

JAHRESABSCHLUSS 2009



Lagebericht und Jahresabschluss 2009 nach HGB der TAG Immobilien AG, Hamburg

Inhaltsübersicht

Lagebericht	02
Jahresabschluss	
Bilanz	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Bestätigungsvermerk	37

TAG Immobilien AG Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

1. Überblick

Die beiden Halbjahre des zurückliegenden Geschäftsjahres 2009 der TAG Immobilien AG (TAG) hätten unterschiedlicher nicht sein können. Nach dem Wechsel des Vorstandsvorsitzenden am Ende des ersten Halbjahres 2009 entschied sich das Management aus Transparenzgründen auf Ebene des zu diesem Stichtag parallel erstellten IFRS-Konzernzwischenabschlusses Anpassungen der Immobilienwerte in Höhe von € -15,3 Mio. sowie Vorsorge für frühere Bautätigkeiten in Höhe von € -5,2 Mio. vorzunehmen. Diese Effekte führten schließlich zum Ende des ersten Halbjahres 2009 zu einem Verlust vor Steuern (EBT) im IFRS-Konzernzwischenabschluss in Höhe von € 28,4 Mio. Demgegenüber stand das zweite Halbjahr 2009 sehr stark im Zeichen des Leerstandsabbaus sowie der Kostenreduzierung. Diese Maßnahmen sowie die Vermeidung von weiteren Abwertungen der Buchwerte der Immobilien führten im 2. Halbjahr 2009 zu einem positiven Ergebnis vor Steuern im IFRS-Konzernabschluss in Höhe von € 3,7 Mio.

Im Jahresabschluss nach HGB erzielte die Gesellschaft demgegenüber einen Jahresverlust von € -52,6 Mio. nach einem Gewinn von € 3,7 Mio. im Vorjahr. Der Jahresverlust resultiert dabei maßgeblich aus den Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 40,2 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) und aus der Verlustübernahme durch den im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (TAG Gewerbe) in Höhe von € 10,5 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.).

Im Übrigen zeigt der Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr eine unveränderte Struktur. Wesentliche Vermögenswerte der Gesellschaft sind die Anteile und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, aus denen auch die wesentlichen Einnahmen der TAG in Form von Darlehenszinsen resultieren. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 79,2% nach 90,3% zum 31. Dezember 2008. Die Bilanzsumme reduzierte sich im Jahresabschluss von € 270,6 Mio. auf € 242,0 Mio. Die Reduzierung der Bilanzsumme resultierte im Wesentlichen aus der Abschreibung von Finanzanlagen.

Aufgrund des Ergebnisses für 2009 wird das Unternehmen für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividende ausschütten.

2. Der TAG-Konzern

a. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Die TAG ist die Holding eines diversifizierten, klar strukturierten Immobilienkonzerns. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind auf die deutschen Ballungsgebiete mit Wachstumspotenzial ausgerichtet, wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München und dem Rhein/Main-Gebiet. Der Firmensitz befindet sich in Hamburg, Niederlassungen bestehen in Berlin und München. Die Konzernstruktur der TAG gliedert sich über ihre Teilkonzernbereiche auf die Geschäftsfelder Wohnen und Gewerbe. Daneben werden vom TAG-Konzern noch Dienstleistungen rund um die Immobilie als Ergänzung des Geschäftsspektrums angeboten. Die börsennotierte Bauverein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein) fokussiert sich innerhalb des TAG-Konzerns auf den Bereich der Wohnimmobilien.

Nach dem Erwerb von knapp 20% der Aktien des Bau-Vereins im vierten Quartal 2009 besitzt die TAG rund 91% des Aktienkapitals am Bau-Verein. Damit unterstreicht die TAG ihre andauernde Fokussierung auf das Kernsegment der Wohnimmobilie.

Die Gewerbeimmobilien des TAG-Konzerns werden im Wesentlichen von der TAG Gewerbe gehalten. Hauptgeschäftsfelder der TAG Gewerbe sind der Kauf, die Entwicklung sowie die Vermietung gewerblicher Immobilien. Die Gesellschaft verfügt seit Juni 2007 über den Status als Pre-REIT. Auch wenn vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftslage eine Umwandlung der TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft nicht die erste Priorität einnehmen kann, wird an den Plänen, die TAG Gewerbe in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln, bis auf weiteres festgehalten.

Den Dienstleistungsbereich bildet die LARUS Asset Management GmbH ab, die innerhalb des Konzerns umfassende Serviceleistungen rund um die Immobilie anbietet. Der Tätigkeitsbereich umfasst die gewerbliche Immobilienbewirtschaftung sowohl für eigene Objekte als auch für Dritte. Die 1992 als B.u.P. Projektmanagement GmbH gegründete Gesellschaft besteht seit Ende 2007 als Joint Venture mit der HSH Real Estate AG und firmiert seit Herbst 2008 unter LARUS Asset Management GmbH.

Die TAG selbst ist zum ganz überwiegenden Teil als Holdinggesellschaft tätig. Daneben betreibt sie eigenes Immobiliengeschäft in Form der Vermietung von Immobilien im Raum Tegernsee sowie, seit der zum 30. Juni 2009 erfolgten Anwachsung der Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, einer Immobilie in Leipzig.

b. Strategie und Ziele

In den letzten Jahren hat die TAG durch das strategische wertsteigernde Management der Immobilien ihr Portfolio nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut. Profitiert hat das Unternehmen insbesondere im Jahr 2009 von der positiven Entwicklung des Leerstandsabbaus im Segment Wohnen. So realisierte die TAG die vorhandenen Wertschöpfungspotenziale und steigerte darüber hinaus durch aktives Portfoliomanagement die Rendite und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus stehen nach wie vor Wohnimmobilien in deutschen Ballungsgebieten, die sich durch attraktive Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auszeichnen. Gleichzeitig wird das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigt, um nach vollendeter Wertschöpfung oder bei günstiger Gelegenheit Gewinne sowie positive Cashflows zu realisieren. Die erfolgreiche Realisierung der Strategie basiert auf dem langjährigen Know How und der intensiven Marktkennntnis des Unternehmens. Die TAG hat die Chancen des deutschen Immobilienmarktes für den Ausbau und die Diversifizierung des Geschäftsmodells in mehrere Segmente genutzt und weiter optimiert. Damit ist das Unternehmen auch vor dem aktuellen Hintergrund der eher verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt.

c. Fokus Bestandshaltung und Asset Management

Durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in einzelne Objekte realisiert die TAG sukzessive die vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen. Grundsätzlich steht das Generieren von stabilen Cashflows und attraktiven Renditen im Zentrum der Unternehmensaktivitäten. Dabei steht der Leerstandsabbau im Segment Wohnimmobilien im Vordergrund. Nachdem per 31. Dezember 2009 ein Leerstand von 7,3% erreicht wurde, ist das Ziel für das Jahr 2010, diesen nochmals signifikant zu reduzieren.

