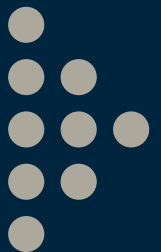




Quartalsfinanzbericht zum **3. Quartal 2009**




**Konzernkennzahlen**


in TEUR	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.09.2008
Umsatzerlöse	106.882	71.944
a) Grundstücksverkäufe	65.057	31.018
b) Mieterlöse	40.488	38.173
c) Dienstleistungen und Übrige	1.337	2.753
EBITDA vor Neubewertungen und Sondereffekten	17.514	15.348
EBIT vor Neubewertungen und Sondereffekten	16.262	14.751
EBT vor Neubewertungen und Sondereffekten	-2.501	-5.852
EBT	-25.412	4.783
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-31.273	2.762
Konzernergebnis vor Minderheiten	-31.392	3.057
Konzernergebnis nach Minderheiten	-29.481	2.299
Ergebnis pro Aktie in EUR	-0,91	0,06

in TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Bilanzsumme	796.728	839.297
Eigenkapital	219.470	254.180
Eigenkapitalquote in %	27,5	30,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	518.163	538.042
davon kurzfristige	100.344	130.062
Immobilienvolumen	770.631	804.232

**Weitere Konzerndaten**

NAV je Aktie zum 31.12.2008 in EUR	7,37
Mitarbeiter zum 30.09.2009	103
Marktkapitalisierung zum 30.09.2009 in TEUR	100.456
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
WKN/ISIN	830350/ DE 0008303504
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float	93%
Börsensegment	SDAX

 **Inhalt**

Vorwort des Vorstands	05
TAG-Aktie	10
Konzernzwischenlagebericht	12
• Der Immobilienmarkt	13
• Vermietung	15
• Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage	18
• Prognosen, Chancen, Risiken	25
Konzernbilanz	28
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	31
Konzernkapitalflussrechnung	32
Konzerneigenkapitalentwicklung	33
Konzernsegmentberichterstattung	34
Erläuternde Anhangsangaben	35
Finanzkalender	42
Kontakt	43



38  
36  
34  
32  
30



## Vorwort des Vorstands



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

das wirtschaftliche Umfeld und die Kapital- und Finanzmärkte bleiben nach wie vor schwierig. Jede Krise bringt natürlich auch Chancen mit sich, und wir bei der TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG) sehen uns immer mehr in der Lage, diese aktiv zu nutzen.

### **Restrukturierung greift – zukünftige Personalkosten deutlich gesenkt**

Nachdem wir im zweiten Quartal einige Anpassungen vorgenommen haben, die zum einen die Immobilienwerte und zum anderen nicht fortgeführte Geschäftsfelder betrafen, um die Transparenz unserer Gesellschaft zu erhöhen, haben wir das dritte Quartal zur Verbesserung der internen Strukturen genutzt. So konnten wir uns von einer Reihe administrativer Kosten (IT, Beratungen, Dienstleistungen Dritter) trennen. Wir haben die Konzernstruktur verschlankt und einige überflüssige Objektgesellschaften schließen können.

Viele Informations- und Entscheidungsprozesse konnten vereinfacht werden, was uns nicht nur schneller und agiler macht, sondern auch zu einer Reduzierung der Personalkosten auf eine zukünftige jährliche Rate von knapp EUR 7 Mio. führt, gegenüber zirka EUR 10 Mio. im Gesamtjahr 2008. Darüber hinaus sind wir mit unserer Finanzierung auf Kurs und haben konzernweit die Zielfinanzierungsstruktur erreicht. Das heißt, dass die Bilanzrelationen der TAG mit einem Loan to Value (LTV), also die Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien, von 67,9 Prozent weiterhin solide sind.

### **Bilanzrelationen solide**

- Loan to Value (LTV) von 67,9 Prozent
- Keine weiteren Abschreibungen auf Renditeliegenschaften im dritten Quartal und auch für das vierte Quartal nicht absehbar

### **Erfolge im Leerstandsabbau erzielt und das operative Geschäft gestärkt**

Für das operative Geschäft viel wichtiger jedoch sind die Verbesserungen des Portfolios, die im dritten Quartal gelungen sind. So konnten wir den Leerstand des Wohnimmobilienportfolios in nur drei Monaten um über ein Viertel reduzieren und damit unsere zukünftigen jährlichen Mietcashflows um netto über EUR 1 Mio. steigern. Darüber hinaus führt diese Reduzierung des Leerstandes natürlich auch zu einer Aufwertung unserer Bestände und schafft dadurch zugleich Werte für Sie als Aktionäre. Auch die Tatsache, dass es gelungen ist, die Instandhaltungskosten deutlich zu senken, obwohl ein großer Teil des Leerstandes für die Vermietung fit gemacht werden musste, ist sicherlich beachtenswert. Schließlich verbessern diese operativen Fortschritte unsere Kreditrelationen und erlauben uns somit auch, gebundenes Eigenkapital teilweise wieder freizusetzen.

## Operative Kennzahlen auf Neun-Monats-Basis gegenüber dem Vorjahr verbessert

Ebenfalls positiv entwickelten sich in den ersten neun Monaten die wichtigsten Finanzkennzahlen. So konnten die Umsätze aus dem Vermietungsgeschäft von EUR 38,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2008 auf EUR 40,5 Mio. in diesem Jahr gesteigert werden. Parallel hierzu haben wir im gleichen Zeitraum unser Mietergebnis von EUR 24,1 Mio. auf EUR 25,7 Mio. verbessert, und das obwohl im ersten Halbjahr 2009 große Bestände verkauft wurden. Die Verkaufsumsätze verdoppelten sich von EUR 31,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2008 auf EUR 65,1 Mio. aufgrund der zuvor erwähnten Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2009, und die Umsätze insgesamt erhöhten sich um knapp 50 Prozent auf EUR 106,9 Mio. (EUR 71,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2008). Auf EBITDA-Ebene vor Neubewertungen und Sondereffekten hat die TAG für die ersten neun Monate 2009 ein Ergebnis von EUR 17,5 Mio. erzielt, nach EUR 15,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2008. Das Ergebnis vor Steuern (EBT), vor Neubewertungen und Sondereffekten beläuft sich somit auf EUR -2,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2009 nach EUR -5,9 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

## TAG wieder in der Gewinnzone im dritten Quartal

Durch das gute operative Geschäft im dritten Quartal erzielte die TAG ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 3,0 Mio. nach EUR -0,8 Mio. im dritten Quartal 2008. Das gute operative Geschäft im dritten Quartal wirkt sich auch auf Cashflow-Basis aus. Wir gehen davon aus, dass die TAG innerhalb des ersten Halbjahres 2010 im operativen Bereich einen positiven Cashflow generieren wird und dies ohne Verkäufe, sondern lediglich durch Kosteneinsparungen sowie die Bewirtschaftung unserer Bestände.

