



Growing Assets

Zwischenbericht zum 1. Quartal 2011

Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 31.03.2011	(angepasst) 01.01. – 31.03.2010
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	36.018	21.101
a) Verkäufe	9.831	8.864
b) Mieterlöse	24.366	11.957
c) Dienstleistungen	1.821	280
EBITDA vor Neubewertungen	26.900	11.024
EBIT	26.245	10.819
EBT	12.001	4.139
Konzernergebnis vor Minderheiten	11.121	4.289
Konzernergebnis nach Minderheiten	10.623	4.336
Ergebnis pro Aktie in EUR (unverwässert)	0,18	0,13
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	31.03.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	1.930.841	1.190.507
Eigenkapital vor Minderheiten	372.910	356.461
Eigenkapitalquote in %	19,3	29,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.140.454	634.002
davon langfristig	1.028.551	523.512
Immobilienvolumen	1.792.617	978.007
C. Mitarbeiter der TAG		
	31.03.2011	31.03.2010
Mitarbeiter	162	105
Weitere Konzernkennzahlen		
Marktkapitalisierung zum 31. März 2011 in TEUR		402.937
Grundkapital in EUR		58.566.364,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	
Anzahl der Aktien		58.566.364
Free Float in %		95
Index		SDAX/EPRA

Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	12
Vorwort des Vorstandes	04	Konzernbilanz	16
Portfolio	06	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	18
TAG-Aktie	10	Konzerngesamtergebnisrechnung	19
		Konzernkapitalflussrechnung	20
		Konzernerneigenkapitalentwicklung	21
		Konzernsegmentbericht	22
		Erläuternde Anhangangaben	23
		Finanzkalender/Kontakt	27

Vorwort

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

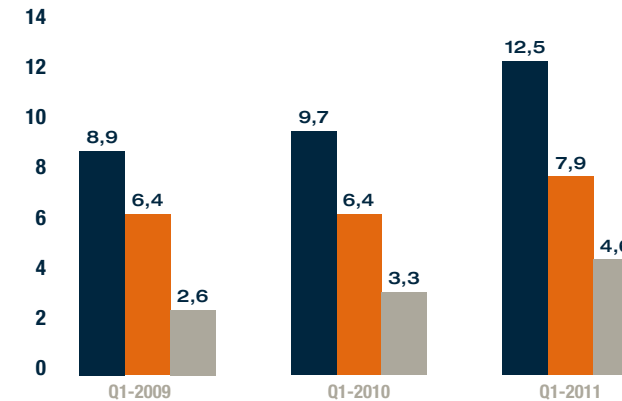
das erste Quartal des Jahres 2011 stand ganz im Zeichen der Übernahme und Erstkonsolidierung der Colonia Real Estate AG und führte zum Stichtag zu einem völlig neuen Bilanzbild der TAG Immobilien AG (nachfolgend kurz TAG). Die TAG ist durch die Übernahme und Integration der Colonia Real Estate AG (nachfolgend kurz Colonia) in eine neue Größe und Bedeutung hineingewachsen. Die Zahlen des 1. Quartals 2011 belegen den Erfolg unserer Expansionsstrategie:

- Die gesamten Umsatzerlöse konnten von EUR 21,1 Mio. im ersten Quartal 2010 auf EUR 36,0 Mio. in 2011 gesteigert werden. Die Umsätze aus Vermietung stiegen von EUR 12,0 Mio. im ersten Quartal 2010 auf EUR 24,4 Mio. in 2011 an. Daraus resultiert ein Mietergebnis von EUR 19,1 Mio.
- Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des Gesamtkonzerns inklusive der Colonia beläuft sich Ende des ersten Quartals 2011 auf EUR 12,0 Mio. Der Hauptbeitrag in Höhe von rund EUR 12,4 Mio. resultiert aus der Erstkonsolidierung der Colonia.
- Die Bilanzsumme erhöhte sich durch die Übernahme der Colonia von EUR 1,2 Mrd. auf EUR 1,9 Mrd. Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten beträgt 19,3 Prozent und der LTV (Loan to Value) rund 60 Prozent.

Das Mietergebnis der TAG nach Abzug der Zinsen aus der Objektfinanzierung beläuft sich auf EUR 4,6 Mio. im ersten Quartal 2011 nach EUR 3,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2010.

Entwicklung des Mietergebnisses und des Finanzergebnisses der TAG (ohne Colonia)

in EUR Mio.



■ Mietergebnis
■ Zinsen aus Objektfinanzierung
■ Mietergebnis nach Zinsen

Durch die Übernahme der Colonia Real Estate AG bewirtschaftet die TAG zum Stichtag insgesamt 26.517 Wohneinheiten. Die erfreuliche Entwicklung des Aktienkurses in den letzten Wochen bestätigt das Vertrauen des Marktes in den eingeschlagenen Wachstumskurs und die Fokussierung der TAG auf Wohnimmobilien. 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 vollständig platziert werden.

Die kommenden Monate werden mit großen Herausforderungen verbunden sein, die sich neben der in vollem Gang befindlichen Integration der Colonia in den TAG-Konzern aus den bei der Colonia selbst erforderlichen

Restrukturierungsmaßnahmen ergeben. Parallel dazu wollen wir die Erweiterung des Portfolios voranbringen und aus der jetzt erreichten Position heraus weiter wachsen.

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 weiter begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Elgeti Hans-Ulrich Sutter Dr. Harboe Vaagt

Portfolio

Übernahme und Integration der Colonia Real Estate AG in den TAG-Konzern

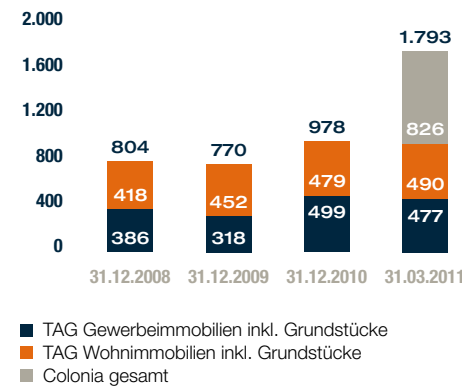
Nach Abschluss des im Dezember 2010 den Aktionären der Colonia Real Estate AG unterbreiteten freiwilligen Übernahmeangebots im Februar 2011 und weiteren über die Börse abgewickelten Zukäufen konnte die TAG am 15. Februar 2011 die Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia übernehmen. In diesem Zusammenhang wurden Herr Hans-Ulrich Sutter und Herr Rolf Elgeti durch den Aufsichtsrat der Colonia in deren Vorstand berufen, um mit direkter Unterstützung des neuen Großaktionärs den bei der Colonia erkennbar erforderlichen Restrukturierungsprozess einzuleiten und die Integration in die TAG-Gruppe vorzubereiten. Die vormaligen Vorstände der Colonia, die Herren Stephan Rind und Volker Lemke, schieden aus dem Vorstand aus, so dass diese Mandate jetzt in Personalunion von Herrn Elgeti als CEO und Herrn Sutter als CFO wahrgenommen werden können.

Die bis zum Stichtag identifizierten und zum Teil bereits eingeleiteten Restrukturierungs- und Integrationsmaßnahmen umfassen:

- Die Zusammenführung der Asset Management-Geschäftsbereiche, die bei der Colonia durch die Colonia Real Estate Solutions GmbH und bei der TAG durch die LARUS Asset Management GmbH erbracht werden. Dadurch wird eine für den deutschen Immobilienmarkt interessante Größenordnung im Asset- und Property-Management erreicht, die sich auf ein Immobilienvolumen von über EUR 4,3 Mrd. „Assets under Management“ belaufen wird. Durch die geplante Zusammenführung der Tochtergesellschaften LARUS Asset Management GmbH und Colonia Real Estate Solutions GmbH wird das Segment Dienstleistungen in der TAG-Gruppe wesentlich gestärkt;
- Die Veräußerung des nicht zum Kerngeschäft des Konzerns gehörenden Geschäftsbereichs der Wohnungsprivatisierung der Colonia;
- Die Überprüfung fremd vergebener Dienstleistungen mit der Zielsetzung diese durch konzerninterne Gesellschaften zu übernehmen.

Entwicklung des Immobilienvolumens

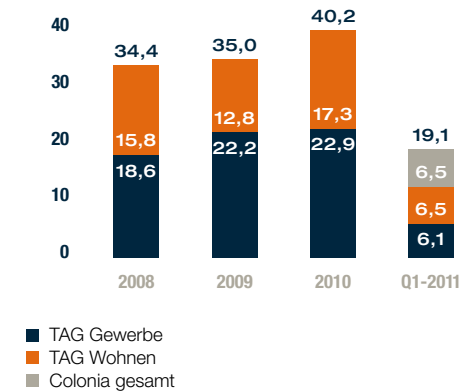
in EUR Mio.



- Dies gilt insbesondere für die Verwaltung der in verschiedenen Portfolios zusammengefassten Wohnungsbestände aber auch für Buchhaltungs- und Verwaltungsabteilungen;
- Die Zusammenführung der Stabsabteilungen und zentralen Aufgaben, die künftig aus der TAG-Gruppe heraus erbracht werden können sowie Hebung von Synergien;
- Fortsetzung und Ausweitung der von der Colonia im Jahre 2010 begonnenen Schritte zum Abbau von Leerständen in den Wohnungsbeständen;

Mietergebnis nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



- Zusage eines Rahmenkredites zur Deckung des Refinanzierungsbedarfs der Colonia in Höhe von bis zu EUR 75,0 Mio., der aufgrund der Übernahme durch die TAG möglich, vorzeitigen Kündigungen durch die Inhaber der von der Colonia begebenen Wandelschuldverschreibungen zu erwarten war.

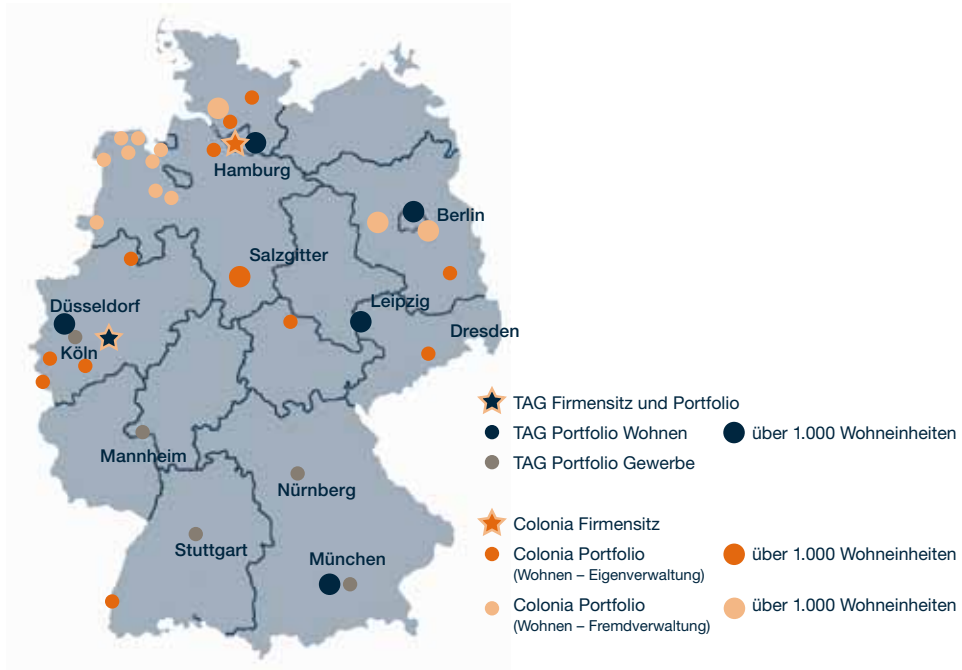
Diese Maßnahmen sollen bis zum Ende des Jahres weitgehend abgeschlossen sein. Mit diesen Maßnahmen sind die Grundlagen geschaffen worden, um insbesondere auch auf operativer Ebene binnen Jahresfrist die aufgrund der Übernahme bestehenden Synergiepotenziale zu heben.

Portfolioerweiterung

Die Anzahl der Wohnimmobilien im TAG-Konzern hat sich 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 Metropolregionen Deutschlands mit Schwerpunkten in Berlin, Hamburg/Norddeutschland und Nordrhein-Westfalen. Die Lagen besitzen Wachstumspotenzial und lassen sich wie folgt darstellen:



Salzgitter – Lebenstedt



Portfolio – Bereich Wohnen – TAG und Colonia gesamt

	Total	TAG	Colonia
Einheiten	26.517	7.508	19.009
Fläche m ²	1.629.491	463.593	1.165.898
Immobilienvolumen in TEUR	1.263.095	458.049	805.046
Leerstand in %	13,3	6,3	16,0
Netto-Istmiete EUR/m ² pro Monat	4,98	5,56	4,72

Das größte Portfolio der Colonia mit rund 8.700 Wohneinheiten und einer Fläche von 532.480 m² befindet sich in Salzgitter, im südlichen Niedersachsen nahe Hannover und Braunschweig. Es verteilt sich auf die Stadtteile Lebenstedt mit 6.267 Einheiten, Fredenberg mit 2.082 Einheiten und Hallendorf mit 365 Einheiten. Das Portfolio stellt fast 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Salzgitter dar und macht gleichzeitig fast 50 Prozent der gesamten Bilanzsumme der Colonia aus. Zirka 70 Prozent des Leerstandes der Colonia befinden sich allein in Salzgitter. Betrachtet man das Portfolio auf regionaler Ebene, liegt die Leerstandsquote mit

rund 2.000 nicht vermieteten Wohnungen bei 24 Prozent, während sich der durchschnittliche Leerstand in Salzgitter auf 10 Prozent beläuft, so dass der Leerstandsabbau im Salzgitter-Portfolio eine der vordringlichsten aber auch offensichtlich machbaren Aufgaben darstellt, zumal der Schwerpunkt des Portfolios im als gut einzustufenden Lebenstedt liegt.

Erste Erfolge des Leerstandsabbaus im Salzgitter-Portfolio werden allerdings erst Ende des Jahres erwartet und sollen sich mit einem positiven Ergebniseffekt in der Gewinn- und Verlustrechnung niederschlagen.

TAG-Aktie

Der Kurs der im SDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Quartal 2011 positiv: Lag der Kurs zum Jahresende 2010 noch bei EUR 6,36, verbesserte sich die TAG-Aktie im Laufe des ersten Quartals um 8 Prozent und notierte am 31. März 2011 bei EUR 6,88.

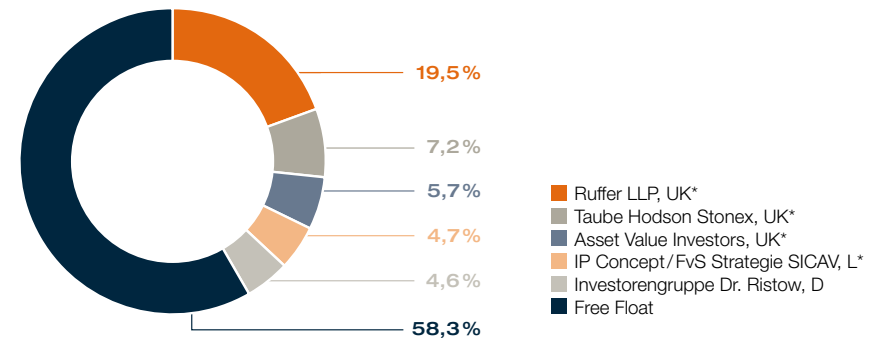
Die Anzahl der Aktien blieb im ersten Quartal unverändert bei 58.566.364 Stückaktien. Der Free Float beträgt 95 Prozent. Bei einem Schlusskurs von EUR 6,88 am 31. März 2011 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 403 Mio.

Am 7. April 2011 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der TAG statt, in der über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 5.856.636 neuen Stückaktien unter Beachtung der Bezugsrechte der Altaktionäre sowie über die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals in Höhe von bis zu EUR 25.000.000 beschlossen wurde.

Die Aktionäre haben den beiden Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Kapitalerhöhung von 5.856.636 neuen Stückaktien ist am 4. Mai 2011 voll platziert worden und war mehrfach überzeichnet.

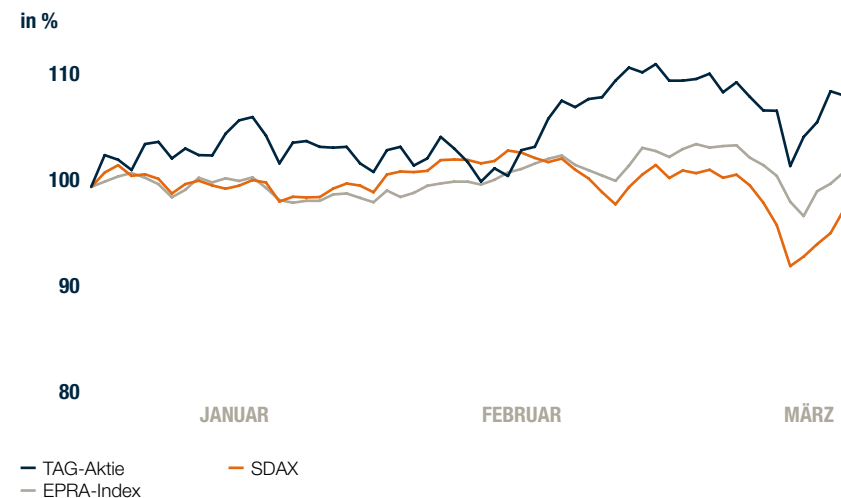
Nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie bilden die Hauptaktionäre der TAG-Aktie.

Aktionärsstruktur zum 31. März 2011



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Aktienkursentwicklung in 2011



Konzernlagebericht für das erste Quartal 2011

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz der aktuellen Naturkatastrophe in Japan, den politischen Krisen in den nordafrikanischen Staaten und der Euro-Schuldenkrise konnte die deutsche Konjunktur im ersten Quartal an die positive Entwicklung des Vorjahres anschließen. Für das Jahr 2011 wird weiteres Wirtschaftswachstum erwartet.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat ebenfalls von der positiven allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung profitieren können. Der Handel mit Wohnanlagen und ganzen Portfolios hat sich deutlich belebt und erreichte eine Größe von rund EUR 1,45 Mrd. Dies bedeutet gegenüber dem ersten Quartal 2010 mit EUR 580 Mio. mehr als eine Verdopplung. Die Anzahl der Transaktionen hat sich mit 55 gegenüber dem Vorjahresvergleichsquartal (Q1 2010: 19) fast verdreifacht.

Aus geographischer Sicht lag der Investitionsschwerpunkt im ersten Quartal 2011 mit zwölf Transaktionen und einem Umsatzvolumen von EUR 239 Mio. in dem bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Davon fanden fünf Transaktionen in Höhe von insgesamt EUR 40 Mio. in Düsseldorf statt. In Berlin wurden im Rahmen von elf Transaktionen Wohnimmobilien mit einem Volumen von EUR 108 Mio. gehandelt.

In Bayern gab es neun Transaktionen, bei denen Immobilien mit einem Volumen von rund 100 Mio. gehandelt wurden – davon allein EUR 70 Mio. in der Landeshauptstadt München.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt gilt nach wie vor als stabil und wird im Jahre 2011 Chancen und Gelegenheiten bieten, auch wenn in einigen Lagen bereits wieder Preissteigerungen feststellbar sind.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt entwickelt sich im ersten Quartal 2011 gleichermaßen. In den ersten drei Monaten erreichte es ein Volumen von insgesamt EUR 5,5 Mrd. und stieg damit um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Der Fokus der TAG liegt auf dem Wohnimmobiliensegment, in diesem Bereich ist weiteres Wachstum an Standorten, an denen die TAG schon investiert ist, geplant. Im Gewerbeimmobilienbereich haben weitere Akquisitionen derzeit keine Priorität.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des TAG-Konzerns

Das Ergebnis des ersten Quartals 2011 war maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der Colonia, die wirtschaftlich ab 1. Februar 2011 im Konzernabschluss der TAG enthalten ist. So stiegen die Umsatzerlöse des Konzerns im ersten Quartal 2011 um 70 Prozent auf EUR 36,0 Mio. nach EUR 21,1 Mio. im Vorjahr. Der Anteil der Colonia am Umsatz betrug EUR 10,8 Mio. Die Mieterlöse der TAG haben sich im ersten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt und beliefen sich auf EUR 24,4 Mio. (Vj. EUR 12,0 Mio.). Die Umsatzerlöse aus Verkauf und Dienstleistungen stiegen auf EUR 11,7 Mio. nach EUR 9,1 Mio. im ersten Quartal 2010. Das Mietergebnis des Konzerns verdoppelte sich nahezu im ersten Quartal 2011 auf EUR 19,1 Mio. nach EUR 9,7 Mio. in 2010.

Im Portfolio der TAG ohne Colonia verbesserte sich das Mietergebnis um 30 Prozent auf EUR 12,5 Mio. im ersten Quartal 2011. Diese Steigerung konnte im Wesentlichen durch den deutlichen Leerstandsabbau im Wohnportfolio von 9,2 Prozent Ende März 2010 auf 6,3 Prozent Ende März 2011 erreicht werden. Darin sind auch die in 2009 und 2010 erworbenen Portfolios enthalten.

Die Personalaufwendungen betragen im ersten Quartal 2011 EUR 2,8 Mio. (Vj. EUR 1,8 Mio.), wovon EUR 0,8 Mio. auf die Colonia entfielen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im ersten Quartal 2011 auf EUR 5,2 Mio. nach EUR 2,2 Mio. in 2010. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus laufenden Aufwendungen der Colonia (EUR 1,2 Mio.), die sich zukünftig im Zuge der Integration der Gesellschaft in den TAG-Konzern deutlich reduzieren werden sowie aus Einmalaufwendungen (EUR 1,6 Mio.), bedingt durch die Übernahme der Colonia durch die TAG.

Aus der Übernahme der Colonia resultierte ein Ertrag aus Erstkonsolidierung in Höhe von EUR 12,4 Mio. Hierbei wurde das Eigenkapital der Colonia um Unterschiedsbeträge zwischen Zeitwerten und Buchwerten der Bankverbindlichkeiten sowie um Restrukturierungsaufwendungen angepasst. Das dem Anteilsbestand der TAG entsprechende, angepasste Eigenkapital der Colonia wurde dann den geringeren Anschaffungskosten der TAG für den Erwerb der Mehrheitsanteile gegenübergestellt und ein positiver Differenzbetrag von EUR 12,4 Mio. ermittelt. Dieser ist im EBIT des TAG-Konzerns enthalten und war, neben der Verbesserung des Mietergebnisses, ursächlich für die Steigerung des EBIT auf EUR 26,2 Mio. im ersten Quartal 2011 nach EUR 10,8 Mio. in 2010.

Das Zinsergebnis sank im ersten Quartal 2011 auf EUR -14,2 Mio. nach EUR -6,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. 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 12,0 Mio. im ersten Quartal 2011 nach EUR 4,1 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich von EUR 4,3 Mio. auf EUR 10,6 Mio.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.191 Mio. Ende 2010 auf EUR 1.931 Mio. Ende März 2011. Das Immobilienvermögen stieg per 31.03.2011 auf EUR 1.793 Mio. nach EUR 978 Mio. zum Ende des Jahres 2010. Die Kreditverbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 1.140 Mio. zum 31.03.2011 nach EUR 634 Mio. zum 31.12.2010. Der Anstieg ist durch die Übernahme der Colonia begründet.

Die liquiden Mittel reduzierten sich planmäßig nach EUR 129,4 Mio. Ende 2010 auf EUR 77,5 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2011 durch den Erwerb der Aktienmehrheit an der Colonia.

Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten verringerte sich durch die Übernahme der Colonia auf 19,3 Prozent nach 29,9 Prozent zum Ende 2010.

Segmentberichterstattung

Im Bereich der Wohnimmobilien konnte im ersten Quartal die Übernahme eines attraktiven Wohnimmobilienportfolios mit mehr als 600 Einheiten in Berlin vorbereitet und verhandelt werden. Der Vertrag konnte Anfang April 2011 beurkundet werden. Die Wohnanlage mit einer Gesamtfläche von rund 44.000 m² ist nahezu voll vermietet. Das Berliner Portfolio der TAG wird mit diesem Kauf um rund 30 Prozent erweitert, die Integration kann zu marginalen Kosten erfolgen. Diese Akquisition wurde aus der beschlossenen Barkapitalerhöhung finanziert.

Aus dem Bereich der Gewerbeimmobilien ist über den plangemäßen Auszug der Siemens AG aus dem Objekt in der Tübinger Straße zu berichten, um den Weg für eine Umnutzung und Entwicklung frei zu machen. Die TAG plant die Schaffung eines weiteren Baurechts und den anschließenden Verkauf dieser Liegenschaft, um Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Risiken und Ausblick

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.

Des Weiteren ist die Siemens AG als Mieter aus der Liegenschaft „Kustermannpark“ in München ausgeschieden, um die Mietverhältnisse mit den tatsächlichen Nutzern und früheren Untermietern der Siemens AG unmittelbar fortzusetzen. Dabei konnten die Konditionen mit den neuen Mietern neu verhandelt und zu Gunsten der TAG verbessert werden.

Aufgrund dieser Veränderungen im Gewerbeportfolio der TAG zählt die Siemens AG zwar immer noch zu den Top 5-Mietern, trägt jedoch nicht mehr zu 50 Prozent, sondern nur noch zu 45 Prozent der Gesamtumsätze im Gewerbeimmobilienportfolio bei.

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 Quartals 2011 halten wir ungeachtet der aufgrund der Integration der Colonia bestehenden Herausforderungen und des im Handel mit Wohnungsportfolios zu beobachtenden Preisanstiegs an dieser Prognose fest.

Hamburg, den 18. Mai 2011

Der Vorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte		
Renditelegenschaften	1.653.143	837.204
Immaterielle Vermögenswerte	10.828	4.911
Sachanlagen	12.621	11.990
Anteile an assoziierten Unternehmen	9.961	59.379
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.763	335
Latente Steuern	8.283	3.996
	1.701.599	917.815
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	119.605	113.973
Andere Vorräte	299	1.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.037	6.654
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.600	1.324
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.855	4.022
Liquide Mittel	77.546	129.417
	219.942	256.492
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	9.300	16.200
	1.930.841	1.190.507

PASSIVA in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	58.566	58.566
Kapitalrücklage	249.380	248.568
Andere Rücklagen	-4.495	-9.507
Bilanzgewinn / -verlust	69.459	58.834
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	372.910	356.461
Minderheitenanteile	106.875	8.849
	479.785	365.310
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.028.551	523.512
Rückstellungen für Pensionen	1.838	1.801
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	125.229	120.086
Latente Steuern	55.804	12.894
	1.211.422	658.293
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	13.884	15.537
Ertragsteuerschulden	1.629	1.664
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.903	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.139	7.762
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	83.636	17.798
	231.191	153.251
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	8.443	13.653
	1.930.841	1.190.507

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01. – 31.03.2011	(angepasst) 01.01. – 31.03.2010
Gesamte Umsatzerlöse	36.018	21.101
Umsätze aus Vermietung	24.366	11.957
Aufwendungen aus Vermietung	-5.315	-2.281
Mietergebnis	19.051	9.676
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	1.726	6.245
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.638	-6.234
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	88	11
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.105	2.619
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-8.069	-2.350
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	36	269
Dienstleistungsumsätze	1.821	280
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-1.760	-98
Dienstleistungsergebnis	61	182
Sonstige betriebliche Erträge	15.625	4.878
Rohergebnis	34.861	15.016
Personalaufwand	-2.806	-1.802
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-334	-161
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-321	-44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.155	-2.190
EBIT	26.245	10.819
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-31	15
Zinsertrag	2.080	605
Zinsaufwand	-16.293	-7.300
EBT	12.001	4.139
Ertragsteuern	-750	158
Sonstige Steuern	-130	-8
Konzernergebnis	11.121	4.289
davon auf Minderheiten entfallend	498	-47
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	10.623	4.336
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,13

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	11.121	4.289
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	7.403	-4.002
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-2.331	1.292
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	5.072	-2.710
Konzerngesamtergebnis	16.193	1.579
davon auf Minderheiten entfallend	583	-98
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	15.610	1.677

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 31.03.2011	(angepasst) 01.01. – 31.03.2010
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)	10.623	4.336
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	334	161
Ergebnis assoziierte Unternehmen	31	-15
Gewinne aus Unternehmenserwerben	-12.407	0
Gewinne / Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	-93	0
Verluste / Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	25	0
Gewinne / Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-36	-269
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	321	44
Veränderungen der latenten Steuern	3.336	949
Veränderungen der Rückstellungen	-2.127	-3.480
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	8.688	-2.305
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-19.397	9.723
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.702	9.144
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	0	-47.547
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	8.105	2.619
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-364	-147
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel	-25.554	0
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	-58	0
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-31	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.902	-45.075
Einzahlung aus Bar-Kapitalerhöhung	0	10.882
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	10.727	33.552
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-32.327	-9.622
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-614	-555
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.214	34.257
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-50.818	-1.674
Liquide Mittel am Anfang der Periode	121.776	-595
Liquide Mittel am Ende der Periode	70.958	-2.269
Liquide Mittel lt. Bilanz	77.546	7.430
Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-6.588	-9.699
Gesamt	70.958	-2.269

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Währungsumrechnung	Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting					
Stand 01.01.2010	32.566	170.307	527	-12.393	0	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.359	0	18.501	20.860	811	21.671
Unternehmenserwerb Francono West	0	0	0	0	0	0	0	889	889
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	30	0	0	0	0	30	-925	-895
Rückerwerb Wandelanleihe	0	-334	0	0	0	0	-334	0	-334
Ausgabe Wandelanleihen	0	3.525	0	0	0	0	3.525	0	3.525
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	10.343	40.168	0	0	0	0	50.511	0	50.511
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	15.657	71.765	0	0	0	0	87.422	0	87.422
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-1.951	0	0	0	0	-1.951	0	-1.951
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-34.942	0	0	0	34.942	0	0	0
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Stand 31.12.2010	58.566	248.568	527	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.985	0	10.625	15.610	583	16.193
Unternehmenserwerb Colonia	0	0	0	0	0	0	0	100.507	100.507
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	787	0	0	0	0	787	-3.087	-2.291
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	25	0	0	0	0	25	0	25
Währungsumrechnung	0	0	0	0	27	0	27	0	27
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Stand 31.03.2011	58.566	249.380	527	-5.049	27	69.459	372.910	106.875	479.785

Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohnen Immobilien							Gewerbe	Dienstleistungen	Übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Konzern
	Hamburg	Berlin	München	NRW	Sonstige	Colonia	Summe					
Gesamterlöse	1.972	4.974	1.326	2.039	241	9.459	20.010	14.080	2.129	346	-548	36.018
Vorjahr	4.394	7.843	365	534	936	0	14.072	6.619	339	332	-261	21.101
■ davon externe Erlöse	1.972	4.949	1.282	2.039	241	9.459	19.942	13.909	1.820	346	0	36.018
Vorjahr	4.394	7.819	322	534	936	0	14.004	6.506	280	332	-22	21.101
■ davon konzerninterne Erlöse	0	25	43	0	0	0	69	170	309	0	-548	0
Vorjahr	0	24	43	0	0	0	67	113	59	0	-239	0
Segmentergebnis	1.367	2.738	249	1.709	204	6.278	12.544	6.336	381	333	-357	19.236
Vorjahr	900	1.850	250	411	180	0	3.591	5.864	241	343	99	10.137
■ nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge												15.625
Vorjahr												4.879
Rohergebnis												34.862
Vorjahr												15.016
■ nicht zugeordnete Aufwendungen												-22.860
Vorjahr												-10.877
EBT												12.001
Vorjahr												4.139
Segmentvermögen	108.682	211.866	31.658	120.175	12.980	814.468	1.299.829	488.608	0	4.180	0	1.792.616
Vorjahr	108.876	213.043	32.608	120.175	15.761	0	490.464	483.363	0	4.180	0	978.007
■ nicht zugeordnetes Vermögen												138.225
Vorjahr												212.500
Vermögen Gesamt												1.930.841
Vorjahr												1.190.507

Erläuternde Anhangsangaben für das erste Quartal 2011

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum sog. „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2011. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2010, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2010 dargestellt.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zugrunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 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 gehalten.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurden die Gesellschaften „An den Obstgärten GmbH & Co. KG“ und „An den Obstgärten Verwaltungs GmbH“, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Weiterhin wurde mit Wirkung zum 01. Januar 2011 die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH verschmolzen.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011 wurden weitere 0,65 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg für TEUR 610 erworben. Der Anteilserwerb wurde erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Am 15. Februar 2011 hat die TAG die 50 Prozent-Schwelle der Beteiligung an der Colonia Real Estate AG überschritten und damit die Kontrolle an dem Unternehmen übernommen. Durch weitere Aktienankäufe hält die TAG zum Ende des Berichtszeitraums rund 54 Prozent der Anteile an der Colonia Real Estate AG. Die Colonia Real Estate AG wurde erstmalig zum 31. Januar 2011 in den Konsolidierungskreis der TAG einbezogen. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Abschlusses noch nicht alle notwendigen Informationen für die Bilanzierung des Unternehmenserwerbes vorliegen, ist der genannte Gewinn als vorläufig anzusehen. Insofern können sich bis zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 noch Änderungen ergeben.

Sonstige wesentliche Transaktionen

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2011 wurden Renditeobjekte in Höhe von TEUR 8.105 und Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.726 veräußert.

Aus der Erstkonsolidierung der Colonia Real Estate AG ergab sich ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesener Gewinn von rund TEUR 12.400.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Die TAG hat am 26. April 2011 eine Wohnimmobilienanlage mit 612 Einheiten in Berlin-Marzahn im Wege eines Share-Deals erworben. Die Akquisition wurde durch Mittelflüsse aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage finanziert. Der Kapitalerhöhung hatten die Aktionäre in der außerordentlichen Hauptversammlung der TAG am 07. April 2011 mit großer Mehrheit zugestimmt.

Sonstige Angaben

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

Zum 31. März 2011 beschäftigte der TAG-Konzern 162 Mitarbeiter gegenüber 105 Mitarbeiter zum 31. März 2010.

Hamburg, den 17. Mai 2011

Der Vorstand



Bärenparksiedlung, Berlin

Grundlagen der Berichterstattung

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

jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z. B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen. Die TAG übernimmt keinerlei Verpflichtung, eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Finanzkalender der TAG

18. August	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2011
26. August	Hauptversammlung 2011 in Hamburg
09. 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

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

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

Investor Relations

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

TAG Gewerbe Immobilien- Aktiengesellschaft

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon + 49 40 380 32 - 400
Telefax + 49 40 380 32 - 411

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



TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32 - 300

Telefax +49 40 380 32 - 390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com