Als Resultat der weltweiten Finanzkrise wurde innerhalb des Konzerns der Bereich des Bau-träger- und Baubetreuungsgeschäfts bereits in 2008 aufgegeben. Alle Baumaßnahmen wurden reduziert und schon in 2008 keine zusätzlichen Neubauprojekte mehr angeschoben, bis auf diejenigen, deren Finanzierung im Vorfeld gesichert war. Exemplarisch ist hier das Projekt Stuttgart-Südtor zu nennen.

d. Unternehmenssteuerung

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

3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

a. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die durch die Finanzmarktkrise ausgelöste globale Wirtschaftskrise führte im vergangenen Jahr zum stärksten gesamtwirtschaftlichen Einbruch seit der Nachkriegszeit. Insgesamt verringerte sich die Wirtschaftsleistung weltweit um rund 2% – der erste Rückgang nach 1950. Besonders stark betroffen von der Rezession waren die Industrieländer mit einem Minus von rund 3,5% und hier vor allem die export- und investitionsgüterabhängigen Volkswirtschaften wie Japan und Deutschland. Der Höhepunkt der Krise bei den Auftragseingängen, innerhalb der Industrieproduktion, bei der Kapazitätsauslastung sowie den Exporten war nahezu in allen Branchen zu spüren. Infolgedessen wurden die Finanzierungsbedingungen ungünstiger und die erheblichen Verluste an den Börsen- und Aktienmärkten führten bei Investitionen und langlebigen Konsumgütern zu einem teilweise immensen Rückgang der Nachfrage. Den zahlreichen Unterstützungsmaßnahmen von Notenbanken und Regierungen ist es schließlich zu verdanken, dass die Weltwirtschaft im weiteren Jahresverlauf nicht noch tiefer in die Rezession abglitt, sondern sich das Abwärtstempo spürbar verlangsamte und der Tiefpunkt überwunden werden konnte. Die Notenbanken senkten die Zinsen und forcierten die Liquiditätsaktivitäten; gleichzeitig starteten viele Regierungen Konjunkturprogramme. Dies führte dazu, dass ab Mitte 2009 dann eine vage Erholung der Weltwirtschaft erkennbar wurde.

Maßgeblich hierfür waren die Wirkung zeigenden staatlichen Konjunkturprogramme, der anziehende Handel auf dem Weltmarkt sowie die Erholung der Finanz- und Aktienmärkte. Als Folge dieser konjunkturellen Belebung sowie niedriger Vorjahresdaten ergaben sich im zweiten Halbjahr 2009 in einigen Staaten bedeutende Zuwachsraten beim realen Bruttoinlandsprodukt (BIP). Jedoch überschatteten die gestiegenen Arbeitslosenzahlen diese Zuwächse und wirkten sich negativ auf den privaten Konsum aus. Gleichzeitig entwickelten sich die Investitionen verhalten. Als Fazit ist festzuhalten, dass das Wachstum in den Industrieländern kaum auf einem sich selbst tragenden Aufschwung beruht, sondern vielmehr auf den zuvor erwähnten breit gefächerten Unterstützungsmaßnahmen und Konjunkturprogrammen.

b. Wirtschaft in Deutschland – Eckdaten

Im zweiten Halbjahr 2009 konnten die größten Ökonomien der Euro-Zone, insbesondere Deutschland und Italien, leichte Zugewinne verzeichnen, auch wenn auf Jahressicht die Wirtschaftsleistung Deutschlands gemessen am BIP in 2009 erstmals seit sechs Jahren preisbereinigt um 5% zurückgegangen ist (so eine vorläufige Schätzung des Statistischen Bundesamts vom 13. Januar 2010). Für das laufende Jahr rechnen die nationalen Wirtschaftsinstitute mit einem Anstieg des realen BIP zwischen 1,2% (Institut für Weltwirtschaft) und 2,1% (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Ein weiterer Anstieg des BIPs innerhalb dieser Bandbreite wird auch für 2011 prognostiziert. Somit ist die Wende aus der Krise zwar geschafft – jedoch wird das Vorkrisenniveau erst in 2012 erreicht sein. Eine Erholung auf dem Arbeitsmarkt ist noch nicht in Sicht. Nach Aussage des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts wird die Arbeitslosigkeit im laufenden Jahr im Jahresdurchschnitt auf 3,61 Mio. ansteigen und in 2011 weiter auf 3,78 Mio. zulegen (Quelle: Dow Jones 3. März 2010).

Der Ifo-Geschäftsklimaindex, einer der wichtigsten Frühindikatoren für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, erwartet in 2010 stagnierende Umsätze – nachdem der Rückgang in 2009 der Größte seit der Wiedervereinigung war. Aktuell, im Februar 2010, ist der Ifo-Geschäftsklimaindex überraschend von 95,8 auf 95,2 Punkte gesunken, wofür jedoch laut Ifo-Institut der eisige Winter verantwortlich war (Quelle: Handelsblatt 23. Februar 2010).

Auch die Finanzmärkte haben sich im vergangenen Jahr merklich entspannt. Ursächlich hierfür waren beispiellose Finanzhilfen der Notenbanken sowie eine Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf ein Rekordtief von 1%. Es ist davon auszugehen, dass die EZB den Zinssatz unverändert bei 1% belässt. Parallel zu dieser Entwicklung sanken in vielen Ökonomien der Euro-Zone im Februar die Preise, so dass sich die Verbraucherpreise im Euroraum lediglich um 0,9% im Vergleich zum Vorjahresmonat verteuerten. Somit liegt die Inflationsrate zurzeit unter 2%. Aus Sicht vieler Wirtschaftsexperten besteht in den nächsten Monaten des laufenden Jahres keine Inflationsgefahr (Quelle: Handelsblatt 21. Januar 2010, 4. März 2010).

c. Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenvermietungsumsatz in den großen deutschen Städten wie zum Beispiel Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichnete in 2009 laut DIP/Aengevelt Research einen Rückgang um 23,5% auf 2,85 Mio. qm. Ebenfalls rückläufig waren die Spitzen- und Durchschnittsmieten und zwar um 7,9% beziehungsweise 8,4%. Von dieser Tendenz ausgenommen waren München, Hamburg und Stuttgart. Die meisten Leerstandsquoten der größten Bürostandorte sind ebenfalls gestiegen. In Westdeutschland ist diese in Frankfurt mit 14,4% am Höchsten, gefolgt von Düsseldorf mit 10,3%, München mit 9,7%, Berlin mit 8,4% und Hamburg mit 7,5%. Bei der Entwicklung des Vermietungsmarktes in 2010 ist aufgrund von Kündigungen im Dienstleistungsgewerbe sowie von Insolvenzen mit Mietausfällen zu rechnen. Von diesen negativen Entwicklungen ausgenommen sind erstklassige Büros mit hochmodernen Räumlichkeiten und einem niedrigen Energieverbrauch. Darüber hinaus wird damit gerechnet, dass das Vermietungsvolumen von 2009 in diesem Jahr nicht wieder erreicht wird (Quelle: Die Welt, 19. Januar 2010).

Der Rückgang beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien hält auch in 2009 auf dem deutschen Markt weiter an. Nach Angaben des Immobilienberaters Jones Lang Lasalle hat sich der Umsatz von Gewerbeimmobilien mit € 10,3 Mrd. gegenüber 2008 mit 47% nahezu halbiert.

In den wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München wurde mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens (€ 5,4 Mrd.) erzielt. Verglichen mit dem Vorjahr (€ 7,4 Mrd.) entspricht dies für die zuvor genannten Hochburgen im gewerblichen Immobiliensektor einem Rückgang von knapp 30%. Am gravierendsten ist der Rückgang mit 51% in Frankfurt.

Bei den Investoren sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr am gefragtesten gewesen. 42% des Transaktionsvolumens in 2009 entfielen auf Büroimmobilien und 28% auf Einzelhandelsimmobilien.

Die Käuferstruktur hat sich komplett verändert. Es scheint, dass die jetzigen Käufer die einstigen Verkäufer in den „fetten Jahren“ waren. Zudem ist der Markt mit fast 90% des investierten Kapitals von deutschen Investoren geprägt, in erster Linie Fonds, private Investoren, Versicherungen und Pensionsfonds sowie Projektentwickler. Ausländische Investoren, die in der Vergangenheit vielfach die Immobilien opportunistisch erworben haben, haben sich im vergangenen Jahr aufgrund der negativen Marktsituation insbesondere von größeren Objekten getrennt (Quelle: Jones Lang Lasalle, on.point, Capital Markets Newsletter Q4 2009, erschienen 2010).

Den Ausblick für 2010 sehen die Immobilienakteure der Euro-Zone vorsichtig optimistisch. Zum einen ist ungewiss, wie genau sich die Beendigung der Konjunkturprogramme auf die Wirtschaft auswirkt und zum anderen wird der hohe Verschuldungsgrad sowie die Refinanzierung von Verbriefungen mit Sorge beobachtet. Dessen ungeachtet wird es in 2010 eine Nachfrage für größere, attraktive Immobilien geben. Jedoch ist hier aller Voraussicht nach die Trendumkehr bei Spitzenmieten und -renditen erreicht und auf der Käuferseite werden, wie auch schon in 2009, risikoscheue und eigenkapitalstarke Investoren aktiv sein. Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen und einem auch weiterhin attraktiven Zinsumfeld erwarten die Immobilienexperten von Jones Lang Lasalle für 2010 ein etwas höheres Transaktionsvolumen von € 12 Mrd. Ihrer Meinung nach werden Notverkäufe in 2010 noch die Ausnahme bleiben, auch wenn es langsam zum Auslaufen einiger in den Boomjahren aufgenommener Finanzierungen kommt (Quelle: Jones Lang Lasalle, on.point, Capital Markets Newsletter Q4 2009, erschienen 2010).

Wohnimmobilien

Parallel zum Büroimmobilienmarkt reduzierte sich auch das Transaktionsvolumen im Wohnimmobilienbereich auf insgesamt 107 Portfolios mit 56.000 Wohnungen und einem Schätzwert von € 3,2 Mrd. Den Grund für den Investitionsrückgang sehen die Immobilienexperten von Savills bei den kleineren gehandelten Wohnungspaketen und einer veränderten Käuferstruktur, die zu einem großen Teil aus Privatinvestoren, lokalen Wohnungsunternehmen sowie geschlossenen und offenen Immobilienfonds besteht.

Die Kriterien für die gehandelten Wohnungsportfolien sind qualitativ hoch, denn im Interessenfokus stehen vollständig vermietete Bestandsobjekte in gutem Zustand oder Neubauvorhaben in den Ballungszentren (Quelle: Handelsblatt 15. Januar 2010).

Deutschland ist nach wie vor ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt auf dem die Immobilien aus Investorsicht grundsätzlich als attraktives Anlageinstrument gelten, denn als Sachwerte bringen sie stabile Renditen und weisen in entsprechenden Lagen kaum Leerstände auf.

Dieser zwar verhaltene Ausblick – sowohl für den Gewerbe- als auch den Wohnimmobilien-sektor – spricht für die Stabilität als auch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere in diesen wirtschaftlich schwachen Zeiten. Generell wird es für kleinere bis mittelgroße Portfolios auch in diesem Jahr Käuferkreise geben. Die Preise werden in sehr guten nachgefragten Lagen sowie Ballungszentren, auf alle Fälle für Wohnimmobilien, wertstabil bleiben. Für Kaufinteressenten eher kritisch ist die nach wie vor zu beobachtende Zurückhaltung der Banken. Deshalb ist eine eigenkapitalstarke Basis Voraussetzung beim Kauf einer Immobilie. Und nicht zu guter Letzt ist die Lage der Immobilien entscheidend. In zentralen Lagen und Ballungszentren der Großstädte mit Wachstumspotenzial ist davon auszugehen, dass sich die Mieten nach wie vor auf einem stabilen Niveau halten werden.

Vor dem Hintergrund dieses eher verhaltenen Ausblicks sieht sich die TAG mit ihrem diversifizierten Portfolio für zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt. Die Wohn- und Gewerbeimmobilien des TAG-Konzerns befinden sich überwiegend in nachgefragten Lagen deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin, München und dem Rhein/Main-Gebiet. Die Bestandsimmobilien zeichnen sich durch eine hohe Qualität, attraktive Renditen und insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich durch stabile Cashflows auf Basis von langfristigen Mietvertragslaufzeiten aus.

4. Bilanzierungsgrundlagen

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2009 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs.1 HGB aufgestellt. Der vorliegende Jahresabschluss der TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zum 31. Dezember 2009 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und veröffentlicht.

5. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

a. Ertragslage

Die Umsatzerlöse der TAG, die im Wesentlichen aus der Vermietung von Immobilien im Tegernseer Tal und in Leipzig resultieren, erhöhten sich um € 0,1 Mio. auf € 0,4 Mio. Dies resultierte im Wesentlichen aus der Anwachsung der Feuerbachstr. 17, 17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG auf die TAG zum 30. Juni 2009.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um € 0,1 Mio. auf € 0,4 Mio. (Vj. € 0,3 Mio.). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Kostenumlagen.

Der Personalaufwand in der Gesellschaft stieg von € 1,2 Mio. auf € 2,3 Mio. als Folge von Einmalaufwendungen im Zuge von Personalanpassungen.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von € 2,7 Mio. in 2008 auf € 3,4 Mio. Wesentliche Ursachen waren erhöhte Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und IT-Aufwendungen durch die Einführung eines neuen Softwareprogramms.