### Leerstandsabbau erfolgreich – Kosten weiter gesenkt

- Mietergebnis von EUR 24,1 Mio. auf EUR 25,7 Mio. verbessert in Q1 – Q3 2009
- Personalkosten mit einer zukünftigen jährlichen Rate von knapp EUR 7 Mio. gegenüber zirka EUR 10 Mio. in 2008
- EBT im dritten Quartal mit EUR 3,0 Mio. positiv nach vier Quartalen im Minus



Eichholz, Hamburg

### Keine weiteren Abwertungen bei den Renditeliegenschaften im dritten und vierten Quartal

Im dritten Quartal waren keine Abwertungen bei Renditeliegenschaften zu verzeichnen. Aus aktueller Sicht gehen wir davon aus, dass bis zum Jahresende 2009 ebenso keine nennenswerten Abwertungen anstehen. Bereits in unserem Halbjahresbericht 2009 haben wir im Rahmen der Neubewertung von Renditeliegenschaften einen Abschreibungsbedarf in Höhe von 15,3 Mio. verbucht. Dieser Betrag ergab sich aus der Konsultation externer Gutachter und einer damit einhergehenden konservativeren Bewertung von Assets in Antizipation zum Stichtag des 31.12.2009. Von den Abschreibungen waren überwiegend Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum betroffen. Zu diesen Buchungen haben wir uns entschlossen, um die Transparenz unseres Unternehmens zu erhöhen. Ferner werden – wie auch im dritten Quartal – voraussichtlich im vierten Quartal keine weiteren Rückstellungen für kaufmännische Vorgänge aus der Vergangenheit gebildet werden müssen.



## TAG für weiteres Wachstum gut positioniert

Am Wichtigsten für uns ist allerdings die folgende Feststellung: Die TAG ist nun so aufgestellt, dass sie in Zukunft alleine von unseren Mieteinnahmen leben können – mit anderen Worten: Die Mieterträge reichen nun aus, um alle Kosten und Kredite zu bedienen, ohne dass eine einzige Wohnung verkauft werden muss. Dies ist entscheidend, weil es uns erlaubt, unser Portfolio sicher und unbeschadet durch die Krise zu bringen.

Das kann natürlich nur der erste Schritt sein. Nachdem wir nun Struktur und Prozesse verbessert sowie die Schlagkraft unseres Unternehmens entscheidend gestärkt haben, sind wir gut aufgestellt, um die sich am Markt bietenden Chancen und Opportunitäten aktiv nutzen zu können. In unserem Interessenfokus stehen innovative und kreative Akquisitionen, die natürlich unbedingt zu unserer Struktur passen müssen und sich durch Qualität und gute Lagen auszeichnen. Ausdrücklich wollen wir diese Ziele umsetzen, ohne Sie um frisches Kapital bitten zu müssen.

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

Mit freundlichen Grüßen



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Hans-Ulrich Sutter**  
Finanzvorstand

## Die TAG-Aktie



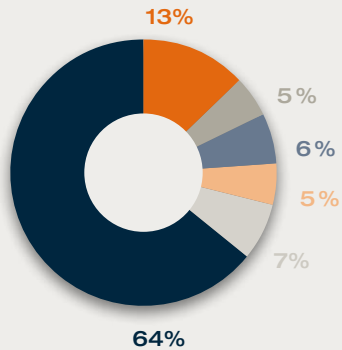
Seit dem Managementwechsel im Juni dieses Jahres kann die im SDAX gelistete TAG-Aktie wieder deutliche Kursgewinne verbuchen. Sie notierte zum Ende des dritten Quartals 2009 bei EUR 3,10, während der Kurs der Aktie Ende 2008 noch bei EUR 1,99 lag, was einer Steigerung von 56 Prozent entspricht. Damit hat die Aktie im Verlauf des Jahres auch eine bessere Kursentwicklung gezeigt als die Vergleichsindizes SDAX und EPRA. Der erfreuliche Aufwärtstrend der TAG-Aktie setzt sich auch im vierten Quartal fort – und der Schlusskurs am letzten Handelstag im Oktober lag bei EUR 4,10.

Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Ebenso der Free Float, der nach wie vor 93 Prozent beträgt. Die Marktkapitalisierung beläuft sich zum 30. September 2009 auf EUR 101 Mio.

Der im Juni erfolgte Wechsel des Vorstandsvorsitzenden bei der TAG zog ein reges Interesse sowie Informationsbedürfnis von Seiten des Kapitalmarktes nach sich, dem das Unternehmen durch eine Intensivierung der Investor Relations-Aktivitäten mit einer Vielzahl von Konferenzen und Roadshows im In- und Ausland begegnet ist. Darüber hinaus war die diesjährige Hauptversammlung Ende August mit einem vertretenen Kapital von über 45 Prozent insbesondere für Privatanleger die wichtigste Investor Relations-Veranstaltung.

Die aktuelle Aktionärsstruktur ist nahezu unverändert durch die dauerhafte Beteiligung institutioneller Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie geprägt, die mit ihrem Engagement das Vertrauen in die Aktie und das Unternehmen belegen.

## ⌘ Aktionärsstruktur zum 30. September 2009 (gem. WpHG-Meldungen aus 2009)



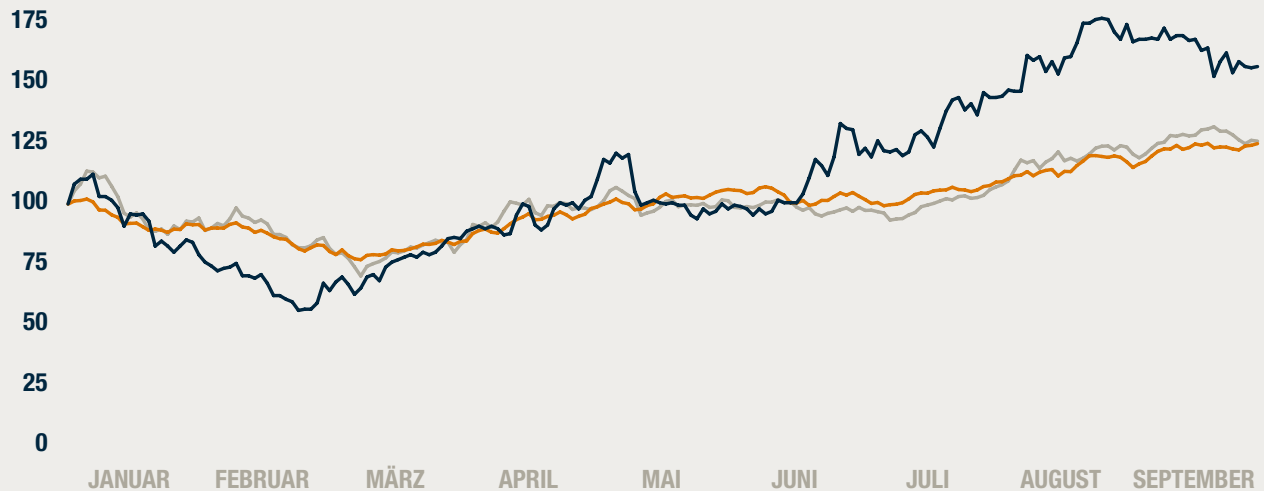
- Taube Hodson Stonex Partners LLP\*, UK
- IPConcept Fund Management S.A.\*, L
- Asset Value Investors\*, UK
- Skagen Funds\*, N
- Investorengruppe Dr. Ristow, D
- Free Float

\* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

## ⌘ Aktienkurs

- TAG-Aktie
- EPRA-Index
- SDAX

in %



## Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2009



### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich auch im dritten Quartal 2009 kaum verändert und sind nach wie vor von der Krise geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt wird nach dem Barclays-Indikator voraussichtlich auch im dritten Quartal 2009 um fast 5 Prozent unter dem Vorjahreswert liegen. (Handelsblatt, Oktober 2009) Ebenso wird im Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) die aktuelle Lage als eher trübe eingeschätzt. Das ZEW-Barometer für die Konjunkturprognosen sinkt im Oktober entgegen den Erwartungen um weitere 1,5 Punkte auf 56,0 im Vergleich zum Vormonat – während mit einem Anstieg auf 58,3 Punkte gerechnet wurde. (Handelsblatt, Oktober 2009) Gleichzeitig muss mit einem spürbaren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden, der sich wiederum negativ auf das Konsumverhalten auswirken kann. Nach Prognosen des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) ist erst im kommenden Jahr mit einem Wirtschaftswachstum zu rechnen und der Stand von Anfang 2006 wird frühestens Ende 2010 erreicht sein. (Handelsblatt, Oktober 2009)

## Der deutsche Immobilienmarkt

### Gewerbeimmobilien

Eine nach wie vor abwartende Haltung ist auch auf dem deutschen Immobilienmarkt zu spüren. In den fünf größten deutschen Büromärkten (München, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt) verzeichnete der Makler Savills in den ersten neun Monaten 2009 einen Rückgang des Flächenumsatzes von über 30 Prozent. Derzeit steht in den deutschen Metropolen also fast jeder zehnte Quadratmeter Bürofläche leer. Den stärksten Rückgang verzeichnet Düsseldorf mit -51 Prozent gefolgt von München mit -36 Prozent sowie Hamburg mit -31 Prozent. Lediglich in der Bundeshauptstadt nahm der Flächenleerstand nicht weiter zu. Insgesamt liegt die Leerstandsrate im Büroimmobilienbereich bei 9,4 Prozent. Die Spitzenmieten auf dem Gewerbeimmobilienmarkt entwickelten sich im Vergleich zum Flächenumsatz weniger volatil und gaben nur noch geringfügig nach. In Düsseldorf und Hamburg blieben sie sogar stabil. Dies seien jedoch noch keine Anzeichen, dass im vierten Quartal etwa mit einer Belebung zu rechnen sei, denn die Konjunkturpakete und die Kurzarbeit verlieren zum Jahresende hin ihre abpuffernde Wirkung. (Immobilien Zeitung, Oktober 2009)

Einen Aufwärtstrend verzeichnet CB Richard Ellis hingegen beim Transaktionsvolumen auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. Spitzenreiter im dritten Quartal war München gefolgt von Berlin und Hamburg. Die Volumina legten im dritten Quartal 2009 im Vergleich zum zweiten Quartal um 67 Prozent auf EUR 2,7 Mrd. zu. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres (EUR 3,8 Mrd.) stellt dies zwar immer noch einen Verlust dar, der aber im laufenden vierten Quartal wieder übertroffen werden kann. Bis Ende 2009 rechnet CB Richard Ellis mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 10 Mrd. – nach bislang EUR 6 Mrd. bis Ende September 2009. Diese Belebung auf dem Investmentmarkt wird vor allem von deutschen eigenkapitalstarken Investoren wie offenen Fonds und Spezialfonds sowie Privatinvestoren getragen. In deren Fokus liegen konkret Core-Objekte, das heißt Immobilien, die voll vermietet sind, sich in zentralen Lagen befinden, bonitätsstarke Mieter haben und lange Mietvertragslaufzeiten aufweisen. (Immobilien Zeitung, Oktober 2009) Für das vierte Quartal wird von einer weiterhin positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt ausgegangen, da bei den Investoren ein hoher Anlagebedarf besteht und sich die Finanzierungsbedingungen langsam verbessern. (Property Magazine, Oktober 2009)



### Wohnimmobilien

Auf dem Wohnimmobilienmarkt legten die Transaktionen im dritten Quartal 2009 ebenfalls um 5 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2009 zu. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 17.000 Wohneinheiten in 23 Transaktionen gehandelt. Bislang wurden in diesem Jahr 40.900 Wohneinheiten mit einem geschätzten Transaktionsvolumen von EUR 1,9 Mrd. verkauft. Damit ist das Transaktionsvolumen des gesamten Vorjahres mit EUR 2,7 Mrd. (ohne Verkauf der LEG-Wohnungen in Nordrhein-Westfalen in Höhe von EUR 3,5 Mrd.) schon fast erreicht. Bezeichnend ist, dass überwiegend höherwertige Wohnungen den Eigentümer gewechselt haben. Zudem liegt der Fokus eindeutig auf Beständen in prosperierenden Ballungsräumen. Für qualitativ geringwertige Bestände in strukturschwachen Regionen ist der Markt aktuell schwach. Auf der Käuferseite sind in erster Linie Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfonds aktiv, auf der Verkäuferseite neben einigen unter Druck geratenen Unternehmen vor allem die öffentliche Hand und Privatinvestoren. (Haufe Immobilien, Oktober 2009)

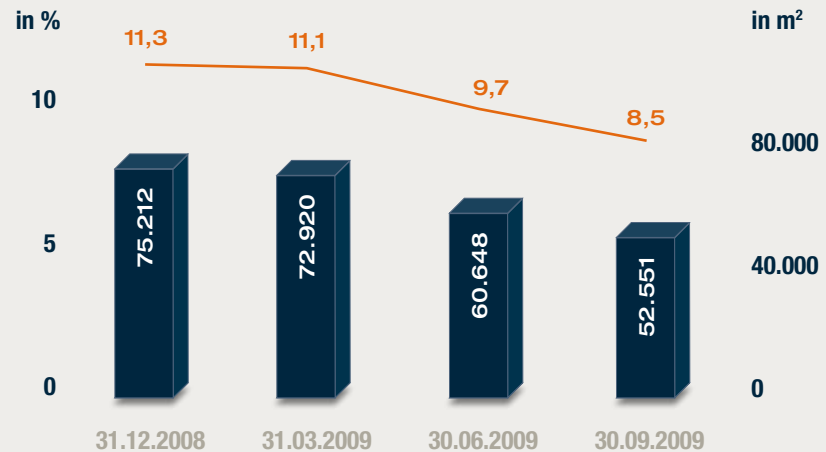


Bärenparksiedlung, Berlin

### Geschäftsentwicklung der TAG trotz den Marktbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind nach wie vor schwierig und von der Krise geprägt. Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich dieses konkret durch ein sinkendes Transaktionsvolumen und rückläufige oder zumindest stagnierende Immobilienpreise im Verkauf und auch bei der Vermietung. Aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs sind steigende Leerstände insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich durch eine rückläufige Nachfrage nach Flächen zu verzeichnen. Gegen den Trend dieses unwirtlichen Umfeldes hat sich das operative Geschäft der TAG positiv entwickelt. Das im Halbjahresbericht 2009 angekündigte Ziel, Liquidität durch eine weitere Verbesserung des operativen Geschäftes zu generieren, zeigt schon im dritten Quartal 2009 erste deutliche Erfolge. Hierbei lag der Fokus auf gezieltem Leerstandsabbau und nicht wie im ersten Halbjahr auf Immobilienverkäufen.

