

INHALT

Konzernlagebericht.....	Seite 01
Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2012.....	Seite 24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2012.....	Seite 25
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	Seite 26
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals.....	Seite 27
Entwicklung des Anlagevermögens.....	Seite 28
Anhang.....	Seite 29
Bestätigungsvermerk.....	Seite 47

Konzernlagebericht der TLG IMMOBILIEN GmbH für das Jahr 2012

1. Allgemeines

Das operative Geschäft des TLG IMMOBILIEN Konzerns (i. F. TLG IMMOBILIEN oder Konzern) ist geprägt durch die Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin (i. F. TLG IMMOBILIEN GmbH oder Muttergesellschaft). Daher beziehen sich die Angaben im Konzernlagebericht im Wesentlichen auf die Muttergesellschaft.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH befand sich bislang vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Mit Vertrag vom 19.12.2012 hat die Bundesrepublik Deutschland ihren Geschäftsanteil von 100 % veräußert. Erwerber waren mit einem Anteil von 94,9 % die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, und mit einem Anteil von 5,1 % die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt/M. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte entsprechend der vertraglichen Regelung am 31.12.2012. Die TLG IMMOBILIEN hat am 02.01.2013 einen Beherrschungsvertrag mit der LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, (als herrschendes Unternehmen) abgeschlossen.

In Vorbereitung der langfristig geplanten Privatisierung der Gesellschaft wurde mit Spaltungsvertrag vom 29.12.2011 nahezu das gesamte Segment Wohnimmobilien auf eine eigens dafür am 28.11.2011 gegründete TLG Wohnen GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2012 abgespalten. Die bilanziellen Auswirkungen der Abspaltung zeigen sich daher erstmals im Geschäftsjahr 2012. Ausnahmen davon stellen zwei Sachverhalte dar, die bereits im vorangegangenen Berichtsjahr zu berücksichtigen waren. Erstens war für die von der TLG zu tragende Grunderwerbsteuer in Höhe von € 23,1 Mio., die ihre wirtschaftliche Ursache im Spaltungsvertrag vom 29.12.2011 hat, eine entsprechende Rückstellung in dieser Höhe zu bilden. Zweitens mussten aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 2 Abs. 1 des Umwandlungssteuergesetzes, die den Übertragungstichtag mit steuerlicher Wirkung auf den 31.12.2011 verlagert, die stillen Reserven in den übertragenen Immobilien in Höhe von € 37,5 Mio. aufgedeckt werden, was zu einer zusätzlichen Ertragsteuerbelastung von € 4,6 Mio. im Vorjahr führte.

1.1. Aufbauorganisation

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist seit 1991 erfolgreich auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt tätig. Im Rahmen ihres Geschäftszwecks vermietet, verkauft, kauft und entwickelt sie Immobilien ausschließlich in Ostdeutschland. Ihr operatives Geschäft ist dezentral organisiert. In ihrem regionalen Markt ist sie mit der Zentrale in Berlin und den folgenden Niederlassungen vertreten:

- Nord umfassend Mecklenburg-Vorpommern, Berlin und Brandenburg mit Sitz in Berlin,
- Süd, umfassend Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit Sitz in Dresden.

Daneben bestehen Regionalrepräsentanzen in Erfurt und Magdeburg sowie Zweigstellen in Leipzig und Chemnitz.

Zudem hält die TLG IMMOBILIEN GmbH zum Stichtag Beteiligungen an sieben (Vj. acht) Gesellschaften in Berlin und Sachsen. Im Einzelnen handelt es sich um die Beteiligungen an zwei Kommanditgesellschaften mit den dazu gehörenden Komplementärgesellschaften in der Rechtsform der GmbH und zwei operativ tätigen Gesellschaften mbH, die über eigene Immobilienbestände verfügen sowie eine Vorratsgesellschaft.

Die Beteiligungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt geändert:

Im Zuge der Privatisierung wurde die Rechtsform der Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH & Co. KG mit Beschluss vom 12.11.2012 in eine GmbH geändert. Die Eintragung des Formwechsels erfolgte am 14.11.2012. Die zuvor als Komplementär-GmbH fungierende Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche GmbH war am Kapital der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt. Sie wird nunmehr als Vorratsgesellschaft weitergeführt.

Darüber hinaus wurde die TLG Simson Gewerbepark GmbH, mit Vertrag vom 03.09.2012 und Nutzen- Lastenwechsel am 01.01.2012 an die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH verkauft.

1.2. Steuerungs- und Controllingsystem

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein systematisches Steuerungs- und Controllingsystem. Als Basis dient die Mehrjahresplanung, die zusammen mit dem Wirtschaftsplan einen mittelfristigen Unternehmensplan über zehn Jahre abbildet. Wesentliche Bestandteile der Mehrjahresplanung sind die Teilpläne Investition, Bewirtschaftung und Verkauf. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, der Planbilanz und der Plandeckungsbeitragsrechnung.

Die Auswertung der Istwerte erfolgt über ein elektronisches Berichts- und Informationssystem (BIS), das auf weitere, dahinter stehende Datensysteme, wie die Liegenschaftsdatenbank und das Buchhaltungssystem „WODIS“, zurückgreift.

Im Rahmen monatlicher Schnellberichte und der Quartalsberichte erfolgt ein detaillierter Plan/Ist-Vergleich. Dabei sind wesentliche Steuerungsgrößen mit einer „Ampelfunktion“ unterlegt, die auf kritische Entwicklungen frühzeitig aufmerksam macht.

Die Berichte umfassen im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

- Gewinn- und Verlustrechnung,
- Deckungsbeitragsrechnung,
- Objektbewirtschaftung,
- Segmentbericht,
- Bestandsentwicklung,
- Investitionen,
- Verkauf,
- Liquidität,
- Personal,
- Risikoentwicklung.

Darüber hinaus werden im Sinne einer transparenten Unternehmenssteuerung durch die Geschäftsführung regelmäßige Treffen mit den Niederlassungsleitern und den Leitern der zentralen Bereiche durchgeführt. Hierzu zählen neben Einzelgesprächen mit allen Führungskräften insbesondere die zweimal jährlich stattfindenden controlling-orientierten Niederlassungsleitertagungen und die jährlich stattfindenden Plangesprache sowie die zur Erörterung grundsätzlicher immobilienpezifischer Themen mehrmals stattfindenden Immobilienkreise.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig in seinen Sitzungen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. Die Berichterstattung beinhaltet auch die Aussagen zum Risikomanagement. Des Weiteren erhielt der Aufsichtsrat jährlich einen Beteiligungsbericht und einen Portfoliocontrollingbericht. Darüber hinaus wurde er über Sachverhalte von wesentlicher Bedeutung von der Geschäftsführung ad hoc informiert.

Im Zusammenhang mit der Privatisierung der Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat mit Beschluss durch die neue Gesellschafterversammlung vom 02.01.2013 abberufen. An seine Stelle trat ein dreiköpfiger Beirat, der an Stelle des bisherigen Aufsichtsrats die Beratungsfunktion zukünftig übernimmt.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr als weiterhin wettbewerbsfähig erwiesen. Das Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts betrug im Umfeld einer schwachen Entwicklung der Weltwirtschaft und der Vertrauenskrise im Euroraum 0,7 %. Hierbei ließ die Dynamik im Jahresverlauf spürbar nach. Das hohe Wachstum des Vorjahres von 3,0 % konnte somit nicht mehr erreicht werden.

Insgesamt sind nach Einschätzung der Bundesregierung und der Deutschen Bundesbank nach dem schwachen 4. Quartal 2012 spürbare Signale für eine weitere Belebung der Konjunktur in Sicht. Das prognostizierte Wachstum für 2013 liegt mit 0,4 % jedoch unter dem Ergebnis von 2012. Die deutsche Wirtschaft trotz damit jedoch weiterhin der rezessiven Entwicklung im Euroraum, deren Wirtschaft im Jahr 2012 um 0,4 % schrumpfte. Die Prognose der Europäischen Kommission für 2013 zeigt ein leichtes Wachstum von 0,1 %.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde 2012 vor allem durch den Außenbeitrag und den Konsum getragen. Exporte in die Europäische Union (EU) gingen zwar zurück, wurden aber durch verstärkte Warenexporte in Länder außerhalb der EU überkompensiert. Insgesamt stiegen die Exporte preisbereinigt um 4,1 %. Dem steht ein Anstieg der Importe von real lediglich 2,3 % gegenüber. Stabilisierend haben auch die privaten Konsumausgaben gewirkt, die im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 0,8 % zugenommen haben. Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben um 1,0 %.

In 2012 wurde deutlich weniger investiert als im Vorjahr. Nach hohen Steigerungen in 2011 sanken die Bruttoinvestitionen preisbereinigt um 5,2 %. Maßgeblich hierfür war ein deutlicher Rückgang bei den Ausrüstungsinvestitionen (z. B. Maschinen und Fahrzeuge). Investitionen in Bauten waren mit einem Minus von 1,1 % ebenfalls rückläufig. Dies ist vor allem auf die Verminderung der öffentlichen Bauinvestitionen nach dem Auslaufen von staatlichen Konjunkturpaketen zurückzuführen. Der Wohnungsbau konnte sich mit einem Wachstum von 1,5 % bei den öffentlichen und privaten Bauten gegen den Trend entwickeln.

Trotz Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstumspfad es mit einer Schrumpfung im 4. Quartal 2012 sind Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung saisonbereinigt weiter gewachsen. Mit rund 29 Mio. gab es die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der vergangenen 20 Jahre. Die Arbeitslosenquote sank Anfang 2013 gegenüber dem Vorjahr saisonbereinigt von 7,1 % auf 6,8 % und liegt deutlich unter dem Wert des Vorkrisenjahres 2007 mit 9,0 %. In Ostdeutschland sank die Arbeitslosenquote von 11,9 % auf 11,5 %.

2.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Markt für Immobilieninvestments in Deutschland weist im Jahr 2012 mit einem Transaktionsvolumen bei gewerblichen Immobilien von rd. 25 Mrd. € ein Plus von rd. 11 % gegenüber dem Vorjahr auf. Dies ist das beste Ergebnis seit den Rekordjahren 2006/2007. Allein im vierten Quartal 2012 wurden rd. 11 Mrd. € platziert. Noch dynamischer war die Entwicklung beim Handel mit Wohnungsportfolien mit mehr als 50 Wohneinheiten. Das Transaktionsvolumen im Wohnsektor überstieg 2012 mit ca. 11 Mrd. € das Vorjahr um 84 % und erzielte damit das höchste Jahresergebnis seit 2007.

Der Anstieg des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens ist u. a. auf einige größere Portfoliotransaktionen mit Volumina von jeweils über 1 Mrd. € zurückzuführen, die in 2011 noch vollständig ausgeblieben waren. Hierzu zählen z. B. die Veräußerung des Karstadt-Warenhaus-Portfolios, der Verkauf der LBBW Immobilien GmbH und der Verkauf der TLG IMMOBILIEN GmbH.

Wie in den Vorjahren entfielen rund die Hälfte der gewerblichen Investitionen auf die fünf großen Zentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) mit dem Spitzenreiter Berlin vor München und Frankfurt. Insbesondere durch die starke Nachfrage institutioneller Investoren nach großvolumigen Büroobjekten dominierte die Immobilienklasse Büro mit 44 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens. Ebenfalls stark nachgefragt waren mit 36 % Einzelhandelsimmobilien. Einen deutlichen Zuwachs erlebten Logistikimmobilien, die nunmehr die drittstärkste Immobilienklasse noch vor Hotels und Entwicklungsgrundstücken bildet.

Deutschland wird als sicherer Anlegehafen in der anhaltenden Euro-Schuldenkrise angesehen. Das fortgesetzt hohe Sicherheitsbedürfnis von Investoren und finanzierenden Banken mündet in eine Nachfragekonzentration auf Core-Immobilien, deren Angebot auch aufgrund einer zurückhaltenden Neubautätigkeit zunehmend begrenzter wird.

Im Hinblick darauf, dass Deutschland absehbar auch weiterhin der stabilisierende Faktor in Europa sein wird, die wirtschaftlichen Aussichten im europäischen Vergleich als beständig und solide betrachtet werden, ist auch in 2013 eine hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien zu erwarten. Ob sich das Transaktionsvolumen weiterhin stabilisiert oder sogar noch erhöht, ist dabei weniger von der unzweifelhaft bestehenden Nachfrage als von der Kreditvergabe der Banken abhängig. Entscheidend wird sein, ob sich die Lage an den Finanzmärkten wieder stabilisiert und ob es der Eurozone gelingt, Vertrauen der Investoren nachhaltig zurückzugewinnen.

2.2.1. Büroimmobilien

Die zum Jahresende 2012 verlangsamte konjunkturelle Dynamik hat für eine Abschwächung der Aktivitäten auf den Bürovermietungsmärkten gesorgt. Der Büroflächenumsatz in den Top-7-Standorten ist um 11 % zurückgegangen. Wie in den Vorjahren stellt München den Markt mit dem höchsten Umsatzvolumen dar, konnte aber die Vorjahresleistung nicht mehr erreichen. Einzig Frankfurt legte gegenüber dem Vorjahr signifikant bei den Flächenumsätzen zu. Berlin blieb nahezu unverändert.

Der in 2012 robuste Arbeitsmarkt hat trotz aller konjunkturellen Risiken für den Büromarkt wichtige Impulse gesetzt und einen stärkeren Umsatzrückgang verhindert. Insbesondere der für die Büroflächennachfrage wichtige Dienstleistungssektor wirkte positiv.

Die Spitzenmieten liegen in den Top-7-Büromärkten auf einem 10-Jahres-Hoch und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,0 %. Auch bei den Durchschnittsmieten war ein Anstieg um 0,5 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquoten haben sich im Jahresverlauf durchgängig reduziert und befinden sich gemittelt über alle Top-7-Standorte auf dem niedrigsten Niveau seit 2002.

Büroimmobilien waren 2012 im Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien die am meisten nachgefragte Immobilienklasse. Insgesamt entfielen 11 Mrd. € bzw. 44 % des Transaktionsvolumens auf Büros. Das entspricht einer deutlichen Steigerung um 35 % gegenüber 2011. Die Nachfrage nach großvolumigen Objekten in Core-Qualität (gute Lage, zeitgemäße Ausstattung, lange Mietvertragslaufzeiten) ist weiterhin ungebrochen, steht aber einem sehr begrenzten, mittlerweile häufig nicht immer adäquaten Angebot gegenüber.

Das Neubauvolumen hatte 2012 den niedrigsten Wert seit fünf Jahren. Insbesondere die Zurückhaltung bei spekulativen Neubauten führt inzwischen zu einer Verknappung an modernen Flächen. In der Folge zeigt sich ein Potenzial für zeitgemäße Büroflächen durch Neubau oder Revitalisierung an attraktiven Standorten.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bei einem sich verknappenden marktadäquaten Angebot besteht weiterhin ein Druck auf die Spitzenrenditen.

2.2.2. Einzelhandelsimmobilien

Nach einem Höchststand im Jahr 2011 ist das vermietete Flächenvolumen um ca. 13 % zurückgegangen. Bezogen auf die Anzahl der Abschlüsse wurde das Vorjahresniveau jedoch noch knapp übertroffen. Mit über 76.000 m² vermittelter Fläche ist Berlin im

Vergleich der Metropolen unangefochten führend. Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit in den Top-Standorten rücken jedoch offensichtlich immer stärker auch andere Großstädte wie auch Klein- und Mittelstädte in den Fokus der Expansionsbestrebungen der Einzelhändler.

Im Transaktionsgeschehen entfielen 36 % aller gewerblichen Investments des Jahres 2012 auf die Assetklasse Einzelhandel (rd. 9 Mrd. €). Allerdings sank das Investmentvolumen um 13 % gegenüber dem Vorjahr. Der Rückgang ist auf zu wenige großvolumige Shopping-Center-Transaktionen in 2012 zurückzuführen, die im Jahr 2011 noch das Marktgeschehen dominiert hatten.

Die Top-5-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) vereinen ca. ein Viertel des Transaktionsvolumens. Gegen den Trend konnte als Einziger dieser Standorte Berlin zulegen, u. a. durch den Verkauf des Karstadt-Portfolios mit dem Berliner KaDeWe.

Die weiterhin stark sicherheitsorientierten Investoren schätzen das Einzelhandelssegment insbesondere wegen einer in der Regel stärkeren Mieterdiversifikation – dies gilt insbesondere für Shopping- und Fachmarktzentren – und der länger laufenden Vermietung an zumeist bonitätsstarke Mieter, die einen gut kalkulierbaren Cashflow erwarten lassen.

Entsprechend liegt der Fokus der Investoren weiterhin verstärkt auf Shopping-Centern und Fachmarktzentren, die knapp zwei Drittel des Gesamtvolumens ausmachen. Auch Geschäftshäuser in 1A-Lagen sind weiterhin stark nachgefragt und bilden 31 % des Transaktionsvolumens. Insgesamt ist bei weiterhin bestehender hoher Nachfrage ein stetig enger werdendes Angebot an Core-Objekten festzustellen.

Portfoliotransaktionen haben 2012 gegenüber dem Vorjahr (Anteil 2011: 23 %) u. a. auch durch die Veräußerung des Einzelhandelsportfolios der TLG IMMOBILIEN im Zuge der Gesellschaftsprivatisierung mit 42 % einen deutlich gestiegenen Anteil am gewerblichen Transaktionsgeschehen. Verstärkt sind ausländische Akteure beteiligt. Auf Käufer- wie auf Verkäuferseite vereinen sie rund die Hälfte des Transaktionsvolumens.

Aufgrund des Nachfragedrucks verbunden mit einer hohen Zahlungsbereitschaft sind die Spitzenrenditen für Shopping-Center und innerstädtische Geschäftshäuser rückläufig, während sie für Fachmärkte und Fachmarktzentren noch stabil geblieben sind. Markteinschätzungen gehen davon aus, dass die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien als relativ sichere Anlageklasse weiterhin sehr hoch bleiben wird.

3. Geschäftsverlauf

Mit der Abspaltung des Wohnungsbestandes in die TLG WOHNEN GmbH zum 01.01.2012 erfolgt eine vollständige Fokussierung der TLG IMMOBILIEN auf gewerblich genutzte Objekte.

3.1. Portfoliostruktur

Die Portfoliostruktur der TLG IMMOBILIEN ist durch die Konzentration auf bestimmte Regionen und Immobilienklassen geprägt. Diese Fokussierung hat sich durch die Abspaltung des Wohnportfolios noch wesentlich verstärkt. Das Portfolio des Konzerns befindet sich nunmehr vollständig in gewerblichen Nutzungen.

Das verfügbare Immobilienportfolio wird ganz entscheidend durch den Bestand der Muttergesellschaft bestimmt. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Verteilung der Objekte auf die TLG IMMOBILIEN GmbH und die Konzerngesellschaften:

	2012		2011		Veränderung	
TLG IMMOBILIEN GmbH	652	98%	1.054	97%	-402	-38%
Konzerngesellschaften	15	2%	35	3%	-20	-57%
Gesamt	667	100%	1.089	100%	-422	-39%

Insgesamt hat sich der Objektbestand gegenüber dem Jahr 2011 um 39 % reduziert. Zwei Drittel des Bestandsabbaus resultieren aus der Abspaltung des Wohnbestandes. Im Übrigen handelt es sich hauptsächlich um Verwertungen. Von untergeordneter Bedeutung waren Abgänge durch die Restitution und Kommunalisierung von Immobilien. Gegenläufig zum Bestandsabbau wirkten Ankäufe und Teilungen.

Durch den Verkauf einer Konzerngesellschaft wurde auch der in Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienbestand um 57 % reduziert.

Aufgrund der dominierenden Bedeutung der Konzernmutter beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auch zum Verkaufsergebnis und Objektmanagement ausschließlich auf das Portfolio der TLG IMMOBILIEN GmbH.

3.2. Verkaufsergebnis

Das Beurkundungsvolumen betrug insgesamt € 89,4 Mio. (Vorjahr € 52,2 Mio.). Das Beurkundungsvolumen aus der Verwertung des Umlaufvermögens bewegt sich mit € 6,1 Mio. auf dem Niveau des Jahres 2011. Der Verkauf des Umlaufvermögens soll weitgehend bis Ende 2013 abgeschlossen sein. Gleichzeitig betrug das Beurkundungsvolumen von Immobilien des Anlagevermögens € 83,3 Mio. gegenüber € 46,4 Mio. im Vorjahr.

Der Durchschnittswert der verkauften Objekte lag mit 421,5 T€ deutlich über dem Wert von 2011 in Höhe von 246,5 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus 17 großvolumigen Verkäufen mit jeweils mindestens € 1 Mio. Beurkundungserlös. Diese Objekte erzielten mit einem Beurkundungsvolumen in Höhe von € 62,1 Mio. knapp 70 % des Jahres 2012. Bei diesen Objekten wurde ein Durchschnittswert von € 3,7 Mio. realisiert.

3.3. Objektmanagement

Der Bestand der TLG IMMOBILIEN GmbH betrug zum 31.12.2012 an Mieteinheiten 6.248. Davon sind ca. 42,7 % Gewerbemieteinheiten, ca. 7,4 % Wohnmieteinheiten (z. B. altersgerechtes Wohnen) und ca. 49,9 % unbebaute und sonstige Mieteinheiten. Der Rückgang der Mieteinheiten von noch 22.532 im Jahr 2011 ist überwiegend durch die Abspaltung der TLG WOHNEN GmbH mit ca. 15.500 Mieteinheiten begründet. Daneben führten Verkäufe zu einer weiteren Reduzierung der Anzahl der Mieteinheiten.

Ertragsrelevant sind die Gewerbe- und Wohnmieteinheiten. Deren Anteil an der Nettokaltmiete per Dezember 2012 in Höhe von € 9,9 Mio. beträgt ca. 97,3 %.

Die Istmieten p. a. betragen € 109,6 Mio.

Im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements fokussiert die TLG IMMOBILIEN GmbH auf das Objektmanagement ihres Anlagevermögens. Das spiegelt sich auch in den Leerstandsmieten wider, die gegenüber dem Gesamtbestand mit Berücksichtigung des Umlaufvermögens deutlich geringer ausfallen.

Die Leerstandsmietenquote im gesamten Anlagevermögen beträgt 4,2 %.

Die erzielten Durchschnittsmieten pro m² (ermittelt auf Basis der Dezembermieten mit Berücksichtigung von Erträgen aus Leasingverträgen) betragen im Anlagevermögen 7,80 €. Für die neu zugegangenen Objekte wurden monatliche Durchschnittsmieten von 9,08 €/m² erzielt.

Im Rahmen des Forderungsmanagements ist in 2012 die Mietausfallquote konstant bei 0,98 % für den Gesamtbestand verblieben. Für das Anlagevermögen stellt sie sich mit 0,95 % leicht besser dar.

3.4. Investitionen

Investitionen in den Immobilienbestand bieten die Möglichkeit der Erhöhung der Rendite des Anlagevermögens. Entwicklungsinvestitionen und Ankäufe von Immobilien sind ein Hebel zur Verbesserung des Bewirtschaftungsergebnisses des Portfolios der TLG IMMOBILIEN GmbH.

Bei den Investitionen lag der Schwerpunkt im Bereich Dienstleistung (Hotels und Seniorenimmobilien) und Einzelhandel. In diesen beiden Segmenten wurden rd. € 41 Mio. bzw. rd. € 29 Mio. investiert. Mit einem realisierten Gesamtinvestitionsvolumen – das neben den Aktivierungen auch aufwandsrelevante Positionen beinhaltet – in Höhe von € 94,7 Mio. wurde das Ergebnis des Jahres 2011 (€ 115 Mio.) leicht unterschritten.

Als Projekte abgeschlossen und erfolgreich in die Bewirtschaftung übernommen wurden im Jahr 2012 u. a. ein Pflegeheim in Neubrandenburg, ein Bürokomplex in Jena, eine Seniorenresidenz in Rostock und diverse Nahversorgungszentren bzw. Einzelhandelsmärkte an unterschiedlichen Standorten. Das aktivierte Gesamtinvestitionsvolumen umfasste € 51,6 Mio.

Für geplante Hochbauprojekte wurden im Jahr 2012 Investitionen von rd. € 25 Mio. freigegeben.

3.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Aufgrund des Abspaltungsvertrages vom 29. Dezember 2011, mit dem die TLG IMMOBILIEN ihren Geschäftsbereich Wohnimmobilien mit Abspaltungstichtag 01.01.2012 auf die TLG WOHNEN (nunmehr TAG Wohnen GmbH) übertragen hat, sind die Werte für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 nicht vergleichbar.

3.5.1. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein positives Konzernjahresergebnis erzielt werden. Der Jahresüberschuss betrug € 2,5 Mio. und verringerte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um € 16,2 Mio. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

	2012		2011		Veränderung	
	€ Mio.	%	€ Mio.	%	€ Mio.	%
Umsatzerlöse	219,7	100,2	247,5	98,9	-27,8	-11,2
Bestandsveränderung	-0,5	-0,2	2,7	1,1	-3,2	-118,5
Gesamtleistung	219,2	100,0	250,2	100,0	-31,0	-12,4
Betrieblicher Aufwand	160,4	73,2	183,5	73,3	-23,1	-12,6
Betriebsergebnis	58,8	26,8	66,7	26,7	-7,9	-11,8
Beteiligungsergebnis	2,3		0,5		1,8	360,0
Finanzergebnis	-39,0		-31,6		-7,4	23,4
Sonstige operative Effekte	2,9		5,7		-2,8	-49,1
Operatives Ergebnis	25,0		41,3		-16,3	-39,5
Nicht operatives Ergebnis	-18,0		-12,5		-5,5	44,0
Ergebnis vor Steuern	7,0		28,8		-21,8	-75,7
Ertragssteuern	4,5		10,1		-5,6	-55,4
Jahresergebnis	2,5		18,7		-16,2	-86,6

Abspaltungsbedingt und verkaufsbedingt (Verkauf der TLG Gewerbepark Simson GmbH) sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Hierbei haben sich die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung um € 58,4 Mio. vermindert, die Umsatzerlöse aus der Verwertung um € 27,8 Mio. erhöht und die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um € 2,8 Mio. erhöht. Insgesamt ergibt sich damit eine Verminderung der Umsatzerlöse um € 27,8 Mio.

Im Einklang mit den gesunkenen Umsatzerlösen stehen die gesunkenen Aufwendungen, welche sich im Verhältnis der betrieblichen Aufwendungen zur Gesamtleistung bzw. auch im Verhältnis des Betriebsergebnisses zur Gesamtleistung sowohl in 2011 als auch in 2012 fast gleichmäßig darstellen. So ist der betriebliche Aufwand zwar um € 23,1 Mio. gesunken, aber im Verhältnis zur Gesamtleistung mit 73,0 % fast in gleicher Höhe wie im Vorjahr (73,3 %). Das spiegelt auch das Betriebsergebnis wider, welches sich mit 26,8 % im Vergleich zum Vorjahr (26,7 %) nur leicht verändert hat.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch die Kreditfinanzierung der Investitionen und die gestiegenen Zinsausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte. Durch die Kündigung von zwei Banken, die im Rahmen des Gesellschafterwechsels ihr Sonderkündigungs-

von zwei Banken, die im Rahmen des Gesellschafterwechsels ihr Sonderkündigungsrecht ausgeübt haben, entstanden erhöhte Zinsaufwendungen (€ 17,5 Mio.) für die vorzeitige Beendigung der Verträge.

Das nicht operative Ergebnis betrug € -18,0 Mio. (Vj. € -12,5 Mio.). Wesentliche Ursachen für das negative nicht operative Ergebnis im Konzern sind die Sondereffekte aus den Entkonsolidierungen aufgrund des Verkaufs der TLG Gewerbepark Simson GmbH und der Liquidation der TLG Technologiepark Ilmenau GmbH i. L. (€ 17,8 Mio.) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Liegenschaften des Anlage- und Umlaufvermögens (€ 8,7 Mio.), denen Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von € 7,6 Mio. gegenüberstehen. Die Sondereffekte des Vorjahres führten in diesem Geschäftsjahr zur erfolgsneutralen Behandlung. Aufwandstreiber war dabei im Vorjahr 2011 die erforderliche Rückstellungsbildung in Höhe von € 23,1 Mio. für die anfallenden Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit der Abspaltung des Wohnportfolios auf die TLG Wohnen GmbH. Positive Ergebnisbeiträge beruhten im vergangenen Jahr mit € 8,7 Mio. auf der Auflösung der Restitutionsrückstellungen, die aufgrund der Vereinbarung zur Übernahme der Risiken mit der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) aufgelöst wurden.

3.5.2. Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar; Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind insgesamt als langfristig eingeordnet worden:

	2012		2011		Veränderung	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	1.339,2	92,3	1.795,9	94,0	-456,7	-25,4
Langfristige Forderungen	2,2	0,1	2,3	0,1	-0,1	-4,3
Vorräte	24,1	1,7	45,6	2,4	-21,5	-47,1
Kurzfristige Forderungen	8,4	0,6	18,1	0,9	-9,7	-53,6
Flüssige Mittel	69,9	4,8	42,5	2,2	27,4	64,5
Übrige Aktiva	7,3	0,5	7,1	0,4	0,2	2,8
Vermögen	1.451,1	100,0	1.911,5	100,0	-460,4	-24,1
Eigenkapital *)	821,6	56,9	998,5	52,2	-176,9	-17,7
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkon- solidierung	7,0	0,5	7,9	0,4	-0,9	-11,4
Langfristige Verbind- lichkeiten	404,9	27,9	680,0	35,6	-275,1	-40,4
Kurzfristige Verbindlich- keiten	217,6	15,0	225,1	11,8	-7,5	-3,3
Kapital	1.451,1	100,0	1.911,5	100,0	-460,4	-24,1

*) einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i.H.v. 16,4 Mio. € (Vj. 35,8 Mio. €)

Die Vermögensseite wird weiterhin vom Anlagevermögen dominiert. Der prozentuale Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um 1,7 %-Punkte auf nunmehr 92,3 % vermindert. Der Buchwert des Anlagevermögens sank um € 10,2 Mio. auf € 1.339,2 Mio. nach Berücksichtigung des Wertes für die Abspaltung in Höhe von € 446,5 Mio. auf die TLG WOHNEN GmbH.

Im Geschäftsjahr waren Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von € 92,1 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge in Höhe von € 55,0 Mio. gegenüberstanden. In den Buchwertabgängen sind mit € 5,7 Mio. Buchwerte aus der Entkonsolidierung zweier Tochtergesellschaften aufgrund des Verkaufes und der Liquidation enthalten. Darüber hinaus wurden planmäßige Abschreibungen (€ 39,8 Mio.) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien des Anlagenvermögens (€ 8,3 Mio.) vorgenommen. Die Zuschreibungen auf Liegenschaften des Anlagevermögens beliefen sich auf € 0,8 Mio. Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen basieren auf aktuellen Bewertungen.

Die kurzfristigen Forderungen (€ 8,4 Mio.) bestehen zu rund 76 % gegenüber Grundstückskäufern und Mietern. Darüber hinaus sind in dem Posten sonstige Vermögensgegenstände (€ 2,0 Mio. €) ausgewiesen.

Auf der Finanzierungsseite ist das Anlagevermögen zu 61 % (im Vj. 56 %) mit Eigenkapital und zu weiteren 30 % (im Vj. 38 %) mit langfristigem Fremdkapital finanziert. Damit sind 9 % (im Vj. 6 %) des Anlagevermögens, das entspricht einem Wert von € 120,5 Mio. (im Vj. € 107,8 Mio.), nicht durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Die Liquidität war auch im Geschäftsjahr 2012 jederzeit sichergestellt. Die offenen, frei verfügbaren, Kreditlinien beliefen sich zum 31.12.2012 auf € 79 Mio.

Im Geschäftsjahr stieg der Stand der Bankkredite nach Abspaltung von € 272,7 Mio. um € 56,0 Mio., die zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (€ 83,7 Mio.) verwendet worden sind.

Von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 155,7 Mio. innerhalb von über einem bis fünf Jahren fällig und weitere € 237,2 Mio. erst ab dem Jahr 2018 zu tilgen. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von € 6,9 Mio., langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 0,6 Mio. und langfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von € 4,5 Mio.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse belief sich das Eigenkapital auf insgesamt € 821,6 Mio. (im Vj. € 998,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt somit 56,6 % (Vj. 52,2 %). Neben der Ausschüttung an den alten Gesellschafter (€ 30,0 Mio.), welche sich aus dem Vorjahresbilanzgewinn (€ 18,4 Mio.) sowie der Auflösung der Kapitalrücklage (€ 11,6 Mio.) zusammensetzt, ist die Veränderung des Eigenkapitals geprägt durch den Abspaltungsvorgang (€ 169,4 Mio.) sowie den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 (€ 2,5 Mio.).

3.5.3. Finanzlage

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

	2012	2011	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	142,5	124,3	18,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-86,6	-115,9	29,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28,4	19,2	-47,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	27,5	27,6	-0,1
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	42,5	14,9	27,6
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	70,0	42,5	27,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von € 142,5 Mio. ergibt sich neben dem Periodenergebnis 2012 von € 2,5 Mio. durch zahlungsunwirksame Effekte (€ 140,0 Mio.). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Wertkorrekturen für das Anlagevermögen (€ 47,3 Mio.), um Buchwertabgänge aufgrund von Verkäufen (€ 45,6 Mio.) sowie um Buchwertabgänge aufgrund von Entkonsolidierungen wegen dem Verkauf und der Liquidation von Konzerngesellschaften (€ 27,0 Mio.).

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 18,2 Mio.) ergibt sich aus der Erhöhung der nicht zahlungswirksamen Effekte (€ 34,4 Mio.), dem ein gesunkenes Jahresergebnis (€ 16,2 Mio.) gegenübersteht.

Im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden auch die Einzahlungen aus Objektverkäufen abgebildet.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der sich von € -115,9 Mio. auf € -86,6 Mio. vermindert hat, spiegelt sich die abnehmende Investitionstätigkeit wider, die mit der in den Vorjahren optimierten Portfoliostruktur im Einklang steht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Nettokreditaufnahme i. H. v. € 55,3 Mio. (Vj. € 39,2 Mio.) und der Gewinnausschüttung- und -abführung von € 83,7 Mio. für das Jahr 2011 an den Gesellschafter.

3.5.4. Gesamtaussage

Die Ertragslage wird wesentlich von den operativen Ergebnisbeiträgen getragen. Diesen stehen Sondereffekte aus der Entkonsolidierung von zwei Gesellschaften gegenüber. Die Vermögensseite wird weiterhin vom Anlagevermögen dominiert. Auf der Finanzierungsseite verstärkt sich die Bedeutung des aufgenommenen Fremdkapitals, wobei die Eigenkapitalquote mit 56,6 % (Vj. 52,2 %) im Branchenvergleich weiterhin hoch ist.

3.6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3.6.1. Personal

Zum Stichtag waren bei der TLG IMMOBILIEN 240 Mitarbeiter (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Einschließlich der Beendigung von Arbeitsverträgen am 31.12.2012 verringerte sich die Beschäftigtenzahl per 01.01.2013 um 15 auf 225 Mitarbeiter.

3.6.2. Aus- und Weiterbildung

Bei der TLG IMMOBILIEN werden zum Bilanzstichtag insgesamt 21 Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienkaufleute, Bürokaufleute sowie Dipl.-Betriebswirte Immobilienwirtschaft, Bachelor of Arts und Bachelor of Science ausgebildet.

Im Rahmen ihres unternehmensweiten Personalentwicklungs- und Qualifizierungsprogramms investiert die TLG IMMOBILIEN gezielt in die Weiterbildung ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter. Den Schwerpunkt bilden externe und interne Schulungen, die Kenntnisse und Kompetenzen für die Vermietung und das Objektmanagement vermitteln.

3.6.3. Öffentlichkeitsarbeit

Die TLG IMMOBILIEN tritt mit dem Slogan STARK IM OSTEN und als die „Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland“ auf. Der seit 1993 jährlich herausgegebene „Grundstücksmarktbericht Ostdeutschland“ mit den Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlins ist der einzige flächendeckende Grundstücksmarktbericht in den neuen Bundesländern und unterstreicht die Immobilienkompetenz des Unternehmens.

Die TLG IMMOBILIEN beteiligt sich darüber hinaus an Fachmessen der Immobilienwirtschaft, nimmt an lokalen Wohnungs- und Immobilienbörsen teil und nutzt für den Verkauf auch Immobilienauktionen. Auf der Unternehmenswebsite www.tlg.de bietet die TLG IMMOBILIEN kontinuierlich Immobilien zur Miete und zum Verkauf online an. Neben dem eigenen Portal werden auch Internet-Immobilienbörsen genutzt.

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine nicht genannten Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Abschluss und den Lagebericht vermittelt werden.

5. Risikobericht

Die Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden.

Von besonderer Bedeutung sind die Risiken, die Einfluss auf die Preisbildung am Immobilienmarkt haben. Diese zielen sowohl auf den Absatz wie auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens ab. Die unterliegende Marktentwicklung ist exogen, also von der Gesellschaft nicht zu beeinflussen. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch sorgfältiges Portfoliomanagement und konservative Investitionsentscheidungen. Im Übrigen werden durch regelmäßige und systematische Wertüberprüfungen des Bestandes etwaige problematische Entwicklungen beobachtet und erforderlichenfalls Abschreibungen auf den Immobilienbestand vorgenommen. Die außerordentlichen Wertkorrekturen von € 8,7 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr (€ 5,8 Mio.) um 50 % gestiegen und liegen bei unter einem Prozent des Immobilienvermögens. Dem Risiko steigender Kreditzinsen, das mit zunehmender Verschuldung deutlich an Gewicht gewinnt, wird durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte Rechnung getragen. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.2. „Derivative Finanzinstrumente“ wird verwiesen.

Das Forderungsausfallrisiko wird durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Ein eventuelles Ausfallrisiko von Geschäftspartnern ist bereits bei deren Auswahl durch die Banken mit guter Bonität minimiert worden.

Wie bei allen Unternehmen mit Immobilieneigentum aus der ehemaligen DDR unterliegen Teile des Portfolios eigentumsrechtlichen Drittansprüchen. Entsprechend einer Vereinbarung der TLG IMMOBILIEN mit der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) vom 20. Dezember 2007 sind alle Risiken bezüglich einer Finanzrestitutions mit dem 31. Dezember 2007 auf dem Wege einer befreienden Schuldübernahme auf die BvS übergegangen. In einer weiteren Vereinbarung der TLG IMMOBILIEN mit der BvS vom 27. Januar 2012 wurden die Risiken bezüglich einer Naturalrestitution mit dem 1. Januar 2012 auf die BvS übertragen.

Investitionen

Bei den Investitionen sieht die TLG IMMOBILIEN deutlich mehr Chancen als Risiken. Dabei ist der langfristige Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN weit weniger als in der Vergangenheit abhängig vom Durchführen zusätzlicher Investitionen. Ein phasenweises - auch deutliches - Absenken des Investitionsniveaus der TLG IMMOBILIEN wäre im Hinblick auf den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens verkraftbar.

Finanzierung

Die TLG IMMOBILIEN rechnet mittelfristig mit einem Fremdfinanzierungssatz von bis zu 4,0 % für neu aufzunehmende Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren. Aus der Zinsentwicklung können sich für die TLG IMMOBILIEN wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Dies könnte zu über Plan liegenden Zinsaufwendungen führen. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinsicherungsgeschäften, die in einer derzeitigen Niedrigzinsphase für eine langfristige Immobilienfinanzierung sinnvoll sind.

Ebenso könnte die Finanzierungsbereitschaft der Banken bei Immobilieninvestitionen noch weiter als bisher abnehmen. Hier sieht sich die TLG IMMOBILIEN mit einer geplanten soliden Eigenkapitalquote selbst bei restriktiverer Kreditvergabe auch weiterhin als voll finanzierungsfähig.

5.1. Risikomanagementsystem

Zur Beherrschung der branchenüblichen Risiken, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, setzt die TLG IMMOBILIEN ein Risikomanagementsystem ein.

Mit Hilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich überwacht, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig gegenzusteuern. Im Rahmen eines iterativen Regelkreislaufes stehen folgende Prozesse im Mittelpunkt des Risikomanagementsystems:

- Risikoidentifizierung- und -analyse,
- Risikoquantifizierung,
- Risikokommunikation,
- Risikosteuerung und
- Risikokontrolle.

Die Risikoidentifizierung und -analyse wird von einer dreistufigen Aufbauorganisation getragen. Die Abteilungen in den Niederlassungen bewerten die Einzelrisiken je definierter Risikoart und melden diese an den Risikoverantwortlichen der Niederlassungen weiter. Sämtliche identifizierte Risikoarten sind den Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die verantwortlich für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle der

einzelnen Risiken sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich erzielt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert. Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit, mittels Ad-hoc-Meldungen Risiken an das Risikomanagement und die Geschäftsführung zu kommunizieren. Hierzu stehen im firmeninternen Intranet sowohl das aktuelle Risikohandbuch als auch ein Ad-hoc-Meldeblatt zur Verfügung.

Die Risikoarten orientieren sich an den Teilprozessen der TLG IMMOBILIEN und somit am Immobilienlebenszyklus. Dieses Strukturmodell ist unabhängig von organisatorischen Veränderungen innerhalb des Unternehmens. Gleichzeitig wird eine hohe Trennschärfe zwischen einzelnen Risikoarten erreicht, deren Struktur den nachstehenden Gliederungsmerkmalen folgt:

- Portfoliomanagement: An- und Verkauf von Immobilien, Wertberichtigungen auf Immobilien, Forderungsausfälle aus Kaufverträgen;
- Investition und Entwicklung: Vorlaufkosten, Baukostenüberschreitung, Bauverzögerungen, Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke;
- Bewirtschaftung: Leerstand, Betriebskosten, Altlasten/Umwelt, Abfallentsorgung, Forderungsausfall aus Vermietung und Verpachtung;
- Unternehmen: Datenqualität, Datenschutz, Ausfall der Datenverarbeitung, Gesetzgebung, Personal, Beteiligungen, Risiko aus § 4 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz, Zinsänderungen.

Die Bewertung aller Risikoarten erfolgt quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Bewertung mündet in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Dem Gesamtrisiko als aggregiertem „Value at Risk“ wird das bilanzielle Eigenkapital gegenübergestellt, wobei als Schwellenwert das hälftige Eigenkapital definiert ist.

Über die am Eigenkapital orientierte Überwachung der Vermögensrisiken hinaus stehen die Liquiditätsauswirkungen je Risikoart als „Cash at Risk“ unter Beobachtung. Der „Cash at Risk“ wird analog dem „Value at Risk“ ermittelt und einem Referenzwert zugeordnet. Dieser Referenzwert berücksichtigt die verfügbare geplante Liquidität einschließlich verfügbarer Kreditlinien und geplanter Investitionen.

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung, Weiterreichung bzw. Kompensation von Risiken.

Im gesamten Geschäftsjahr befanden sich sowohl der „Value at Risk“ als auch der „Cash at Risk“ unterhalb ihrer jeweiligen Referenzwerte. Eine Existenzgefährdung konnte daher während des gesamten Geschäftsjahres ausgeschlossen werden.

Des Weiteren verfügt die Gesellschaft mit der Konzernrevision über eine notwendige Kontrollinstanz, insbesondere hinsichtlich interner Prozesse.

5.2. Derivative Finanzinstrumente

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurden Zinssicherungsgeschäfte für einen Teil der in den Jahren 2006 bis 2012 durchgeführten Investitionen abgeschlossen. Bis zum 31.12.2012 konnte ein Kreditbedarf in Höhe eines anfänglichen Nominalbetrags von insgesamt € 299 Mio. zu einem Durchschnittzinssatz von rund 4,1 % abgesichert werden. Für die aufgenommenen Darlehen fallen durchschnittliche Margen von rund 0,9 % an. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Derivate sind im Anhang unter 5. detailliert dargestellt.

Im Vorjahr wurden Drohverlustrückstellungen in Höhe von € 1,4 Mio. für Zinssicherungsinstrumente mit negativem Marktwert gebildet, welche zum damaligen Zeitpunkt noch keinem Darlehen zugeordnet werden konnten. Zum Abschlussstichtag waren alle Zinssicherungsinstrumente entsprechenden Darlehen zugeordnet, sodass aufgrund der nunmehr bestehenden Bewertungseinheiten dafür keine Drohverlustrückstellungen mehr zu bilden waren. Allerdings mussten für die seitens zweier Banken im Zusammenhang mit dem Gesellschafterwechsel kurzfristig gekündigten Zinssicherungsgeschäften Drohverlustrückstellungen in Höhe von € 17,5 Mio. gebildet werden. Der Umgang mit dem Zinsänderungsrisiko ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet.

6. Prognosebericht

Die folgenden Einschätzungen basieren auf der genauen Analyse allgemein zugänglicher statistischer Daten und umfangreichen eigenen Auswertungen. In die zukunftsbezogenen Aussagen fließen zudem die fundierten und spezifischen Kenntnisse der TLG IMMOBILIEN über den ostdeutschen Immobilienmarkt ein. Auf diesen Grundlagen kommen wir zu folgenden Einschätzungen:

- Für das Wirtschaftsjahr 2013 rechnen wir insgesamt mit einem stagnierenden Preisniveau bei Immobilien. Die Finanzierung von Immobilientransaktionen dürfte durch die Banken weiterhin eher restriktiv erfolgen.
- Die TLG IMMOBILIEN wird aufgrund ihrer hohen Eigenkapitalquote Investitionen auch weiterhin am Kapitalmarkt finanzieren können.
- In strukturschwachen Regionen schätzen wir den Markt für gebrauchte Gewerbeimmobilien kurz- und mittelfristig als stagnierend nur teilweise liquide ein.
- Nennenswerte Investitionsmöglichkeiten sehen wir dagegen in folgenden Regionen:
- Großraum Rostock sowie die übrigen Hansestädte in Mecklenburg-Vorpommern,
- Berlin einschließlich des näheren Einzugsgebietes, Potsdam sowie die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming,
- Dresden und Leipzig.

Laufende Projektentwicklungen wird die TLG IMMOBILIEN weitestgehend wie geplant zu Ende führen. Neue Entwicklungsmaßnahmen werden sich darauf konzentrieren, Renditen durch die Schaffung bau- und planungsrechtlicher Voraussetzungen zu erzielen.

Ergebnisentwicklung der TLG IMMOBILIEN

Die TLG IMMOBILIEN folgt der Strategie durch Verkauf von Objekten und Immobilienmanagement ein renditestarkes und für den Kapitalmarkt attraktives Immobilienportfolio herauszubilden, dessen Kern Büro- und Einzelhandelsimmobilien bilden werden. Hierzu erfolgt der Verkauf nicht strategiekonformer Bestände. Verkaufsschwerpunkte bilden die Jahre 2013 und 2014, in denen die Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien – insbesondere aus Gewerbe- und Dienstleistungsimmobilien – jeweils deutlich über € 100 Mio. liegen werden.

Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien wird im Rahmen der sich verändernden Struktur des Portfolios auch zukünftig stabile Ergebnisse erwirtschaften. Bei hohen Verkäufen gehen die Umsätze aus der Objektbewirtschaftung moderat zurück, bleiben aber jeweils deutlich über € 100 Mio.

Infolge der geplanten Anpassung des Portfolios wird sich der Bestand des Anlagevermögens entsprechend reduzieren, wird jedoch gemessen in Buchwerten auch 2014 über € 1 Mrd. liegen.

Für die Jahre 2013 und 2014 rechnet die TLG IMMOBILIEN unter Abwägung der Risiken und Ausnutzung vorhandener Chancen mit einem stabilen Ergebnis im deutlich zweistelligen Millionenbereich und deutlichen Einzahlungsüberschüssen aus dem operativen Geschäft.

Berlin, 10. April 2013

Geschäftsführung

AKTIVA	31.12.2011		PASSIVA	31.12.2011	
	€	T€		€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Gezeichnetes Kapital	52.000.000,00	52.000
Entgeltlich erworbene Software	1.466.094,89	1.901	Kapitalrücklage	199.977.118,80	360.316
II. Sachanlagen			Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.220.477.316,15	1.705.896	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	479.180.638,17	479.181
2. Technische Anlagen und Maschinen	816.301,15	986	Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG	58.514.521,86	58.568
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.454.102,58	3.816	Andere Gewinnrücklagen	115.451.612,27	96.657
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	79.453.325,13	48.879		653.146.772,30	634.406
	1.304.201.045,01	1.759.577	Konzernbilanzverlust	99.873.976,70	84.006
III. Finanzanlagen			Anteile anderer Gesellschafter	0,00	2
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	127.550,95	132		805.249.914,40	962.718
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	33.418.330,16	34.274	UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	7.028.937,04	7.936
	33.545.881,11	34.406	SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN UND INVESTITIONSZUSCHÜSSE	16.368.431,61	35.800
B. UMLAUFVERMÖGEN			RÜCKSTELLUNGEN		
I. Vorräte			Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.887.723,19	7.117
1. Immobilien	7.796.914,67	11.467	Steuerrückstellungen	30.779.393,10	39.424
2. Unfertige Leistungen	16.333.865,02	34.088	Rückstellungen für Restititionen	0,00	9
	24.130.779,69	45.555	Sonstige Rückstellungen	51.492.736,02	45.621
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				89.159.852,31	92.171
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.480.592,28	16.960	VERBINDLICHKEITEN		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.058,76	9	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	480.110.272,45	696.830
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.956.482,80	3.400	Erhaltene Anzahlungen	19.986.728,41	35.704
	10.446.133,84	20.369	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.132.235,53	7.035
III. Wertpapiere	40.587,66	38	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	53.748
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	69.933.491,49	42.543	Sonstige Verbindlichkeiten	13.945.630,35	18.975
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.319.264,09	7.112	davon aus Steuern € 323.458,07 (Vj. T€ 1.468)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 150.714,15 (Vj. T€ 11)		
				533.174.866,74	812.292
			RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	101.275,68	584
	<u>1.451.083.277,78</u>	<u>1.911.501</u>		<u>1.451.083.277,78</u>	<u>1.911.501</u>

	€	€	2011 T€
1. Umsatzerlöse		219.675.422,60	247.420
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		526.895,56	2.720
3. Sonstige betriebliche Erträge		16.616.032,45	39.076
		235.764.559,49	289.216
4. Materialaufwand			
a) Buchwertabgänge Immobilienbestand	48.687.160,11		29.291
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	45.389.186,97		73.713
		94.076.347,08	103.004
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	16.432.528,89		20.136
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 223.135,93 (Vj. T€ 266)	2.668.715,46		3.293
		19.101.244,35	23.429
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	48.130.313,72		55.878
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	396.772,40		502
		48.527.086,12	56.380
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.229.450,82	22.864
		191.934.128,37	205.677
8. Erträge aus Beteiligungen	2.331.265,52		471
davon aus verbundenen Unternehmen € 2.331.265,52 (Vj. T€ 471)			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	893.099,51		758
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.486,65		385
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	39.926.159,17		32.364
		-36.705.280,79	-31.520
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.125.150,33	52.019
13. Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis		0,00	-23.126
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.507.424,36	10.060
15. Sonstige Steuern		91.937,12	177
16. Konzernjahresüberschuss		2.525.788,85	18.656
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		84.005.631,73	28.914
18. Gewinnausschüttung		18.394.133,82	73.748
19. Konzernbilanzverlust		99.873.976,70	84.006

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2012

	2012	2011
	€ Mio.	€ Mio.
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	2,5	18,7
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	47,3	48,9
Abnahme (Vj. Zunahme) der Rückstellungen	-0,1	22,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-1,8	6,8
Buchwertabgänge Immobilien des Anlagevermögens	45,6	25,9
Abnahme (Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7,9	-3,3
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG sowie anderer Passiva	11,4	5,0
Veränderung aus Entkonsolidierung	27,0	0,0
Zunahme des Sonderpostens	2,7	0,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>142,5</u>	<u>124,3</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3,2	2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-89,5	-115,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,3	-1,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-1,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-86,6</u>	<u>-115,9</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	71,2	107,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-15,9	-68,1
Auszahlungen an Gesellschafter	-83,7	-20,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-28,4</u>	<u>19,2</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	27,5	27,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42,5	14,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>70,0</u>	<u>42,5</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	70,0	42,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>70,0</u>	<u>42,5</u>

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
			Sonderrücklagen gem. DMBilG	Andere Gewinnrücklagen	Verlustvortrag und Konzern- jahresergebnis	Ausgleichsposten anderer Gesellschafter	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
31.12.2010	52.000.000,00	357.478.024,72	537.749.071,53	96.657.483,88	-28.914.187,19	683.041,40	1.015.653.434,34
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	18.656.649,97	4,34	18.656.654,31
Gewinnausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-73.748.094,51	0,00	-73.748.094,51
übriges Konzernergebnis	0,00	2.837.523,46	0,00	0,00	0,00	-681.156,10	2.156.367,36
	0,00	2.837.523,46	0,00	0,00	-55.091.444,54	-681.151,76	-52.935.072,84
31.12.2011	52.000.000,00	360.315.548,18	537.749.071,53	96.657.483,88	-84.005.631,73	1.889,64	962.718.361,50
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	-53.911,50	18.794.128,39	0,00	0,00	18.740.216,89
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	2.525.788,85	0,00	2.525.788,85
Gewinnausschüttung an Gesellschafter	0,00	-11.605.866,18	0,00	0,00	-18.394.133,82	0,00	-30.000.000,00
übriges Konzernergebnis/Abspaltung	0,00	-148.732.563,20	0,00	0,00	0,00	-1.889,64	-148.734.452,84
	0,00	-160.338.429,38	-53.911,50	18.794.128,39	-15.868.344,97	-1.889,64	-157.468.447,10
31.12.2012	52.000.000,00	199.977.118,80	537.695.160,03	115.451.612,27	-99.873.976,70	0,00	805.249.914,40

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2012	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Veränderung Konsolidierungs-		1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Veränderung Konsolidierung	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Entgeltlich erworbene Software	6.971.816,72	321.135,27	367.938,94	0,00	3.072,30	6.921.940,75	5.070.548,99	756.308,11	367.938,94	0,00	3.072,30	5.455.845,86	1.466.094,89	1.901.267,73
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.822.807,18	0,00	0,00	0,00	0,00	5.822.807,18	5.822.807,18	0,00	0,00	0,00	0,00	5.822.807,18	0,00	0,00
	12.794.623,90	321.135,27	367.938,94	0,00	3.072,30	12.744.747,93	10.893.356,17	756.308,11	367.938,94	0,00	3.072,30	11.278.653,04	1.466.094,89	1.901.267,73
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.376.190.493,68	1.270.342,56	687.026.648,05	52.008.571,26	28.816.817,33	1.713.625.942,12	670.294.334,43	44.998.801,68	198.159.995,72	817.503,65	23.167.010,77	493.148.625,97	1.220.477.316,15	1.705.896.159,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.059.368,78	0,00	22.015,00	1.426.247,92	1.287.965,57	4.175.636,13	3.073.496,72	1.563.447,49	14.765,00	0,00	1.262.844,23	3.359.334,98	816.301,15	985.872,06
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.725.738,29	452.239,19	602.330,20	0,00	285.990,90	12.289.656,38	8.909.515,93	811.756,44	602.330,20	0,00	283.388,37	8.835.553,80	3.454.102,58	3.816.222,36
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	48.879.342,09	87.741.107,42	3.730.070,80	-53.434.819,18	2.234,40	79.453.325,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.453.325,13	48.879.342,09
	2.441.854.942,84	89.463.689,17	691.381.064,05	0,00	30.393.008,20	1.809.544.559,76	682.277.347,08	47.374.005,61	198.777.090,92	817.503,65	24.713.243,37	505.343.514,75	1.304.201.045,01	1.759.577.595,76
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.791.231,59	0,00	622,74	0,00	0,00	1.790.608,85	1.659.571,25	3.486,65	0,00	0,00	0,00	1.663.057,90	127.550,95	131.660,34
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	34.273.734,21	2.331.192,43	3.186.596,48	0,00	0,00	33.418.330,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.418.330,16	34.273.734,21
	36.064.965,80	2.331.192,43	3.187.219,22	0,00	0,00	35.208.939,01	1.659.571,25	3.486,65	0,00	0,00	0,00	1.663.057,90	33.545.881,11	34.405.394,55
	<u>2.490.714.532,54</u>	<u>92.116.016,87</u>	<u>694.936.222,21</u>	<u>0,00</u>	<u>30.396.080,50</u>	<u>1.857.498.246,70</u>	<u>694.830.274,50</u>	<u>48.133.800,37</u>	<u>199.145.029,86</u>	<u>817.503,65</u>	<u>24.716.315,67</u>	<u>518.285.225,69</u>	<u>1.339.213.021,01</u>	<u>1.795.884.258,04</u>

Konzernjahresabschluss zum 31.12.2012

Konzernanhang der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin

1. Allgemeines

Dem für das Geschäftsjahr 2012 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, (TLG IMMOBILIEN oder Muttergesellschaft) und 4 (Vj. 6) ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zu Grunde. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt.

Der nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 297 ff. HGB aufgestellte Konzernabschluss ist aufgrund der gegebenen Größenverhältnisse maßgeblich durch die Muttergesellschaft geprägt.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH befand sich bislang vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Mit Vertrag vom 19.12.2012 hat die Bundesrepublik Deutschland ihren Geschäftsanteil von 100 % veräußert. Erwerber waren mit einem Anteil von 94,9 % die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, und mit einem Anteil von 5,1 % die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt/M.. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte entsprechend der vertraglichen Regelung am 31.12.2012.

2. Konsolidierungskreis

Gemäß § 294 Abs. 1 HGB sind neben der TLG IMMOBILIEN GmbH die folgenden, ausnahmslos im Alleinbesitz der Muttergesellschaft stehenden Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen:

TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma

TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin

Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden, (Umfirmierung im Geschäftsjahr 2012, davor Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH & Co. KG, Dresden)

Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden

Seit dem Geschäftsjahr 2012 hält die TLG IMMOBILIEN 100 % (Vj. 94 %) an der Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden. Sie hat die restlichen Anteile in Höhe von 6 % von dem ehemaligen Gesellschafter Baywobau übernommen.

Für die Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, an dem die TLG IMMOBILIEN zu 33 % beteiligt ist, erfolgte die Einbeziehung in den Konzernabschluss gemäß § 312 HGB nach der At-Equity-Methode (Buchwertmethode). Gegenstand der Gesellschaft ist es, Grundbesitz, insbesondere den für eine Bebauung mit der Altmarkt-Galerie in Dresden vorgesehenen Grundbesitz, zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen.

Unternehmen von untergeordneter Bedeutung (§ 296 Abs. 2 HGB), an denen die TLG IMMOBILIEN zu 100 % beteiligt ist und die nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen werden, existieren nicht mehr.

Die Veränderung im Konsolidierungskreis zum Vorjahr resultiert aus der Liquidation der TLG Technologiepark Ilmenau GmbH i. L., Ilmenau, und dem Verkauf der TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl, im Geschäftsjahr 2012.

Des Weiteren hält die TLG IMMOBILIEN 50 % der Anteile an folgenden Gesellschaften, welche im Konzern zu Anschaffungskosten bilanziert werden, da sie gemäß § 311 Abs. 2 HGB von untergeordneter Bedeutung sind:

Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 Verwaltung mbH, Berlin

Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 mbH & Co. KG, Berlin

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung wurde gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB a. F. nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem Eigenkapital der einbezogenen Unternehmen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt durchgeführt.

Bei einer zum 31. Dezember 2012 im Konsolidierungskreis verbliebenen Gesellschaft war im Rahmen der Erstkonsolidierung ein vergleichsweise niedriger Beteiligungsansatz zu verzeichnen, der den passivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von € 7,0 Mio. (Vj. € 7,9 Mio.) begründet. Der Ausweis des passivischen Unterschiedsbetrages erfolgt gesondert nach dem Eigenkapital. Das Wahlrecht des § 309 Abs. 2 HGB wird grundsätzlich nicht ausgeübt. Abgänge erfolgen erst zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung bzw. Liquidation.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind die Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen gemäß § 303 HGB aufgerechnet worden.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Dem Konzernabschluss liegen die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde:

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (3 bzw. 5 Jahre; lineare Methode) vermindert.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, wenn die Wertminderung dauerhaft ist und planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, die dem Geschäftsbetrieb auf Dauer dienen, werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und werden, soweit sie einer Abnutzung unterliegen, planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von € 150,00 (bis zum 31. Dezember 2007 € 410,00), sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00, die nach dem

31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 Prozent p. a. im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert und bei den Anteilen am assoziierten Unternehmen zum fortgeführten anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Der Ausweis des restlichen Immobilienvermögens erfolgt im Umlaufvermögen, da diese Immobilien für die Verwertung bestimmt sind. Sie sind ebenfalls zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen ergeben sich insbesondere aus der Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Anlagegüter.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projizierten Einmalbetragsmethode unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 5,06 % (Vj. 5,14 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Gehaltssteigerungen und Fluktuationen wurden erwartungsgemäß nicht berücksichtigt. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 1 % (Vj. 1 %) berücksichtigt. Für die Pensionsrückstellungen wurde das Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB insoweit ausgeübt, als das der Auflösungsbetrag aus der Neubewertung in Höhe von € 1,5 Mio. zum Bilanzstichtag im Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Die Rückstellungen sind dem Grund nach kurzfristig, so dass keine Abzinsung erfolgte.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern auf Grund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet und ergeben bei der TLG IMMOBILIEN eine aktive Steuerlatenz. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB. Wesentliche Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß §§ 300 bis 307 HGB beruhen, bestehen nicht. Entsprechend entfällt eine Bildung aktiver bzw. passiver latenter Steuern für Konsolidierungsmaßnahmen.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsatz zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Demnach werden sich ausgleichende positive und negative Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (Einfrierungsmethode).

5. Erläuterungen zum Konzernabschluss

Aktiva

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Konzernanhang dargestellt.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken belaufen sich nach Abschreibungen auf € 1.220,5 Mio.

Die Finanzanlagen (€ 33,5 Mio.) betreffen mit € 0,1 Mio. Anteile an zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nicht konsolidiert wurden, sowie einem assoziierten Unternehmen in Höhe von € 33,4 Mio. Die Verringerung der Anteile an dem assoziierten Unternehmen, der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, um € 0,9 Mio., ergibt sich im Saldo durch die Vereinnahmung des Gewinns 2012 (€ 2,3 Mio.) und die Entnahme des Barüberschusses 2012 (€ 3,2 Mio.) durch die TLG IMMOBILIEN.

Neben den üblichen Verwertungen des Geschäftsjahres ergaben sich für im Umlaufvermögen bilanzierte Werte für Immobilien Anpassungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 0,4 Mio. und Zuschreibungen in Höhe von € 0,1 Mio. Der Bilanzansatz beträgt danach € 7,8 Mio.

In den unfertigen Leistungen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (€ 16,3 Mio.) enthalten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (€ 6,5 Mio.) setzen sich aus den Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften (€ 2,2 Mio.), den Forderungen aus der Vermietung (€ 3,3 Mio.) und sonstigen Forderungen (€ 1,0 Mio.) zusammen. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben € 0,1 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. € 0,4 Mio. mehr als ein Jahr).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 9) betreffen eine Forderung gegen die Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 mbH & Co. KG, Berlin, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen wird. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (€ 4,0 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Anspruch der Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH & Co. KG, Dresden, auf Pach-

terneuerung gemäß Pachtvertrag zwischen der Gesellschaft und der Steigenberger Hotels AG, Frankfurt am Main (€ 2,1 Mio.), sowie Forderungen an das Finanzamt aus Steuern (€ 1,1 Mio.). Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben € 2,1 Mio. (Vj. € 1,9 Mio.) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (€ 69,9 Mio.) werden im Wesentlichen laufende Konten (€ 44,2 Mio.) und Festgelder (€ 25,7 Mio.) erfasst. Davon sind zu Sicherungszwecken € 5,1 Mio. an die DKB und € 3,9 Mio. an die HSBC sowie € 0,4 Mio. an die Volks- und Raiffeisenbank Muldental abgetreten und stehen der TLG IMMOBILIEN damit nicht zur freien Verfügung. Die Geschäftsbeziehung mit der HSBC wurde im Januar 2013 beendet und entsprechend abgetretene Bankguthaben für Ausgleichszahlungen für negative Zinssicherungsgeschäfte verwendet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von € 7,3 Mio. bezieht sich im Wesentlichen auf die Abgrenzung der von der TLG IMMOBILIEN geleisteten Zuschüsse zu zwei Hotelprojekten sowie auf abgegrenzte Gebühren für ausgereichte Darlehen.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

	31.12.2012
	TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen	
Rückstellungen	7.082
Verbindlichkeiten	874
bilanzielle Wertansätze für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	533
Latente Steueransprüche netto	<u>8.489</u>

Latente Steuern auf Konsolidierungsmaßnahmen sind als unwesentlich eingestuft und deshalb nicht dargestellt worden.

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,875 % zu Grunde gelegt. Dieser ergibt sich aus den derzeit geltenden gesetzlichen Steuersätzen, Messzahlen und -beträgen sowie einem durchschnittlichen Hebesatz der Gemeinden von 430 %.

Durch den Untergang der steuerlichen Verlustvorträge auf Grund des Gesellschafterwechsels bei der TLG IMMOBILIEN wurden ab diesem Geschäftsjahr keine Latenzen auf steuerliche Verlustvorträge im Anhang angegeben.

Es wurde vom Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern Gebrauch gemacht.

Passiva

Das gezeichnete Kapital des TLG IMMOBILIEN Konzerns beträgt € 52,0 Mio.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von € 200,0 Mio. aus, die sich auf Grund der Abspaltung des Wohnbestandes in eine neue Gesellschaft mit Wirkung zum 01. Januar 2012 um € 148,7 Mio. und durch Entnahmen zur Ausschüttung an den ehemaligen Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN (€ 11,6 Mio.) verringert hat.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um € 18,7 Mio. auf € 653,1 Mio. erhöht. Dies resultiert aus der Auflösung der mit den Gewinnrücklagen verrechneten positiven Unterschiedsbeträge auf Grund der Liquidation der TLG Technologiepark Ilmenau GmbH i. L., Ilmenau, und des Verkaufs der TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages in Höhe von € 84,0 Mio., der Gewinnausschüttung des Bilanzgewinns der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2011 in 2012 in Höhe von € 30,0 Mio. und des Konzernjahresüberschusses des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von € 2,5 Mio. ergibt sich ein Eigenkapital von insgesamt € 805,2 Mio.

Der Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter innerhalb des Eigenkapitals für Anteile, die von Gesellschaftern gehalten werden, die keine Beziehung zum Konzern haben, hat sich durch Übernahme der Fremdanteile in Höhe von 6 % an der Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden, durch die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2012 um T€ 2 auf T€ 0 verringert.

Der Sonderposten für Investitionszulagen und Investitionszuschüsse des TLG IMMOBILIEN Konzerns entwickelte sich durch weitere Zulagen in Höhe von € 3,6 Mio., Auflösungen entsprechend der Abschreibung der Anlagegüter in Höhe von € 0,8 Mio. und der Abspaltung des Wohnbestandes in Höhe von € 22,2 Mio. auf € 16,4 Mio.

Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung hat sich durch den Verkauf einer Tochtergesellschaft um € 0,9 Mio. auf € 7,0 Mio. verringert.

Den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von € 6,9 Mio. liegen gutachterliche Ermittlungen zu Grunde. Die Verminderung um € 0,2 Mio. resultiert aus der Inanspruchnahme im Geschäftsjahr 2012. Durch die Ausübung des Beibehaltungswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung in Höhe von € 1,5 Mio.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von € 30,8 Mio. betreffen im Wesentlichen die Rückstellung für Grunderwerbsteuer auf Grund der Abspaltung des Wohnbestandes der TLG IMMOBILIEN in eine neue Gesellschaft mit Wirkung zum 01. Januar 2012 (€ 17,5 Mio.), Körperschaftsteuer (€ 5,5 Mio.), Gewerbesteuer (€ 7,2 Mio.) und sonstige Steuern (€ 0,6 Mio.) der Jahre 2012 und früher.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 51,5 Mio. betreffen zum größten Teil drohende Verluste für Zinssicherungsinstrumente (€ 17,5 Mio.), die Rückzahlung von Investitionszulagen und Investitionszuschüssen (€ 9,1 Mio.), Prozessrisiken (€ 7,8 Mio.), noch anfallende Baukosten (€ 5,6 Mio.), Personalaufwendungen (€ 2,6 Mio.), die Objektverwaltung (€ 1,5 Mio.), ausstehende Rechnungen (€ 1,1 Mio.) sowie Zinsaufwendungen (€ 3,0 Mio.).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

	31.12.2012				31.12.2011	
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
gegenüber Kreditinstituten	480,1	87,2	155,7	237,2	696,8	30,0
aus erhaltenen Anzahlungen	20,0	20,0	-	-	35,7	35,7
aus Lieferungen und Leistungen	19,1	18,5	0,6	-	7,0	5,6
gegenüber Gesellschafter	-	-	-	-	53,8	53,8
gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	14,0	9,5	0,7	3,8	19,0	14,3
Summe	533,2	135,2	157,0	241,0	812,3	139,4

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von € 480,1 Mio. resultieren im Wesentlichen aus der TLG IMMOBILIEN (€ 479,9 Mio.) und betreffen hauptsächlich Kredite der Unicredit Bank AG (HypoVereinsbank AG, € 74,5 Mio.), der Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG (€ 65,7 Mio.) und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (€ 41,4 Mio.). Darüber hinaus wurden Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Berlin, die über die Landesbank Berlin, die Deutsche Kreditbank AG, die Bremer Landesbank und die Sächsische Aufbaubank an die TLG IMMOBILIEN ausgereicht wurden (€ 56,1 Mio.), in Anspruch genommen. Insgesamt sind € 475,4 Mio. durch Grundschulden und € 0,8 Mio. durch Negativklärungen besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von € 20,0 Mio. betreffen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern (€ 16,3 Mio.). Die übrigen Anzahlungen stehen in Verbindung mit noch nicht wirksam gewordenen Kaufverträgen aus dem Liegenschaftsverkauf (€ 3,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 19,1 Mio. umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Standortentwicklung (€ 8,9 Mio.), Verbindlichkeiten aus Garantieeinbehalten (€ 1,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Objektverwaltung (€ 0,4 Mio.), Verbindlichkeiten aus allgemeiner Geschäftstätigkeit (€ 7,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Ankauf von Immobilien (€ 0,6 Mio.) und Verbindlichkeit aus noch nicht zugeordneten Zahlungseingängen (€ 0,2 Mio.).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 14,0 Mio. beinhalten mit € 7,0 Mio. Abführungsverpflichtungen aus vereinnahmten Kaufpreisentgelten für fremde Dritte und mit € 4,7 Mio. Zuschüsse für Leasingobjekte, die in Form von verminderten Leasingraten verteilt über die Leasinglaufzeit an die Leasingnehmer weitergereicht werden müssen. Darüber hinaus sind mit € 0,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.

Besicherungen von Verbindlichkeiten, die über die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinausgehen, bestehen nicht.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von € 0,1 Mio. bezieht sich im Wesentlichen auf Mietvorauszahlungen und Erbbauzinsvorauszahlungen.

Haftungsverhältnisse

Guthaben der TLG IMMOBILIEN wurden in Höhe von € 9,4 Mio. als Sicherheit verpfändet. Zum einen gelten die Verpfändungen für die Derivate bei der HSBC (€ 3,9 Mio.), auf die die Bank dann zurückgreifen kann, wenn die TLG IMMOBILIEN den Zahlungsverpflichtungen aus den abgeschlossenen Zinssicherungen nicht nachkommt. Die Zinssicherungsgeschäfte mit der HSBC wurden im Januar 2013 unter Begleichung einer Ablösezahlung beendet. Zum anderen ist die TLG IMMOBILIEN auf Grund eines Avalrahmenvertrages mit der DKB (Deutsche Kreditbank) die Verpflichtung eingegangen, die Bank für herausgelegte Avale, die bis zum Laufzeitende des Avalrahmens noch nicht erloschen sind, von der Haftung freizustellen. Als Sicherheit sind der DKB Kontoguthaben in Höhe von € 5,1 Mio. verpfändet worden. Bisher hat die TLG IMMOBILIEN ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt, so dass kein Rückgriff auf verpfändete Guthaben erfolgte. Daher wird es als unwahrscheinlich angesehen, dass eine Inanspruchnahme durch die DKB eintreten wird. Darüber hinaus wurde ein Betrag von € 0,4 Mio. an die Volks- und Raiffeisenbank Muldenal zur Absicherung eines Förderdarlehens der Sächsischen Aufbaubank verpfändet, welches durch die Tochtergesellschaft TLG Gewerbepark Grimma aufgenommen wurde. Das Risiko aus der Inanspruchnahme des verpfändeten Guthabens wird auf Grund

der ausreichenden Vermögens- und Finanzlage der Tochtergesellschaft als gering eingeschätzt.

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte

Neben den unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesenen Verträgen und ausstehenden Maßnahmen bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Finanzlage.

Abspaltungsvertrag TAG Wohnen GmbH, Hamburg (vormals TLG WOHNEN GmbH, Berlin)

Mit Abspaltungs- und Übertragungsvertrag vom 29. Dezember 2011 überträgt die TLG IMMOBILIEN als übertragende Gesellschaft auf die übernehmende Gesellschaft TAG Wohnen im Wege der Abspaltung zur Aufnahme nach § 123 Abs. 2 Nr. 1 UmwG ihren Geschäftsbereich Wohnungsimmobilien unter Fortbestand der übertragenden Gesellschaft ohne Gewährung von Geschäftsanteilen an der übernehmenden Gesellschaft an die Gesellschafterin der übertragenden Gesellschaft. Abspaltungstichtag war der 1. Januar 2012, steuerlicher Übertragungstichtag war der 31. Dezember 2011. Die Kosten und Steuern werden durch die TLG IMMOBILIEN getragen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der TLG IMMOBILIEN Konzern hat diverse Mietverträge für Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, PKW-Stellplätze und Kellerräume abgeschlossen. Zudem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand des Konzerns sowie Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst. Die Kündigungstermine der Miet-, Leasing- und Dienstleistungsverträge liegen in 2013.

Diese Operating-Leasingverträge dienen dem laufenden Geschäftsbetrieb mit dem Vorteil, dass investive Maßnahmen und entsprechende Abflüsse liquider Mittel nicht notwendig werden. Risiken sind daraus nicht ersichtlich.

Infolge der am Bilanzstichtag bestehenden nicht kündbaren Verträge summieren sich die in den folgenden Jahren zu zahlenden Beträge wie folgt:

	T€
2013	<u>577</u>
2014	26
2015	0
	<u><u>603</u></u>

Davon entfallen T€ 32 auf Mietverträge, T€ 474 auf Dienstleistungsverträge sowie T€ 97 auf Leasingverträge.

Bestellobligo besteht in Höhe von € 88,1 Mio. für bereits beauftragte Maßnahmen für Investitionen in den Immobilienbestand der TLG IMMOBILIEN, bei denen die Leistungen aber noch nicht erbracht wurden. Darüber hinaus besteht weiteres Bestellobligo in geschäftsgewöhnlichem Umfang.

Aus dem städtebaulichen Vertrag „Wohnpark Karlshorst“ resultieren Verpflichtungen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erstellung von öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen und Bereitstellung von Grundstücksflächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen. Die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Maßnahmen und Auflagen sind in Abhängigkeit der Vermarktung der einzelnen Bauabschnitte zu leisten bzw. zu erfüllen und für jeden Bauabschnitt ist die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen. Am 19.10./29.10.2012 wurde ein Änderungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag geschlossen. Darin wurde festgestellt: „Die Verpflichtung des städtebaulichen Vertrages wurde in der Zwischenzeit weitgehend erfüllt. [...] Die TLG wird von der Verpflichtung des § 7 des städtebaulichen Vertrages vollständig befreit unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Betrieb der Kindertagesstätte tatsächlich aufgenommen wird und eine dementsprechende schriftliche Erklärung der TLG dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin zugeht.“ Die Mitteilung zum Betriebsbeginn der Kindertagesstätte erfolgte am 16.11.2012. Die Bestätigung zur Gesamtfertigstellung wird für das I. Quartal 2013 erwartet.

Derivative Finanzinstrumente

(ausschließlich zinsbezogene Geschäfte der TLG IMMOBILIEN)

	€ Mio.		€ Mio.	€ Mio.	
		30.06.2006 –			
Zinssatzswap mit CAP	8,8	30.06.2016	-0,4	0,0	n/a
		30.11.2006 –			
Forward Swap	8,8	30.11.2016	-1,0	0,0	n/a
		30.11.2007–			
Forward Swap (5)	28,9	30.11.2017	-5,2	0,0	n/a
		29.02.2008–			
Forward Swap (3)	13,2	28.02.2018	-2,2	0,0	n/a
		30.06.2008–			
Forward Swap (3)	12,0	30.06.2018	-2,1	0,0	n/a
		30.09.2008–			
Forward Swap (2)	7,2	28.09.2018	-1,5	0,0	n/a
		30.06.2009–			
Forward Swap (2)	1,8	28.09.2018	-0,4	0,0	n/a
		30.06.2009–			
Collar (2)	10,5	29.06.2019	-2,4	0,0	n/a
		30.09.2009–			
Forward Swap (1)	2,8	30.09.2019	-0,6	0,0	n/a
		31.03.2010–			
Forward Swap (4)	24,1	31.03.2020	-4,7	0,0	n/a
		30.06.2010–			
Forward Swap (3)	18,7	30.06.2020	-3,3	0,0	n/a
		31.03.2011–			
Forward Swap (3)	12,4	31.03.2021	-1,4	0,0	n/a
		30.06.2011–			
Forward Swap (2)	5,5	31.03.2021	-1,1	0,0	n/a
		28.09.2012–			
Forward Swap (2)	9,6	30.06.2021	-1,4	0,0	n/a
Zwischensumme Σ	164,3		Σ	0,0	

Art (Anzahl)	Betrag per 31.12.12 € Mio.	Laufzeit	Beizu- legender Zeitwert € Mio.	Buchwert (sofern vor- handen) € Mio.	Bilanz- Posten (sofern in Bilanz erfasst)
CAP (2)	8,8	30.06.2006- 11.01.2013	0,0	0,0	n/a
Forward Swap (1)	4,8	30.06.2011- 11.01.2013	-0,7	-0,7	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (3)	8,9	30.09.2008- 11.01.2013	-1,8	-1,8	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (1)	9,2	30.09.2009- 11.01.2013	-2,0	-2,0	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (7)	17,5	30.11.2007- 11.01.2013	-3,3	-3,3	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (3)	13,1	30.11.2007- 28.01.2013	-2,3	-2,3	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (1)	6,7	31.01.2007- 11.01.2013	-1,0	-1,0	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (4)	13,6	31.03.2009- 11.01.2013	-2,9	-2,9	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (2)	9,1	31.03.2009- 28.01.2013	-1,8	-1,8	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (1)	5,0	31.03.2012- 11.01.2013	-0,7	-0,7	Rückstellung für drohende Verluste
Forward Swap (1)	8,8	31.08.2006- 11.01.2013	-1,0	-1,0	Rückstellung für drohende Verluste
Zwischensumme Σ	<u>105,5</u>		Σ	<u>17,5</u>	
Gesamt	<u>269,8</u>			<u>17,5</u>	

Die Zinsderivate dienen der Zinsabsicherung von bereits aufgenommenen bzw. noch aufzunehmenden Krediten. Sie wurden mit der Mark-to-Market-Methode bewertet.

Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft / Sicherungsinstrument	Risiko / Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Darlehen gegenüber Kreditinstituten / Zinsderivate	Zinsänderungsrisiko / Portfolio hedge	€ 164,3 Mio.	€ 164,3 Mio.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich voraussichtlich fast in vollem Umfang im Sicherungszeitraum aus, weil laut Konzernrisikopolitik Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Es wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Erlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von € 219,7 Mio. (Vj. € 247,5 Mio.) enthalten € 136,2 Mio. (Vj. € 194,6 Mio.) aus der Objektbewirtschaftung, € 78,3 Mio. (Vj. € 50,5 Mio.) aus dem Verkauf von Liegenschaften und € 5,2 Mio. (Vj. € 2,4 Mio.) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Von den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften entfallen € 73,6 Mio. auf Liegenschaften des Anlagevermögens und € 4,7 Mio. auf Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Die Bestandsveränderung von € -0,5 Mio. ergibt aus im Vergleich zum Vorjahr geringeren noch nicht abgerechneten Betriebskosten nach Abspaltung auf die TAG Wohnen GmbH, Hamburg.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 16,6 Mio. betreffen € 1,0 Mio. periodenfremde Erträge, davon resultieren € 0,9 Mio. aus Erträgen Objektverwaltung. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen € 7,6 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen, € 1,4 Mio. aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, € 1,3 Mio. aus UA-Förderung, € 0,9 Mio. aus Zuschreibungen auf Immobilienbuchwerte, € 0,8 Mio. aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse sowie € 1,4 Mio. aus Versicherungsentschädigungen enthalten.

Die Erträge aus Beteiligungen (€ 2,3 Mio.) resultieren aus der Übernahme des Gewinns der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge (€ 0,9 Mio.) ergeben sich im Wesentlichen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Anlage liquider Mittel (€ 0,6 Mio.).

Aufwendungen

Der Materialaufwand in Höhe von € 94,1 Mio. betrifft mit € 48,7 Mio. Buchwertabgänge aus Verkäufen, mit € 36,9 Mio. Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung sowie mit € 8,5 Mio. Aufwendungen für übrige bezogene Leistungen. Von den Buchwertabgängen betreffen € 45,6 Mio. Liegenschaften des Anlagevermögens und € 3,1 Mio. Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Personalkosten in Höhe von € 19,1 Mio. fielen im Geschäftsjahr für durchschnittlich 225 unbefristet und für durchschnittlich 19 befristet beschäftigte Mitarbeiter an. Des Weiteren waren im Durchschnitt 20 Auszubildende beschäftigt und 2 Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen € 39,8 Mio., außerdem erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 8,3 Mio. auf Grund einer dauerhaften Wertminderung.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, betreffen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, die aus den gesunkenen Preisen am lokalen Immobilienmarkt resultieren (€ 0,4 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 30,2 Mio. beinhalten unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (€ 3,9 Mio.), Zuführungen zu den Rückstellungen für Prozessrisiken (€ 0,9 Mio.) sowie periodenfremde Aufwendungen durch nachträgliche Korrekturen in Vorjahren erfasster Erträge (€ 0,3 Mio.). Weiterhin sind mit € 17,8 Mio. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Liquidation bzw. dem Verkauf von zwei Tochtergesellschaften enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (€ 39,9 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus den Zinsen für Darlehen (€ 12,9 Mio.) sowie aus Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte (€ 9,1 Mio.) und Rückstellungen für drohende Verluste (€ 17,5 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (€ 4,5 Mio.) betreffen die Vorauszahlung für Körperschaftsteuern einschließlich Solidaritätszuschlag (€ 0,8 Mio.) und Gewerbesteuern (€ 0,2 Mio.) sowie die Zuführung von Rückstellungen für Körperschaftsteuer (€ 1,3 Mio.) und die Gewerbesteuer (€ 2,2 Mio.) für das laufende Geschäftsjahr.

6. Treuhandvermögen

Der TLG IMMOBILIEN Konzern verwaltet treuhändisch Guthaben aus Mietkautionen in Höhe von € 3,9 Mio. (Vj. € 8,7 Mio.).

7. Abschlussprüferhonorare

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind T€ 156 Honorar des Abschlussprüfers enthalten. Davon betreffen T€ 128 Abschlussprüfungsleistungen, T€ 17 andere Bestätigungsleistungen und T€ 11 sonstige Leistungen.

8. Sonstige Angaben

Die Gesamtbezüge für die Geschäftsführung des TLG IMMOBILIEN Konzerns beliefen sich im Jahr 2012 auf € 1.366.718,58. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich zum 31. Dezember 2012 auf € 2.807.469,27.

Die Aufsichtsratsvergütungen für den unterjährig noch tätigen Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN betragen in 2012 € 110.699,00.

Berlin, 10. April 2013

Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel und Anhang - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 11. April 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Plett
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer