Einshom	VU_133	Emshom (Hainholz)	Rehfelder Ring 16-22 ger.	Mehrfamilienhaus	44	0	2.780	127	4,6%	171.257	2.364.450	906	5,5%	6,4%	13,8	12,3	
Itehoer/Einshom	VU_136	Emshom (Hainholz)	Rehfelder Ring 30-42 ger.	Mehrfamilienhaus	56	0	4.089	547	13,4%	232.447	3.478.876	907	4,9%	6,4%	15,0	12,3	
Itehoer/Einshom	VU_163	Itehoer	Alteertr. 14	Wohn-/Geschäftshaus	4	5	391	369	94,5%	1.549	232.284	270.000	-3,1%	7,9%	162,8	9,8	
Itehoer/Einshom	VU_145	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 18; Emil-von-Behringstr. 59	Mehrfamilienhaus	42	0	1.882	42	2,5%	119.707	1.549.600	877	5,8%	6,5%	12,9	11,9	
Itehoer/Einshom	VU_164a	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 24	Wohnhochhaus	45	0	2.952	1.167	39,5%	102.604	1.615.121	583	2,8%	8,1%	15,7	9,2	
Itehoer/Einshom	VU_165	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 13	Wohnhochhaus	43	2	2.952	1.010	34,2%	94.124	1.355.282	562	2,4%	8,1%	16,5	9,1	
Itehoer/Einshom	VU_166	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 17	Wohnhochhaus	45	0	2.985	1.332	44,6%	90.448	1.550.310	553	1,9%	8,5%	17,1	8,8	
Itehoer/Einshom	VU_164b	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 24b	Fremdzwecknutzung	0	1	70	0	0,0%	-	18.027	19.000	-2,9%	10,1%	-	7,2	
Itehoer/Einshom	VU_167	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 15	Büro- und Geschäftshaus	4	4	273	0	0,0%	19.915	195.999	769	8,2%	8,0%	9,8	10,0	
Itehoer/Einshom	VU_146	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 20, 22	Mehrfamilienhaus	12	0	780	0	0,0%	42.920	529.854	731	6,0%	6,7%	12,3	11,3	
Itehoer/Einshom	VU_147	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 26, 26a, 26b	Mehrfamilienhaus	18	0	1.107	314	28,4%	42.591	683.896	669	3,4%	7,3%	16,1	10,3	
Itehoer/Einshom	VU_148	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 26c, 26d	Mehrfamilienhaus	16	0	1.181	375	31,8%	42.944	634.233	790.000	669	3,0%	7,4%	17,1	10,4
Itehoer/Einshom	VU_149	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 26e, 26f	Mehrfamilienhaus	16	0	1.048	350	33,4%	37.699	639.184	690.000	658	2,9%	7,5%	17,0	10,2
Itehoer/Einshom	VU_150	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 36-46 ger.	Mehrfamilienhaus	46	0	3.206	1.226	38,2%	110.252	1.988.389	661	2,6%	7,6%	18,0	10,1	
Itehoer/Einshom	VU_151	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 48, 50	Mehrfamilienhaus	12	0	917	72	7,8%	44.310	608.083	709	5,1%	6,9%	13,7	11,1	
Itehoer/Einshom	VU_152	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 52, 54	Mehrfamilienhaus	12	0	915	77	8,4%	46.314	611.697	721	6,5%	7,5%	15,6	10,7	
Itehoer/Einshom	VU_153	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 56, 58	Mehrfamilienhaus	12	0	927	463	50,0%	24.118	510.293	593	1,2%	8,4%	21,2	9,2	
Itehoer/Einshom	VU_154	Itehoer	Albert-Schweitzer-Ring 60-66 ger.	Mehrfamilienhaus	24	0	1.559	65	4,2%	81.919	1.076.652	738	5,4%	6,9%	13,1	11,1	
Itehoer/Einshom	VU_155	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 1-11 unger.	Mehrfamilienhaus	44	0	3.058	349	11,4%	149.285	2.054.978	716	5,1%	6,9%	13,8	11,2	
Itehoer/Einshom	VU_156	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 10, 12	Mehrfamilienhaus	12	0	884	70	7,9%	31.061	543.371	656	3,5%	7,5%	17,5	10,3	
Itehoer/Einshom	VU_157	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 19, 21	Mehrfamilienhaus	16	0	1.120	210	18,8%	46.168	722.238	687	3,9%	7,1%	15,6	10,7	
Itehoer/Einshom	VU_158	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 2, 4	Mehrfamilienhaus	12	0	884	284	32,1%	30.052	544.004	656	2,7%	7,5%	18,1	10,3	
Itehoer/Einshom	VU_159	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 23, 25	Mehrfamilienhaus	12	0	885	84	9,5%	44.198	589.012	712	5,3%	6,9%	13,3	11,1	
Itehoer/Einshom	VU_160	Itehoer	Emil-von-Behringstr. 27, 29	Mehrfamilienhaus	12	0	880	504	57,3%	17.546	443.580	545	-0,1%	9,1%	25,3	8,4	
Itehoer/Einshom	VU_161	Itehoer	Emil-von-Behring-Str. 31, 33	Mehrfamilienhaus	12	0	883	507	57,3%	20.749	453.415	554	0,6%	9,0%	21,9	8,5	
Itehoer/Einshom	VU_162	Itehoer	Seehäuser Str. 43-53 unger.	Mehrfamilienhaus	46	0	2.564	107	4,2%	130.468	1.327.900	562	7,0%	7,7%	10,2	9,6	
Portfolio Ost	VU_664	Bad Frankenhausen	Seehäuser Str. 43-53 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.170	64	2,9%	112.847	1.179.299	590	6,9%	7,6%	10,5	9,8	
Portfolio Ost	VU_665	Bad Frankenhausen	Seehäuser Str. 55-63 unger.	Mehrfamilienhaus	40	0	2.170	64	2,9%	112.847	1.179.299	590	6,9%	7,6%	10,5	9,8	
Portfolio Ost	VU_668	Bad Frankenhausen	Ratlebener Str. 9, 11	Mehrfamilienhaus	12	0	1.035	0	0,0%	42.796	533.441	560	5,6%	7,3%	12,5	10,1	
Portfolio Ost	VU_669	Bad Frankenhausen	Ratlebener Str. 13, 15	Mehrfamilienhaus	4	0	297	58	19,4%	12.057	149.261	539	5,1%	7,4%	12,4	9,9	
Portfolio Ost	VU_670	Bad Frankenhausen	Ratlebener Str. 17, 19	Mehrfamilienhaus	12	0	1.033	0	0,0%	43.539	534.500	561	5,7%	7,3%	12,3	10,1	
Portfolio Ost	VU_666	Bad Frankenhausen	Kornedörf. 3	Mehrfamilienhaus	5	0	402	90	22,3%	16.680	216.746	397	4,9%	7,3%	13,0	10,0	
Portfolio Ost	VU_667	Bad Frankenhausen	Kornedörf. 4	Mehrfamilienhaus	5	0	398	0	0,0%	20.639	225.683	628	6,8%	7,1%	10,9	10,5	
Portfolio Ost	VU_665	Bad Frankenhausen	Am Schackelfeld 1	Mehrfamilienhaus	80	2	2.019	201	34,7%	75.150	876.197	471	4,0%	9,3%	11,7	7,5	
Portfolio Ost	VU_656	Bad Frankenhausen	Am Schackelfeld 27-30	Mehrfamilienhaus	40	0	2.366	1.242	52,5%	51.984	900.506	414	1,2%	9,8%	17,3	7,5	
Portfolio Ost	VU_657	Bad Frankenhausen	Am Tischplat 10, 11, 12	Mehrfamilienhaus	30	0	1.774	769	43,3%	49.920	711.148	434	2,8%	9,3%	14,2	7,9	
Portfolio Ost	VU_658	Bad Frankenhausen	Am Tischplat 16, 17, 18	Mehrfamilienhaus	45	0	2.091	139	6,7%	100.731	908.902	473	2,8%	8,4%	9,0	8,5	
Portfolio Ost	VU_659	Bad Frankenhausen	Am Tischplat 19, 20, 21	Mehrfamilienhaus	40	1	1.774	651	36,7%	53.178	731.730	451	3,3%	9,0%	13,8	8,1	
Portfolio Ost	VU_660	Bad Frankenhausen	Am Tischplat 25-28	Mehrfamilienhaus	40	0	2.790	469	16,8%	117.097	1.261.183	488	6,1%	8,4%	10,8	8,9	
Portfolio Ost	VU_661	Bad Frankenhausen	Dr.-Graf-Str. 1-4	Mehrfamilienhaus	32	0	1.668	163	9,7%	77.568	855.750	557	6,1%	7,7%	11,0	9,5	
Portfolio Ost	VU_662	Bad Frankenhausen	Dr.-Graf-Str. 5-8	Mehrfamilienhaus	32	0	1.682	75	4,4%	82.747	868.550	559	6,7%	7,7%	10,5	9,6	
Portfolio Ost	VU_663	Bad Frankenhausen	Müllener Str. 6-12 ger.	Mehrfamilienhaus	32	0	1.672	91	5,5%	86.1895	940.000	562	6,6%	7,7%	10,6	9,5	
Portfolio Ost	VU_671	Klingenberg	Am Sachsenhof 1a-c	Mehrfamilienhaus	24	0	1.714	143	8,3%	71.232	781.909	490	6,2%	7,1%	11,0	10,1	
Portfolio Ost	VU_672	Klingenberg	Am Sachsenhof 8a-c	Mehrfamilienhaus	24	0	1.714	209	12,2%	65.254	775.899	484	5,4%	7,1%	11,9	10,1	

Wertübersicht Colonia (exkl. Nauen) - Bewertungssichttag 31.12.2011

Portfolio	Valuation Unit (VU)	Stadt	Straße	Gebäudekategorie	Einheiten Wohnen	Einheiten Gewerbe	vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand vermietbare Fläche gesamt m ²	Leerstand in %	Miethöhe p.a.	FAIR VALUE		Nettoanfangsrendite (Miethtrag Markt)	Verfügbiger (Miethtrag Ist)	Verfügbiger (Miethtrag Markt)
											Nettokapitalwert EUR	EUR/m ²			
Portfolio Ost	VU 673	Klingenberg	Am Sachsenhof 3a-c	Mehrfamilienhaus	36	0	1.704	66	3,9%	76.784	990.000	581	5,7%	12,0	10,6
Portfolio Ost	VU 674	Klingenberg	Am Sachsenhof 4a-c	Mehrfamilienhaus	36	0	1.704	66	3,9%	74.959	990.000	581	5,5%	12,3	10,6
Portfolio Ost	VU 675	Kolkwitz	Am Klinikum 4, 5, 6	Mehrfamilienhaus	30	0	2.136	346	16,2%	74.203	910.000	426	5,4%	11,3	8,7
Portfolio Ost	VU 676	Kolkwitz	Am Klinikum 7-10	Mehrfamilienhaus	40	0	2.630	579	20,9%	93.915	1.200.000	424	5,0%	11,8	8,7
Portfolio Ost	VU 677	Kolkwitz	Am Klinikum 11-13	Mehrfamilienhaus	30	0	2.134	370	17,3%	74.754	910.000	426	5,5%	11,2	8,7
Portfolio Ost	VU 678	Kolkwitz	Am Klinikum 14, 15, 16	Mehrfamilienhaus	30	0	2.134	436	20,4%	75.941	910.000	426	5,5%	11,0	8,7
Portfolio Ost	VU 679	Kolkwitz	Am Klinikum 24-27	Mehrfamilienhaus	50	0	2.785	597	21,4%	103.117	1.380.000	495	4,9%	12,3	9,0
TOTAL					16.500	129	1.028.150	171.102	16,6%	50.061.156	693.001.000	674	5,1%	12,9	10,5

26.4.

Wertgutachten zum 31. August 2011 für das übrige
Immobilienportfolio des TAG-Konzerns

Datum: 27.01.2012

Zusammenfassendes Bewertungsgutachten

über 316 Bestandsobjekte

des TAG-Konzerns

Stichtag: 30.06.2011, 31.08.2011 und 31.12.2011



Gesamtübersicht

FLÄCHE	Fläche m ² Gesamt	841.404
	Leer m ² Gesamt	42.045
	Leer % Gesamt	5,0
IST-MIETE	Ist-Miete p.a. Flächen	58.407.540
	Ist-Miete €/m ² Flächen	6,09
	Ist-Miete p.a. Gesamt	60.608.472
MARKT-MIETE	Marktmiete p.a. Flächen	62.923.421
	Marktmiete €/m ² Flächen	6,23
	Marktmiete p.a. Gesamt	65.459.725
	Over-/ Underrent % Flächen	-7,2%
	Bewirtschaftungskosten %	22 %
	Bewirtschaftungskosten €	36.219
	Liegenschaftszinssatz %	4,94
	Marktwert €	972.175.500
	Marktwert €/m ²	1.155
	RoE- Multipl. (IST)	16,0
	Netto-Ist-Rendite	6,2
	RoE-Multiplikator (Markt)	14,9
Netto-Rendite (Markt)	6,7	
SUMME PORTFOLIO WOHNEN	Fläche m ²	510.368
	Leerstand m ²	27.799,0
	Leerstand %	5,4
	Ist-Miete p.a. Gesamt	31.609.095
	Ist-Miete m ² Fläche	5,34
SUMME PORTFOLIO GEWERBE	Fläche m ²	320.883
	Leerstand m ²	13.246
	Leerstand %	4,1
	Ist-Miete p.a. Gesamt	27.664.300
	Ist-Miete m ² Fläche	7,09
SUMME PORTFOLIO SONSTIGES	Fläche m ²	10.153
	Leerstand m ²	1.000
	Leerstand %	9,8
	Ist-Miete p.a. Gesamt	1.335.022
	Ist-Miete m ² Fläche	12,11

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	96
2	Ermittlung des Verkehrswerts	96
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	96
3	Erläuterungen zu den verwendeten Marktdaten	96
4	Grafiken Wohnen	96
4.1	Mieteinnahmen Wohnen je Region	96
4.2	Marktwert Wohnen je Region	96
4.3	Marktwert Wohnen in €/m ² je Region	96
4.4	Mietfläche Wohnen je Region	96
4.5	Leerstand Wohnen in % nach Region	96
5	Grafiken Gewerbe	96
5.1	Mieteinnahmen Gewerbe je Region	96
5.2	Marktwert Gewerbe je Region	96
5.3	Marktwert Gewerbe in €/m ² je Region	96
5.4	Mietflächen Gewerbe je Region	96
5.5	Leerstand Gewerbe in % nach Region	96
6	Zusammenfassung und Verkehrswert	96
7	Literaturverzeichnis	96
8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	96
9	Anlage zum zusammenfassenden Bewertungsgutachten	96

Verzeichnis der Anlagen

Darstellung der Objektwerte
Erläuterung der verwendeten Wertermittlungsverfahren

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	TAG Immobilien AG, vertreten durch Herrn Elgeti und Herrn Sutter
Auftragseingangsdatum zusammenfassendes Bewertungsgutachten 2012:	24.01.2012
Gutachterliche Leistung:	Zusammenfassendes Bewertungsgutachten für das Portfolio des TAG-Konzerns, mit Ausnahme des Portfolios, welches von der Colonia Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften gehalten wird, mit Ausnahme des im Rahmen des Projekts Theta erworbenen Portfolios und mit Ausnahme des von der TAG Chemnitz-Immobilien GmbH gehaltenen Immobilienportfolios
Anlass der Erstellung:	Erstellung eines Prospektes nach WpPG für das Angebot und die Börsenzulassung von Aktien des Auftraggebers
Empfängerkreis:	TAG Immobilien AG
Wertermittlungsstichtag:	<p>30.06.2011: FranconoWest AG (jetzt TAG NRW-Immobilien GmbH), TAG Nordimmobilien S.a.r.l.</p> <p>31.08.2011: TAG Sachsenimmobilien GmbH, Bau-Verein zu Hamburg AG, TAG Asset Management GmbH, TAG Gewerbeimmobilien AG, TAG Leipzig-Immobilien GmbH, TAG Immobilien AG, TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co.KG</p> <p>31.12.2011: Zehlendorf II</p>
Ortsbesichtigungen:	10.05.2010 bis 31.08.2011
Besonderheiten:	<p>Die Bewertung ist nach IAS 40 erfolgt und es wurden dieselben Bewertungsmaßstäbe wie für den Konzernabschluss verwendet.</p> <p>Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand der Grundstücke zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p> <p>Die Besichtigungen der Objekte mussten zu einem kleinen Teil von externen Sachverständigen durchgeführt werden. Teilweise konnten nur Außenbesichtigungen erfolgen. Die Mietenlisten wurden vom Auftraggeber übergeben und in einer Übersicht verarbeitet. Diese stellt die Grundlage der Ertragswertberechnung dar. Wenn dem Sachverständigen Informationen über Mietminderungen oder Mietrückstände angezeigt wurden, wurden diese, wenn wertbeeinflussend, berücksichtigt, ansonsten wurde davon ausgegangen, dass solche nicht vorliegen. Ebenso wurde mit Angaben zu sonstigen nicht grundbuchlich eingetragenen Lasten, (z. B. begünstigende) Rechten, sowie besonderen Wohnungs- und Mietbindungen verfahren.</p> <p>Es liegen Erbbaurechte an Grundstücken vor. Diese wurden fachgerecht berücksichtigt. Das Vorliegen von Restanten (einzelne Eigentumswohnungen in einem Gesamtgebäude) wurde fachgerecht berücksichtigt. Eventuell geplante Baumaßnahmen wurden von den Asset Managern mitgeteilt und berücksichtigt.</p>

Bei einigen Liegenschaften (WE 7050, 7003 und 3500) würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandene Bebauung nicht erhalten, da aufzuwendende Sanierungskosten weit höher als die zu erwartenden Mieteinnahmen sind. Daher wird in diesen Fällen der Verkehrswert als Bodenwert abzüglich der notwendigen Freilegungskosten ermittelt (im Sinne des § 16 Abs. 31 ImmoWertV).

Leistungsabgrenzung:

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Die Mängelfeststellung beschränkte sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die eventuell nachstehende Liste der festgestellten baulichen Mängel schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Bekannte Mängel sind von den Asset Managern mitgeteilt worden.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Grundlegende Beschreibungen wurden von den Asset Managern übermittelt.

Schädlinge und Schadstoffe: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel oder Formaldehyd) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Mietverträge: Für die Wertermittlung werden die Rechtmäßigkeit und die Wirksamkeit der Mietverträge unterstellt. Eine Prüfung der Rechtswirksamkeit der Mietverträge und der in den Mietverträgen verwendeten Klauseln sollte einem Rechtsanwalt vorbehalten bleiben.

Auskünfte: Vorhandene Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Fehlende Informationen z. B. zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der **Verkehrswert**.

Dieser wird „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf (nach § 7 ImmoWertV nur erhebliche) ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV):

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes¹, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise, ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwerts oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage der Bewertungsobjekte lagen geeignete Bodenrichtwerte vor. Das Niveau der Bodenrichtwerte wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wurde daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Wenn die vorhandene Bebauung abrisswürdig ist, wird der Verkehrswert im Sinne des § 16 Abs. 31 ImmoWertV als Differenz aus Bodenwert abzüglich Abrisskosten ermittelt.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Die zu bewertenden Objekte sind ertragsorientiert zu sehen, daher wurde das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor² für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Für die zu bewertenden Objekte existierten überwiegend keine brauchbaren Vergleichsfaktoren. Teilweise wurden vorhandene Faktoren verwendet, teilweise wurden Kaufpreise eingeholt und ein direktes Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Für die Objektart standen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher bei den Bewertungsobjekten aus.

¹ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone.

² Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart.

3 Erläuterungen zu den verwendeten Marktdaten

Grundstücksfläche

Die Grundstücksflächen wurden den Grundbüchern entnommen.

Bodenrichtwert

Es wurde der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellte Bodenrichtwert verwendet.

Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Sie sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Rohertrag

Die Unterzeichner haben nicht unterschriebene Mietenlisten zur Verfügung gestellt bekommen. Eine Prüfung der tatsächlich beim Eigentümer eingehenden Mieteinnahmen ist den Sachverständigen nicht möglich.

Der Rohertrag wird als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV angesetzt.

Für leer stehende Einheiten wird ein marktüblich erzielbarer Ansatz vorgenommen.

Bewirtschaftungskosten

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt oder es wurden Ansätze nach sachverständigen Erfahrungssätzen, anlehnend an die II. Berechnungsverordnung, berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten dienen der Erhaltung des der „Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus“ (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV).

Eingesetzte Modernisierungskosten dienen zur Verbesserung des Standard und damit der Miethöhe und sind bei den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen.

Eventueller Denkmalschutz wurde, wenn nötig, mit einem Zuschlag auf die ermittelten Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Liegenschaftszinssätze wurden den Grundstücksmarktberichten oder überregionalen Veröffentlichungen entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer – insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – wurde das Modell des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen angewendet oder die vom jeweiligen Gutachterausschuss vorgegebenen Restnutzungsdauern zum Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor ist eine Rechengröße des Ertragswertverfahrens und berücksichtigt darin den Umstand, dass Erträge einer Immobilie nicht auf einmal sondern erst langfristig erbracht werden und daher Zinsaspekten und Inflation unterliegen. Der Barwertfaktor bestimmt sich anhand des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der verwendeten Restnutzungsdauer und erfolgt nach der in Anlage 1 oder 2 (zu § 20) der ImmoWertV festgelegten Formel.

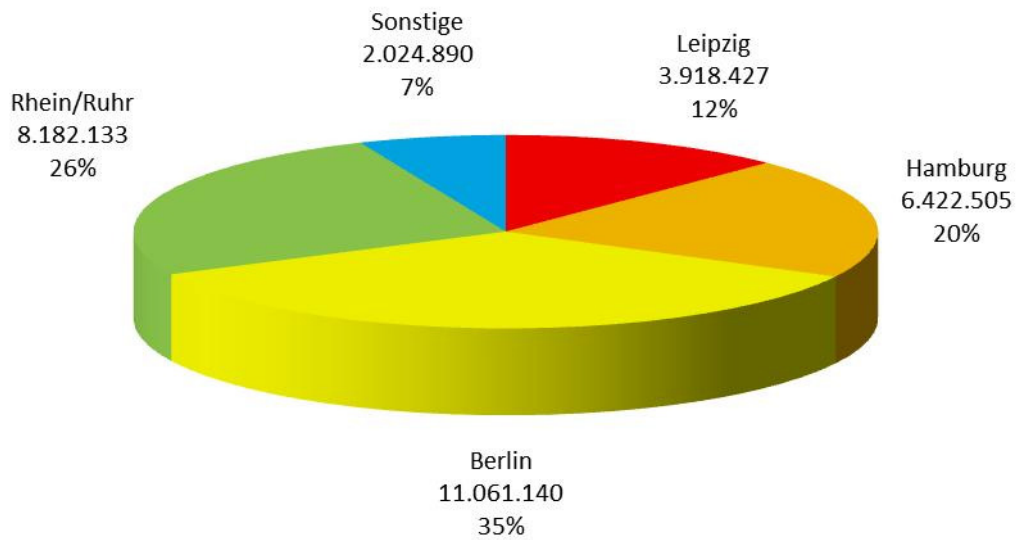
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

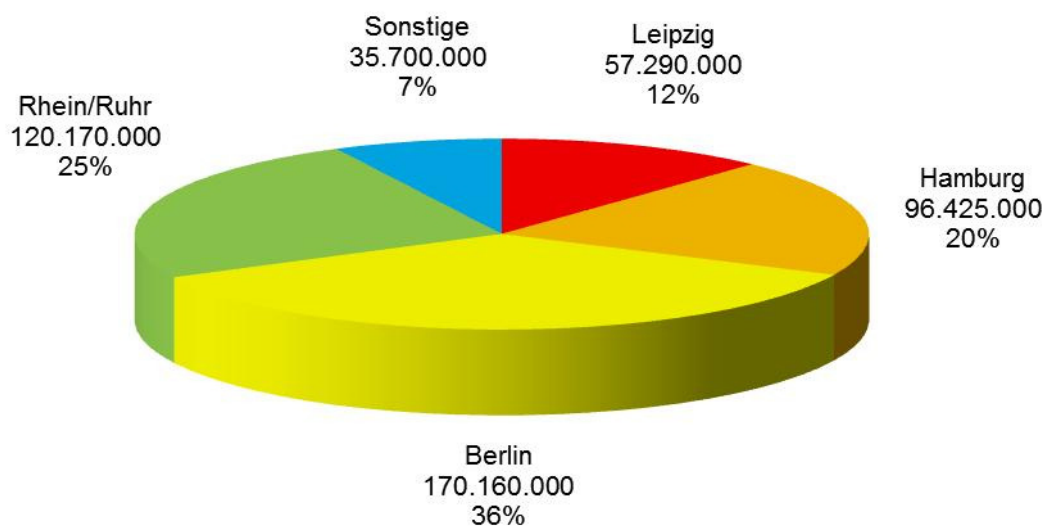
Die angesetzten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen führen zur Herstellung eines Zustandes des Objektes, die im Ergebnis sicherstellen, dass die angesetzten Mieten marktüblich erzielbar sind.

4 Grafiken Wohnen

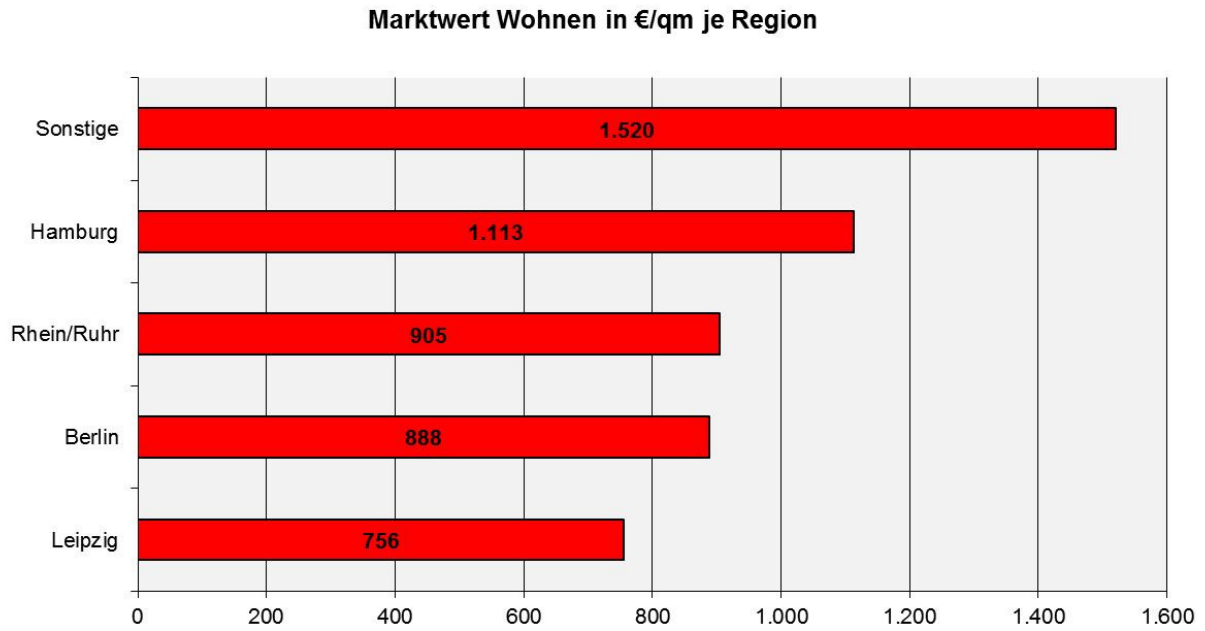
4.1 Mieteinnahmen Wohnen je Region (Gesamtsumme = 31.609.095 €)



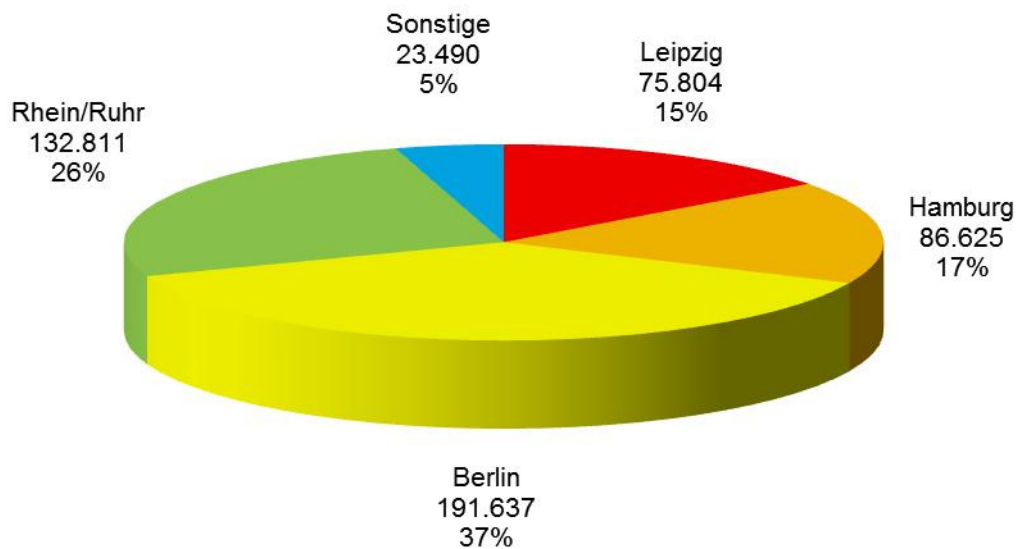
4.2 Marktwert Wohnen je Region (Gesamtmarktwert = 479.745.000 €)



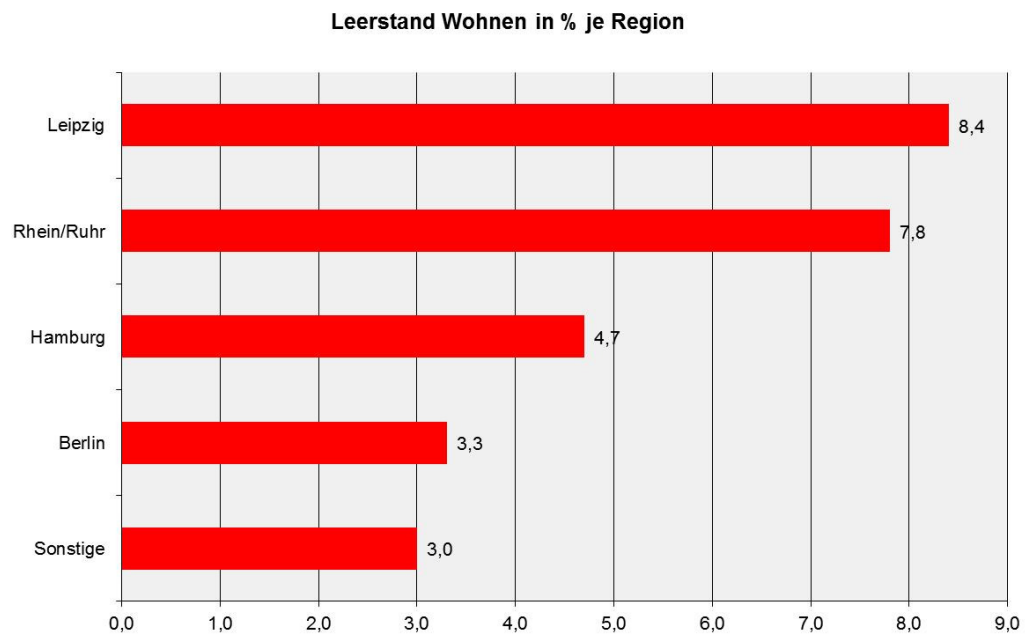
4.3 Marktwert Wohnen in €/m² je Region



4.4 Mietfläche Wohnen je Region (Gesamtfläche = 510.367 m²)

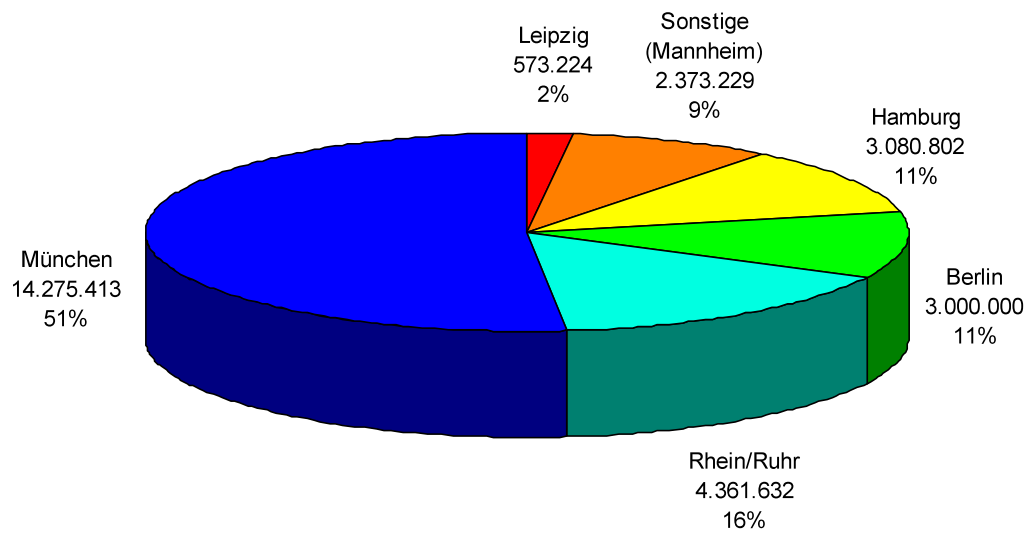


4.5 Leerstand Wohnen in % nach Region

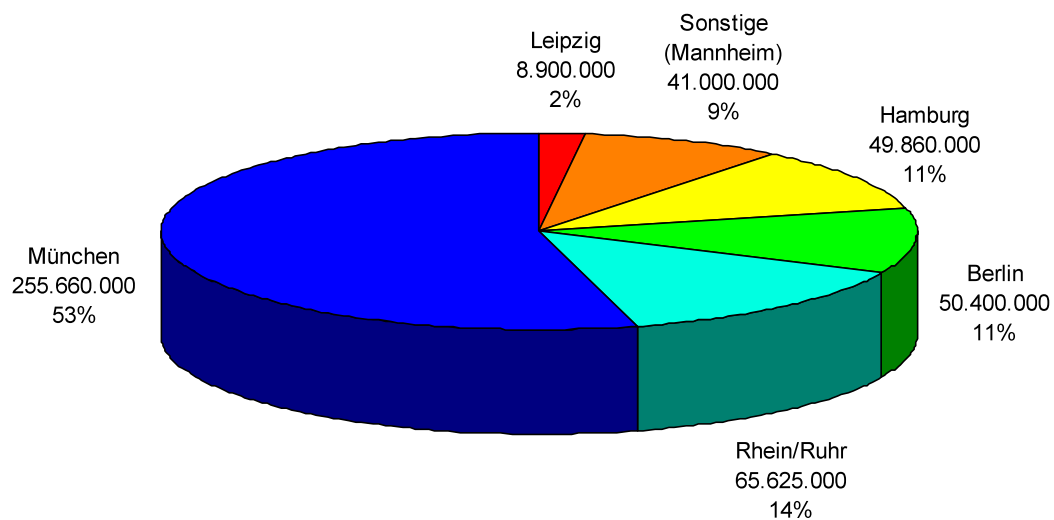


5 Grafiken Gewerbe

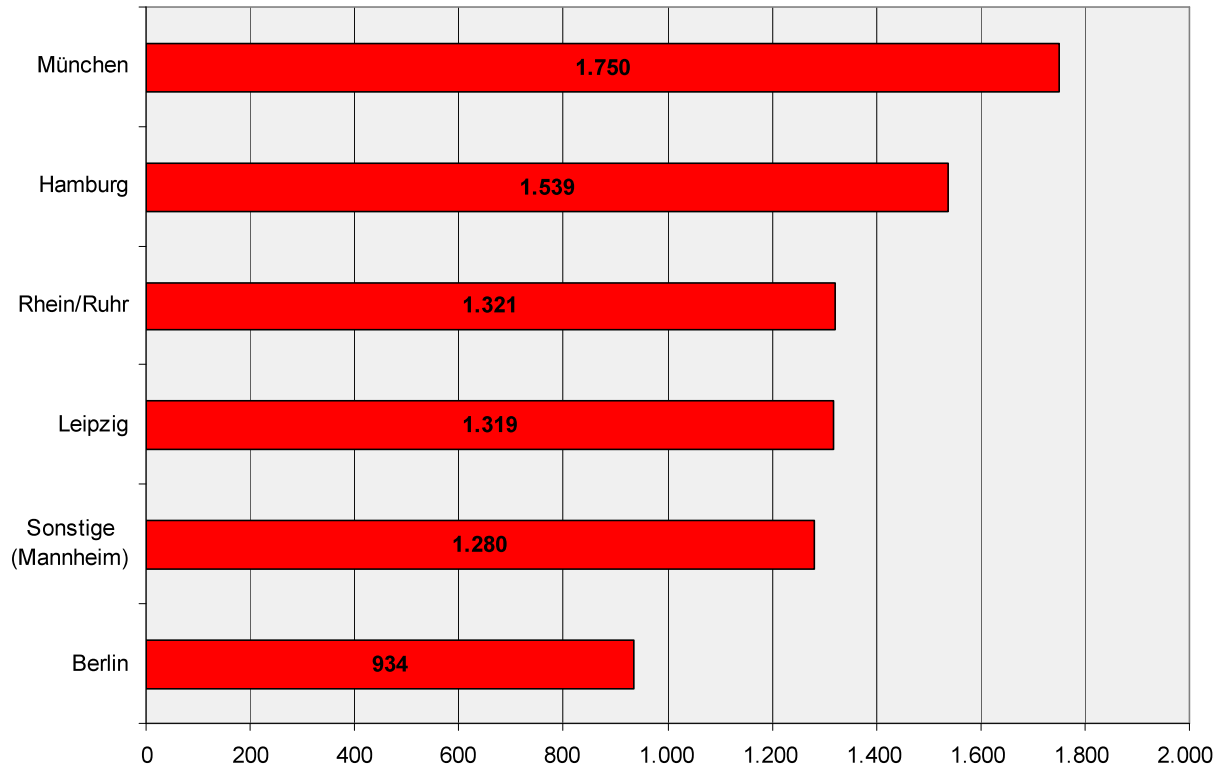
5.1 Mieteinnahmen Gewerbe je Region (Gesamtsumme = 27.664.300 €)



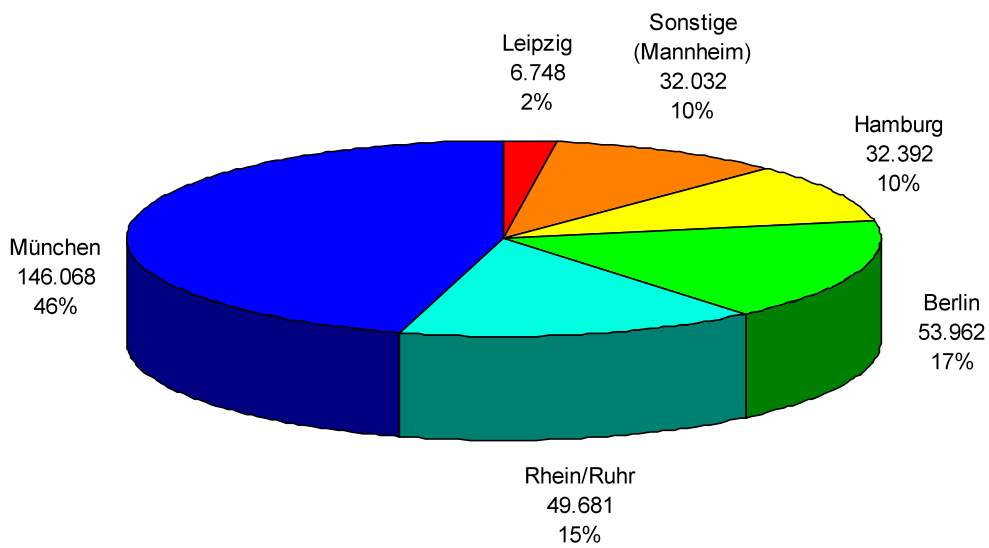
5.2 Marktwert Gewerbe je Region (Gesamtmarktwert = 471.445.000 €)



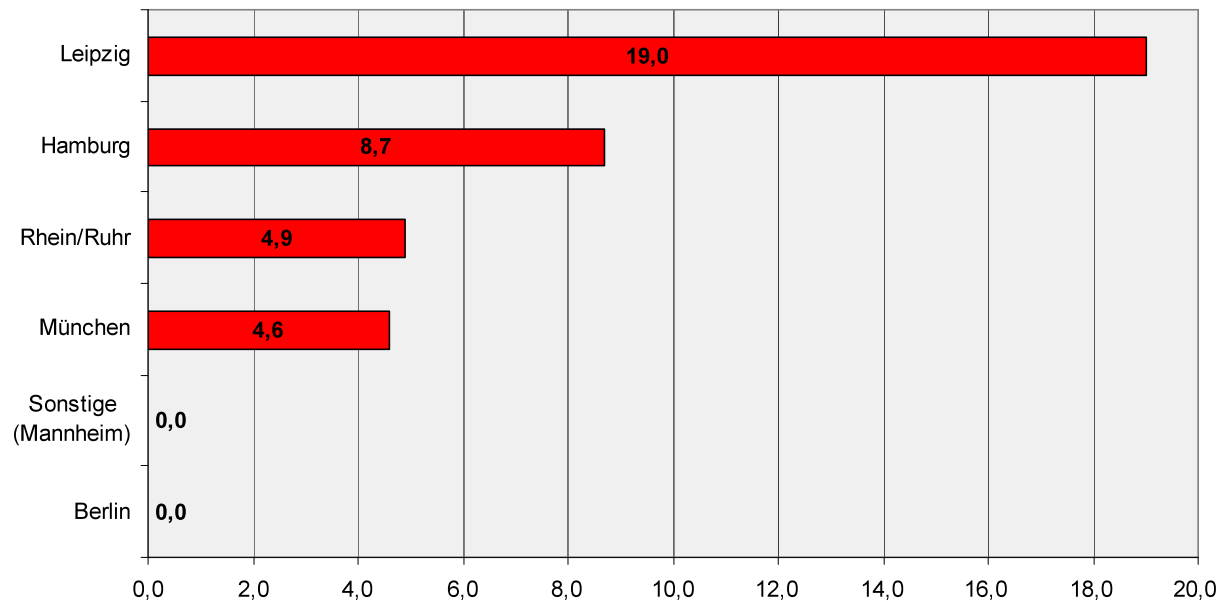
5.3 Marktwert Gewerbe in €/m² je Region



5.4 Mietflächen Gewerbe je Region (Gesamtfläche = 320.883 m²)



5.5 Leerstand Gewerbe in % nach Region



6 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser, reine Gewerbeobjekte und Grundstücke.

Der Verkehrswert (Marktwert) für die Bewertungsobjekte wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2011, 31.08.2011 und 31.12.2011 mit rd.





972.175.500,00 €

ermittelt.

Vorstehendes Gutachten haben wir aufgrund eingehender Besichtigungen der Objekte und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens haben wir kein persönliches Interesse.

Die Sachverständigen bescheinigen durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihnen keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 27.01.2012

  Katharina Schulenburg Dipl.-Ing. (FH)	  Mirko Otto Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS (Sprengnetter Akademie)	von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierung durch WertermittlungsForum Zertifizierungsgesellschaft für Grundstückssachverständige mbH Sinzig für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, Zert.-Nr. 0102-004

CIS Hyp Zert (F)

Immobilien-Sachverständiger (EBS/BIIS)

7 Literaturverzeichnis

- [L 1] **Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.):** Loseblattsammlung Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig
- [L 2] **Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.):** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, WertermittlungsForum, Sinzig
- [L 3] **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln
- [L 4] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, Loseblattsammlung, Landsberg am Lech
- [L 5] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2010, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [L 6] **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den jeweiligen Landkreisen:** Der Grundstücksmarktbericht

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098) m. W.v. 12.9.2006
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
- WertR:** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 19. Juli 2002 (BAnz Nr. 238a vom 20. Dez. 2002)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195), Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. August 2002 (BGBl. I S. 3412), Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 22. Mai 2003 (BGBl. I S. 738)

9 Anlage zum zusammenfassenden Bewertungsgutachten

Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	S	Offenbach	BV	BV-AG	8,261	591,865	625,819	-5,3%	7.800.000	944
Wohnen	S	Baccaralstr. 1-3	BV	BV-AG	3,058	184,665	197,560	-6,0%	2.800.000	916
Wohnen	S	Salon-de-Provence-Ring 19/21	TAG-TAM	TAM	3,656	221,187	229,587	0,0%	3.300.000	903
Wohnen	NRW	Aachen	TAG-AG	FRW	607	39,928	44,146	-8,1%	630.000	1.038
Wohnen	NRW	Arnsberg	TAG-AG	FRW	672	33,088	33,088	0,0%	465.000	692
Wohnen	NRW	Arnsberg	TAG-AG	FRW	763	39,366	41,163	-4,4%	590.000	773
Wohnen	NRW	Arnsberg	TAG-AG	FRW	414	19,190	19,190	0,0%	250.000	604
Wohnen	NRW	Beckum	TAG-AG	FRW	919	37,239	52,239	-26,5%	750.000	816
Wohnen	NRW	Beckum	TAG-AG	FRW	1,626	86,743	93,522	-6,0%	1.470.000	904
Wohnen	NRW	Bergisch Gladbach	TAG-AG	FRW	656	52,281	62,860	-13,4%	930.000	1.418
Wohnen	NRW	Bielefeld	TAG-AG	FRW	2,153	140,879	145,859	-3,2%	2.210.000	1.026
Wohnen	NRW	Bochum	TAG-AG	FRW	673	42,159	42,159	0,0%	570.000	847
Wohnen	NRW	Bonn	TAG-AG	FRW	370	35,045	35,045	0,0%	510.000	1.378
Wohnen	NRW	Castrop-Raukel	TAG-AG	FRW	604	37,243	37,243	0,0%	505.000	836
Wohnen	NRW	Detmold	TAG-AG	FRW	638	36,142	36,142	0,0%	430.000	674
Wohnen	NRW	Detmold	TAG-AG	FRW	978	59,040	59,040	0,0%	710.000	726
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	813	53,724	53,724	0,0%	760.000	935
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	512	27,862	27,862	0,0%	410.000	801
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	1,104	69,108	69,108	0,0%	940.000	851
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	387	13,764	21,263	-35,3%	285.000	736
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	372	21,828	21,828	0,0%	300.000	806
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	440	30,840	30,840	0,0%	410.000	932
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	924	77,880	77,880	0,0%	1.150.000	1.245
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	474	28,356	28,356	0,0%	380.000	802
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	928	54,963	54,963	0,0%	815.000	878
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	397	24,738	25,818	0,0%	360.000	907
Wohnen	NRW	Dortmund	TAG-AG	FRW	682	41,268	41,268	0,0%	535.000	784
Wohnen	NRW	Duisburg	TAG-AG	FRW	1,091	53,914	54,634	0,0%	685.000	628
Wohnen	NRW	Duisburg	TAG-AG	FRW	936	74,481	74,481	0,0%	955.000	1.020
Wohnen	NRW	Duisburg	TAG-AG	FRW	1,341	70,866	81,942	-12,9%	1.050.000	783
Wohnen	NRW	Duisburg	TAG-AG	FRW	564	25,746	36,255	-27,8%	530.000	940
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	899	91,380	92,580	0,0%	1.450.000	1.613
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	978	89,742	89,742	0,0%	1.400.000	1.431
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	513	40,668	40,668	0,0%	600.000	1.170
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	588	52,635	52,635	0,0%	790.000	1.344
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	501	42,393	42,393	0,0%	650.000	1.297
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	481	37,680	43,224	-12,8%	680.000	1.414
Wohnen	NRW	Düsseldorf	TAG-AG	FRW	624	56,831	56,831	0,0%	905.000	1.450
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	727	38,467	43,460	-11,5%	665.000	915
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	1,005	64,723	68,971	-6,2%	950.000	945
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	1,306	81,186	81,186	0,0%	1.070.000	819
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	395	25,267	25,267	0,0%	335.000	848
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	714	42,546	42,546	0,0%	570.000	798
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	961	42,003	59,943	-30,6%	810.000	843
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	492	29,808	34,296	-14,6%	495.000	1.006
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	743	41,946	48,897	-13,8%	650.000	875
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	367	26,364	26,364	0,0%	390.000	1.063
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	246	18,158	18,158	0,0%	275.000	1.118
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	326	19,770	19,770	0,0%	250.000	767
Wohnen	NRW	Essen	TAG-AG	FRW	871	51,352	54,842	-6,5%	740.000	850

TAG Portfolio- zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonze m	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges.)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	NRW	Essen	Weddigenstraße 5	TAG-AG	FRW	359	25.982	25.982	0,0%	375.000	1.045
Wohnen	NRW	Essen	Franziskanerstr. 65	TAG-AG	FRW	441	19.281	27.402	-29,6%	400.000	907
Wohnen	NRW	Gelsenkirchen	Franz-Bielefeld-Str. 23	TAG-AG	FRW	633	31.920	36.617	-12,8%	480.000	758
Wohnen	NRW	Gladbeck	Heringsstraße 127	TAG-AG	FRW	1.223	86.537	89.849	-3,7%	1.400.000	1.145
Wohnen	NRW	Gladbeck	Reinforter Straße 52	TAG-AG	FRW	1.246	71.620	76.564	-5,7%	1.075.000	863
Wohnen	NRW	Hagen	Grünstraße 21	TAG-AG	FRW	792	41.266	45.505	-8,5%	595.000	751
Wohnen	NRW	Hamm	Eupenstr. 1-10/Dortmunder Str. 56, 58, 60	TAG-AG	FRW	2.501	133.114	136.188	-2,3%	1.670.000	668
Wohnen	NRW	Hamm	Rathenaustraße 3	TAG-AG	FRW	914	39.766	42.695	-7,0%	510.000	558
Wohnen	NRW	Herford	Regelkamp 1	TAG-AG	FRW	793	50.196	50.556	0,0%	715.000	902
Wohnen	NRW	Herne	Edmund-Weber-Str. 279	TAG-AG	FRW	422	16.644	24.618	-33,0%	375.000	889
Wohnen	NRW	Herne	Hermann-Löns-Straße 35	TAG-AG	FRW	1.216	56.760	61.446	-7,8%	915.000	752
Wohnen	NRW	Herne	Mont-Cenis-Str. 192, 194, 196, 198	TAG-AG	FRW	1.577	97.549	99.957	-2,5%	1.560.000	989
Wohnen	NRW	Herne	Ringstraße 48	TAG-AG	FRW	532	35.812	35.812	0,0%	585.000	1.100
Wohnen	NRW	Herzogenrath	Bockreiterstraße 31, 33	TAG-AG	FRW	1.584	88.076	99.212	-10,4%	1.400.000	884
Wohnen	NRW	Holzminde	Braunschweiger Str. 14, 14a	TAG-AG	FRW	718	40.446	45.458	-8,8%	515.000	717
Wohnen	NRW	Kleve	Bahnhofstr. 2, 2 a, 4	TAG-AG	FRW	1.477	80.998	81.478	0,0%	1.100.000	745
Wohnen	NRW	Köln	Hachenburger Straße 8	TAG-AG	FRW	467	47.748	47.748	0,0%	710.000	1.520
Wohnen	NRW	Köln	Im Bischofsacker 7	TAG-AG	FRW	536	50.881	51.841	0,0%	805.000	1.502
Wohnen	NRW	Köln	Wilfmannstraße 40	TAG-AG	FRW	673	68.066	68.066	0,0%	1.050.000	1.560
Wohnen	NRW	Krefeld	Alle Linner Straße 31	TAG-AG	FRW	575	36.647	36.647	0,0%	520.000	904
Wohnen	NRW	Krefeld	Frankenring 83, 85	TAG-AG	FRW	996	65.016	66.456	0,0%	890.000	894
Wohnen	NRW	Krefeld	Lewerenzstraße 111	TAG-AG	FRW	652	45.655	45.655	0,0%	620.000	951
Wohnen	NRW	Krefeld	Prinz-Ferdinand-Str. 3 / Frankenring 27	TAG-AG	FRW	776	58.869	71.571	-17,3%	930.000	1.198
Wohnen	NRW	Leverkusen	Austraße 6, 8, 10, 12	TAG-AG	FRW	1.242	93.923	102.263	-7,8%	1.450.000	1.167
Wohnen	NRW	Meerbusch	Anton-Holz-Straße 1, 1a	TAG-AG	FRW	1.264	97.527	97.527	0,0%	1.380.000	1.092
Wohnen	NRW	Meerbusch	Moerser Str. 82	TAG-AG	FRW	409	32.835	32.835	0,0%	455.000	1.112
Wohnen	NRW	Mettmann	Am Kolben 8	TAG-AG	FRW	419	28.272	34.134	-16,4%	510.000	1.217
Wohnen	NRW	Minden	Kaiserstraße 10	TAG-AG	FRW	1.869	65.141	92.141	-29,3%	1.260.000	674
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Bahnstraße 6, 8	TAG-AG	FRW	513	35.540	35.540	0,0%	445.000	867
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Cecilienstr. 2 / Friedrich-Ebert-Str. 276	TAG-AG	FRW	587	37.295	42.743	-12,6%	530.000	903
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Fingstraße 5	TAG-AG	FRW	654	39.294	39.294	0,0%	485.000	742
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Kohrstraße 75, 77	TAG-AG	FRW	924	56.948	57.128	0,0%	700.000	758
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Kyffhäuserstraße 12	TAG-AG	FRW	561	37.116	37.116	0,0%	480.000	856
Wohnen	NRW	Mönchengladbach	Müljgaustraße 279	TAG-AG	FRW	589	29.952	38.811	-22,8%	500.000	849
Wohnen	NRW	Mülheim a.d.R.	Kirchstraße 8 / Reichstraße 56	TAG-AG	FRW	910	44.187	57.585	-23,3%	810.000	890
Wohnen	NRW	Mülheim a.d.R.	Mellinghofstraße 168	TAG-AG	FRW	469	28.932	28.932	0,0%	410.000	874
Wohnen	NRW	Mülheim a.d.R.	Prinzeß-Luise-Str. 32	TAG-AG	FRW	630	44.119	44.119	0,0%	645.000	1.024
Wohnen	NRW	Mülheim a.d.R.	Schleißstraße 8	TAG-AG	FRW	635	35.685	39.041	-8,7%	545.000	858
Wohnen	NRW	Neuss	Bockholstraße 2	TAG-AG	FRW	438	26.220	30.756	-14,7%	420.000	959
Wohnen	NRW	Neuss	Nierenhofstr. 13	TAG-AG	FRW	477	36.817	39.697	-7,6%	605.000	1.268
Wohnen	NRW	Oberhausen	Forststraße 74, 76	TAG-AG	FRW	677	48.948	53.208	-7,4%	770.000	1.137
Wohnen	NRW	Oberhausen	Holtener Marktplatz 2	TAG-AG	FRW	718	55.831	56.191	0,0%	700.000	975
Wohnen	NRW	Osnabrück	Brandenburger Str. 2, 8, 14	TAG-AG	FRW	1.551	102.000	110.211	-5,2%	1.750.000	1.128
Wohnen	NRW	Osnabrück	Stünteistr. 15, 17 / Moorlandstr. 1, 1a, 1b	TAG-AG	FRW	1.785	107.590	111.307	-3,5%	1.650.000	924
Wohnen	NRW	Paderborn	Borchener Straße 8, 8a	TAG-AG	FRW	862	49.158	61.134	-16,2%	840.000	974
Wohnen	NRW	Remscheid	Baustraße 28	TAG-AG	FRW	317	14.940	19.837	-24,7%	250.000	789
Wohnen	NRW	Remscheid	Falkenberger Str. 8	TAG-AG	FRW	416	24.588	24.588	0,0%	330.000	793
Wohnen	NRW	Schwerte	Rostr. 2, 4, 6 Niederer Mühlenweg 19	TAG-AG	FRW	1.243	84.111	84.111	0,0%	1.220.000	981
Wohnen	NRW	Siegburg	Breite Straße 2, 4, 6	TAG-AG	FRW	3.933	298.185	377.445	-22,3%	4.670.000	1.187
Wohnen	NRW	Solingen	Klingenstraße 62, 64, 66	TAG-AG	FRW	1.106	77.346	77.346	0,0%	1.020.000	922

TAG-Portfolio-zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	NRW	Solingen	Untere Bennather Straße 9	TAG-AG	FRW	400	22.513	30.313	-25,7%	400.000	1.000
Wohnen	NRW	Willing	Markenstr. 13, 15 / Werkmeisterstr. 22	TAG-AG	FRW	1.087	69.874	79.437	-12,0%	1.100.000	1.012
Wohnen	NRW	Wüllich	Werkmeisterstraße 15, 17, 19	TAG-AG	FRW	649	43.885	48.085	-8,7%	670.000	1.032
Wohnen	NRW	Witten	Bodenborn 61	TAG-AG	FRW	551	34.464	35.184	0,0%	520.000	944
Wohnen	NRW	Witten	Oberstraße 34	TAG-AG	FRW	1.200	82.272	82.272	0,0%	1.150.000	958
Wohnen	NRW	Wuppertal	Carnapstr. 26	TAG-AG	FRW	756	39.649	46.009	-8,3%	590.000	780
Wohnen	NRW	Wuppertal	Charlottenstr. 82	TAG-AG	FRW	605	26.175	36.659	-28,6%	470.000	777
Wohnen	NRW	Wuppertal	Deweertstraße 59, 59a	TAG-AG	FRW	729	31.176	43.000	-27,3%	530.000	727
Wohnen	NRW	Wuppertal	Gernotstraße 14, 16	TAG-AG	FRW	1.580	120.972	135.270	-9,8%	1.770.000	1.120
Wohnen	NRW	Wuppertal	Herrmannstraße 26	TAG-AG	FRW	748	42.527	42.527	0,0%	530.000	709
Wohnen	NRW	Wuppertal	Hohenstein 73	TAG-AG	FRW	750	48.984	49.644	0,0%	630.000	840
Wohnen	NRW	Wuppertal	Kirferstraße 24	TAG-AG	FRW	523	25.740	29.520	-12,8%	370.000	707
Wohnen	NRW	Wuppertal	Langfelder Str. 25	TAG-AG	FRW	787	44.630	63.322	-41,2%	835.000	1.061
Wohnen	NRW	Wuppertal	Schreinerstraße 4	TAG-AG	FRW	592	34.813	38.404	-9,4%	480.000	811
Wohnen	NRW	Wuppertal	Somborner Str. 148	TAG-AG	FRW	412	18.162	23.517	-22,8%	290.000	704
Wohnen	NRW	Wuppertal	Sonntagsstraße 13	TAG-AG	FRW	825	37.723	47.142	-20,0%	585.000	709
Wohnen	NRW	Wuppertal	Teschmacherstr. 7	TAG-AG	FRW	315	19.157	19.157	0,0%	240.000	762
Wohnen	NRW	Wuppertal	Uellendahler Straße 21	TAG-AG	FRW	1.218	62.532	62.532	0,0%	770.000	632
Wohnen	NRW	Wuppertal	Uellendahler Straße 22, 24, 24a	TAG-AG	FRW	1.576	64.892	82.712	-21,5%	1.010.000	641
Wohnen	NRW	Würeselen	Bahnhofstraße 125	TAG-AG	FRW	478	41.241	41.241	0,0%	575.000	1.203
Wohnen	NRW	Solingen	Tal / Grünstr.	BV	BV-AG	1.523	100.656	107.656	-6,4%	1.320.000	867
Wohnen	NRW	Marl	Glatzerstr. 9, 11, 13	BV	BV-AG	1.436	88.901	88.901	0,0%	1.150.000	801
Wohnen	NRW	Langfeld	Sollinger Str. 205, 207, 209	BV	BV-AG	3.394	241.877	241.877	0,0%	2.950.000	869
Wohnen	NRW	Wuppertal	Friedrich-Engels-Allee 374-378, Engelsstr. 6	BV	BV-AG	5.032	300.292	307.891	-2,2%	3.750.000	745
Wohnen	NRW	Moers-Asberg	Wilhelm-Müller-Straße 4b - 16 (gerade); Leipziger Straße 7 - 15 (ungerade); Dresdner Ring 2, 4, 36, 38	BV	BV-AG	24.569	1.397.437	1.616.681	-13,7%	20.200.000	822
Wohnen	M	Otobrunn	Leibnizallee aa	BV	WAO	4.422	550.137	563.431	-1,7%	11.700.000	2.646
Wohnen	M	Otobrunn	Kaulbachstraße 2, Van-Gogh-Straße 2, 4	BV	WAO	4.093	477.036	487.838	-1,9%	10.100.000	2.468
Wohnen	L	Leipzig	Prager Straße 232	BV	BV-AG	536	19.740	22.601	-12,8%	285.000	532
Wohnen	L	Markranstädt	Zwenkauer Straße 15	BV	BV-AG	1.382	91.533	110.013	-16,8%	1.250.000	904
Wohnen	L	Markranstädt	Zwenkauer Straße 17	BV	BV-AG	434	26.764	32.273	-12,9%	400.000	922
Wohnen	L	Markranstädt	Parkstraße 19	BV	BV-AG	583	35.985	35.985	0,0%	520.000	892
Wohnen	L	Leipzig	Prager Straße 234	BV	BV-AG	707	29.748	32.580	-8,7%	415.000	587
Wohnen	L	Leipzig	Baumamstr. 4, Gießestr. 92, 92a	TAG-TAM	PAT	1.282	74.141	74.621	0,0%	1.000.000	780
Wohnen	L	Leipzig	Wilhelm-Winkler-Str. 23-29	TAG-AG	LEIPZIG	1.679	61.919	97.895	-36,7%	1.380.000	822
Wohnen	L	Leipzig	Wilhelm-Winkler-Str. 31-33	TAG-AG	LEIPZIG	456	29.704	29.704	0,0%	405.000	888
Wohnen	L	Leipzig	Belastr. 14-18/Pestalozzistr. 37	TAG-AG	LEIPZIG	1.490	70.864	86.042	-17,7%	1.180.000	792
Wohnen	L	Leipzig	Belastr. 15-21	TAG-AG	LEIPZIG	1.820	77.967	87.327	-10,7%	1.200.000	785
Wohnen	L	Leipzig	Belastr. 41-45	TAG-AG	LEIPZIG	1.820	115.702	115.702	0,0%	1.580.000	868
Wohnen	L	Leipzig	Heinrich-Heine-Str. 52-56	TAG-AG	LEIPZIG	1.143	65.446	65.446	0,0%	885.000	774
Wohnen	L	Leipzig	Kontor-Andrß-Str. 7-17	TAG-AG	LEIPZIG	3.641	223.372	230.020	-2,9%	3.150.000	865
Wohnen	L	Leipzig	Feldlerchenweg 10-12	TAG-AG	LEIPZIG	806	53.646	53.646	0,0%	730.000	906
Wohnen	L	Leipzig	Ludwig-Jahn-Str. 2-10	TAG-AG	LEIPZIG	2.134	136.015	136.015	0,0%	1.850.000	867
Wohnen	L	Leipzig	Obere Mühlenstr. 36-38	TAG-AG	LEIPZIG	587	38.690	38.690	0,0%	535.000	911
Wohnen	L	Leipzig	Obere Mühlenstr. 40-46	TAG-AG	LEIPZIG	1.109	56.452	68.530	-17,6%	915.000	825
Wohnen	L	Leipzig	Obere Mühlenstr. 48-54	TAG-AG	LEIPZIG	1.129	60.693	66.633	-8,9%	895.000	793
Wohnen	L	Leipzig	Obere Mühlenstr. 56-58	TAG-AG	LEIPZIG	739	45.392	45.788	-0,9%	610.000	825
Wohnen	L	Leipzig	Topassstr. 35	TAG-TAM	TAM	746	49.367	50.087	0,0%	790.000	1.059
Wohnen	L	Leipzig	Geissblattstr. 9	TAG-TAM	TAM	524	39.046	39.046	0,0%	600.000	1.145

TAG Portfolio-zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	L	Arnstadt	Lessingstr. 26	TAG-AG	SACHS	417	24.491	24.491	0,0%	310.000	743
Wohnen	L	Arnstadt	Karl-Liebknecht-Str. 4	TAG-AG	SACHS	408	22.536	22.536	0,0%	285.000	705
Wohnen	L	Arnstadt	Arnsbergstr. 28	TAG-AG	SACHS	598	31.920	31.920	0,0%	410.000	686
Wohnen	L	Bautzen	Schliebenstr. 3	TAG-AG	SACHS	554	27.978	28.158	0,0%	375.000	677
Wohnen	L	Freital	Dresdner Str. 103	TAG-AG	SACHS	438	17.426	23.653	-26,3%	300.000	685
Wohnen	L	Gera	Humboldtstr. 9	TAG-AG	SACHS	555	27.543	27.543	0,0%	350.000	631
Wohnen	L	Gera	Str. des Friedens 40	TAG-AG	SACHS	186	9.228	9.228	0,0%	110.000	591
Wohnen	L	Gera	Geschwister-Scholl-Str. 18	TAG-AG	SACHS	374	22.111	22.111	0,0%	305.000	816
Wohnen	L	Gera	Meuselwitzer Str. 29	TAG-AG	SACHS	412	20.331	24.291	-16,3%	320.000	777
Wohnen	L	Gera	Heinrichstr. 38	TAG-AG	SACHS	486	18.175	21.775	-16,5%	270.000	556
Wohnen	L	Gera	Ziegelberg Nr. 8	TAG-AG	SACHS	712	34.762	34.762	0,0%	465.000	653
Wohnen	L	Gera	Langstr. 54	TAG-AG	SACHS	375	11.820	16.860	-29,9%	205.000	547
Wohnen	L	Gera	Gagarinstr. 59	TAG-AG	SACHS	404	16.721	21.701	-22,9%	295.000	730
Wohnen	L	Gera	Schmelzhüttenstr. 27	TAG-AG	SACHS	342	7.345	19.677	-62,4%	230.000	673
Wohnen	L	Gera	Luisenstr. 3	TAG-AG	SACHS	578	15.669	21.148	-25,9%	260.000	450
Wohnen	L	Görlitz	Salomonstr. 16	TAG-AG	SACHS	1.058	25.951	51.883	-50,0%	690.000	652
Wohnen	L	Görlitz	Hugo-Keller-Str. 3	TAG-AG	SACHS	965	43.685	43.685	0,0%	550.000	570
Wohnen	L	Görlitz	Demianplatz 32	TAG-AG	SACHS	445	20.058	20.058	0,0%	255.000	573
Wohnen	L	Görlitz	Hartmannstr. 21	TAG-AG	SACHS	654	27.748	27.748	0,0%	350.000	535
Wohnen	L	Görlitz	Theodor-Körner-Str. 5	TAG-AG	SACHS	825	40.525	40.525	0,0%	525.000	636
Wohnen	L	Görlitz	Kamenzer Str. 13	TAG-AG	SACHS	684	34.094	34.094	0,0%	420.000	614
Wohnen	L	Görlitz	Leibauer Str. 15	TAG-AG	SACHS	906	31.229	31.229	0,0%	400.000	442
Wohnen	L	Görlitz	Leipzig Str. 13	TAG-AG	SACHS	536	17.698	21.422	-17,4%	260.000	485
Wohnen	L	Görlitz	Hospitalstr. 34	TAG-AG	SACHS	868	20.617	33.921	-39,2%	420.000	484
Wohnen	L	Görlitz	Theodor-Körner-Str. 6	TAG-AG	SACHS	782	38.091	38.091	0,0%	490.000	627
Wohnen	L	Görlitz	Bahnhofstr. 57	TAG-AG	SACHS	645	17.240	27.575	-37,5%	345.000	535
Wohnen	L	Görlitz	Zittauer Str. 77	TAG-AG	SACHS	734	24.679	31.975	-22,8%	405.000	552
Wohnen	L	Görlitz	Biesnitzer Str. 81	TAG-AG	SACHS	738	20.912	29.066	-28,3%	375.000	508
Wohnen	L	Großclubrau	Waldstr. 5-9	TAG-AG	SACHS	1.344	66.143	68.645	-3,6%	845.000	629
Wohnen	L	Halle	Merseburger Str. 137	TAG-AG	SACHS	1.433	80.713	80.713	0,0%	990.000	691
Wohnen	L	Halle	Beesener Str. 6	TAG-AG	SACHS	808	48.175	51.091	-5,8%	630.000	780
Wohnen	L	Leipzig	Ludwigstr. 83	TAG-AG	SACHS	566	21.768	25.848	-15,8%	330.000	583
Wohnen	L	Leipzig	Linke Str. 35	TAG-AG	SACHS	773	40.296	40.296	0,0%	520.000	673
Wohnen	L	Leipzig	Barbarastr. 22	TAG-AG	SACHS	334	17.009	17.009	0,0%	215.000	644
Wohnen	L	Leipzig	Cichoriusstr. 4	TAG-AG	SACHS	797	30.012	44.676	-32,8%	605.000	759
Wohnen	L	Leisnig	Kirchplatz 8	TAG-AG	SACHS	316	11.302	16.802	-32,7%	195.000	617
Wohnen	L	Leisnig	Kirchstr. 29	TAG-AG	SACHS	269	10.623	12.063	-11,9%	155.000	576
Wohnen	L	Magdeburg	Adolfstr. 9	TAG-AG	SACHS	386	17.748	17.748	0,0%	225.000	583
Wohnen	L	Magdeburg	Frankefelle 69	TAG-AG	SACHS	332	16.593	16.593	0,0%	230.000	693
Wohnen	L	Meerane	Marienstrasse 22	TAG-AG	SACHS	1.699	37.851	58.191	-35,2%	660.000	388
Wohnen	L	Meerane	Marienstr. 31	TAG-AG	SACHS	205	6.720	8.826	-23,9%	105.000	512
Wohnen	L	Schkeuditz	Lessingstraße 3	TAG-AG	SACHS	557	25.040	25.040	0,0%	285.000	512
Wohnen	L	Schkeuditz	Leipzig Str. 19-23	TAG-AG	SACHS	554	21.960	31.785	-30,1%	385.000	695
Wohnen	L	Taucha	Dewitzer Strasse 4	TAG-AG	SACHS	407	17.033	23.033	-26,0%	275.000	676
Wohnen	L	Taucha	Cradefelder Str. 10	TAG-AG	SACHS	397	21.599	24.701	-12,6%	300.000	756
Wohnen	L	Chermitz	Chermitz Str. 9	TAG-AG	SACHS	812	18.096	36.226	-50,7%	375.000	462
Wohnen	L	Zeitz	Leipzig Str. 39	TAG-AG	SACHS	326	18.080	18.080	0,0%	210.000	644
Wohnen	L	Zwickau	Schloßparkstr. 30	TAG-AG	SACHS	289	17.281	17.281	0,0%	210.000	727
Wohnen	L	Leipzig	Menckestr. 33-37	TAG-TAM	TAM	523	45.495	45.495	0,0%	835.000	1.597
Wohnen	L	Leipzig	Bernhard-Göring-Str	BV	BY-AG	931	58.880	58.880	0,0%	805.000	865

TAG Portfolio-zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	L	Leipzig	Fockestraße	BV	BV-AG	2.562	177.817	181.571	-1,8%	2.500.000	976
Wohnen	L	Leipzig	Kamiatenweg	BV	BV-AG	397	22.991	22.991	0,0%	310.000	781
Wohnen	L	Leipzig	Biehastraße 25	BV	BV-AG	458	29.689	29.689	0,0%	400.000	873
Wohnen	L	Leipzig	Angerstraße	BV	BV-AG	475	22.034	22.034	0,0%	285.000	600
Wohnen	L	Dresden	Gubener Str. 25-49 (ungerade)	TAG-AG	SACHS	11.427	591.365	610.047	-3,1%	8.750.000	766
Wohnen	L	Markkleeberg	Bornaische Str.	TAG-TAM	WEN	499	33.815	34.175	0,0%	520.000	1.042
Wohnen	L	Leipzig	Beckerstr., Duckerstr., Plautstr.	TAG-TAM	WEN	3.583	241.675	241.675	0,0%	3.530.000	985
Wohnen	L	Leipzig	William Zipperer Str.	TAG-TAM	WEN	1.215	78.215	78.455	0,0%	1.060.000	872
Wohnen	HH	Flensburg	Angelburger Str. 68	TAG-AG	TAG-Nord	340	22.981	22.981	0,0%	340.000	1.000
Wohnen	HH	Flensburg	Batteriestr. 11, Vereinsstr. 32	TAG-AG	TAG-Nord	442	35.151	41.091	0,0%	600.000	1.357
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 21	TAG-AG	TAG-Nord	425	22.103	27.913	-20,8%	390.000	918
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 35	TAG-AG	TAG-Nord	1.039	37.615	70.202	-46,4%	950.000	914
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 44	TAG-AG	TAG-Nord	697	42.415	42.415	0,0%	640.000	918
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 69	TAG-AG	TAG-Nord	495	14.412	36.749	-60,8%	510.000	1.030
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 74	TAG-AG	TAG-Nord	212	15.360	15.360	0,0%	220.000	1.038
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 89	TAG-AG	TAG-Nord	198	15.360	15.360	0,0%	220.000	1.111
Wohnen	HH	Flensburg	Harrisleeer Str. 92 / Taubenstr. 4	TAG-AG	TAG-Nord	534	19.922	33.633	-40,8%	480.000	899
Wohnen	HH	Flensburg	Katharinenstr. 13	TAG-AG	TAG-Nord	382	22.038	26.458	-16,7%	380.000	995
Wohnen	HH	Flensburg	Kurze Str. 5	TAG-AG	TAG-Nord	445	30.086	30.086	0,0%	440.000	989
Wohnen	HH	Flensburg	Neustadt 42-44/Gasstr. 4-8	TAG-AG	TAG-Nord	2.143	109.779	137.051	-19,9%	1.830.000	854
Wohnen	HH	Flensburg	Schwarzental 17	TAG-AG	TAG-Nord	551	34.235	34.235	0,0%	470.000	853
Wohnen	HH	Flensburg	Teichstr. 11	TAG-AG	TAG-Nord	366	24.120	24.120	0,0%	365.000	997
Wohnen	HH	Flensburg	Wakstr. 7a	TAG-AG	TAG-Nord	449	26.749	26.749	0,0%	370.000	824
Wohnen	HH	Flensburg	Westerallee 153	TAG-AG	TAG-Nord	1.892	120.177	120.177	0,0%	1.650.000	872
Wohnen	HH	Hamburg	Rambachstraße 12-20; Karpfängerstraße 18; Brauerknechtgraben 55	BV	BV-HaWo	3.784	376.124	376.124	0,0%	6.000.000	1.586
Wohnen	HH	Hamburg	Karpfängerstraße 15; Rambachstraße 4-10; Wolfgangsweg	BV	BV-HaWo	3.258	316.278	316.278	0,0%	5.075.000	1.558
Wohnen	HH	Hamburg	Eichholz 23-37, Reimarusstraße 2	BV	BV-HaWo	5.382	565.889	565.889	0,0%	9.950.000	1.849
Wohnen	HH	Hamburg	Pestalozzistraße	BV	BV-HaWo	3.116	253.223	258.383	-2,0%	4.030.000	1.293
Wohnen	HH	Lüneburg	Stresemannstraße 14	BV	BV-El	652	63.305	63.785	0,0%	820.000	1.258
Wohnen	HH	Schwerin	Robert-Beltz-Straße 2-2c; Lübecker Straße 195, 197, Woßsidosstraße 2	BV	2. Immo	4.481	302.709	329.896	-8,7%	3.950.000	881
Wohnen	HH	Hamburg	Bummeierstraße	BV	BV-AG	5.304	401.624	406.963	-1,1%	6.350.000	1.197
Wohnen	HH	Hamburg	Moorkoppel	BV	BV-AG	1.319	102.417	102.957	0,0%	1.660.000	1.259
Wohnen	HH	Hamburg	Hummelsbütteler Kirchenweg 4,6	BV	BV-AG	1.289	100.012	100.012	0,0%	1.610.000	1.249
Wohnen	HH	Hamburg	Alter Steinweg (Paradishof)	BV	BV-AG	1.064	141.177	152.100	-7,2%	2.860.000	2.688
Wohnen	HH	Hamburg	Alter Postweg 1 87 - 87 b	BV	BV-WG	1.509	117.055	117.055	0,0%	2.120.000	1.405
Wohnen	HH	Hamburg	Sauerampferweg 35	BV	BV-WG	720	67.787	67.787	0,0%	1.200.000	1.667
Wohnen	HH	Hamburg	Dringselde 7-25, 30-36	BV	BV-WG	2.718	181.769	192.120	-5,1%	3.040.000	1.118
Wohnen	HH	Bremen Hemelingen	Hannoversche Str. (VBL)	BV	BV-WG	3.909	231.494	252.813	-8,6%	3.300.000	844
Wohnen	HH	Sereetz	Berliner Str. 27 (VBL)	BV	BV-WG	5.391	310.859	323.229	-3,9%	3.970.000	736
Wohnen	HH	Norderstedt	Berliner Allee 21-23; Birkenweg 22-24 (VBL)	BV	BV-AG	12.618	1.127.895	1.143.495	-0,6%	14.700.000	1.165
Wohnen	HH	Kiel	Elisabethstr., Norddeutsche, Augustenstr.	BV	BV-AG	3.131	194.392	208.632	-6,4%	2.650.000	846
Wohnen	HH	Nortorf	Itzehoer Str. 44, 46, 48	BV	BV-AG	794	49.955	50.075	0,0%	675.000	850
Wohnen	HH	Nortorf	Friedrich-Grotmak 2-8	BV	BV-AG	1.021	60.239	64.976	-6,2%	870.000	852
Wohnen	HH	Nortorf	Friedrich-Grotmak Str. 10-16	BV	BV-AG	1.068	58.981	66.719	-10,9%	900.000	843
Wohnen	HH	Itzehoe	Schauenburgerstr. 10-16	BV	BV-AG	1.391	86.992	95.156	-8,6%	1.300.000	935
Wohnen	HH	Oldenburg	Giddendorfer Weg 31-39	BV	BV-AG	1.932	121.989	132.014	-6,5%	1.630.000	844
Wohnen	HH	Lübeck	Anderssenring 6-24a, 26	BV	BV-AG	8.366	479.800	521.344	-8,2%	6.550.000	783

TAG Portfolio-zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Wohnen	B	Lübeck	Ilschillweg 1-9	BV	BV-AG	1.798	118.037	118.037	0,0%	1.360.000	756
Wohnen	B	Berlin	Danziger Str. 145	TAG-AG	TAG-Nord	1.711	113.742	113.742	0,0%	1.770.000	1.034
Wohnen	B	Berlin	Edisonstr. 56	TAG-AG	TAG-Nord	1.162	62.344	65.156	-4,3%	870.000	749
Wohnen	B	Berlin	Edisonstr. 57	TAG-AG	TAG-Nord	1.326	71.598	76.277	-6,1%	1.100.000	830
Wohnen	B	Berlin	Friedelstr. 54	TAG-AG	TAG-Nord	1.193	57.303	57.303	0,0%	765.000	641
Wohnen	B	Berlin	Karl-Marx-Str. 204/206	TAG-AG	TAG-Nord	6.761	336.447	368.189	-8,7%	5.360.000	793
Wohnen	B	Berlin	Kottbusser Damm 69	TAG-AG	TAG-Nord	2.087	157.620	157.620	0,0%	2.290.000	1.097
Wohnen	B	Berlin	Niemetzstr. 51	TAG-AG	TAG-Nord	1.653	92.739	93.939	0,0%	1.285.000	777
Wohnen	B	Berlin	Prenzlauer Promenade 23 / Brauhäuserstr. 9	TAG-AG	TAG-Nord	2.508	92.428	92.428	0,0%	1.400.000	558
Wohnen	B	Berlin	Quitzeplatz 103	TAG-AG	TAG-Nord	1.111	59.526	59.526	0,0%	785.000	707
Wohnen	B	Berlin	Skalitzer Str. 64	TAG-AG	TAG-Nord	1.756	108.087	108.087	0,0%	1.740.000	991
Wohnen	B	Berlin	Sophie-Charlotten-Str. 30/30a	TAG-AG	TAG-Nord	2.261	212.758	235.222	-6,6%	3.760.000	1.663
Wohnen	B	Berlin	Togost. 78	TAG-AG	TAG-Nord	1.979	102.425	102.425	0,0%	1.470.000	743
Wohnen	B	Berlin	Ruschestr. 43	TAG-AG	TAG-Nord	6.134	295.611	347.527	-14,8%	4.800.000	783
Wohnen	B	Berlin	Am Ende 3a-c	TAG-AG	TAG-Nord	1.218	84.221	84.221	0,0%	1.430.000	1.174
Wohnen	B	Zingst	Am Ende 4a-c	TAG-AG	TAG-Nord	1.220	65.266	84.733	-23,0%	1.380.000	1.131
Wohnen	B	Zingst	Am Ende 6a-c	TAG-AG	TAG-Nord	1.548	86.154	91.348	-5,7%	1.540.000	995
Wohnen	B	Zingst	Jordanstraße 44a-b	TAG-AG	TAG-Nord	1.216	73.005	73.005	0,0%	1.215.000	999
Wohnen	B	Zingst	Jordanstraße 45a-b	TAG-AG	TAG-Nord	1.218	83.095	84.990	-2,2%	1.400.000	1.149
Wohnen	B	Zingst	Jordanstraße 46a-b	TAG-AG	TAG-Nord	1.218	85.873	87.623	-2,0%	1.430.000	1.174
Wohnen	B	Zingst	Jordanstraße 47a-b	TAG-AG	TAG-Nord	1.218	79.428	83.219	-4,6%	1.350.000	1.108
Wohnen	B	Zingst	Postplatz 7	TAG-AG	TAG-Nord	304	22.722	22.722	0,0%	390.000	1.283
Wohnen	B	Berlin	Zehlendorf III/ Lupsteiner Weg/ Windsteiner Weg/ Breitensteinweg/ Sachtlebenstraße	BV	BV-AG	18.314	1.229.460	1.269.653	-3,0%	29.500.000	1.611
Wohnen	B	Berlin	Bornimer- / Halenseestr.	BV	BV-WG	4.879	332.685	332.685	0,0%	4.850.000	994
Wohnen	B	Berlin	Kurfürstendamm (VBL)	BV	BV-WG	5.674	416.748	422.365	-0,9%	5.880.000	1.036
Wohnen	B	Schönefeld	Am Lindengarten 2, 4, 6, 8, 27, 28, 29/ Karl-Marx-Str. 163	BV	BV-AG	3.263	243.515	256.608	-3,7%	3.450.000	1.057
Wohnen	B	Berlin	Bärenpark – Germaniengarten 1-28, Bacharacher Str. 2-48, Schaffhausener Str. 1-71, Oberlandgarten 1-26 und Oberlandstr. 96-101	BV	BV-AG	48.193	2.658.034	2.718.551	-2,2%	37.300.000	774
Wohnen	B	Berlin	Wuhletalstr. 2-68, Trusetaler Str. 56-82	TAG-AG	MARZAHN	43.591	2.266.588	2.296.608	-1,3%	28.950.000	664
Wohnen	B	Berlin	Tangermünder Str. 2b-24, 32-56 (gerade), 11, 13, 51, 5/	TAG-AG	SACHS	26.921	1.571.718	1.740.077	-8,7%	22.700.000	843
Durchschnitt Wohnen						510.469	31.609.095	33.554.939	-5,5%	479.745.000	940

TAG Portfolio- zuordnung	Segment /Region	Stadt	Adresse	TAG Teilkonzern	Ges. Kürzel	Fläche m² Gesamt	Ist-Miete p.a. Gesamt (mit sonstiges)	Marktmiete p.a. Gesamt	Over-/ Underrent % Flächen	Marktwert €	Marktwert €/m²
Gewerbe	B	Berlin	Siemensdamm	TAG-GI	GI-AG	53.962	3.000.000	4.013.208	-24,8%	50.400.000	934
Gewerbe	HH	Hamburg	Steckelhörn 5, 9	BV	BV-Steck.	6.230	1.226.685	1.226.685	0,0%	19.400.000	3.114
Gewerbe	HH	Ahrensburg	Bogenstraße 47	TAG-GI	AGP	1.676	74.781	86.274	-17,1%	780.000	465
Gewerbe	HH	Norderstedt	Oststraße 73c (bebaut)	TAG-GI	GI-AG	12.358	620.356	620.356	0,0%	8.030.000	650
Gewerbe	HH	Hannover	Vahrenwalder Straße 12-14	TAG-GI	GI-AG	1.422	53.520	131.904	-57,6%	1.550.000	1.090
Gewerbe	HH	Stelle	Harburger Str. 1	TAG-GI	GI-AG	1.608	81.149	112.829	-28,0%	1.100.000	684
Gewerbe	HH	Hamburg	Planckstr.	TAG-GI	GI-AG	6.259	672.521	821.855	-17,4%	13.800.000	2.205
Gewerbe	HH	Hamburg	Stahlwiete	TAG-GI	GI-AG	2.839	351.790	351.790	0,0%	5.200.000	1.832
Gewerbe	L	Markkleeberg	Rathausstr. 33, 35	TAG-TAM	TAM	4.902	531.524	568.392	-5,8%	7.900.000	1.612
Gewerbe	L	Magdeburg	Schleimfuer 14	BV	2. Immo	1.846	41.700	96.385	-56,8%	1.000.000	542
Gewerbe	M	Puchheim	Boschstr. 1	TAG-GI	GI-AG	2.716	374.723	374.723	0,0%	5.350.000	1.970
Gewerbe	M	München	Tübinger Straße 1-5, Hansastraße 10	TAG-GI	GI-AG	0	0	0	0,0%	23.000.000	0
Gewerbe	M	München	Innere Wiener Str. 2	TAG-GI	GI-AG	383	113.965	113.965	0,0%	1.650.000	4.308
Gewerbe	M	Starnberg	Osswaldstr.	TAG-GI	GI-AG	5.492	978.645	1.040.063	-4,1%	15.200.000	2.768
Gewerbe	M	Dachau	Hochstr. 27	TAG-GI	GI-AG	3.625	511.864	558.685	-8,4%	8.300.000	2.290
Gewerbe	M	Gersthofen	Porehstr. 5	TAG-GI	GI-AG	1.995	348.186	348.186	0,0%	4.750.000	2.381
Gewerbe	M	Nürnberg	Bartholomäusstraße	TAG-GI	GI-AG	15.454	1.549.310	1.561.881	-0,6%	23.400.000	1.514
Gewerbe	M	Nürnberg	Königstoggraben	TAG-GI	GI-AG	2.595	298.693	300.213	-0,6%	4.360.000	1.680
Gewerbe	M	Unterschleißheim	Gutenbergsr. 5	TAG-GI	GI-AG	21.465	1.957.916	1.961.216	0,0%	29.500.000	1.374
Gewerbe	M	München	St.-Martin-Str. 53	TAG-GI	GI-AG	19.989	2.352.084	2.494.758	-2,7%	37.000.000	1.851
Gewerbe	M	München	Hofmannstr. 51	TAG-GI	GI-AG	23.152	1.825.734	1.825.723	0,0%	27.000.000	1.166
Gewerbe	M	Fürth	Gründlacher Str.	TAG-GI	LOG	23.964	1.097.769	1.097.769	0,0%	9.250.000	386
Gewerbe	M	Stuttgart	Hauptstätter Str. 149	TAG-TAM	STS	25.238	2.866.524	4.129.111	-32,1%	66.900.000	2.651
Gewerbe	NRW	Köln	Neue Eilerstr. 50-52	TAG-GI	GI-AG	4.613	264.688	264.688	0,0%	3.200.000	694
Gewerbe	NRW	Köln	Innere Kanalstraße 69	TAG-GI	GI-AG	4.547	431.761	503.919	-13,3%	7.200.000	1.583
Gewerbe	NRW	Arnsberg	Steinweg 13	TAG-GI	GI-AG	1.861	25.264	92.029	-72,5%	950.000	315
Gewerbe	NRW	Düsseldorf	Koblenzer Str. 253	TAG-GI	GI-AG	821	32.241	32.241	0,0%	275.000	330
Gewerbe	NRW	Benndorf	Hauptstraße 186	TAG-GI	GI-AG	1.536	85.176	85.176	0,0%	1.200.000	781
Gewerbe	NRW	Wuppertal	Kleiner Werth 30, Kohlgraben 7	TAG-GI	GI-AG	9.811	1.122.502	1.122.505	0,0%	17.800.000	1.814
Gewerbe	NRW	Köln	Franz-Geuer-Str. 10	TAG-GI	GI-AG	26.492	2.400.000	2.400.000	0,0%	35.000.000	1.321
Gewerbe	S	Mannheim	Dynamostr. 4	TAG-GI	GI-AG	32.032	2.373.229	2.373.229	0,0%	41.000.000	1.280
Durchschnitt Gewerbe						320.883	27.664.300	30.709.758	-9,8%	471.445.000	1.469
Sonstige	HH	Norderstedt	Grundstück Oststraße 73c (unbebaut)	TAG-GI	GI-AG	0	0	0	0,0%	2.200.000	0
Sonstige	L	Freital	Grundstück Kesselsdorfer Straße/Weldenstraße/ Zur Wiederitz	BV	BV-EI	0	0	0	0,0%	62.500	0
Sonstige	L	Leipzig	Grundstück Schlädizer Str. 88	TAG-TAM	WEN	0	0	0	0,0%	37.000	0
Sonstige	L	Chemnitz	Grundstück Dresdner Str. 36	TAG-TAM	DRES	0	0	0	0,0%	135.000	0
Sonstige	L	Leipzig	Grundstück Elsterstraße 36	TAG-TAM	TAM	0	0	0	0,0%	150.000	0
Sonstige	L	Leipzig	Serviced Apartment Markgrafstraße 10	TAG-TAM	TAM	3.937	651.361	651.361	0,0%	9.400.000	2.388
Sonstige	L	Leipzig	Grundstück Poetenweg 34, 34a	TAG-TAM	TAM	0	0	0	0,0%	390.000	0
Sonstige	L	Leipzig	Grundstück Heiterblickstr. 26	TAG-GI	GI-AG	1.300	2.454	2.454	0,0%	245.000	188
Sonstige	L	Leipzig	Serviced Apartment/Wohnungen Feuerbachstr. 17/17a	TAG-AG	TAG-AG	2.439	237.754	237.754	0,0%	3.600.000	1.476
Sonstige	L	Leipzig	Grundstück Poetenweg 30 (19 Stellpl.)	TAG-TAM	TAM	0	4.599	6.219	0,0%	66.000	0
Sonstige	L	Leipzig	Serviced Apartment Nonnenstr. 21, 21 a	TAG-TAM	TAM	2.477	438.854	297.240	47,6%	4.700.000	1.897
Durchschnitt Sonstige						10.153	2.523.863	1.195.028	11,9%	20.985.500	2.067
SUMME TOTAL						841.505	60.631.860	65.459.725	-7,1%	972.175.500	1.155

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Der Ertragswert setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge (Mieteinnahmen)
-
Bewirtschaftungskosten (vom Eigentümer zu tragende Kosten)
-
Ertragsanteil des Bodens
=
Gebäudeertragsanteil (dieser wird kapitalisiert über die Restnutzungsdauer)
=
Gebäudeertragswert
+
Bodenwert
=
Ertragswert

Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§18 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind vom Eigentümer zu tragende und nicht auf den Mieter umwälzbare Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz (§14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Reinertrag des Grundstücks und dessen Kaufpreis. Er wird – vereinfacht - dadurch ermittelt, dass man den Reinertrag einer Immobilie durch deren Kaufpreis dividiert.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, Modernisierungen und Sanierungen oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Ertragswert/Rentenbarwert

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinsezinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in dem § 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Auf welcher Überlegung basiert das Vergleichswertverfahren?

Menschen vergleichen zumeist, um das günstigste Angebot zu finden, wenn sie etwas kaufen wollen.

Die Schwierigkeit bei Immobilien liegt darin, dass sie so viele Eigenschaften haben, dass die Vergleichbarkeit schnell darunter leidet. Eine identische Wohnung auf dem gleichen Stock oder eine Etage tiefer könnte, obwohl von Größe, Ausstattung und Lage identisch, bereits andere Lichtverhältnisse aufweisen.

Daher kann man nicht einfach die Menge an Vergleichsobjekten erhöhen, um eine größere Ergebnissicherheit zu erhalten. Selbst wenn man dabei identische Bauten findet (z.B. Reihenhäuser der gleichen Firma), so stehen sie mit zunehmender Menge an anderer Stelle und werden schwieriger vergleichbar.

Was gilt als vergleichbar?

Gemäß der ImmoWertV sind „Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen“.

Die „wertbeeinflussenden Merkmale“ sind die „rechtlichen Gegebenheiten“, die „tatsächlichen Eigenschaften“, und die „sonstige Beschaffenheit“ des Grundstückes, wie sie in der Definition des Verkehrswertes im § 194 BauGB genannt und in der ImmoWertV genauer ausgeführt sind.

Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren

Es gibt zwei verschiedene Arten von Vergleichswerten:

die Vergleichspreise, also die tatsächlichen Werte, die für einzelne Objekte erzielt wurden
die Vergleichsfaktoren³, die aus den tatsächlichen Vergleichspreisen abgeleitet wurden.

Vergleichspreise werden vom Gutachterausschuss so angegeben, wie man sie auch in dem zugrunde liegenden Notarvertrag finden würde: Wohnung, Fläche, Lage, Stockwerk, Ausstattung, Baujahr, Zustand, Balkon ja oder nein, Preis.⁴ Zusätzlich könnte eine Angabe in Währung/m² erfolgen.

Vergleichsfaktoren können unterschiedlich angegeben werden.

Der bekannteste Vergleichsfaktor ist der Bodenrichtwert, ein Mittelwert aus allen für eine abgegrenzte Richtwertzone geltenden Preisen für Grund und Boden, angegeben in gerundeter Währung/m².

Für Wohnungen oder Gewerbe werden zumeist durchschnittliche Werte in Währung/m² Wohn- bzw. Nutzfläche angegeben. Beispiel: 2 ZW von 50-70 m² in der Lage wurden von € 880.- bis € 1.760.-, im Mittel⁵ zu € 1.190.- verkauft.

³ (Math.) Zahl od. Größe, mit der eine andere multipliziert wird. (Duden)

⁴ Wie viele Eigenschaften neben dem Preis genannt sind bestimmt die Qualität und Verwertbarkeit der Vergleichspreise. In vielen Fällen wird man nicht die komplette obige Liste zur Verfügung haben.

⁵ Das Mittel ist in diesem Fall nicht das Mittel zwischen dem obersten und dem untersten angegebenen Wert, sondern das Mittel aller Kaufpreise.

Wie benutzt man die Vergleichswerte?

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsobjekt angepasst. ANDERS GESAGT, MAN TUT SO, ALS KÖNNE MAN DIE EIGENSCHAFTEN DER VERGLEICHSOBJEKTE SO ÄNDERN, DASS SIE DEM BEWERTUNGSOBJEKT ENTSPRECHEN.

Dies geschieht auf rein rechnerischer Ebene, mit *Umrechnungskoeffizienten*.

Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden im § 12 der ImmoWertV behandelt.

Sie dienen dazu, Werte vergleichbar zu machen.

Beispiel einer Umrechnung von Vergleichsfaktoren - Die Zielbaumethode

Sie basiert auf dem Prinzip, einem Vergleichsfaktor fünf bestimmende Einflüsse beizumessen, diese Einflüsse in ihrer Wichtigkeit einzustufen und dann einzustufen, inwiefern sich das Bewertungsobjekt von den fünf Eigenschaften des Vergleichsobjekts unterscheidet.

Beispiel: Man hat folgenden Vergleichsfaktor genannt bekommen: eine 2-Zimmerwohnung in einfacher Lage Berlins, Baujahr 50er bis 60er, 50 m² wurde im Jahr 2000 durchschnittlich für € 1.000.- verkauft.

Diese Angabe ist recht ungenau, denn hier werden Erdgeschosse und Obergeschosse, laute und leise Straßen, verschiedene Bezirke, unterschiedliche Wohnungsgrößen und weitere Eigenschaften in einen großen Topf geworfen und € 1.000.- außen drauf geschrieben.

Anders gesagt: Man weiß nicht ganz genau, was die Käufer für ihre € 1.000.-/m² bekommen haben. Man muss sich also einen Durchschnitt denken und sich diese fiktive Wohnung vorstellen. Das Problem ist vergleichbar mit dem Problem, sich ein nicht präzise bestimmtes Richtwertgrundstück beim Bodenrichtwert vorzustellen. Dort hat man aber zumindest noch die Möglichkeit sich alles in echt anzuschauen, denn man hat es mit einer klar abgegrenzten Richtwertzone zu tun.

Die verkauften Wohnungen kann man allerdings nicht identifizieren und hat daher nicht mehr Angaben, als sie im obigen Beispiel gemacht wurden. Dies ist die Schwäche des Systems: die unpräzise Definition des Vergleichsobjektes.

Daher kann eine Zielbaumethode, die auf solcher Datenbasis fußt, nur bedingt genau und zuverlässig sein.

Hamburg, Frankfurt am Main, im Februar 2012

TAG Immobilien AG

gez. Dr. Harboe Vaagt

gez. Hans-Ulrich Sutter

Mitglied des Vorstands

Mitglied des Vorstands

Close Brothers Seydler Bank AG

gez. René Parmantier

gez. Holger Gröber

Vorstand – Markets

Vorstand – Finance & Administration

Kempen & Co. N.V.

gez. Fred Bunker

gez. Jeroen Berns

Managing Director Corporate Finance

Head of Equity Capital Markets