## Leerstandsentwicklung \* Dezember 2008 bis September 2009



■ Leerstandsfläche  
■ Leerstandsquote

\* Wohn- und Gewerbeflächen ohne Neubauprojekte Stuttgart, Börsen und Mainz-Finthen und Grundstücke Peuser Paket

### Vermietung

Erfolgreiches Asset Management führt zum Leerstandsabbau von 162 Wohneinheiten im dritten Quartal 2009

Der Fokus der TAG lag im dritten Quartal auf dem aktiven Asset Management, das mit hoher Priorität das Ziel verfolgte, den Leerstand im Wohnimmobilienbereich abzubauen. So konzentrierten sich die Ressourcen des Unternehmens auf die Vermietungsaktivitäten. Unterstützend wirkte sich in diesem Zusammenhang die mieternahe Unternehmensstruktur mit den Niederlassungen in den Zentren des Immobilienportfolios Berlin und Hamburg aus. Überwiegend an diesen Standorten hat die TAG durch aktives Mietmanagement und den Ausbau aggressiver Vertriebskanäle allein im dritten Quartal 162 Wohneinheiten neu vermietet und somit den Leerstand des Wohnimmobilienportfolios um 28 Prozent reduziert. Der Erfolg auf Ebene des Leerstandsabbaus ist umso beachtenswerter, da er in einer gegenwärtig schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage stattfand. Durch die

aktuellen Vermietungsgeschäfte generiert die TAG nicht nur langfristig zusätzliche Mieteinnahmen, sondern konnten auch die Leerstandskosten insbesondere in Berlin um nahezu ein Drittel reduziert werden. Umgerechnet auf eine jährliche Kostenrate bedeutet dies eine Steigerung des zukünftigen Mietcashflows um EUR 1 Mio.

Die rasche und planmäßige Umsetzung der erst im zweiten Quartal gesetzten Ziele des forcierten Leerstandsabbaus und der damit einhergehenden Aufwertung des Portfolios zeigt einmal mehr die Bedeutung des professionellen, aktiven Asset Managements der TAG, durch das zukünftig langfristige Mieteinnahmen, attraktive Renditen und stabile Cashflows generiert werden.

### Konstanz bei Anschlussvermietung bei Gewerbeimmobilien gesichert

Im Gewerbeimmobiliensegment zeigt sich das Asset Management der TAG ebenfalls erfolgreich. Trotz des nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes, erzielte das Unternehmen bei der Verlängerung des Mietvertrags einer Gewerbeimmobilie in Süddeutschland nahtlos die Anschlussvermietung und das bei gleichem Mietzins wie im vorherigen Vertrag. In den krisengeschüttelten Zeiten, in denen naturgemäß der Bedarf an gewerblichen Flächen sinkt, zeigt dies die Qualität der Immobilien sowie der Mieterstruktur.

### Portfolio-Optimierung durch Verkäufe ist weitestgehend abgeschlossen

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung wurden im dritten Quartal 2009 lediglich zwei Wohnimmobilien veräußert, und damit ist die Optimierung weitestgehend abgeschlossen. Dies unterstreicht wiederum die Ausrichtung der TAG, ihre Liquidität durch aktives Asset- und Mietmanagement und nicht durch Immobilienverkäufe zu erzielen.

### TAG erwirbt die eigene Konzernzentrale in Hamburg

Der TAG-Konzern erwirbt im dritten Quartal 2009 über die Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg AG das zum Teil fremdvermietete Firmengebäude im Steckelhorn 5-9 in Hamburg und demonstriert so sein Bekenntnis zum Immobilienstandort Hamburg sowie sein Vertrauen in die wieder zunehmende Attraktivität des Immobiliengeschäftes. Verkäufer der Immobilie ist ein Tochterunternehmen der conwert Immobilien Invest SE, Wien, an dem der Bau-Verein mit 25 Prozent beteiligt ist. Somit gehört die in zentraler Innenstadt nahe neben der Katharinenkirche und vor der Hamburger Speicherstadt gelegene Büroimmobilie zu 100 Prozent dem Konzern. Das um die Jahrhundertwende errichtete, siebenstöckige Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 6.230 m<sup>2</sup> und ist zwischen 2006-2008 um vier Stockwerke mit modernster Ausstattung und Technik erweitert worden. Zurzeit ist die Immobilie voll vermietet.

Durch den Erwerb des Firmensitzes werden zukünftig Einsparungen auf Konzernebene in Höhe von rund EUR 100.000 per anno erzielt.

## Kostensenkungs- und Optimierungsprogramm zeigt sichtbare Erfolge in den Kennzahlen

Parallel zum operativen Geschäft verzeichnete die TAG auch bei der Restrukturierung des Unternehmens weitere Erfolge. Bei der Optimierung der Personalstruktur führten die bereits ergriffenen Maßnahmen zu einer jährlichen Kostenrate von knapp EUR 7 Mio. Dies stellt eine Reduzierung von 30 Prozent gegenüber den Personalkosten für das Geschäftsjahr 2008 mit insgesamt zirka EUR 10 Mio. dar.

Darüber hinaus greifen Maßnahmen zur Verbesserungen der Kostenstruktur und der Vereinfachung der Unternehmensorganisation. Indem im nächsten Jahr die Umstellung auf eine neue Software erfolgt und somit verschiedene Prozesse einer zentralen Steuerung unterliegen, können im gesamten TAG-Konzern per anno eine viertel Million Euro an laufenden Kosten eingespart werden. Des Weiteren wurde durch den Umzug der Berliner Niederlassung die jährliche Miete halbiert und Einsparungen in Höhe von EUR 100.000 realisiert. Ein weiterer Vorteil durch die neue Lage der Berliner Niederlassung ist die gute Erreichbarkeit der zu betreuenden Liegenschaften, was kürzere Wege und ein effizienteres Mietmanagement mit einer besseren Mieterbindung zur Folge hat.

Weitere Einsparungspotenziale hat die TAG durch eine Vereinfachung ihrer Konzernstruktur erwirkt. Und zwar werden durch die Eliminierung von nicht mehr aktiven Projektgesellschaften Einsparungseffekte per anno von rund EUR 25.000 pro Gesellschaft erzielt. Bis Ende 2009 ist allein durch diese Maßnahme konzernweit mit Effekten in Höhe von rund EUR 150.000 per anno zu rechnen.



**Steckelhörn, Hamburg**

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage



### TAG-Konzern

#### Verbesserung des Mietergebnisses um insgesamt 5 Prozent

Der insbesondere im dritten Quartal stark forcierte Leerstandsabbau im Wohnimmobilienbereich führte zusammen mit dem aktiven Miet- und Asset Management kumuliert über die drei Quartale zu einer Steigerung des Mietergebnisses um 7 Prozent auf EUR 25,7 Mio. nach EUR 24,1 Mio. im Vergleichszeitraum 2008. Dieses Ergebnis ist umso beachtenswerter, da im ersten Halbjahr 2009 große Bestände verkauft wurden.

