



# Growing Assets

Halbjahresfinanzbericht 2011

# Konzernkennzahlen nach IFRS

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2011</b>	<b>01.01.-30.06.2010</b>
<b>A. Kennzahlen der Konzerngewinn- und verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	72.691	39.827
a) Immobilienverkäufe	15.178	15.401
b) Mieterlöse	53.489	23.864
c) Dienstleistungsumsätze	4.024	562
EBIT	64.374	17.225
EBT	33.742	6.221
Konzernergebnis vor Minderheiten	27.725	6.256
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,49	0,19
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Bilanzsumme	1.887.601	1.190.507
Eigenkapital vor Minderheiten	440.435	356.461
Eigenkapitalquote in %	23	30
Finanzverbindlichkeiten	1.082.134	634.002
davon langfristig	990.186	523.512
Immobilienvolumen	1.810.931	987.007
EPRA NAV je Aktie in EUR	8,19	6,67
<b>C. Mitarbeiter</b>		
	<b>30.06.2011</b>	<b>30.06.2010</b>
Mitarbeiter	258	115
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung in TEUR zum 30. Juni 2011		449.673
Grundkapital in EUR		64.422.999,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504 WKN A1KRLG WKN A1E89W WKN A1ELQF WKN A1CR8L	
Anzahl der Aktien		64.422.999
Free Float in %		96
Index		SDAX/EPRA

## Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	16
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	20
Portfolio	06	Konzerngewinn- und verlustrechnung	22
Leerstandsabbau	08	Konzerngesamtergebnisrechnung	23
TAG-Aktie	14	Konzernkapitalflussrechnung	24
		Konzerneigenkapitalentwicklung	25
		Konzernsegmentberichterstattung	26
		Erläuternde Anhangsangaben	27
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	34
		Finanzkalender / Kontakt	35

# Vorwort

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

im ersten Halbjahr 2011 ist die TAG Immobilien AG (nachfolgend kurz „TAG“) auf mehreren Ebenen deutlich voran gekommen.

Erstens konnten wir unsere Strategie der Wertschöpfung für unsere Aktionäre weiter fortsetzen und können nun einen nach EPRA-Vorgaben ermittelten Net Asset Value (NAV) von EUR 8,19 je Aktie berichten. Dieser übertrifft bereits zum Halbjahr unser altes Jahresziel von EUR 8,00, so dass wir die NAV Prognose zum 31. Dezember 2011 auf EUR 8,75 je Aktie anheben können. Das Wachstum resultiert aus Wertsteigerungen aus dem Gewerbeportfolio, da uns der Abschluss einiger neuer gewerblicher Mietverträge gelungen ist, einem Anstieg unseres Anteils an der Colonia Real Estate AG (nachfolgende kurz „Colonia“), den wir im zuletzt schwachen Markt auf über 60 Prozent ausbauen konnten, und dem erfolgreichen Abschluss neuer Akquisitionen.

Zweitens schreitet die Integration der Colonia wesentlich besser und schneller voran, als wir geplant und gehofft hatten. Von den geplanten Synergien von EUR 25-30 Mio. per anno haben wir EUR 20 Mio. bereits erreicht, auch wenn dieser Betrag natürlich noch nicht in Gänze in diesen Halbjahreszahlen sichtbar ist. Wir heben nun unser Synergieziel auf EUR 30-35 Mio. per anno an. Die allgemeinen Verwaltungskosten der Colonia von EUR 13 Mio. in 2010 konnten wir auf ein neues jährliches Niveau von unter EUR 2 Mio. senken. Hochverzinsliche Darlehen der Colonia wurden bereits getilgt. Entscheidend ist, dass es uns gelungen ist, das operative Management und das Property Management in Salzgitter bereits zum 1. Juli 2011 vollständig in die eigene Verantwortung zu übernehmen und künftig durch konzerneigene Abteilungen erbringen zu können.

Drittens steht der TAG-Konzern heute finanziell noch solider da als vor einem halben Jahr. Es ist uns wichtig, dass wir bei unserem Wachstumskurs weiterhin eine solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur vorweisen können. So konnten wir im abgelaufenen Halbjahr unsere Darlehen um über EUR 100 Mio. reduzieren, die Eigenkapitalquote von 19 Prozent im ersten Quartal auf 23 Prozent steigern und den LTV von rund 60 Prozent im ersten Quartal 2011 auf 59 Prozent leicht senken. Weder 2011 noch 2012 stehen wesentliche Darlehen zur Refinanzierung an, so dass wir uns auf der Refinanzierungsseite nicht exponiert sehen.

Viertens konnten wir unsere wertsteigernde Akquisitionspolitik mit mehreren kleineren Zukäufen fortsetzen. Alle diese Transaktionen sind NAV-steigernd und werden sich überproportional positiv auf unsere Gewinne und Cash Flows auswirken. Eine Übersicht über unsere Akquisitionen und deren Einfluss auf den NAV finden Sie auf Seite 13.

Schließlich ist uns auch in unserem Gewerbeportfolio die eine oder andere Verbesserung gelungen. So konnten wir zum Beispiel eines der drei Münchener Siemens-Objekte komplett neu und langfristig vermieten. Die Mieten liegen deutlich über denen, die Siemens bisher gezahlt hat. Dieser Vermietungserfolg steigert natürlich den Wert dieses Objekts.

Die gesamten Umsatzerlöse konnten von EUR 39,8 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 72,7 Mio. in 2011 gesteigert werden. Die Umsätze aus Vermietung stiegen von EUR 23,9 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 53,5 Mio. in 2011 an. Daraus resultiert ein Mietergebnis von EUR 39,2 Mio. Die Neubewertungsgewinne, die hauptsächlich im Gewerbeimmobilienportfolio durch Neuvermietungen erzielt wurden, belaufen sich auf EUR 5,5 Mio. Daraus resultiert ein Ergebnis vor Steuern (EBT) Ende des ersten Halbjahres 2011 von EUR 33,7 Mio. nach EUR 6,22 Mio. im Vergleichszeitraum 2010.

Durch die Übernahme der Colonia Real Estate AG und weitere Zukäufe bewirtschaftet die TAG zum 30. Juni 2011 insgesamt 27.073 Wohneinheiten. Die im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung am 7. April 2011 beschlossene Barkapitalerhöhung über rund 5,8 Mio. neue Aktien war mehrfach überzeichnet und konnte Anfang Mai 2011 zu EUR 7 je Aktie vollständig platziert werden.

Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und Maßnahmen zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für Sie weitere Werte zu schaffen, und dass Sie uns auf unserem verheißungsvollen Wachstumspfad auch künftig begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



**Rolf Elgeti   Hans-Ulrich Sutter   Dr. Harboe Vaagt**

# Portfolio

## **Integration der Colonia in die TAG-Gruppe schreitet voran**

Der im ersten Quartal eingeleitete Restrukturierungsprozess bei der Colonia schreitet gut voran und zeigt erste Erfolge. So sind Ende des zweiten Quartals durch die Zusammenlegung der Stabsabteilungen und der zentralen Aufgaben bereits Einsparungen im administrativen Bereich in Höhe von rund EUR 11 Mio. zu verzeichnen. Darüber hinaus wird das Portfolio der Colonia zwischenzeitlich weitestgehend intern verwaltet, und diverse externe Mandate sind aufgekündigt worden. Für das größte Einzelportfolio (rund 8.900 Einheiten) der Colonia in Salzgitter ist beispielsweise der Vertrag für das externe Property Management zum 1. Juli 2011 beendet worden. Die TAG erwartet aus dem strategisch begründeten „insourcing“ des Property Managements Einsparungen in Millionenhöhe – unter anderem durch die Steigerung der operativen Rentabilität, die Realisierung von Synergien und die Reduzierung von Leerstandskosten.

Wie angekündigt sind im zweiten Quartal die beiden Asset Management Gesellschaften Colonia Real Estate Solutions GmbH und LARUS Asset Management GmbH unter dem Dach der Colonia zusammengeführt worden. Die neu entstandene Asset- und Property Management Gesellschaft firmiert unter dem Namen POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachfolgend POLARES REAM ) und ist mit rund EUR 4 Mrd. Assets unter Management in Deutschland der viertgrößte Asset- und Property Management Dienstleister für den gewerblichen Immobiliensektor. Die POLARES REAM übernimmt alle Serviceleistungen rund um die Immobilie, neben Gewerbeobjekten betreut die Gesellschaft auch Einzelhandels- und Logistikimmobilien.

Diese ersten Erfolge, die die TAG im Rahmen des Integrations- und Restrukturierungsprozesses der Colonia in die TAG-Gruppe nach nur drei Monaten erzielen konnte, zeigen, dass sich diverse Prozessschritte wesentlich schneller und leichter realisieren lassen, als angenommen. Weitere Maßnahmen zur Konzentration der Dienstleistungen auf konzerninterne Gesellschaften und vor allem zur Reduzierung von Leerständen sind innerhalb des zweiten Quartals parallel eingeleitet worden – mit daraus resultierenden positiven Synergieeffekten und messbaren Ergebnissen ist jedoch erst Ende 2011 zu rechnen.

## Einsparungspotenzial durch die Übernahme der Colonia Real Estate AG

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Quellen, für die von uns erwarteten Synergien und wann wir diese in den Zahlen sichtbar erwarten. Aufgrund der guten Fortschritte und des teilweise von uns nicht erwarteten Optimierungspotenzials gehen wir nun von EUR 30-35 Mio. an zukünftigen jährlichen Ertragsverbesserungen aus der Colonia-Übernahme aus.

	<b>Altes Ziel Mio. EUR</b>	<b>Bereits erreicht Mio. EUR</b>	<b>Sichtbar ab</b>	<b>Neues Ziel Mio. EUR</b>	<b>Kommentar</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	10	11	zum großen Teil schon sichtbar, Rest ab Q3/2011	11	Einsparungen von EUR 11,2 Mio. per anno bereits erreicht
Property Management Kosten	4	4	Q3/2011	4	Übergang der wesentlichen externen Verträge ab 1.7.2011
Kombination Asset Management externer Verwalter	3	1	2012	3	Fusion erfolgt, Restrukturierung im Gange
Refinanzierungskosten	3	2	Q3/2011	3	erste teure Darlehen wurden abgelöst
Operatives (Mieten und Leerstandskosten)	8	2	fortlaufend über ca. 3 Jahre	13	erster Leerstandsabbau und diverse Kostensenkungen in Salzgitter
<b>Insgesamt</b>	<b>28</b>	<b>20</b>		<b>34</b>	

# Leerstandsabbau

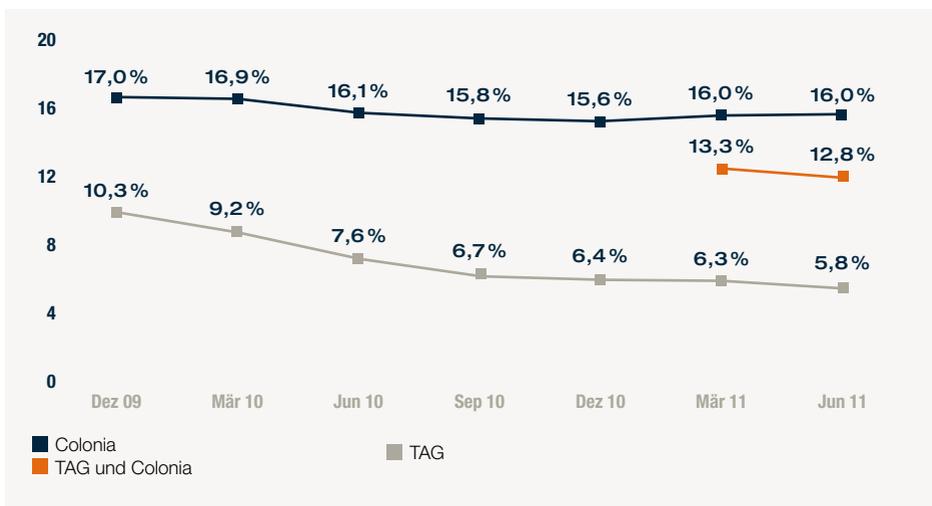
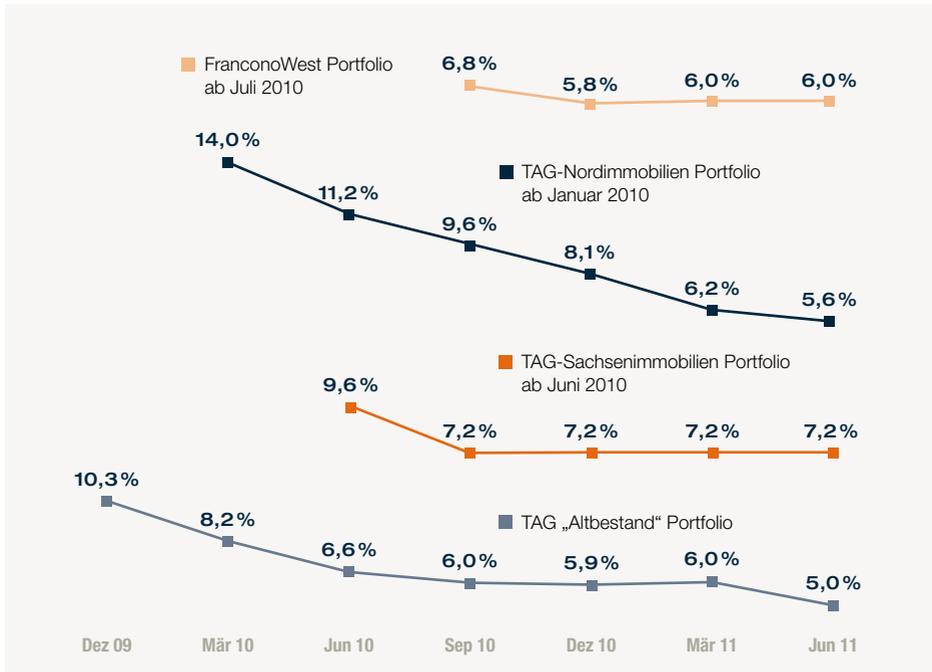
Die Anzahl der Wohneinheiten im TAG-Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2011 durch die Übernahme der Colonia wesentlich erhöht. Die Standorte der Wohnimmobilien beider Unternehmen decken sich mit wenigen Ausnahmen und befinden sich – ausgenommen des Salzgitter-Portfolios – in deutschen Metropolregionen mit Wachstumspotenzial wie zum Beispiel Berlin, Hamburg/Norddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Leipzig/Sachsen. Als Bestandsimmobilienhalter liegt der Fokus der TAG auf dem aktiven Miet- und Asset Management – mit dem Ziel der profitablen Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie der Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen. Ein Kernbereich hiervon ist der Abbau von Leerständen innerhalb des gesamten Portfolios, der auch im ersten Halbjahr 2011 weiter vorangetrieben wurde.

Für den Wohnimmobilienbereich stellt sich die Leerstandsentwicklung wie folgt dar: Im TAG „Altbestand“ Portfolio reduzierte sich der Leerstand von 5,9 Prozent Ende 2010 auf 5,0 Prozent zum Ende des zweiten Quartals 2011. In dem gesamten Wohnimmobilienportfolio mit letztjährigen Akquisitionen ohne die Colonia, konnte der Leerstand von 6,4 Prozent Ende 2010 auf 5,8 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres abgebaut werden. Auch bei dem im April neu akquirierten Marzahn-Portfolio entwickelt sich der ohnehin sehr niedrige Leerstand positiv: Seit dem Übergang in die Bilanz im Juni 2011 lag der Leerstand in diesem Portfolio bei 1,8 Prozent und reduzierte sich im Laufe eines Monats auf 1,5 Prozent.

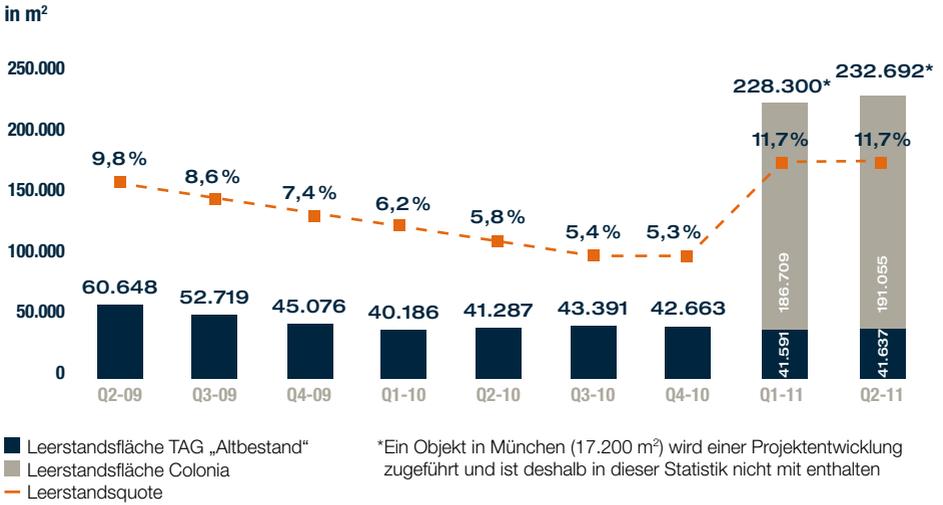
Bei Betrachtung des Wohnimmobilienportfolios der gesamten TAG-Gruppe – einschließlich des Portfolios der Colonia – konnte der Leerstand seit Ende des ersten Quartals 2011 leicht gesenkt werden – von 13,3 Prozent auf 12,8 Prozent Ende Juni 2011. Innerhalb des Colonia-Portfolios ist auch eine positive Entwicklung des Leerstands von 24,0 Prozent im Salzgitter-Portfolio auf 23,5 Prozent zu vermelden. Dies ist umso erfreulicher, da das Portfolio in Salzgitter das größte Einzelportfolio der Colonia und mit Abstand auch die größte operative Herausforderung darstellt. Natürlich sind weitere über die bislang von der Colonia erbrachten Investitionen erforderlich, um die Voraussetzungen für den Abbau der Leerstände zu schaffen. Jedenfalls sind trotz der kurzen Zeit seit der Übernahme Mitte Februar erste Vermietungserfolge zu verbuchen, obwohl deutlichere Ergebnisse erst zu erwarten sind, nachdem wir das Property Management selber übernommen haben. Die diversen von uns im jetzigen Quartal begonnenen Initiativen sehen wir positiv.

Im Gewerbeimmobilienportfolio beträgt der Leerstand konzernweit lediglich 3,8 Prozent Ende des ersten Halbjahres 2011 und bewegt sich somit auf dem gleichen Niveau wie zum Jahresende 2010.

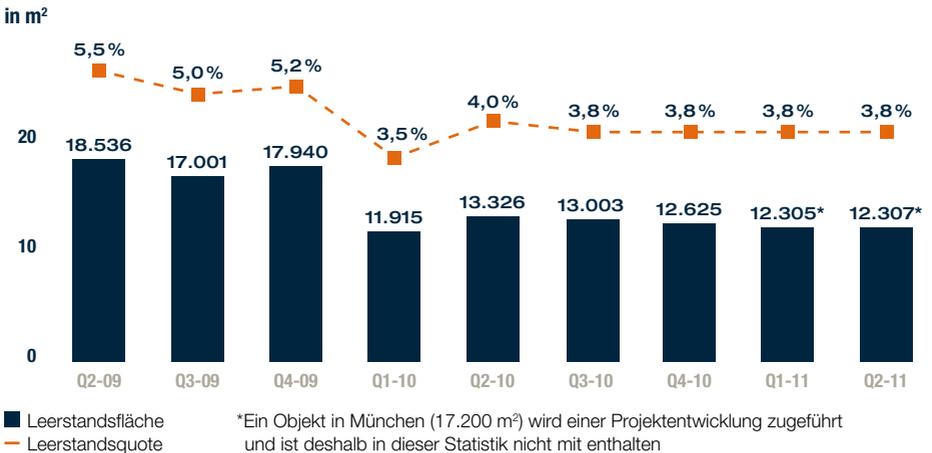
## Leerstandsentwicklung – Wohnen



## Leerstandsentwicklung – Gesamt



## Leerstandsentwicklung – Gewerbe



## **Veränderungen innerhalb des „Siemens-Portfolios“ führen zu einer Aufwertung des Gewerbeportfolios im zweiten Quartal**

Die Gewerbeimmobilien der TAG befinden sich an nachgefragten Wirtschaftsstandorten in deutschen Ballungszentren wie Hamburg, München und Nordrhein-Westfalen/Mannheim. Die ertragsstarken Objekte zeichnen sich durch variierende Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarke Mieter aus.

Seit Anfang des Jahres haben sich insbesondere bei den Gewerbeimmobilien in München Veränderungen ergeben. Ende 2010 ist die Siemens AG aus dem Objekt in der Tübinger Straße ausgezogen. Hier plant die TAG im Rahmen einer Projektentwicklung Wertsteigerungspotenziale zu realisieren und die Liegenschaft gleichzeitig einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang konnte das bestehende Baurecht (ca. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) um über 100 Prozent auf 41.000 m<sup>2</sup> genehmigte Neubaufäche gesteigert werden. Aufgrund der Projektentwicklung wird das Objekt nun nicht mehr im gewerblichen Bestand ausgewiesen.

Des Weiteren ist die Immobilie im Kustermannpark ein Beispiel für die gelungene Transformation eines „Single-Tenant-Objekts“. Während die Siemens AG bislang alleiniger Mietvertragspartner der TAG war,

hatte diese selbst die Räumlichkeiten im Rahmen der ursprünglichen Festlaufzeit an verschiedene Unternehmen untervermietet. Anfang 2011 ist die Siemens AG vorzeitig aus ihren Vertragspflichten entlassen worden, um die aktuelle positive Marktphase zu nutzen und das Objekt neu zu positionieren. Die TAG hat mit den vorhandenen Mietern im Kustermannpark direkt Mietverträge zu besseren Konditionen abgeschlossen. Neu verhandelt wurden auch die von der Siemens AG nicht mehr genutzten Untermietflächen und die Vertragslaufzeiten der Bestandsmieter (unter anderem des Ankermieters Epcos AG bis Ende 2016) sowie eine moderate Mietsteigerung für das laufende Jahr und ab 2012 eine Steigerung von 18 Prozent. Die neuen und verbesserten Mietkonditionen führen zu einer Aufwertung im Gewerbeportfolio im zweiten Quartal 2011 von EUR 5,5 Mio.

Auch nach diesen Veränderungen zählt die Siemens AG immer noch zu den Top 5 Mietern im Gewerbebereich und trägt zu 37 Prozent der Gesamtumsätze im Gewerbeimmobilienportfolio bei.

## Portfolio – TAG und Colonia gesamt (zum 30. Juni 2011)

	Total	TAG	Colonia
Einheiten	27.106	8.095	19.012
Fläche in m <sup>2</sup>	2.012.844	840.402	1.172.442
Immobilienvolumen in TEUR	1.709.272	892.326	816.946
Leerstand in %	11,7	5,1	16,3
Netto-Ist-Miete EUR /m <sup>2</sup> pro Monat	5,32	5,95	4,82

## Portfolio – Bereich Wohnen – TAG und Colonia gesamt (zum 30. Juni 2011)

	Total	TAG	Colonia
Einheiten	27.073	8.062	19.011
Fläche in m <sup>2</sup>	1.670.854	504.857	1.165.997
Immobilienvolumen in TEUR	1.286.478	481.433	805.046
Leerstand in %	12,8	5,8	16,0
Netto-Ist-Miete EUR /m <sup>2</sup> pro Monat	4,98	5,43	4,76

## Akquisitionen im Rahmen der Wachstumsstrategie

Darüber hinaus hat die TAG im zweiten Quartal Ankäufe realisiert und ihr Wohnimmobilienportfolio insbesondere am Standort Berlin mittels zweier Akquisitionen weiter ausgebaut. Ende April 2011 hat die TAG eine Wohnimmobilienanlage mit 612 Einheiten und einer Gesamtfläche von 43.600 m<sup>2</sup> sowie einer zu erwartenden Anfangsrendite von über 9 Prozent in Berlin-Marzahn erworben. Die Finanzierung erfolgte durch Mittelzuflüsse aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage. Eine weitere Akquisition eines Berliner Portfolios folgte im Juli 2011. Hier erwarb die TAG eine geschlossene Wohnanlage mit

454 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten. Die Mietfläche der Anfang der neunziger Jahre erbauten Anlage in Hellersdorf beträgt 26.900 m<sup>2</sup> und der Vermietungsstand liegt bei 94 Prozent.

Da sich die beiden Berliner Akquisitionen im Nord-Osten der Hauptstadt auf die Stadtteile Marzahn und Hellersdorf erstrecken und in direkter Nachbarschaft zu Objekten der Colonia liegen, kann die Integration der neuen Objekte in das TAG-Portfolio sowie das weitere Asset- und Property Management schnell und kosteneffizient durch die Berliner Niederlassung

erfolgen. Somit entstehen für die TAG keine nennenswerten zusätzlichen Verwaltungskosten trotz des signifikanten Portfolioausbaus. Zusammen mit den 2.500 Wohneinheiten der Colonia und den beiden Neuakquisitionen verfügt die TAG in Berlin jetzt insgesamt über 8.268 Einheiten.

Mit einer weiteren im Juli 2011 beurkundeten Akquisition über 3.083 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten baut die TAG ihr Portfolio insbesondere in Norddeutschland und Sachsen aus. Rund Dreiviertel der Immobilien (bezogen auf die Fläche) befinden sich in verschiedenen Städten Norddeutschlands mit den Schwerpunkten in der Hamburger Peripherie, Wolfsburg und Cuxhaven

und rund ein Viertel in Sachsen – in und um Dresden und Leipzig. Auch diese Liegenschaften können wiederum durch die bestehenden Standorte der TAG-Gruppe Hamburg und Leipzig sehr kostengünstig verwaltet werden. Die akquirierte Mietfläche beträgt insgesamt 208.300 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei EUR 5,43/m<sup>2</sup> und die Leerstandsquote beträgt 6,3 Prozent. Der Kaufpreis beträgt cirka EUR 150 Mio., und die Finanzierung erfolgt unter anderem im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage über rund 5,5 Mio. neue Aktien zu je EUR 8 pro Aktie. Mit dem Vollzug dieser Transaktion rechnet die Gesellschaft im vierten Quartal 2011.

## Akquisitionen 2011

Portfolio	Wann gekauft	Wann Closing	Anzahl Einheiten	Kaufpreis inkl. Nebenkosten in TEUR	qm	Kaufpreis inkl. NK je qm	Jahresnettokaltmiete in TEUR	Anfangsrendite (Brutto auf KP inkl. NK) in %	Budgetiertes Mietergebnis je 1.000 EUR Gutachterwert	Einfluss auf NAV je Aktie (in Cent)
Marzahn	26.04.11	01.06.11	612	25.240	43.591	579	2.297	9,1	59	5
Hellersdorf	14.07.11	Q3/2011	461	18.656	26.921	693	1.740	9,3	56	6
Norddeutschland und Sachsen	27.07.11	Q4/2011	3.343	151.110	208.287	725	13.709	9,1	61	17
Dresden	22.07.11	Q3/2011	156	7.700	11.427	674	610	7,9	54	2
<b>Gesamt</b>			<b>4.572</b>	<b>202.706</b>	<b>290.226</b>	<b>698</b>	<b>18.356</b>	<b>9,1</b>	<b>60</b>	<b>30</b>
Zum Vergleich Ist-TAG (Wohnen) „Altbestand“ 2010:									42	

## TAG-Aktie

Der Kurs der im SDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2011 erfreulich:

Lag der Kurs zum Jahresende 2010 noch bei EUR 6,36, verbesserte sich die TAG-Aktie im Laufe des ersten Halbjahres um 10 Prozent und notierte am 30. Juni 2011 bei EUR 6,98. Mit dieser positiven Tendenz hat sich die TAG-Aktie besser als die Vergleichsindizes SDAX und EPRA entwickelt. Den Verwerfungen an den Kapitalmärkten in den vergangenen Wochen konnte sich die TAG allerdings nicht entziehen.

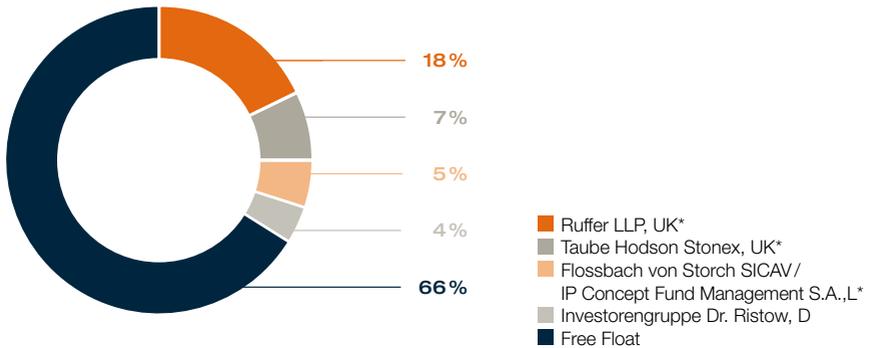
Die Anzahl der Aktien erhöhte sich bedingt durch eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage, der die außerordentliche Hauptversammlung der TAG am 7. April 2011 zugestimmt hatte, um 5.856.635

Aktien auf insgesamt 64.422.999 Stückaktien.

Der Bezugspreis lag bei EUR 7, die neuen Stückaktien konnten am 4. Mai 2011 bei mehrfacher Überzeichnung voll platziert werden. Daneben wurde ein Genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 25.000.000 beschlossen.

Der Free Float der Aktie liegt bei 96 Prozent. Bei einem Schlusskurs von EUR 6,98 am 30. Juni 2011 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG zu diesem Zeitpunkt auf EUR 449 Mio. Unverändert sind nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie die Hauptaktionäre der TAG.

## Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2011



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

## Aktienkursentwicklung in 2011



# Konzernlagebericht für das erste Halbjahr 2011

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schuldenthematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft europa- und weltweit abgeschwächt. Gegen diesen Trend zeigte sich die deutsche Wirtschaft robust, dies war auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren.

Die Arbeitslosenquote sank Ende Juni 2011 auf 6,9 Prozent, daneben profitierten die Arbeitnehmer von gestiegenen Löhnen, während die Inflation parallel stieg und Zuwächse absorbierte.

Bei den Prognosen für das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in 2011 gehen die führenden Institute im Juni 2011 noch von einem Anstieg von bis zu 3,8 Prozent aus.

## Der deutsche Immobilienmarkt

### Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland hat sich auch im zweiten Quartal 2011 gut entwickelt. Gleichzeitig gingen die Erwartungen über die Wachstumsraten in den kommenden Quartalen leicht zurück. Das Investoreninteresse bleibt weiterhin positiv, wenngleich auch nicht mehr in dem Ausmaß des Vorquartals. Dennoch bleiben die Analysten für das dritte Quartal 2011 optimistisch. Die Erwartungen in Bezug auf die Wachstumsraten bei Mietpreisen sowie Kapitalwerten sanken jedoch im Vergleich zum Vorquartal leicht. Das starke Wirtschaftswachstum führt dazu, dass Deutschland auf steigende Zinsen in der Euro-Zone besonders gut vorbereitet ist.

Die Untersuchung zeigt, dass – trotz genereller Zuversicht der Marktteilnehmer – die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Gewerbeimmobilienmärkte in einigen europäischen Ländern belasten. Die Erwartungen in Bezug auf Mietpreisentwicklung und Kapitalwerte sind für die Hälfte der untersuchten Länder in Europa negativ. So zeigen die Ergebnisse der vergangenen drei Monate eine weiterhin abnehmende Zuversicht der Marktteilnehmer für einige Länder am Rand der Euro-Zone, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Situation in Griechenland.

## Der Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage vor allem institutioneller Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen am deutschen Wohnungsmarkt ist, bedingt durch die fortwährenden Unsicherheiten auf den internationalen Kapitalmärkten, nach wie vor sehr hoch. Im ersten Halbjahr 2011 wurden Wohnpakete ab 100 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 2,26 Mrd. beurkundet, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2011 um 17 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten ist um rund 9 Prozent auf 36.000 gestiegen (u.a. auch bedingt durch die Übernahme der Mehrheitsanteile der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG).

Besonders auffällig war in der ersten Jahreshälfte die klare Zerteilung des Marktes hinsichtlich der Käuferstruktur. Während Portfoliotransaktionen über EUR 100 Mio. ausschließlich von ausländischen Immobilieninvestoren realisiert wurden – die insgesamt für rund zwei Fünftel der getätigten Investments verantwortlich waren –, dominierten deutsche Anleger das mittel- bis kleinvolumige Preissegment. Im Durchschnitt wurden im ersten Halbjahr 2011 rund EUR 830 je m<sup>2</sup> bezahlt. Und die gezahlten Vervielfacher bewegten sich bei der Mehrzahl der Transaktionen zwischen dem 11- und dem 15-fachen der Jahresnettokaltmiete. Auffällig war die Dynamik auf dem Berliner Markt. Mehr als 10.000 Einheiten wechselten im ersten Halbjahr 2011 im Rahmen von Portfolioverkäufen in der Bundeshauptstadt den Besitzer.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TAG-Konzerns

Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2011 war maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der Colonia, die zum 1. Februar 2011 erfolgte. Daher stiegen die Umsatzerlöse des Konzerns von EUR 39,8 Mio. auf EUR 72,7 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Der Anteil der Colonia am Umsatz seit Einbeziehung in den TAG-Konzern betrug EUR 27,7 Mio.

Insgesamt konnte das Mietergebnis von EUR 19,3 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 39,2 Mio. im ersten Halbjahr 2011 gesteigert werden. Im TAG-Portfolio ohne Colonia konnte das Mietergebnis von EUR 19,1 Mio. um knapp 30 Prozent auf EUR 24,6 Mio. erhöht werden. Diese Steigerung konnte im Wesentlichen durch den Leerstandsabbau im Wohnportfolio von 7,6 Prozent Ende Juni 2010 auf 5,8 Prozent Ende Juni 2011 erreicht werden. Insgesamt beträgt die Leerstandsquote im Wohnportfolio des Konzerns inklusive Colonia am 30. Juni 2011 12,8 Prozent, und auch die Leerstandsreduktion im größten Einzelportfolio in Salzgitter verzeichnet mit 23,5 Prozent (nach 24 Prozent Ende März 2011) erste Erfolge.

Die Personalaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2011 EUR 5,9 Mio. (Vj. EUR 4,0 Mio.). Ebenfalls war ein Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 7,1 Mio. auf EUR 11,5 Mio. zu verzeichnen. Im Wesentlichen resultieren diese Erhöhungen der Kosten aus den laufenden Aufwendungen der Colonia sowie den Restrukturierungsaufwendungen aufgrund der Übernahme der Colonia durch die TAG.

Aus der Übernahme der Colonia resultierte ein Ertrag aus der Erstkonsolidierung von EUR 28,7 Mio. Dieser Ertrag ergab sich aus der Gegenüberstellung des neubewerteten anteiligen Eigenkapitals der Colonia und den niedrigeren Anschaffungskosten der TAG für den Erwerb der Mehrheitsanteile. Weiterhin wurde im ersten Halbjahr ein Ertrag von EUR 5,2 Mio. aus der Erstkonsolidierung einer weiteren Objektgesellschaft in Berlin-Marzahn sowie ein positives Bewertungsergebnis bei den Renditeliegenschaften von EUR 5,5 Mio. erzielt. Diese Erträge sind neben der Verbesserung des Mietergebnisses um EUR 19,8 Mio. auf EUR 39,2 Mio. ursächlich für die Steigerung des EBIT im TAG-Konzern: Das EBIT konnte nach EUR 17,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 64,4 Mio. im ersten Halbjahr 2011 verbessert werden.

Im Vorjahreszeitraum des ersten Halbjahres 2010 ergaben sich Sondereffekte aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften von EUR 5,0 Mio., welche in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden. Weiterhin erfolgte eine Zuschreibung des Buchwertes des assoziierten Unternehmens ESTAVIS AG von EUR 3,0 Mio.

Das Zinsergebnis sank von EUR -14,3 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR -32,8 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Ursächlich hierfür waren die Zinsaufwendungen der Colonia, die Zinsaufwendungen für die Wandelanleihen der TAG sowie akquisitionsbedingt höhere Zinsen auf Objektfinanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des TAG-Konzerns stieg auf EUR 33,7 Mio. im ersten Halbjahr nach EUR 6,2 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich von EUR 6,2 Mio. auf EUR 27,7 Mio. Der Steueraufwand im ersten Halbjahr 2011 entfällt im Wesentlichen auf den latenten Steueraufwand aufgrund von Bewertungsunterschieden.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.191 Mio. am 31. Dezember 2010 um 59 Prozent auf EUR 1.888 Mio. am 30. Juni 2011. Dieser Anstieg liegt vor allem an der erstmaligen Einbeziehung der Colonia zum 1. Februar 2011. Ebenfalls erhöhte sich dadurch das Immobilienvermögen von EUR 979 Mio. am 31. Dezember 2010 auf EUR 1.813 Mio. Die Kreditverbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 1.082 Mio. zum 30. Juni 2011 nach EUR 634 Mio. zum 31. Dezember 2011. Insgesamt führt dies zu einem Anstieg des Loan to Values (LTV) von 52,9 Prozent am 31. Dezember 2010 auf 58,9 Prozent am 30. Juni 2011.

Die liquiden Mittel reduzierten sich planmäßig durch die Übernahme der Colonia von EUR 129 Mio. Ende Dezember 2010 auf EUR 23 Mio. Ende Juni 2011.

## EPRA NAV 1. Halbjahr 2011

EPRA NAV – TAG Konzern		30.06.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor Minderheiten)		440.435	356.461
Korrektur Derivate	Forderungen aus Derivaten	-94	-16
	Verbindlichkeiten aus Derivaten	28.334	25.289
Korrektur Latente Steuern	Aktive latente Steuern	-5.834	-3.996
	Passive latente Steuern	65.056	12.894
<b>EPRA NAV</b>		<b>527.897</b>	<b>390.632</b>
<b>Anzahl Aktien</b>		<b>64.422.999</b>	<b>58.566.364</b>
<b>NAV je Aktie</b>		<b>8,19</b>	<b>6,67</b>

Das Eigenkapital vor Minderheiten konnte signifikant um 24 Prozent auf EUR 440 Mio. gesteigert werden. Neben der durchgeführten Barkapitalerhöhung wirkte sich hier vor allem auch das positive Konzernergebnis erhöhend auf das Eigenkapital aus. Die Eigenkapitalquote beträgt somit Ende Juni 2011 23,3 Prozent (Vj. 29,9 Prozent).

### Prognosen, Chancen und Risiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2010 (siehe Konzernlagebericht ab S. 47) verwiesen. Seit dem 1. Januar 2011 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führten.

In unserem Geschäftsbericht 2010 haben wir als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von mindestens EUR 50-60 Mio. und einen Net Asset Value (NAV) je Aktie zum Jahresende 2011 von EUR 8,00 prognostiziert. Aufgrund der positiven Entwicklung des ersten Halbjahres 2011 – die Integration der Colonia und die bislang erfolgten Akquisitionen eingeschlossen – heben wir unsere Prognose für den NAV auf EUR 8,75 an. An dem genannten Vorsteuerergebnis für das Gesamtjahr 2011 in Höhe von EUR 50-60 Mio. halten wir nach wie vor fest.

Hamburg, den 9. August 2011

**Der Vorstand**

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditelegenschaften	1.685.073	837.204
Immaterielle Vermögenswerte	7.584	4.911
Sachanlagen	12.295	11.990
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.165	59.379
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.355	335
Latente Steuern	5.834	3.996
	<b>1.728.306</b>	<b>917.815</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	106.071	113.973
Andere Vorräte	32	1.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.419	6.654
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.491	1.324
Derivative Finanzinstrumente	94	16
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.928	4.006
Liquide Mittel	22.960	129.417
	<b>149.995</b>	<b>256.492</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>9.300</b>	<b>16.200</b>
	<b>1.887.601</b>	<b>1.190.507</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	64.423	58.566
Kapitalrücklage	293.313	248.568
Andere Rücklagen	-5.549	-9.507
Bilanzgewinn	88.248	58.834
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</b>	<b>440.435</b>	<b>356.461</b>
Minderheitenanteile	101.085	8.849
	<b>541.520</b>	<b>365.310</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	990.186	523.512
Rückstellungen für Pensionen	1.836	1.801
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	102.524	101.712
Derivative Finanzinstrumente	16.739	15.752
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.232	2.622
Latente Steuern	65.056	12.894
	<b>1.181.573</b>	<b>658.293</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	12.536	15.537
Ertragsteuerschulden	1.519	1.664
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.948	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.376	7.762
Derivative Finanzinstrumente	11.595	9.537
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	24.119	8.261
	<b>156.093</b>	<b>153.251</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen</b>	<b>8.415</b>	<b>13.653</b>
	<b>1.887.601</b>	<b>1.190.507</b>