Der Beteiligungsertrag des Vorjahres von € 1,7 Mio. betraf eine Dividende des Bau-Vereins. In 2009 wurde keine Ausschüttung vorgenommen.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verschlechterte sich um € 0,4 Mio. auf € 5,2 Mio. (Vj. € 5,6 Mio.), insbesondere durch die erhöhte Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 40,2 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) betreffen außerplanmäßige Abschreibungen der Anteile am Bau-Verein und der TAG Gewerbe, die auf Basis vorliegender Bewertungsgutachten vorgenommen wurden.

Aus dem in 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Gewerbe resultierten Aufwendungen aus Verlustübernahmen von € 10,5 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verschlechterte sich auf € -50,6 Mio. (Vj. € 3,8 Mio.).

Die außerordentlichen Aufwendungen von € 1,8 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) betreffen den Übernahmeverlust durch Anwachsung der Feuerbachstr. 17 ,17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG.

Die sonstigen Steuern betreffen eine Umsatzsteuernachzahlung für die Jahre 2001 bis 2004 aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung.

Die TAG erzielte im Geschäftsjahr 2009 einen Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von € 52,6 Mio. nach einem Jahresüberschuss von € 3,7 Mio. in 2008. Der Jahresfehlbetrag wurde, nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres, durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage von € 48,7 Mio. gemäß § 150 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 AktG ausgeglichen.

b. Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen reduzierte sich von € 128,2 Mio. auf € 106,7 Mio. in 2009. Die erhöhten immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Investition für den ersten Teil eines neuen IT-Programms für den gesamten TAG-Konzern. Bei den Sachanlagen handelte es sich um die eigenen Grundstücke im Tegernseer Tal und in Leipzig sowie, in geringerem Umfang, um Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bei den Finanzanlagen handelte es sich im Wesentlichen um die Beteiligungen an der TAG Gewerbe und am Bau-Verein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an diesen Gesellschaften weitere Anteile für € 1,0 Mio. bzw. € 17,1 Mio. erworben.

Das Umlaufvermögen ging von € 142,3 Mio. in 2008 auf € 135,2 Mio. in 2009 zurück. Dabei verringerten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von € 141,0 Mio. in 2008 auf € 134,0 Mio. in 2009. Die Abnahme der Forderungen resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen durch den Bau-Verein.

Das Bilanzvolumen der TAG verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2009 auf € 242,0 Mio. von € 270,6 Mio. Ende 2008. Die Eigenkapitalquote verringerte sich im Geschäftsjahr 2009 auf 79,2% von 90,3% im Vorjahr. Das Eigenkapital reduzierte sich von € 244,3 Mio. Ende 2008 auf € 191,7 Mio. Ende 2009.

Die im Dezember 2009 begebene Wandelschuldverschreibung hat einen Gesamtnennbetrag von € 12,5 Mio. und ist in Teilschuldverschreibungen von je € 125.000,00 gestückelt. Sie hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und wird mit 4,5% p. a. verzinst. Der Ausgabepreis betrug 100% ihres Nennbetrages. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf € 5,15 festgesetzt. Die Schuldverschreibung ist wandelbar in Aktien der TAG. Der Wandelschuldverschreibung liegt das bedingte Kapital zugrunde, das in der Hauptversammlung am 27. August 2009 genehmigt worden ist. Die maximale Anzahl Aktien beträgt ca. 2,43 Mio. Aktien.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 26,3 Mio. auf € 50,3 Mio. in 2009. Hierbei war neben der Ausgabe der Wandelanleihe über € 12,5 Mio. vor allem der erhöhte Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 25,4 Mio. zum 31. Dezember 2008 auf € 33,5 Mio. in 2009 maßgeblich.

6. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der TAG ist im Jahresabschluss als Folge der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in 2009 um rund 10% gesunken, der Buchwert der Finanzanlagen reduzierte sich um rund 18%. Ursache für diese Rückgänge und das mit € -52,6 Mio. (Vj. € +3,7 Mio.) stark negative Jahresergebnis waren jedoch überwiegend nicht zahlungswirksame Wertberichtigungen sowie Aufwendungen aus Verlustübernahme, die mit bestehenden Forderungen verrechnet werden. Die Eigenkapitalquote liegt mit 79,2% weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der Neubewertung der Renditeliegenschaften mit dem Konzernergebnis nach Minderheiten von € -29,2 Mio. zwar ebenfalls nicht positiv, die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden jedoch durch die Stärkung und Verbesserung des operativen Ergebnisses geschaffen.

7. Mitarbeiter

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

Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Auf diese Weise sind eine hohe Mitarbeiterbindung und ein gleich bleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach-, Computerkurse und insbesondere immobilienpezifische Seminare an. Zum Aus- und Weiterbildungsprogramm zählen zudem interne Schulungsmaßnahmen zur Förderung der Mitarbeiter. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner. In 2009 waren insgesamt 9 Auszubildende im Konzern beschäftigt.

Im Jahr 2009 ist Herr Erhard Flint mit Wirkung zum 31. März 2009 als Vorstand aus der Gesellschaft ausgeschieden. Herr Flint verantwortete seit Januar 2006 innerhalb des TAG-Konzerns die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Andreas Ibel, ebenfalls seit 2006 im Amt, verließ mit Wirkung zum 30. Juni 2009 das Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat zum 1. Juni 2009 Herrn Rolf Elgeti zum neuen Vorstandsvorsitzenden der TAG bestellt. Herr Elgeti war seit Oktober 2008 bereits Mitglied des Aufsichtsrates.

Der TAG-Konzern beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2009 119 Mitarbeiter nach 126 Mitarbeitern zum Ende des Vorjahres. Die TAG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres wie im Vorjahr vier Mitarbeiter.

8. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gem. § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB (Vergütungsbericht)

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 sah die Vergütung der Vorstandsmitglieder bisher fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangten, sowie als variable Vergütung eine Tantieme, die einmal jährlich festgelegt und ausgezahlt wurde und die sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientierte.

Die Höhe der Tantieme war von dem Ergebnis vor Steuern (EBT) – ermittelt durch den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS erstellten Konzernabschluss – abhängig und wurde vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates nach Billigung des Konzernabschlusses festgelegt. Eine Kappungsgrenze bestand.

Aufgrund des Inkrafttretens des Vorstandsvergütungsgesetzes am 5. August 2009 befasste sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen der zweiten Jahreshälfte 2009 mit der Umsetzung dieser Neuregelung und der Anpassung der variablen Vorstandsvergütung an die gesetzlichen Vorgaben.

In der Sitzung vom 23. Februar 2010 entschied der Aufsichtsrat, die variablen Bestandteile der Vorstandsbezüge bereits für das Geschäftsjahr 2009 aufgrund der folgenden grundsätzlich gleichwertig zu beachtenden Kriterien zu ermitteln:

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

Die Werte werden jeweils im Vergleich zum Vorjahr 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 drei 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 von € 250.000,00 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstandes beträgt die Kappungsgrenze € 500.000,00. Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen.

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

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

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandverträge keine Abfindungszusagen. Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Anhang verwiesen.

9. Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB

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

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 wurde die Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. August 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. August 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. August 2014 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 64 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 8.000.000,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

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

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

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

Die TAG hat im Rahmen der Aufnahme eines Darlehens bei einem Kreditinstitut eine Vereinbarung für den Fall eines Kontrollwechsels getroffen. Im Falle einer Änderung des Gesellschafterkreises, der zu einem Kontrollwechsel führt, ist das bei dieser Bank aufgenommene Darlehen über € 10 Mio. zur Rückzahlung fällig. Darüber hinaus hat die TAG selbst keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten. Lediglich beim Bau-Verein bestand im Rahmen ihrer mit der conwert Immobilien Invest SE, Wien, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Tochtergesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei, das in dem Fall geltend gemacht werden konnte, in dem sich der Kreis der Gesellschafter ändert oder Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung, hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, ausüben könnte. Diese Regelung besteht jedoch seit dem 1. Januar 2010 nicht mehr. Die restlichen Anteile an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft hat der Bau-Verein am 31. Dezember 2009 auf die conwert Immobilien Invest SE übertragen.

Dem Vorsitzenden des Vorstandes steht für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnissen an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an im Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrages orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Der Gesellschaft ist nur eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Diese wird von der Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, gehalten. Die Beteiligungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 13,37% (Vj. 16,77%).

10. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

11. Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

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

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

i. Risikoidentifikation

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

ii. Branchenrisiken

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

- Zyklische Bewegungen im Immobilienmarkt allgemein und in den internationalen und lokalen Märkten
- Verkaufsrisiken und Vermietungsrisiken
- Beschädigungsrisiken
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen

b. Darstellung der Einzelrisiken

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken für die TAG im Rahmen einer konzernweiten Betrachtung dargestellt.

i. Umfeld- und Branchenrisiken

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

Der Immobilienbestand der TAG unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Hinsichtlich der Europäischen Konjunktur erwarten viele Wirtschaftsforscher für 2010 eine weitere Stagnation wenn nicht sogar Abschwächung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums aufgrund der Finanzmarkturbulenzen des Jahres 2008, der nach wie vor bestehenden Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des unter Druck geratenen Euros und der voraussichtlich steigenden Energiepreise.

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

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

ii. Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2010 erachten wir dieses Risiko als gering.

iii. Vermietungsrisiken

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

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

Im Rahmen der Vermietungsrisiken ist darauf hinzuweisen, dass die Mietverträge der TAG Gewerbe mit der Siemens AG als größtem Mieter unterschiedliche Laufzeiten ausweisen. Einige Mietverträge haben Laufzeiten von fünf Jahren und enden im Jahre 2010. Sollten die Mietverträge nicht prolongiert werden und eine Weitervermietung nicht möglich sein, so hätte dies für die TAG Gewerbe im Hinblick auf Mietertrag und Bewertung der Immobilien negative Folgen.

iv. Unternehmensstrategische Risiken

Das hauptsächliche unternehmensstrategische Risiko wird von der TAG im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt in 2008 und 2009 weitgehend zum Erliegen gekommen. Sollten sich in 2010 für die TAG Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolien Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken.

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

v. Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

vi. Finanzwirtschaftliche Risiken

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

vi.a. Kreditrisiko

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

Die TAG hat im Dezember 2009 einen Kredit mit einer Bank in Luxemburg abgeschlossen, bei dem die Einhaltung bestimmter Financial Covenants (Kreditbedingungen) vorgeschrieben ist. Das daraus entstandene Risiko wird von der Gesellschaft als gering angesehen. Gleichermaßen sind für die im Dezember 2009 emittierte Wandelanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung ein Liquiditätsrisiko darstellt.

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.

vi.b. Liquiditätsrisiko

Aus derzeitiger Sicht gestaltet sich vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise das Akquisitions- und Verkaufsgeschäft schwierig. Der Transaktionsmarkt ist weitgehend zum Erliegen gekommen. Die TAG hat darauf bereits 2008 konsequent und angemessen durch ein striktes Kostensenkungsprogramm und durch Umschichtung von kurz- zu langfristigen Finanzierungen reagiert. Insofern stellt sich das Risiko – auch unter der Flankierung durch Verkaufsaktivitäten im Berichtszeitraum sowie durch die Begebung der Wandelanleihe – als kalkulierbar dar.

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

vi.c. Zinsrisiko

Die Aktivitäten des TAG-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 innerhalb des Konzerns Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2009 bestehen in den Tochterunternehmen Bau-Verein und TAG Gewerbe konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von € 299,4 Mio. (Vj. € 316,9 Mio.). Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

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

Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Konzerneigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

vi.d. Währungsrisiko

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 € 7 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011. Insofern besteht kein Währungsrisiko.

vii. Personalrisiken

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

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

viii. IT- und Umweltrisiken

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

ix. Rechtliche Risiken

Die TAG hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet.

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

Die TAG Asset Management GmbH ist im Geschäftsjahr 2009 verstärkt von Erwerbern denkmalgeschützter Wohnungen mit der Begründung in Anspruch genommen worden, die bei Abschluss der Kaufverträge erwartete Steuerermäßigung sei nicht eingetreten. Vor dem Hintergrund der verbraucherfreundlichen Rechtsprechung der Gerichte verlangen die Erwerber Schadensersatz oder zum Teil auch die Rückabwicklung der oftmals vor Jahren abgeschlossenen Kaufverträgen. Die TAG tritt Rückabwicklungsbegehren entgegen, ist aber andererseits bemüht, den Erwerbern die tatsächlichen entstandenen Nachteile, die von ihr zu verantworten sind, auszugleichen und die Auseinandersetzungen außergerichtlich beizulegen. Die Risiken sind, soweit ersichtlich, durch die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit in Vorjahren erbrachten Dienstleistungen der TAG Asset Management GmbH für den Erwerb von Immobilien bestehen rechtliche Risiken aus Schadensersatzansprüchen, die bisher nur außergerichtlich geltend gemacht und nicht durch Rückstellungen berücksichtigt sind. Die TAG Asset Management GmbH befindet sich derzeit in Verhandlungen zur Beilegung dieser Ansprüche. Das maximale Risiko für eine Inanspruchnahme wird auf rund € 1,6 Mio. geschätzt, kann aber derzeit nicht endgültig quantifiziert werden.

x. Sonstige Risiken

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

c. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der TAG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Nahezu sämtliche Abschlüsse des TAG-Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Die laufende Buchhaltung der TAG selbst erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Auch wenn weitere Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietbuchhaltung bei der externen sowie internen Hausverwaltungsgesellschaft bzw. der LARUS Asset Management GmbH, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung.

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften, als auch der Teilkonzernabschlüsse, werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Halbjahres- sowie Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft.

Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem der Gesellschaft und des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen zweier Softwarepakete, die beide von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurden. Diese sind für das Jahr 2009 die Systeme „Blue Eagle“ sowie „Wowi/CS“. Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Ebenso wirken externe Steuerberater bei der Erarbeitung von Ertragssteuerbuchungen mit. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

d. Gesamteinschätzung

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

12. Nachtragsbericht

Die am 18. Dezember 2009 vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates in teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals beschlossene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage wurde am 11. März 2010 in das Handelsregister der TAG eingetragen. Damit hat sich das Grundkapital um 2.418.182 Stückaktien auf € 34.984.546,00 per 11. März 2010 erhöht. Durch die Sacheinlage wurde der Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 787 Wohneinheiten, überwiegend in der Berliner Metropolregion, finanziert.

Im Übrigen sind nach Ablauf des Berichtsjahres keine weiteren wesentlichen, den Geschäftsverlauf beeinflussende Ereignisse eingetreten.

13. Ausblick

a. Konjunkturerwartung

Die Weltwirtschaft insgesamt erholte sich im zweiten Halbjahr 2009, jedoch war dies für die Euro-Zone nur eine moderate Erholung. Auch für 2010 und 2011 wird keine deutliche Verbesserung der Weltwirtschaft erwartet. Es gibt kaum stichhaltige Belege, dass wirklich bereits ein selbst tragender und dauerhafter Aufschwung stattgefunden hat. Die letzten positiven Zuwächse der Realwirtschaft beruhten zu einem wesentlichen Teil auf Sondereffekten der aufgelegten Konjunkturprogramme, deren Wirkung jedoch in den nächsten Monaten des laufenden Jahres nachlassen wird.

Die sich hieraus ergebenden Auswirkungen manifestieren sich in steigenden Arbeitslosenzahlen, einem negativen Konsumklima sowie zunehmenden Insolvenzen, die wiederum das Vermietungsgeschäft sowie bestehende Mietverträge beeinflussen können. In Bezug auf den Finanzmarkt ist aktuell unklar, wie sich die weiter erforderlichen Konsolidierungsbemühungen – explizit der Banken – auf die Realwirtschaft auswirken werden. Tendenziell sind von dieser Seite eher dämpfende Effekte zu erwarten, insbesondere hinsichtlich der für die Finanzierung eines Aufschwungs erforderlichen Kreditvergaben.

Darüber hinaus bestehen wesentliche Konjunkturrisiken weltweit durch erneute Verwerfungen auf dem Finanz- und Kapitalmarkt, eine anhaltende Anspannung der Kreditmärkte, stark anziehende Rohstoffpreise und sonstige deflationäre Tendenzen. Diese weltweiten Konjunkturrisiken können natürlich auch unvorhersehbaren Einfluss auf die Euro-Zone und insbesondere die deutsche Wirtschaft nehmen.

Für das laufende Jahr rechnen die nationalen Wirtschaftsinstitute mit einem Anstieg des realen BIP für Deutschland zwischen 1,2 % (Institut für Weltwirtschaft) und 2,1 % (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Und ein weiterer Anstieg des BIPs innerhalb dieser Bandbreite wird auch für 2011 prognostiziert.

b. Erwartete Ertragslage / Ausblick

Deutschland ist nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Mit ihrem diversifizierten Geschäftsmodell mit den Segmenten Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ist die TAG in der Lage, die Chancen des gesamten Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und die Risiken zu minimieren. Das Portfolio beinhaltet Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München und dem Rhein/Main-Gebiet. Diese Standorte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus.

Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, wie es aktuell gegeben ist, geht die TAG davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum Einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen, zum Anderen durch den im Unternehmen forcierten Abbau von Leerständen. Die Erfolge des im zweiten Halbjahr 2009 intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus führten schon Ende des Jahres zu Mietsteigerungen.

Auch im laufenden Jahr 2010 wird der Fokus im Wohnimmobiliensegment auf der weiteren Leerstandsreduktion liegen. Wir gehen davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch Potenzial für die Wertsteigerung unserer Immobilien bietet. Darüber hinaus wollen wir Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum nutzen, sofern unsere Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net Asset Value sowie ein positiver Cashflow und positiver Konzernergebniseffekt, erfüllt sind.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist nicht ganz so entspannt wie im Wohnimmobiliensegment. Angesichts der ungewissen wirtschaftlichen Situation für die nächsten zwei Jahre muss aufgrund von möglichen Insolvenzen mit steigenden Leerstandsquoten und eventuellen Mietausfällen gerechnet werden. Zugleich ist schwer abschätzbar, inwieweit Unternehmen zu Kosteneinsparungsmaßnahmen gezwungen sein werden, die sich auch in einer Reduzierung der gemieteten Fläche und einem hiermit verbundenen Mietausfallrisiko niederschlagen können.

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

Des Weiteren wurde neben der Optimierung des Portfolios innerhalb des zweiten Halbjahres 2009 die Konsolidierung des Konzerns weitestgehend abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden die zukünftigen Personalkosten als auch die administrativen Kosten erheblich reduziert. Zukünftig können alle Kosten des Konzerns, inklusive des Finanzergebnisses, allein durch das Mietergebnis aus den Segmenten Wohnen und Gewerbe getragen werden. Somit haben wir für die TAG in 2009 den operativen Turn-Around geschafft.

Nach dem Portfoliumbau und dem erfolgreichen Turn-Around ist die TAG optimal aufgestellt und für weiteres Wachstum gut positioniert. Die strategische Chance der TAG besteht darin, über die Skalierbarkeit des Geschäftsmodells und auf Basis absoluter Kostenoptimierung, attraktive Akquisitionen an bereits bestehenden Standorten zu tätigen und dadurch die Rentabilität und den Cashflow automatisch zu verbessern.

Auf Basis dieser Strategie gehen wir, das Management der TAG, im IFRS-Konzernabschluss für 2010 von einem Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens € 10 Mio. aus. Und für 2011 prognostizieren wir eine weitere Steigerung des EBTs. Für den HGB-Jahresabschluss der TAG gehen wir für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 von wieder positiven Ergebnissen aus.