#### Steigerung der Gesamtumsätze um 49 Prozent

Der Gesamtumsatz konnte in den ersten neun Monaten um 49 Prozent auf EUR 106,9 Mio. gegenüber EUR 71,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres gesteigert werden. Den größten Anteil steuerten hierzu die Verkaufserlöse bei. Sie verdoppelten sich von EUR 31,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2008 auf EUR 65,1 Mio. aufgrund der regen Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2009. Die Mieterlöse erhöhten sich von EUR 38,2 Mio. auf EUR 40,5 Mio. Die Erlöse aus dem Dienstleistungsgeschäft beliefen sich auf EUR 1,3 Mio. nach EUR 2,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2008.

#### EBITDA vor Neubewertungen und Sondereffekten

Aufgrund des guten operativen Geschäfts insbesondere durch den erfolgreichen Leerstandsabbau im Wohnimmobilienportfolio erzielt die TAG kumuliert für die drei Quartale in 2009 ein EBITDA vor Neubewertungen und Sondereffekten in Höhe von EUR 17,5 Mio. nach EUR 15,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.



## Keine weiteren Abwertungen bei den Renditeliegenschaften im dritten Quartal

Wie im Halbjahresbericht 2009 der TAG avisiert, bestand im dritten Quartal 2009 kein weiterer Abschreibungsbedarf bei den Renditeliegenschaften. Im Halbjahr 2009 hat die TAG im Rahmen der Neubewertung von Renditeliegenschaften Abschreibungen in Höhe von EUR 15,3 Mio. zum Stichtag des 31.12.2009 vorgezogen. Von den Abschreibungen waren überwiegend Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum betroffen. Bis zum Jahresende 2009 besteht voraussichtlich kein weiterer nennenswerter Abschreibungsbedarf der Renditeobjekte.

## Personalkosten / Aufwendungen

Wie schon zuvor erwähnt hat die TAG im dritten Quartal bezüglich der internen Struktur ihren Fokus auf das Kostenmanagement gerichtet. Hierzu gehört auch die Optimierung der Personalstruktur, für die im ersten Halbjahr 2009 bereits Einmaleffekte in Höhe von EUR 1,4 Mio. verbucht worden sind. Sichtbare Effekte der Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung werden sich voraussichtlich erst Ende des Jahres zeigen. In den ersten neun Monaten 2009 belaufen sich die Personalkosten – inklusive der zuvor erwähnten Einmaleffekte in Höhe von EUR 1,4 Mio. – auf EUR 7,9 Mio. nach EUR 7,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Zukünftig werden die bereits ergriffenen Maßnahmen die jährlichen Kosten im Personalbereich auf knapp EUR 7 Mio. senken. Dies entspricht einer Reduzierung von nahezu 30 Prozent gegenüber den Personalkosten für das Geschäftsjahr 2008 mit insgesamt EUR 9,6 Mio.

Darüber hinaus greifen Maßnahmen zur Verbesserung der Kostenstruktur und der Vereinfachung der Unternehmensorganisation. Dies zeigt die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich ohne Sondereffekte in den ersten neun Monaten 2009 auf EUR 6,9 Mio. belaufen (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.). Als weitere Maßnahmen, mit deren Ergebnissen allerdings erst Ende dieses Jahres bzw. im nächsten Jahr zu rechnen ist, erfolgte die konzernweite Umstellung auf eine neue Software. So können im gesamten TAG-Konzern per anno eine viertel Million Euro an laufenden Kosten eingespart werden.

Weitere Einsparungspotenziale hat die TAG durch eine Vereinfachung ihrer Konzernstruktur erwirkt. Und zwar werden durch die Eliminierung von nicht mehr aktiven Projektgesellschaften Einsparungseffekte per anno von rund EUR 25.000 pro Gesellschaft erzielt. Bis Ende 2009 ist allein durch diese Maßnahme konzernweit mit Effekten in Höhe von rund EUR 150.000 zu rechnen.

### Zinsergebnis leicht verbessert

Das Zinsergebnis in den ersten neun Monaten 2009 verbesserte sich leicht auf EUR -18,8 Mio. nach EUR -20,2 Mio. im Vergleichszeitraum 2008.

### Ergebnis vor Steuern (EBT) im dritten Quartal in der Gewinnzone

Der Konzern erzielte im dritten Quartal 2009 aufgrund seines guten operativen Geschäfts ein EBT von EUR 3 Mio. nach EUR -0,8 Mio. im dritten Quartal 2008.

Durch das positive Ergebnis im dritten Quartal konnte sich das kumulierte EBT vor Neubewertungen und Sondereffekten für die ersten neun Monate 2009 nach den Verlusten im Halbjahr 2009 verbessern und beläuft sich auf EUR -2,5 Mio. nach EUR -5,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2008.

### Konzernergebnis

Für die ersten neun Monate ergibt sich ein Konzernergebnis nach Minderheiten in Höhe von EUR -29,5 Mio. Im Vorjahresvergleichszeitraum belief sich das Konzernergebnis auf EUR 2,3 Mio.



Stahlwiete, Hamburg

### Bilanzsumme leicht rückläufig – Eigenkapitalquote bei 27,5 Prozent

Die Bilanzsumme reduzierte sich leicht von EUR 839,3 Mio. zum 31.12.2008 auf 796,7 Mio. zum 30.09.2009 bedingt durch die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2009. Auch das Eigenkapital ist leicht rückläufig und beläuft sich zum 30.09.2009 auf EUR 219,5 Mio. nach 254,2 Mio. zum 31.12.2008. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von aktuell 27,5 Prozent.

Der Loan to Value (LTV) liegt auch zum 30.09.2009 mit 67,9 Prozent nahezu auf dem Niveau zum Jahresende 2008 mit 66,9 Prozent.

### Signifikante Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von EUR 538 Mio. zum 31.12.2008 auf 518,2 Mio. reduziert werden. Insbesondere die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in erheblichem Umfang von EUR 130,1 Mio. auf 100,3 Mio. abgebaut. Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 417,8 Mio. zum 30.09.2009 nach EUR 408 Mio. zum 31.12.2008.

### Zinsänderungsrisiko

Zur Absicherung des Zinsniveaus werden umfangreiche Derivate in Form von Zinsswaps eingesetzt. Deren Bewertung in der Bilanz hat sich im dritten Quartal gegenüber dem zweiten Quartal 2009 um rund EUR 1 Mio. verschlechtert.

### **Bau-Verein zu Hamburg AG**

#### Umsatz verdoppelt

Die Umsätze haben sich in den ersten neun Monaten 2009 von EUR 40,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 80,9 Mio. verdoppelt. Im Wesentlichen ist diese Steigerung auf Umsätze aus Grundstücksverkäufen im ersten Halbjahr 2009 zurückzuführen. Auch die Summe der Mieterlöse konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent auf EUR 17,8 Mio. gesteigert werden (Vorjahr: EUR 15,4 Mio.). Daraus ergibt sich ebenfalls ein leichter Anstieg des Mietergebnisses auf EUR 7,2 Mio. nach EUR 7,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2008.

#### Personalaufwendungen auf Vorjahresniveau stabil

Die Personalaufwendungen liegen in der Berichtsperiode mit EUR 4,2 Mio. auf Vorjahresniveau.

#### Ergebnis vor Steuern (EBT) im dritten Quartal bei EUR 2,2 Mio.

Allein im dritten Quartal erzielte der Bau-Verein aufgrund seines guten operativen Geschäftes ein EBT in Höhe von EUR 2,2 Mio. nach einem negativen Ergebnis in Höhe von EUR 1,4 Mio. im dritten Quartal 2008.

Im Gesamtzeitraum der ersten neun Monate 2009 hat der Bau-Verein mit einem EBT vor Neubewertung und Sondereffekten in Höhe von EUR -3,7 Mio. abgeschlossen und liegt damit um EUR 0,7 Mio. über dem Ergebnis des Vergleichszeitraums 2008.

#### Konzernergebnis nach Steuern

Das Konzernergebnis nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich auf EUR -5,9 Mio. in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 nach EUR 2,7 Mio. in den ersten neun Monaten des Jahres 2008.

## Abbau des Immobilienportfolios gestoppt – Akquisitionen im Fokus

Die durch die Verkaufsaktivitäten des ersten Halbjahres 2009 bedingte Reduzierung des Immobilienportfolios wurde im Verlauf des dritten Quartals weitestgehend gestoppt. Mit dem Erwerb des Firmensitzes in Steckelhorn in Hamburg hat der Bau-Verein die Trendwende zum erneuten Wachstum des Portfolios eingeleitet. Das Immobilienvolumen wurde von EUR 281,3 Mio. per 30.06.2009 auf EUR 288,6 Mio. per 30.09.2009 erhöht. Nach der Akquisition des Firmensitzes wird der Bau-Verein auch zukünftig Chancen und Opportunitäten am Markt nutzen, sofern sie zur Unternehmensstrategie passen, um den Wert des Immobilienportfolios weiter zu erhöhen. Dabei wird der Bau-Verein seine grundsätzliche Fokussierung auf den Wohnimmobilienbereich fortsetzen.

## Bilanzsumme

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Berichtszeitraum zum 30.9.2009 aufgrund der überwiegend im ersten Halbjahr getätigten Immobilienverkäufe auf EUR 305,4 Mio. im Vergleich zu EUR 354,3 Mio. zum 31.12.2008.

## Loan to Value (LTV) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Loan to Value entwickelte sich von 62,9 Prozent per 31.12.2008 auf 63,9 Prozent per 30.09.2009.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 207,3 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 184,5 Mio. zum 30.09.2009. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Cashflow des Bau-Vereins aufgrund der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr des laufenden Jahres.

## Eigenkapitalquote von rund 31 Prozent

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf rund 31 Prozent nach 28,5 Prozent zum Jahresende 2008. Das Eigenkapital reduzierte sich leicht auf EUR 94,2 Mio. nach EUR 101,1 Mio. zum 31.12.2008.



## **TAG Gewerbeimmobilien- Aktiengesellschaft**

### Umsatzentwicklung

Die Umsätze der ersten neun Monate des Jahres 2009 liegen mit EUR 18,5 Mio. nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

### Ergebnisentwicklung (EBT)

Die TAG Gewerbeimmobilien AG verzeichnet im Zeitraum Januar bis September 2009 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -13,3 Mio. nach EUR 1,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dies resultiert aus den im ersten Halbjahr 2009 vorgenommenen Neubewertungsverlusten von EUR 11,6 Mio. denen in 2008 Neubewertungsgewinne von EUR 2,6 Mio. gegenüber standen.

### Zinsaufwand

Das Zinsergebnis beträgt für die ersten neun Monate des Jahres 2009 EUR -14,6 Mio. nach EUR -15,1 Mio. in 2008

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Loan to Value (LTV) beläuft sich per 30.09.2009 auf 71 Prozent und hat sich damit gegenüber 72 Prozent zum 31.12.2008 leicht verbessert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von EUR 271 Mio. Ende 2008 auf EUR 261 Mio. Ende September 2009.

## Prognosen, Chancen, Risiken

### Ausblick

Die folgenden Abschnitte sollten in Verbindung mit dem Ausblick im Lagebericht und dem Risikobericht im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 gelesen werden.

Die TAG hat in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 ihre Strategie, das operative Geschäft im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich zu stärken, Kostenprozesse zu optimieren und damit Liquidität zu gewinnen, konsequent und erfolgreich umgesetzt.

So hat das Unternehmen bislang in 2009 über 500 Wohneinheiten verkauft. Die im größeren Maße zur Optimierung des Portfolios durchgeführten Verkäufe sind aktuell weitestgehend abgeschlossen, so dass der Fokus der Unternehmensstrategie verstärkt auf das aktive Asset Management der Bestandsimmobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München gerichtet ist.

Im dritten Quartal wurde mit oberster Priorität das Ziel verfolgt, den Leerstand im Wohnimmobilienbereich abzubauen. Überwiegend in Hamburg und Berlin hat die TAG durch aktives Mietmanagement und den Ausbau aggressiver Vertriebskanäle 162 Wohneinheiten neu vermietet und somit den Leerstand des Wohnimmobilienportfolios um fast ein Drittel reduziert. Der Erfolg auf Ebene des Leerstandsabbaus ist umso beachtenswerter, da er in einer gegenwärtig schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage stattfand. Durch die aktuellen Vermietungsgeschäfte generiert die TAG nicht nur langfristig zusätzliche Mieteinnahmen, sondern konnten auch die Leerstandskosten insbesondere in Berlin um nahezu ein Drittel reduziert werden. Hiermit zeigt sich einmal mehr die Bedeutung des professionellen, aktiven Asset Managements der TAG, durch das zukünftig langfristige Mieteinnahmen, attraktive Renditen und stabile Cashflows generiert werden.

Im dritten Quartal 2009 waren keine Abwertungen bei den Renditeliegenschaften zu verzeichnen. Aus aktueller Sicht geht die TAG davon aus, dass bis zum Jahresende 2009 keine nennenswerten Abwertungen der Renditeliegenschaften über die bereits zum Halbjahr verbuchten EUR 15,3 Mio. anstehen. Dieser Betrag ergab sich aus der Konsultation externer Gutachter und einer damit einhergehenden konservativeren Bewertung von Assets in Antizipation zum Stichtag des 31.12.2009. Von den Abschreibungen waren überwiegend Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum betroffen. Ferner werden – wie auch im dritten Quartal – voraussichtlich auch im vierten Quartal keine weiteren Rückstellungen für nicht fortgeführte Geschäftsfelder gebildet werden müssen, so dass es bei der zum Halbjahr gebuchten Summe von EUR 9 Mio. bleiben kann.

Die im letzten Jahr implementierten Maßnahmen zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung wurden im laufenden Jahr mit Hochdruck weiter verfolgt, um die Konzernstruktur der TAG auf eine schlanke, solide Basis zu stellen und die Herausforderungen von Seiten des Marktes sowie des Wettbewerbs bewältigen zu können. Die bereits ergriffenen Maßnahmen werden zukünftig die jährlichen Kosten im Personalbereich auf knapp EUR 7 Mio. senken. Dies entspricht einer Reduzierung von 30 Prozent gegenüber den Personalkosten für das Geschäftsjahr 2008.

Durch die Umstellung auf eine neue Software in 2010 und die Vereinfachung der Konzernstruktur wird weiteres Kosteneinsparungspotenzial von nahezu einer halben Million Euro gehoben, was insgesamt dazu führt, dass das Unternehmen in 2010 cashflow-positiv operieren kann.

Die andauernde Finanzmarktkrise macht das Wirtschaftsumfeld, insbesondere die Kreditmärkte, schwer berechenbar. Für die Immobilienmärkte sind die Fundamentaldaten im Allgemeinen weiterhin schwach, trotz verbesserter globaler Frühindikatoren. Deshalb hat die TAG entschieden, für das laufende Geschäftsjahr sowie die Folgejahre keine quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung abzugeben. Was die TAG aber konstatieren kann, ist Folgendes:

Das Unternehmen ist nun so aufgestellt, dass es sich in Zukunft alleine von seinen Mieteinnahmen finanzieren kann, also Kosten und Kredite durch Mieterträge gedeckt sind, ohne dass eine einzige Wohnung verkauft werden muss. Dies ist entscheidend, weil so das bestehende Portfolio sicher und unbeschadet durch die andauernde Krise manövriert werden kann.



**Bärenparksiedlung, Berlin**

Die TAG sieht sich gestärkt aus der Krise hervorgehen: Mit einem konzentrierten und fokussierten Portfolio und einer wesentlich strafferen Kosten- und Organisationsstruktur sollte es gelingen, die Krise zu meistern und die Vermögensgegenstände des Konzerns zu erhalten und im Wert zu steigern. Auch sich bietende Chancen und Opportunitäten sollten im Markt für unsere Aktionäre gewinnbringend genutzt werden können.

Hamburg, den 11. November 2009

**Der Vorstand**



## Konzernbilanz



<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	595.217	620.942
Immaterielle Vermögenswerte	28	49
Sachanlagen	2.316	2.036
Anteile an assoziierten Unternehmen	336	347
Andere finanzielle Vermögenswerte	375	375
Latente Steuern	3.310	7.074
	<b>601.582</b>	<b>630.823</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	166.990	176.667
Andere Vorräte	665	478
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.141	5.358
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.391	1.395
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.090	11.365
Liquide Mittel	6.386	5.880
	<b>187.663</b>	<b>201.143</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>		
	<b>7.483</b>	<b>7.331</b>
	<b>796.728</b>	<b>839.297</b>





<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	32.566	32.566
Kapitalrücklage	219.861	219.733
Andere Rücklagen	-13.416	-10.349
Bilanzgewinn/-verlust	-43.311	-13.830
Minderheitenanteile	23.770	26.060
	<b>219.470</b>	<b>254.180</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	417.819	407.980
Rückstellungen für Pensionen	1.919	1.920
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8
Latente Steuern	0	0
	<b>419.746</b>	<b>409.908</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	18.133	11.639
Ertragsteuerschulden	1.576	1.440
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.344	130.062
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.740	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.323	21.504
	<b>156.116</b>	<b>173.248</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen</b>	<b>1.396</b>	<b>1.961</b>
	<b>796.728</b>	<b>839.297</b>



## Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008	01.07. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2008
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>106.882</b>	<b>71.944</b>	<b>32.337</b>	<b>25.996</b>
Umsätze aus Vermietung	40.488	38.173	15.761	16.351
Aufwendungen aus Vermietung	-14.768	-14.102	-7.443	-7.735
Mietergebnis	25.720	24.071	8.318	8.616
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	30.889	30.754	10.380	8.234
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-29.388	-29.106	-9.713	-7.315
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	1.501	1.648	667	919
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	34.168	264	5.899	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-34.909	-264	-5.570	0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-741	0	329	0
Dienstleistungsumsätze	1.337	2.753	297	1.411
Sonstige betriebliche Erträge	4.048	2.593	3.116	1.075
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-15.284	10.635	14	0
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.581</b>	<b>41.700</b>	<b>12.741</b>	<b>12.021</b>
Personalaufwand	-7.905	-7.192	-2.119	-1.879
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-319	-399	-86	-152
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-932	-198	-64	-137
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.074	-8.525	-2.380	-2.901
<b>EBIT</b>	<b>-6.649</b>	<b>25.386</b>	<b>8.092</b>	<b>6.952</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-11	-445	-64	-205
Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0	1.045	0
Zinsergebnis	-18.752	-20.158	-6.112	-7.569
<b>EBT</b>	<b>-25.412</b>	<b>4.783</b>	<b>2.961</b>	<b>-822</b>
Ertragsteuern	-5.457	-2.012	-2.066	471
Sonstige Steuern	-404	-9	-39	-1
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-31.273</b>	<b>2.762</b>	<b>856</b>	<b>-352</b>
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-119	295	86	17
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>-31.392</b>	<b>3.057</b>	<b>942</b>	<b>-335</b>
Minderheitenanteile	1.911	-758	-158	278
<b>Konzernergebnis nach Minderheiten</b>	<b>-29.481</b>	<b>2.299</b>	<b>784</b>	<b>-57</b>
Ergebnis je Aktie (€)				
Fortgeführte Geschäftsbereiche	-0,91	0,06	0,02	0,00
Aufgegebenen Geschäftsbereich	0,00	0,01	0,00	0,00
Gesamt	-0,91	0,07	0,02	0,00



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung



in TEUR	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008	01.07. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2008
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	-31.392	3.057	942	-335
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	-4.528	-1.338	-1.424	-5.566
Latente Steuern auf unrealisierte Gewinne und Verluste	1.462	432	460	1.797
<b>Ergebnis unrealisierte Gewinne und Verluste nach Steuern</b>	-3.066	-906	-964	-3.769
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-34.458	2.151	-22	-4.104
Minderheitenanteile	1.911	-758	-158	278
<b>Gesamtergebnis</b>	-32.547	1.393	-180	-3.826



## Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-29.481</b>	<b>2.299</b>
Abschreibungen	319	408
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	0	0
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-11	478
Neubewertung Renditeliegenschaften	15.284	-10.635
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	932	198
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	741	0
Veränderungen der latenten Steuern	3.764	1.785
Veränderungen der Rückstellungen	6.493	-9.464
Veränderung Forderungen und anderer Aktiva	12.902	37.901
Veränderung Verbindlichkeiten und anderer Passiva	2.588	5.956
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.531</b>	<b>28.926</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-26.398	-55.726
Einzahlung aus Abgängen von Renditeliegenschaften	34.168	264
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-574	-260
Auszahlungen aus Kauf von Anteilen	0	-3.174
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>7.196</b>	<b>-58.896</b>
Auszahlungen an Aktionäre	0	-3.256
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	40.236	187.287
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-58.348	-160.540
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-18.112</b>	<b>23.491</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	2.615	-6.479
Liquide Mittel am Anfang der Periode	3.771	11.887
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>6.386</b>	<b>5.408</b>



## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn / -verlust	Summe			
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting					
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-735</b>	<b>20.049</b>	<b>272.013</b>	<b>34.500</b>	<b>306.513</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.218	2.218	758	2.976	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-906	0	-906	-38	-944	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-906	2.218	1.312	720	2.032	
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	-347	-347	3	-344	
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-3.256	-3.256	0	-3.256	
sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-674	-674	
<b>Stand 30.09.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-1.641</b>	<b>18.664</b>	<b>269.722</b>	<b>34.549</b>	<b>304.271</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	-32.494	-32.494	-6.576	-39.070	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-9.235	0	-9.235	-762	-9.997	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-9.235	-32.494	-41.729	-7.338	-49.067	
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024	
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.733</b>	<b>527</b>	<b>-10.876</b>	<b>-13.830</b>	<b>228.120</b>	<b>26.060</b>	<b>254.180</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	-29.481	-29.481	-1.911	-31.392	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-3.067	0	-3.067	-251	-3.318	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-3.067	-29.481	-32.548	-2.162	-34.710	
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	128	0	0	0	128	-128	0	
<b>Stand 30.09.2009</b>	<b>32.566</b>	<b>219.861</b>	<b>527</b>	<b>-13.943</b>	<b>-43.311</b>	<b>195.700</b>	<b>23.770</b>	<b>219.470</b>	



# Erläuternde Anhangsangaben zum Quartalsfinanz- bericht zum 30. September 2009



## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende 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 den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. September des Geschäftsjahres 2009. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2008, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2008 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2009 (Zeitraum vom 01. Juli bis 30. September 2009) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlüssen ergeben.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Empfehlungen des Entwurfs des Deutschen Rechnungslegungsstandards 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 2008 zugrunde lagen.

Abweichend zur Darstellung im Konzernjahresabschluss wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2009 im Bereich des Rohgewinnes an die Empfehlungen des 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 an die neue Darstellung angepasst.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2008 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2009 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 Finanzinstrumente bilanziert.

Im ersten Halbjahr wurden weitere 4,9 Prozent der Anteile der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft von der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) an die TAG Immobilien AG verkauft. Der Anteilserwerb wurde erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel bilanziert. Dadurch erhöht sich die Kapitalrücklage im Konzernabschluss der TAG um TEUR 128. Die Minderheitenanteile reduzieren sich in analoger Höhe.



Im Vergleich zum 30. Juni 2009 hat sich der Konsolidierungskreis durch den über die Bau-Verein AG am 13.08.2009 erfolgten Kauf der Tochterunternehmen „BV Steckelhörn GmbH & Co. KG“, die nach Kauf eine Gewerbeimmobilie erwarb, und der dazugehörigen Komplementärin „BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH“, beide mit Sitz in Hamburg, erweitert. Die Beteiligungsquote der Bau-Verein AG an diesen Gesellschaften beträgt 100 Prozent. Im Rahmen des Erwerbs wurden liquide Mittel von TEUR 27 als Kaufpreis inkl. Anschaffungsnebenkosten aufgewendet. Zum Erwerbszeitpunkt verfügten diese Gesellschaften über keine wesentlichen Vermögenswerte und Schulden und hatten ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Seit dem Erwerb erzielte die BV Steckelhörn GmbH & Co. KG ein Ergebnis von TEUR -5 und die BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH von TEUR -3.

### **Wesentliche Transaktionen im Berichtszeitraum und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung**

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 sind Abgänge von Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmten Grundstücken, überwiegend bei den Gesellschaften im Konzern der Bau-Verein AG, zu verzeichnen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Verkäufen und dem Übergang von Nutzen und Lasten von Wohnobjekten. Damit einhergehend haben sich aufgrund der Tilgung der Objektfinanzierungsdarlehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringert.

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 und passiven latenten Steuern werden saldiert als aktive latente Steuern von TEUR 3.310 (Vj. TEUR 7.074) ausgewiesen. 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.

Bei den sonstigen Rückstellungen erfolgte nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse eine Neueinschätzung von Risiken aus Bautätigkeiten aus Vorjahren. Hierdurch kam es zu einer in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Rückstellungszuführung von TEUR 6.518.

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.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 wurden für die Renditeobjekte Abwertungen von TEUR 15.284 (Vj. Bewertungsgewinne TEUR 10.635) als Anpassung an die durch den Konzern geschätzten Marktwerte erfasst.

Herr Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender der TAG, schied mit Wirkung zum 30. Juni 2009 aus dem Unternehmen aus. Herr Rolf Elgeti wurde zum 1. Juli 2009 zum neuen Vorstandsvorsitzenden bestellt.

## Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.

## Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

An das assoziierte Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 Honorare für Dienstleistungen in den Bereichen Hausverwaltung und Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 281 (Vj. TEUR 557) zzgl. Umsatzsteuer berechnet. Ferner erfolgten Mietzahlungen an diese Gesellschaft im Berichtszeitraum für die Geschäftsräume des Konzerns in Hamburg von TEUR 278 (Vj. TEUR 290) zzgl. Umsatzsteuer. In 2008 wurden Umsatzerlöse aus Baubetreuung von TEUR 8.010 erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernexternen Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus bestehen zum Stichtag mit 6 Prozent verzinste Darlehensforderungen gegen die Gesellschaft von TEUR 1.578 (31. Dezember 2008 von TEUR 7.745).



Zehlendorf, Berlin

Mit der Larus Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 Erträge von TEUR 181 (Vj. TEUR 253) und Aufwendungen von TEUR 906 (Vj. TEUR 1.267). Darüber hinaus bestehen gegen diese Gesellschaft Forderungen in Höhe von TEUR 2.400 (31. Dezember 2008 von TEUR 2.650).

Zum 30. September 2009 bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.492 (31. Dezember 2008 von TEUR 1.443) gegenüber einer Gesellschaft, an der Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.

### **Sonstige Angaben**

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. September 2009 beschäftigte der TAG-Konzern 103 Mitarbeiter gegenüber 116 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2008.

## Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des 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 beinhaltet dieser Zwischenbericht 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 zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt 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. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Hamburg, den 11. November 2009

**Der Vorstand**



Steckelhörn, Hamburg

## Finanzkalender der TAG 2010



April 2010	Veröffentlichung Jahresabschluss 2009
12. Mai 2010	Veröffentlichung Q1 Bericht 2010
25. Juni 2010	Hauptversammlung, Hamburg
10. August 2010	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2010
09. November 2010	Veröffentlichung Q1 – Q3 Bericht 2010

## Kontakt



### **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-300  
Telefax + 49 40 380 32-390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

### **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft**

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

### **TAG Gewerbeimmobilien- Aktiengesellschaft**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-400  
Telefax + 49 40 380 32-411  
info@tag-gewerbe.com

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



## **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32 - 300  
Telefax + 49 40 380 32 - 390  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)  
[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)