# Konzerngewinn- und verlustrechnung

in TEUR	01.01. –	(angepasst)	01.01. –	(angepasst)
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>72.691</b>	<b>39.827</b>	<b>36.673</b>	<b>18.726</b>
Umsätze aus Vermietung	53.489	23.864	29.123	11.907
Aufwendungen aus Vermietung	-14.333	-4.533	-9.018	-2.252
Mietergebnis	39.156	19.331	20.105	9.655
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	4.921	11.354	3.195	5.109
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.866	-11.605	-3.228	-5.371
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	55	-251	-33	-262
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	10.257	4.047	2.152	1.428
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-10.296	-3.928	-2.227	-1.578
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-39	119	-75	-150
Dienstleistungsumsätze	4.024	562	2.203	282
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-4.343	-231	-2.583	-133
Dienstleistungsergebnis	-319	331	-380	149
Sonstige betriebliche Erträge	35.254	9.268	19.629	4.390
Neubewertung der Renditeliegenschaften	5.479	0	5.479	0
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	5.237	0	5.237	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	10.716	0	10.716	0
<b>Rohergebnis</b>	<b>84.823</b>	<b>28.798</b>	<b>49.962</b>	<b>13.782</b>
Personalaufwand	-5.877	-4.010	-3.071	-2.208
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-511	-321	-177	-160
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-2.513	-188	-2.192	-144
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.548	-7.054	-6.393	-4.864
<b>EBIT</b>	<b>64.374</b>	<b>17.225</b>	<b>38.129</b>	<b>6.406</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.215	3.344	2.246	3.329
Zinsertrag	3.421	1.282	1.341	677
Zinsaufwand	-36.268	-15.630	-19.975	-8.330
<b>EBT</b>	<b>33.742</b>	<b>6.221</b>	<b>21.741</b>	<b>2.082</b>
Ertragsteuern	-5.867	42	-5.117	-116
Sonstige Steuern	-150	-7	-20	1
<b>Konzernergebnis</b>	<b>27.725</b>	<b>6.256</b>	<b>16.604</b>	<b>1.967</b>
davon auf Minderheiten entfallend	-1.688	-157	-2.186	-110
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	29.413	6.413	18.790	2.077
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,49	0,19	0,31	0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,41	0,19	0,25	0,06

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2010
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>27.725</b>	<b>6.256</b>	<b>16.604</b>	<b>1.967</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	5.873	-4.523	-1.530	-521
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Wertpapieren	0	170	0	170
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-1.781	1.377	550	85
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	4.092	-2.976	-980	-266
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>31.817</b>	<b>3.280</b>	<b>15.624</b>	<b>1.701</b>
davon auf Minderheiten entfallend	-1.524	-162	-2.107	-64
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	33.341	3.442	17.731	1.765

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.2011	(angepasst) 01.01. – 30.06.2010
<b>Konzernergebnis</b>	<b>29.413</b>	<b>6.413</b>
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	511	321
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-2.215	-3.344
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-10.716	0
Gewinne aus Unternehmenserwerben	-28.702	-5.074
Gewinne/ Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	-93	0
Verluste/ Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	25	0
Gewinne/ Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	39	-119
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	2.513	188
Veränderungen der latenten Steuern	7.401	-1.128
Veränderungen der Rückstellungen	-3.778	-8.696
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	15.727	2.975
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-30.026	-4.360
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-19.901</b>	<b>-12.824</b>
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	-4.867	-17.169
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	10.257	4.047
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-615	-241
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommener liquider Mittel	-25.554	0
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	-58	0
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-31	-4.909
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-20.868</b>	<b>-18.272</b>
Auszahlung für die Rücknahme von Wandelanleihen	0	-11.400
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	30.000
Einzahlung aus Bar-Kapitalerhöhung	40.997	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-691	0
Tilgung Wandelschuldverschreibung	-45.301	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	44.798	30.507
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-73.545	-19.852
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-24.305	-754
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-58.047</b>	<b>28.501</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-98.816	-2.594
Liquide Mittel am Anfang der Periode	121.776	-595
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>22.960</b>	<b>-3.189</b>

# Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2011</b>	58.566	248.568	527	0	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	3.927	0	29.414	33.341	-1.524	31.817
Unternehmenserwerb Colonia	0	0	0	0	0	0	0	0	118.955	118.955
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	8.949	0	0	0	0	0	8.949	-23.864	-14.915
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	5.857	35.140	0	0	0	0	0	40.997	0	40.997
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-692	0	0	0	0	0	-692	0	-692
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	31	0	31	0	31
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	1.348	0	0	0	0	0	1.348	-1.331	17
<b>Stand 30.06.2011</b>	<b>64.423</b>	<b>293.313</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>-6.107</b>	<b>31</b>	<b>88.248</b>	<b>440.435</b>	<b>101.085</b>	<b>541.520</b>

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2010</b>	32.566	170.307	527	0	-12.393	0	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	114	-3.085	0	6.413	3.442	-162	3.280
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	0	-753	-753
Rückerwerb Wandelanleihe	0	-335	0	0	0	0	0	-335	0	-335
Ausgabe Wandelanleihen	0	1.291	0	0	0	0	0	1.291	0	1.291
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	2.419	8.464	0	0	0	0	0	10.883	0	10.883
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
<b>Stand 30.06.2010</b>	<b>34.985</b>	<b>179.727</b>	<b>527</b>	<b>114</b>	<b>-15.478</b>	<b>0</b>	<b>11.804</b>	<b>211.679</b>	<b>7.159</b>	<b>218.838</b>



# Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischen- abschluss zum 30. Juni 2011

## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sogenannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2011. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2010, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2010 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2011 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2011) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Halbjahresfinanzabschluss erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards

(IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Im Vergleich zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2010 wurde in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung nachfolgende Ausweisänderung vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage des Konzerns ermöglicht und ohne Auswirkung auf das Konzernergebnis ist: Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen werden gesondert ausgewiesen. Diese Aufwendungen beinhalten ausschließlich

Personalkosten. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für das erste Halbjahr 2010 die Personalaufwendungen von TEUR 4.241 um TEUR 231 auf TEUR 4.010 und für das 2. Quartal 2010 von TEUR 2.341 um TEUR 133 auf TEUR 2.208. Weiterhin erfolgte eine Aufgliederung von Posten in der Bilanz.

Der Halbjahreskonzernabschluss wurde vom Konzernabschlussprüfer weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

### **Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2011 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurden die Gesellschaftsanteile der Gesellschaften „An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG“ und „An den Obstgärten Verwaltungs GmbH“, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Gewinn von TEUR 93, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH verschmolzen.

Ebenfalls zum 1. Januar 2011 wurde die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH im Wege der Anwachsung übertragen.

Im ersten Halbjahr 2011 wurden weitere 0,74 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 696 sowie weitere 0,09 Prozent der Aktien der FranconoWest AG für TEUR 28 erworben. Die Anteilserwerbe wurden erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis zum 1. April 2011 durch die Gründung des Unternehmens TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG erweitert.

Weiterhin erwarb die TAG mit Wirkung zum 1. Juni 2011 alle Gesellschaftsanteile an der DOM Immobilien 14 GmbH (zukünftig TAG Marzahn-Immobilien GmbH). Die Gesellschaft wurde erstmalig zum 1. Juni 2011 in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Hieraus ergab sich ein Gewinn vor Steuern in Höhe von TEUR 5.237, der in der Position Ergebnis aus Erstkonsolidierung Objektgesellschaft innerhalb des Bewertungsergebnisses der Renditeliegenschaften ausgewiesen wird.

## **Erwerb der Colonia Real Estate AG**

Am 20. Dezember 2010 hat die TAG AG den Gesellschaftern der Colonia Real Estate AG (nachfolgend Colonia genannt) ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der Colonia nach den Vorschriften des WpÜG unterbreitet. Die Colonia Real Estate AG ist überwiegend im Segment der Wohnimmobilien tätig. Zusätzlich werden Dienstleistungen im Immobilienbereich

angeboten. Der Erwerb der Colonia dient dem Ausbau dieser beiden Geschäftsfelder im TAG-Konzern. Das freiwillige Übernahmeverfahren war am 18. Januar 2011 abgeschlossen. Die TAG AG hat damit zunächst und einschließlich der im Jahre 2010 erworbenen Aktien der Colonia insgesamt 38,28 Prozent der Stimmrechte der Colonia übernommen und diesen Anteil dann sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG AG am 15. Februar 2011 50,02 Prozent der Stimmrechte der Colonia hielt.

Zum Zeitpunkt der Übernahme verfügte die TAG AG über 15.658.191 Aktien, die zum aktuellen Kurs am 15. Februar 2011 von EUR 5,77 pro Aktie bewertet wurden. Die gesamten, für die Erstkonsolidierung relevanten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes beliefen sich somit auf EUR 90,35 Mio. Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am anteiligen Nettozeitvermögen betragen EUR 118,92 Mio., was einem Anteil von 49,98 Prozent entspricht. Bis zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2011 hat die TAG AG weitere Aktien erworben und hält nunmehr 60,74 Prozent an der Colonia.

Vor der Erstkonsolidierung wurde Colonia als assoziiertes Unternehmen nach der at-equity Methode bilanziert und es erfolgte zum Erwerbszeitpunkt eine Zuschreibung des at-equity Beteiligungsbuchwertes um EUR 2,17 Mio. Diese Zuschreibung wurde in dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Die Colonia wurde erstmalig zum 31. Januar 2011 in den Konsolidierungskreis der TAG als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzerngewinn- und verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultiert aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 12,3 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 3,8 Mio. gebildet waren. Seit dem Erwerbszeitpunkt hat die Colonia Umsatzerlöse von EUR 27,6 Mio. und ein Ergebnis vor Steuern von EUR -1,1 Mio. erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2011 erfolgt, hätte die Colonia mit Umsätzen von EUR 38,0 Mio. und einem Ergebnis vor Steuern von circa EUR -8,0 Mio. zum TAG-Konzern beigetragen.

	<b>Beizulegender Zeitwert bei Erwerb in TEUR</b>	<b>IFRS-Buchwert bei Erwerb in TEUR</b>
Renditeliegenschaften	817.720	817.720
Immaterielle Vermögenswerte	2.451	2.451
Sachanlagen	557	557
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.930	1.930
Aktive latente Steuern	3.420	3.420
Übrige langfristige Vermögenswerte	5.873	5.873
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten	9.478	9.478
Kurzfristige Forderungen	8.474	8.474
Liquide Mittel	10.815	10.815
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.741	2.741
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-474.002	-487.812
Passive latente Steuern	-46.327	-44.457
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-21.072	-19.506
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-18.687	-18.687
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-65.367	-66.889
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	238.004	226.108
davon TAG AG 50,02 %	119.050	
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-90.348	
<b>Erstkonsolidierungsgewinn</b>	<b>28.702</b>	

## Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die Unternehmenserwerbe dienten dem weiteren Ausbau des Wohnimmobilienportfolios der TAG. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abschlusses noch nicht alle notwendigen Informationen für die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe vorliegen, sind die genannten Gewinne als vorläufig anzusehen. Insofern können sich bis zur Veröffentlichung des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 noch Änderungen ergeben.

Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 58.566 um TEUR 5.857 auf TEUR 64.423 resultiert aus einer im zweiten Quartal durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Die Rücklage „Hedge-Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Veränderung der Zeitbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden latenten Steuereffekte.

Die aktiven latenten Steuern resultieren darüber hinaus im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangsangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangsangaben dargestellt wird.

## Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Die TAG hat am 14. Juli 2011 eine Wohnimmobilienanlage mit 454 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten in Berlin-Hellersdorf zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 17,6 Mio. erworben.

Weiterhin wurde mit Vertrag vom 22. Juli 2011 eine Wohnimmobilienanlage mit 158 Wohneinheiten in Dresden zu einem Kaufpreis von EUR 7,4 Mio. erworben.

Des Weiteren hat die TAG am 26. Juli 2011 ein Immobilienportfolio mit 3.083 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 150 Mio. erworben. Die regionalen Schwerpunkte des Portfolios befinden sich in Norddeutschland und Sachsen. Im Rahmen der Transaktion werden die Verkäufer ihre Geschäftsanteile an fünf Objektgesellschaften, die das Portfolio halten, im Wege einer Sacheinlage in die TAG einbringen. Der Vorstand hat in Ausnutzung des von der Hauptversammlung am 7. April 2011 eingeräumten genehmigten Kapitals und vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, 5.476.924 neue Aktien gegen Einbringung der Gesellschaftsanteile an den Objektgesellschaften auszugeben. Der Emissionskurs der neuen Aktien beträgt EUR 8 je Aktie. Neben der Ausgabe wurde die Zahlung eines Betrages von bis zu EUR 9 Mio. vereinbart. Der Erwerb der Gesellschaftsanteile ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister, die voraussichtlich im Herbst 2011 erfolgen wird.

## Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Im Berichtszeitraum besteht zwischen der Bau-Verein AG und dem assoziierten Unternehmen GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf GmbH & KG, Hamburg, ein laufendes Verrechnungskonto zu Gunsten der Bau-Verein AG von TEUR 214 (Vj. TEUR 214). Die Verzinsung des Verrechnungskontos erfolgt mit 6 Prozent per anno.

Herr Dr. Lutz R. Ristow, der Aufsichtsratsvorsitzende der TAG, hat im Berichtszeitraum kein Honorar für zusätzliche Leistungen außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat abgerechnet. Im Vorjahr belief sich das Honorar auf TEUR 65.

Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahesteht, erhielt im Berichtszeitraum Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 111 (Vj. TEUR 63).

Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrats Herrn Rolf Hauschildt nahesteht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag TEUR 4.260 (Vj. TEUR 10.489) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.

## Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. Juni 2011 beschäftigte der TAG-Konzern 258 Mitarbeiter gegenüber 168 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2010.

## Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenwerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser

Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 9. August 2011

### Der Vorstand



**Rolf Elgeti   Hans-Ulrich Sutter   Dr. Harboe Vaagt**



**Chemnitzer Straße, Chemnitz**

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so

dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 9. August 2011

**Der Vorstand**

## Finanzkalender der TAG

26. August	Hauptversammlung 2011 in Hamburg
9. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2011

## Kontakt

### **TAG Immobilien AG**

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

### **Investor Relations**

Britta Lackenbauer / Dominique Mann  
Telefon + 49 40 380 32 - 300  
Telefax + 49 40 380 32 - 390  
ir@tag-ag.com

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



TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32 - 300

Telefax +49 40 380 32 - 390

[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)