Hamburg, den 30. März 2010

(Rolf Elgeti)

(Hans-Ulrich Sutter)

BILANZ
zum
31. Dezember 2009
TAG Immobilien AG
Hamburg

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2009	31.12.2008		31.12.2009	31.12.2008
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	32.566.364,00	32.566.364,00
1. Konzessionen und Lizenzen	384.161,77	7.581,00	Bedingtes Kapital: € 8.000.000,00 (€ 0,00)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	158.560.834,03	207.306.040,27
1. Grundstücke	1.579.980,30	43.616,39	III. Gewinnrücklagen		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>46.145,00</u>	46.603,00	1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27	46.016,27
III. Finanzanlagen			2. Andere Gewinnrücklagen	<u>480.615,37</u>	480.615,37
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.679.278,80	128.147.015,71	IV. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>3.895.559,08</u>
B. Umlaufvermögen			Summe Eigenkapital	191.653.829,67	244.294.594,99
I. Vorräte			B. Rückstellungen		
1. Unfertige Leistungen	47.203,10	0,00	1. Steuerrückstellungen	177.390,01	184.694,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.105.004,62</u>	368.520,45
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.216,15	0,00	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	134.012.972,64	141.052.311,91	1. Anleihen	12.500.000,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>745.117,27</u>	1.020.096,05	- davon konvertibel € 12.500.000,00 (€ 0,00)		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	440.286,14	285.603,27	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.541.256,87	25.385.820,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten	22.916,50	19.421,13	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.449,61	325.004,35
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100.066,48	10.941,37
			5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.385.642,30</u>	43.748,58
			- davon aus Steuern € 2.326.233,65 (€ 40.093,09)		
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.638,11	8.923,93
	<u>241.977.277,67</u>	<u>270.622.248,46</u>		<u>241.977.277,67</u>	<u>270.622.248,46</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

TAG Immobilien AG Hamburg

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	374.404,47	254.219,47
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-32.706,82	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	401.643,72	294.570,00
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-77.522,09	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.125.744,08	-1.036.668,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-160.425,86</u>	<u>-180.916,15</u>
- davon für Altersversorgung € -124.250,77 (€ -144.637,97)		
	-2.286.169,94	-1.217.584,90
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-42.533,47	-24.089,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.446.583,67	-2.727.650,79
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.657.377,17
- davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (€ 1.657.377,17)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.334.066,37	6.098.515,53
- davon aus verbundenen Unternehmen € 6.328.580,88 (€ 5.773.018,41)		
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	25.626,49	12.194,03
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-40.170.116,75	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.134.250,51	-526.489,20
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-10.538.463,64	0,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-50.592.605,84	3.821.061,32
15. Außerordentliche Aufwendungen	-1.833.846,20	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.304,72	-150.694,86
17. Sonstige Steuern	-290.618,00	-618,00
18. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-52.640.765,32	3.669.748,46
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.895.559,08	3.482.447,02
20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	48.745.206,24	0,00
21. Ausschüttung	0,00	-3.256.636,40
22. Bilanzgewinn	0,00	3.895.559,08

TAG Immobilien AG Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2009 wurde das Handelsgeschäft der Tochtergesellschaft Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Leipzig, mit allen Vermögensgegenständen und Schulden im Wege der Anwachsung übernommen. Die Vorjahreswerte der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind vor diesem Hintergrund zum Teil eingeschränkt vergleichbar. Im Rahmen der Anwachsung wurden im Wesentlichen Sachanlagen in Form einer Immobilie (Buchwert zum 31. Dezember 2009 von T€ 1.537) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Buchwert zum 31. Dezember 2009 von T€ 1.690) übernommen. Aus der Vermietung der Immobilie resultierten nach der Anwachsung Mieteinnahmen von T€ 124 und Aufwendungen für bezogene Leistungen von T€ 27.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gemindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen vorgenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten unter € 150,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden im Berichtsjahr und in den folgenden vier Jahren linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Basis vorliegender Sachverständigengutachten, die eine Bewertung der Anteile auf Basis von Ertragswert- bzw. Discounted Cashflow Methoden vornahmen.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten aus vermieteten Immobilien.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

Liquide Mittel sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	1.1.2009	Zugänge/ Anwachsung*	Abgänge/ Anwachsung*	31.12.2009
	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen und Lizenzen	13	380	0	393
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke	453	0 4.414*	0 0	4.867
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	252	7 339*	0 0	598
	705	7 4.753*	0 0	5.465
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	145.587	18.233	0 2.763*	161.057
	145.587	18.233	2.763*	161.057
Gesamt	146.305	18.620 4.753*	2.763* 0	166.915

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
1.1.2009	Zugänge/ Anwachsung*	Abgänge	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
T€	T€	T€	T€	T€	T€
5	3	-	8	385	8
410	16 2.861*	0 0	3.287	1.580	43
204	23 324*	0 0	551	46	47
614	39 3.185*	0 0	3.838	1.626	90
17.439	40.170	1.232	56.377	104.680	128.148
17.439	40.170	1.232	56.377	104.680	128.148
18.058	40.212 3.185*	1.232	60.223	106.691	128.246

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhalten Anzahlungen für erst am 1. Januar 2010 übergehende Gesellschaftsanteile in Höhe von T€ 126 (Vj. T€ 0).

In der Spalte Zugänge werden bei den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie bei den kumulierten Abschreibungen die aus der Anwachsung übernommenen Werte der Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gezeigt.

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 2009 wie im Vorjahr T€ 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 Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 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 T€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.

Kapitalrücklage

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Vergleich zum Vorjahr resultiert in voller Höhe aus einer Entnahme zum Ausgleich des Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres, gemindert um den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen von T€ 712 (Vj. T€107), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€271 (Vj. T€187) und für Zinsen auf Umsatzsteuernachzahlungen von T€98 (Vj. T€26).

Anleihen

Die Gesellschaft hat im Dezember 2009 insgesamt 100 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils €125.000,00 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, hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und berechtigt zur Wandlung in Aktien der TAG. Der Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt €5,15.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€33.541 (Vj. T€25.386) haben mit T€21.878 (Vj. T€25.386) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit T€10.121 (Vj. T€0) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren und mit T€1.542 (Vj. T€0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Teilbetrag von T€17.889 (Vj. T€15.879) 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€ 278.465 (Vj. T€ 180.054). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 235.071 (Vj. T€ 76.254) durch Patronatserklärungen besichert.

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2009 wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Kaufverträgen für Software mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr von T€ 326 (Vj. T€ 858) und mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren von T€ 692 (Vj. T€ 297).

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erzielt und setzen sich aus Mieteinnahmen aus Immobilien in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 79) 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€ 28 (Vj. T€ 41). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€ 550 (Vj. T€ 100) enthalten.

Gewinne aus Gewinnabführungsverträgen

Der Gewinn der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee, des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 26 (Vj. T€ 12) wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Unter dieser Position werden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 40.170 (Vj. T€ 0) auf Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Gesellschaft hat den Jahresfehlbetrag der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, von T€ 10.538 aufgrund des im Geschäftsjahr abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen resultieren aus der Übernahme des Handelsgeschäfts der Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Nachzahlungen für Umsatzsteuern aus Vorjahren von T€ 290 (Vj. T€ 0).

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 31.12.2009 T€	Ergebnis 2009 T€
1	TAG Immobilien AG, Hamburg				
2	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	99,97	1, 50	-4.909	-6.913
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee	98,12	1, 4	1.191	326
4	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,28	1	332	26
5	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	90,54	1	64.709	118
6	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg	93,99	1	-3.568	857
7	TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg	99,98	1, 50	2.657	-10.538
8	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Hamburg	99,97	2	39	0
9	LARUS Asset Management GmbH, Hamburg	49,79	2	856	281
10	Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig	99,47	2	122	1
11	TAG Dresdner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-577	-335
12	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	49,99	2	-5.736	-419
13	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung i. L., Leipzig	99,97	2	16	1
14	TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,97	2	38	2
15	TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,97	2	-3.667	-1.640
16	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg	99,97	2	-2.526	-1.098
17	Trinom Hausverwaltungs GmbH i.L., Leipzig	99,97	2	*	*
18	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	90,54	5	973	-299
19	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5	7.068	1.280
20	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	90,54	5	751	2.463

21	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5	2.558	2.148
22	BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	90,54	5	21	-4
23	BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	90,54	5	6.302	-466
24	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	90,54	5, 18	-175	1
25	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	90,54	5	21	-1
26	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	90,54	5	4.815	-869
27	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	90,54	5	2.053	-3.706
28	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	90,54	5	26	-165
29	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5	-464	9
30	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5	150	177
31	ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	60,30	5, 27	-151	-32
32	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5, 29	445	20
33	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	90,54	5, 29	46	0
34	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	90,54	5, 27, 51	1.142	1.142
35	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	93,97	2	-3.344	-667
36	Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg	90,54	5, 27	77	156
37	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	45,27	5	29	0
38	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	45,27	5	-24	6
39	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	18,83	6, 29, 40	2.009	-133
40	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	35,58	6, 29	915	124
41	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	99,97	2	27	1
42	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	99,97	2	-465	-156
43	DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg	45,27	5, 27	21	0
44	DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	45,27	5, 27	4.040	-212
45	An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	35,62	6, 27	24	0
46	An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	35,62	6, 27	-228	-238
47	TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg	99,98	7	25	2
48	TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	99,98	1, 7	-6.824	-553
49	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	1	23	3
50	TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	1, 49	138	-80
51	Pateon 1. Verwaltungs GmbH, Hamburg	49,79	1, 2, 9	23	-17

* Angaben lagen zum Aufstellungsstichtag nicht vor.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates 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)

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes 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 Vorstandes und Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 2.473 (Vj. T€ 860) und teilen sich wie folgt auf:

	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung	Abfindung
Rolf Elgeti	T€ 167 (Vj. T€ 0)	T€ 370 (Vj. T€ 0)	T€ 0 (Vj. T€ 0)
Hans-Ulrich Sutter	T€ 271 (Vj. T€ 180)	T€ 250 (Vj. T€ 0)	T€ 0 (Vj. T€ 0)
Andreas Ibel	T€ 148 (Vj. T€ 338)	T€ 0 (Vj. T€ 0)	T€ 645 (Vj. T€ 0)
Erhard Flint	T€ 284 (Vj. T€ 342)	T€ 0 (Vj. T€ 0)	T€ 338 (Vj. T€ 0)

*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender 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 Aufsichtsrates im Geschäftsjahr betrug T€ 39 (Vj. T€ 165).

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€ 15.688 (Vj. T€ 15.879) 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€ 116 (Vj. T€ 90) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen von T€ 80 (Vj. T€ 80), Honorare für andere Bestätigungsleistungen von T€ 25 (Vj. T€ 10) sowie sonstige Leistungen von T€ 11 (Vj. T€ 0).

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2009 und im Jahresdurchschnitt wie im Vorjahr vier Mitarbeiter beschäftigt.

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% unterschritten hat und zum 20. Februar 2009 bei 4,85% liegt. Die Stimmrechte werden der Ratio Asset Management LLP von The Ratio European Fund, George Town, Cayman Islands, in Höhe von 4,40% und von The Ratio Value Fund in Höhe von 0,45% zugerechnet. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe von Seiten Ratio Asset Management LLP sowie The Ratio European Fund ging bei der TAG im März 2009 ein, hier-nach halten die mitteilenden Unternehmen mit Wirkung zum 27. Februar 2009 eine Beteiligung von 2,90%.
- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow am 23. Februar 2009 die Beteiligungshöhe von 3% überschritten hat und bei 3,11% liegt. Stimmrechte werden hierbei in Höhe von 1,47% 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% und 3% unterschritten hat und zum damaligen Zeitpunkt 2,69% betrug. Stimmrechte wurden ebenfalls in Höhe von 1,47% von einem Tochterunternehmen zugerechnet.
- Die IP Concept Management S.A., Luxemburg, meldete zum 22. April 2009 eine Schwellenunterschreitung von 5% auf eine Beteiligung von 4,77%. Hierbei wurden Stimmen in Höhe von 4,50% von dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV-Multiple Opportunities sowie 0,27% 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%. Am 21. Oktober wurde die Schwelle

von 5% wiederum unterschritten und die Beteiligungshöhe von IP Concept Management S.A. betrug 4,77%. 4,47% 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% gemeldet. Davon sind 4,63% der Stimmrechte dem rechtlich selbständigen Sondervermögen (Investmentfonds) FvS Strategie SICAV Multiple Opportunities zuzurechnen.

- Die THSP Limited, London, Großbritannien, hat der TAG am 10. März 2009 gemeldet, dass zum 8. August 2006 eine Beteiligungshöhe von 11,515% bestand. Davon wurden 6,63% 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%. Davon wurden wiederum 6,63% 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% 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% gefallen war. Dafür hat die Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe von 16,77% 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% der Stimmen. Am 22. Juli 2009 meldet Taube Hodson Stonex Partners LLP, London, Großbritannien, eine Beteiligungshöhe an der TAG von 13,37%. Der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust hält wiederum 6,63%.
- 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%.
- Schließlich wurde durch The European Asset Value Fund, Luxemburg, an die TAG am 9. Oktober 2009 eine 5% Schwellenunterschreitung und eine Beteiligungshöhe von 4,89% zum 12. Mai 2006 im Rahmen einer damaligen Kapitalerhöhung der TAG gemeldet. Die Gesamtheit der Stimmen in Höhe von 4,89% werden von The European Asset Value Fund für einen nicht benannten Dritten gehalten und zugerechnet.

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.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 30. März 2010

(Rolf Elgeti)

(Hans-Ulrich Sutter)

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 2009 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 Lageberichts. 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 31. März 2010

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer