



Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	236.680	118.037
a) Verkäufe	109.644	27.032
b) Mieterlöse	125.556	87.394
c) Dienstleistungen	1.480	3.611
EBITDA	80.325	152.913
EBIT	75.812	159.369
EBT	25.021	120.566
Konzernergebnis	26.382	116.099
FFO I	31,5	16,4
FFO II	79,1	33,5
FFO I pro Aktie in EUR	0,24	0,17
FFO II pro Aktie in EUR	0,61	0,35
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,20	1,34
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.06.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	3.692.406	3.799.962
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.134.021	1.136.177
Eigenkapitalquote in %	30,7	29,9
Finanzverbindlichkeiten	2.132.163	2.216.047
davon kurzfristig	523.052	411.261
Immobilienvolumen	3.556.909	3.664.867
LTV in %	58,3	58,9
LTV inklusive Wandler in %	63,3	63,7
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,81	9,96
Diluted EPRA NAV je Aktie in EUR	9,34	9,49
C. Mitarbeiter der TAG		
	30.06.2013	31.12.2012
Mitarbeiter	501	508
Weitere Konzernkennzahlen		
Marktkapitalisierung zum 30.06.2013 in TEUR		1.068.131
Grundkapital in EUR		130.738.169,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		130.738.169
Free Float in %		100
Index		MDAX/EPRA

Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	24
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	32
Portfolio	08	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
NAV	14	Konzerngesamtergebnisrechnung	35
FFO	16	Konzernkapitalflussrechnung	36
Status Refinanzierung	18	Konzernerneigenkapitalentwicklung	37
TAG Aktie	20	Konzernsegmentbericht	38
Rückkauf von			
Wandelschuldverschreibungen	22	Erläuternde Anhangsangaben	40
Begebung einer Unternehmensanleihe	23	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	44
		Finanzkalender / Kontakt	44
		Notizen	46

Vorwort

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

das erste Halbjahr 2013 zeigt die TAG nunmehr einschließlich der Ende 2012 akquirierten TAG Wohnen GmbH (vormals TLG Wohnen GmbH). Die Integration dieser Gesellschaft und ihres Portfolios wurde bereits im ersten Quartal weitestgehend abgeschlossen. Die operative Ertragskraft des durch diese Akquisition signifikant erweiterten Portfolios der TAG wird damit deutlicher sichtbar.

So konnten wir im ersten Halbjahr diesen Jahres einen FFO I, der Verkäufe nicht berücksichtigt, von EUR 31,5 Mio. verzeichnen und liegen damit mehr als gut im Plan, unsere Prognose von EUR 68 Mio. für das Gesamtjahr zu erreichen. Viele positive Effekte werden naturgemäß erst zeitverzögert in der zweiten Jahreshälfte greifen. Wie gut die

Integration der letzten großen Ankäufe funktioniert, kann man unter anderem auch daran sehen, dass unsere sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um über EUR 2 Mio. gefallen sind, obwohl die Gesellschaft nunmehr fast doppelt so viele Wohneinheiten hat.

Zu diesen Ergebnisbeiträgen, die bereits jetzt absehbar aber noch nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Halbjahres sichtbar sind, gehören unter anderem die Einsparungen, die sich aus der Umfinanzierung der TAG Wohnen ergeben. Dieses Portfolio haben wir mit Darlehen mit einem Durchschnittszinssatz von etwa 4,25 % erworben und haben es nun durchschnittlich zu etwa 2,55 % refinanziert. In unserem Bericht zum ersten Quartal sind wir noch von 2,65 % ausgegangen. Dieser Effekt wird im Wesentlichen ab dem dritten Quartal 2013 ergebnis- und cashflow-wirksam.

Auch der erfreuliche Leerstandsabbau des ersten Halbjahres wird erst im weiteren Jahresverlauf monetäre Früchte tragen. Konzernweit konnten wir die Leerstandsrate im Bereich Wohnen von 9,9% zum Jahresende auf 9,3% aktuell senken. Besonders erfreulich ist, dass der Leerstand in Salzgitter im zweiten noch schneller als im ersten Quartal gefallen ist und nun erstmals mit 19,9% unter 20% liegt, Ende Q1 standen wir noch bei 20,8%. In unseren ostdeutschen, Berliner und Hamburger Portfolios laufen aktuell einige Großmaßnahmen, die in den kommenden Quartalen ebenfalls zu einer weiteren Verbesserung der Vermietungssituation führen sollten.

Dabei steigen die Mieten weiter an, da wir leer werdende Wohnungen zu deutlich höheren Mieten an neue Mieter vermieten können. Während wir im ersten Quartal noch kaum Mieterhöhungen gegenüber unseren Bestandsmietern ausgesprochen haben, konnten wir diese in Teilen unseres Portfolios saisonal bedingt im zweiten Quartal umsetzen. Dies wird sich ab dem vierten Quartal auch in unseren Cashflow Zahlen niederschlagen.

Somit ist der TAG Konzern im Jahr 2013 auf eine deutliche Steigerung der Cashflows ausgerichtet. Über die eben beschriebenen operativen Effekte hinaus stehen zwei weitere Refinanzierungen in den Portfolios der Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft in Salzgitter und der Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft unter anderem in Freiburg an, die unsere Zinskosten ab dem vierten Quartal und ab dem ersten Quartal 2014 im Colonia Berlin-Portfolio deutlich senken werden, da wir uns für diese Kredite bereits jetzt günstige Konditionen sichern konnten. Die nachgelagerten Synergien aus unseren beiden letzten Akquisitionen werden ein Übriges beitragen.



Herbsleberstraße, Gotha

Damit ist es schwer, im Hinblick auf die Perspektiven der TAG, nicht sehr optimistisch in die Zukunft zu blicken. Unter anderem aus diesem Grund und weil sich der Kurs der TAG Aktie in der ersten Jahreshälfte entgegengesetzt zur kontinuierlichen Verbesserung unseres Geschäftes entwickelt hat, haben wir uns entschieden, unsere Wandelschuldverschreibungen teilweise, selektiv und preissensitiv zurückzukaufen. Damit reduzieren wir die verwässernde Wirkung dieser Instrumente und erhöhen somit das Potenzial

für unsere Aktionäre. Zur Finanzierung dieses Rückkaufes haben wir in der vergangenen Woche eine fünfjährige Anleihe über EUR 200 Mio. mit einem Zins in Höhe von 5,125 % begeben.

Die TAG steht somit operativ stark da, verbessert ihre Cashflows weiter und hat gleichzeitig eine Chance genutzt, die Bilanz zu optimieren. Da außerdem die Integration der letzten beiden großen Akquisitionen im Wesentlichen abgeschlossen ist,

können wir nun als nächsten Schritt unsere Organisation und unsere allgemeine Verwaltung effizienter gestalten und noch weiter verschlanken. Wir hoffen, dazu in Kürze Neues berichten zu können.

Darüberhinaus werden wir auch in der Zukunft an gelegentlichen opportunistischen Verkäufen arbeiten, sich bietende Ankaufsmöglichkeiten nutzen und unser Gewerbeportfolio weiter verkleinern. Im ersten Halbjahr haben wir vier Objekte aus unserem Gewerbeportfolio verkaufen können und stehen aktuell in diversen vielversprechenden Verhandlungen für weitere Verkäufe.

Gleichzeitig arbeiten wir an einer sehr attraktiven Pipeline für selektive Zukäufe für unser Wohnungsportfolio. Hierbei werden wir wie üblich äußerst preisdiszipliniert vorgehen, da wir uns in der sehr

komfortablen Situation befinden, dass wir zwar weiter wachsen können und wollen und auch über entsprechende liquide Mittel verfügen, aber nicht unter Druck stehen, weitere Portfolios erwerben zu müssen. Aus diesem Grunde haben wir erst im Juli 2013 ein kleines Wohnportfolio in Chemnitz erworben, das unseren Preisvorstellungen entsprach.

Wir gehen gleichwohl davon aus, bis Jahresende bis zu 10.000 weitere Wohneinheiten erwerben zu können.

Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns auf diesem Weg bisher entgegen gebracht haben und insbesondere für die breite Unterstützung in unserer diesjährigen Hauptversammlung im Juni 2013.

Mit freundlichen Grüßen



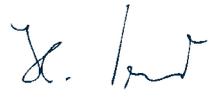
Rolf Elgeti
CEO



Georg Griesemann
CFO



Claudia Hoyer
COO



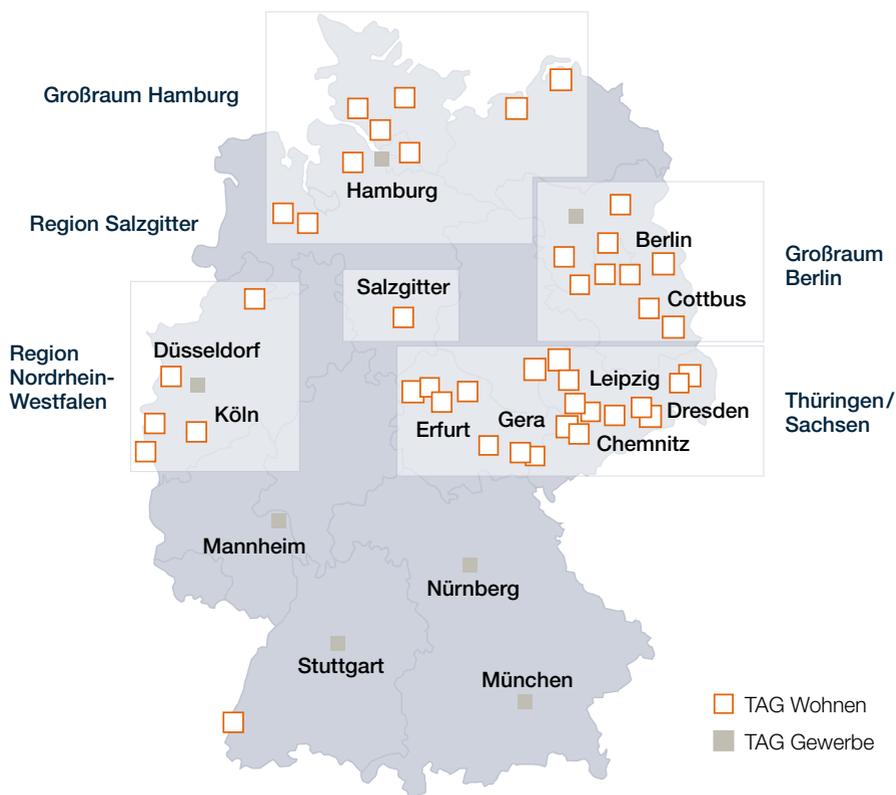
Dr. Harboe Vaagt
CLO

Portfolio

Portfoliodarstellung – Gesamt

Das Immobilienportfolio der TAG Gruppe umfasst rund 70.000 Einheiten und befindet sich zum größten Teil in guten, urbanen Lagen deutscher Wachstumsregionen. Im Fokus der Wachstumsstrategie stehen ausgewählte regionale Lagen mit Entwicklungspotenzial, stabilen Cashflows und attraktiven Renditen, in denen die TAG bereits

investiert ist. Dies ermöglicht, große Teile des Portfolios über wenige Niederlassungen zentral zu verwalten und birgt damit ein besonders günstiges Chancen-Risiko-Verhältnis, da Mietwachstumspotenzial, attraktive Anfangsverzinsung und eine kosteneffiziente Bewirtschaftung des Portfolios kombiniert werden können.



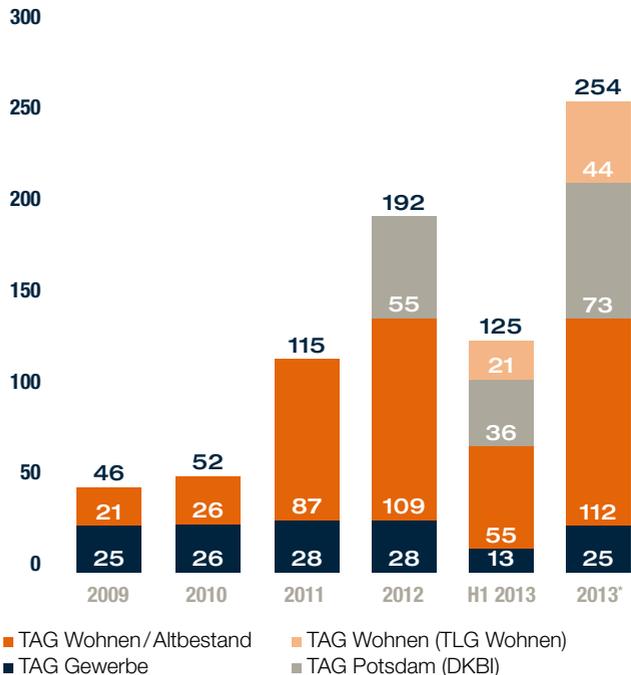
Integration der letztjährigen Akquisitionen in die TAG Gruppe nahezu abgeschlossen

Portfolio zum 30.6.2013	Gesamt
Einheiten	67.958
Fläche	4.458.517
Immobilienvolumen in TEUR	3.556.888
Netto Ist-Miete EUR/m ²	5,21

Sowohl die rund 25.000 Einheiten der TAG Potsdam als auch die etwa 11.350 Einheiten der TAG Wohnen sind vollständig in das Portfolio der TAG Gruppe integriert. Die Mieterlöse setzen sich nach Geschäftsbereichen wie folgt zusammen:

Mieterlöse nach Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



* Prognose

Verkäufe im ersten Halbjahr 2013

Gewerbeimmobilien stehen nicht mehr im Fokus der Konzernstrategie, sodass die Objekte aus diesem Segment sukzessive und ausgewählt verkauft werden. Bis zum Halbjahresende konnten folgende Verkäufe im Gewerbeportfolio abgeschlossen werden:

- Bogenstraße, Ahrensburg
- Königstorgraben, Nürnberg
- Stahlwiete, Hamburg
- Vahrenwalder Straße, Hannover

Bei weiteren Gewerbeobjekten steht die Gesellschaft aktuell in vielversprechenden Verkaufsverhandlungen.

Zur Optimierung des Portfolios werden aber auch aus dem Wohnportfolio Verkäufe getätigt, wenn dadurch die Rentabilität und der FFO der TAG Gruppe verbessert wird. So wurden in Berlin bereits Ende letzten Jahres rund 1.400 Einheiten veräußert. Auch in der Region Thüringen/Sachsen sind einige Objekte verkauft worden. Selektiv und in Ausnahmefällen werden Opportunitäten genutzt und anschließend freigesetztes Eigenkapital durch den Ankauf von Objekten mit höheren Anfangsrenditen reinvestiert.

Portfolio Wohnen

Das Wohnimmobilienportfolio der TAG konzentriert sich auf fünf Standorte: die Regionen Hamburg und Salzgitter, den Großraum Berlin, Nordrhein-Westfalen und Thüringen/Sachsen. Im Rahmen

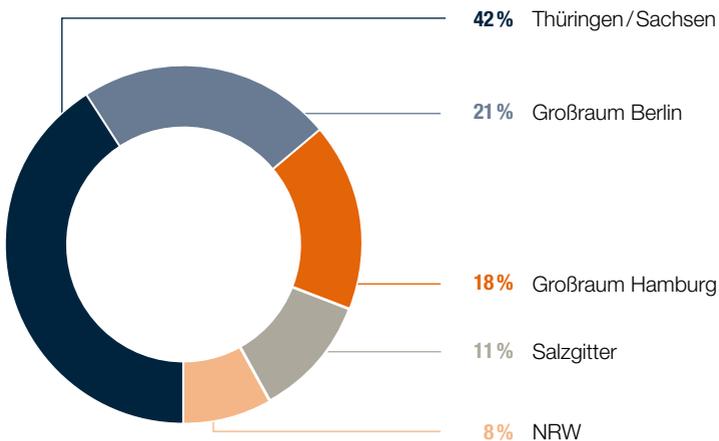
ihrer Strategie wird die TAG auch zukünftig Zukäufe an Standorten tätigen, wo auf bestehende Infrastruktur aufgesetzt und kosteneffizient integriert sowie profitabel bewirtschaftet werden kann.

Region	Einheiten	Fläche m ²	Leer-stand** %	Netto- Ist-Miete TEUR p. a.	Netto- Ist-Miete EUR / m ²	Soll-Miete TEUR p. a.	bilanzierter Wert TEUR
Wohnportfolio*	67.166	4.107.391	9,3	221.820	4,99	241.549	3.075.625
Großraum Hamburg	11.236	680.667	8,5	38.413	5,13	40.891	542.739
Großraum Berlin	13.190	805.463	4,6	45.581	4,96	47.605	651.639
Thüringen/ Sachsen	29.715	1.800.347	8,8	93.901	4,84	101.988	1.289.130
NRW	3.822	255.971	4,8	16.177	5,54	17.105	236.543
Region Salzgitter	9.203	564.942	20,2	27.748	5,13	33.960	355.575

* Stand: 30. Juni 2013 nach bilanziellem Wert

** Ohne Verkaufsbestände

Wohnimmobilienbestand nach Regionen*



* Stand: 30. Juni 2013 nach bilanziellem Wert

Leerstandsentwicklung pro Region bis inklusive Juli 2013

Durch aktives Asset- und Property Management konnten weitere Erfolge im Leerstandsabbau erzielt werden. Lag der Leerstand im Wohnbestandsportfolio des Konzerns zum Jahresende 2012

noch bei 9,9%, konnte er bis zum Ende des ersten Halbjahres 2013 auf 9,3% abgebaut werden. Die Entwicklung in den fünf Regionen des TAG Wohnportfolios stellt sich seit Jahresende wie folgt dar:

Leerstandsentwicklung der letzten sechs Monate*

Region	Februar 2013	März 2013	April 2013	Mai 2013	Juni 2013	Juli 2013
Wohnbestand*	9,57 %	9,46 %	9,34 %	9,34 %	9,34 %	9,23 %
Großraum Hamburg	8,72%	8,79%	8,60%	8,60%	8,48%	8,36%
Großraum Berlin	4,88%	4,82%	4,77%	4,69%	4,64%	4,62%
Thüringen/ Sachsen	8,74%	8,60%	8,61%	8,72%	8,79%	8,71%
NRW	4,89%	4,75%	4,36%	4,35%	4,84%	4,85%
Region Salzgitter	21,40%	21,12%	20,75%	20,56%	20,25%	19,94%

* Ohne Verkaufsbestände



Am Bauerngraben, Salzgitter

Erwerb eines Portfolios mit 219 Wohneinheiten in Chemnitz im Juli 2013

Anfang Juli 2013 hat die TAG im sächsischen Chemnitz in zentraler Lage 219 Wohneinheiten erworben. Der Kaufpreis betrug rund EUR 7,7 Mio. Bei der neu erworbenen Liegenschaft handelt es sich um zusammenhängende Wohnanlagen mit 2–4 Zimmerwohnungen aus den siebziger Jahren in Plattenbauweise. Die Gesamtmietfläche beträgt

13.271m² und der Leerstand liegt bei durchschnittlich 6,9%. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. EUR 0,7 Mio. Auch dieses neu akquirierte Portfolio kann kosteneffizient und ohne zusätzliche Mitarbeiter oder Infrastruktur von der bestehenden Niederlassung der TAG vor Ort verwaltet werden.

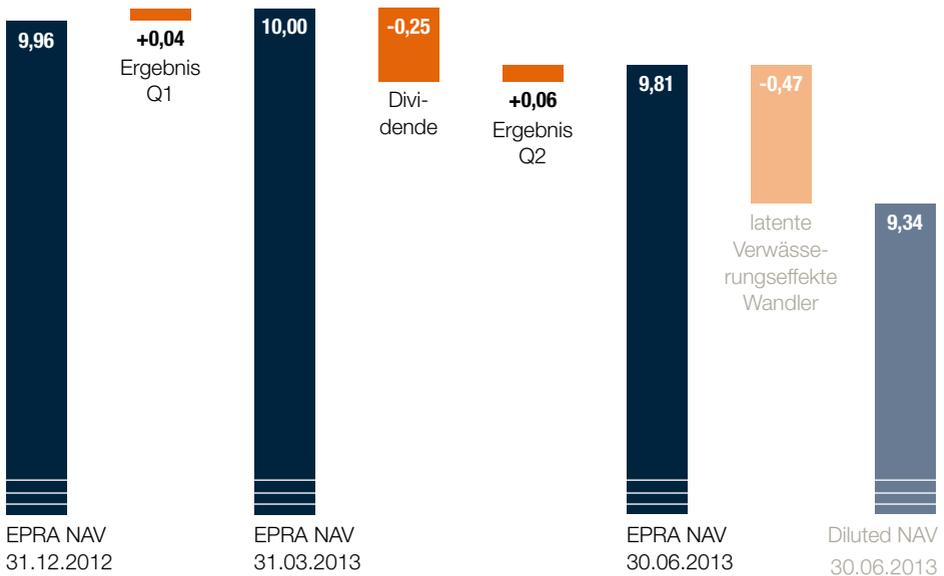
Net Asset Value – NAV

Der NAV ist die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften und diese Kennziffer stellt die Substanzstärke des Unternehmens dar. Die Berechnung des NAV nach EPRA-Richtlinie (European Public Real Estate Association) verfolgt das Ziel, den Fair Value der Nettovermögenswerte auf einer konsistenten und langfristigen Grundlage zu zeigen. In die NAV-Berechnung fließt nur das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Derivate und latente Steuern werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Alle Werte, die für die Berechnung relevant sind, sind durch Gutachten belegt.

Neben dem EPRA NAV berichten wir ab diesem Quartal auch den Diluted EPRA NAV, der die Effekte der potentiell ausstehenden Aktien aus Wandelschuldverschreibungen berücksichtigt. Dadurch, dass die ausstehenden TAG Wandelschuldverschreibungen einen Ausübungspreis unter dem aktuellen NAV haben, haben alle drei Wandelschuldverschreibungen einen verwässernden Effekt für unsere Aktionäre. Durch den Anfang August durchgeführten Rückkauf der Wandelschuldverschreibungen konnten wir den Verwässerungseffekt um rund 7,7 Mio. TAG Aktien vermindern.

Entwicklung des NAV je Aktie

in EUR Mio.



FFO Überleitung zum ersten Halbjahr 2013

Die Kennzahl Funds From Operations (FFO) ist eine wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften, da sie die operative Ertragskraft des Unternehmens beschreibt. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile. Zum Ende des zweiten Quartals 2013 beträgt der FFO I – ohne die Liquidität aus Verkäufen – EUR 31,5 Mio. und hat sich damit im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres 2013 mehr als verdoppelt (Q1 EUR 15,1 Mio.).

Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig, wie beschrieben, auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir eine weitere Kennzahl, den FFO II (inklusive Verkäufen), aus. Dieser beträgt zum 30. Juni 2013 EUR 79,1 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen die Verkäufe von Berliner Wohnobjekten sowie Gewerbeimmobilien (s. o.).

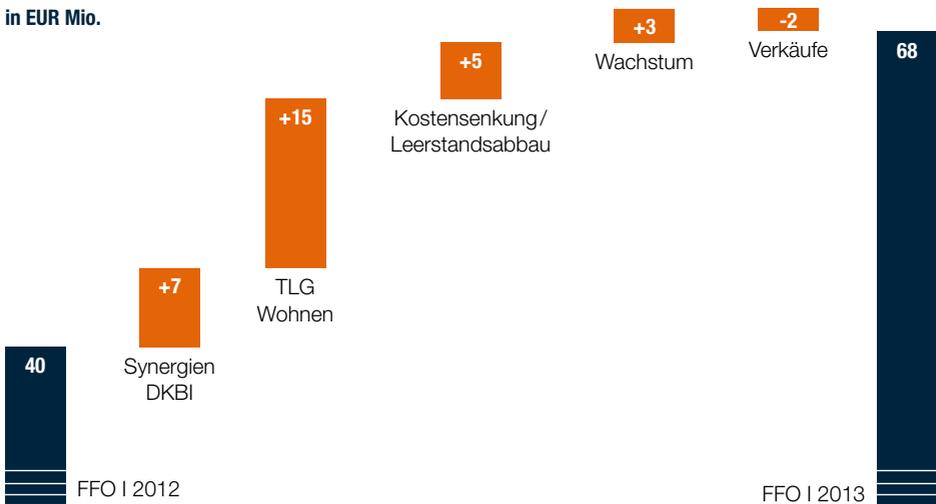
in EUR Mio.	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.03.2013	01.04.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013
EBT	120,6	202,6	13,3	11,7	25,0
Bereinigung nicht-zahlungswirksamer Posten					
Bewertungsergebnis	-10,5	-29,4	0,1	0,3	0,4
Gewinn Erstkonsolidierung DKBI in 2012	-99,1	-99,1	–	–	–
Entkonsolidierung Polares in 2012	0,0	-5,4	–	–	–
Erstkonsolidierung TLG in 2012	–	-49,0	–	–	–
Abschreibungen	0,8	1,7	0,5	0,6	1,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3,3	13,6	1,2	1,9	3,1
nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	1,3	4,6	0,4	1,1	1,6
Verkaufsergebnis	0,0	0,1	-0,5	0,9	0,4
FFO I	16,4	39,6	15,1	16,4	31,5
zzgl. Liquidität aus Verkäufen	17,1	29,9	44,9	2,7	47,6
FFO II	33,5	69,5	60,1	19,0	79,1
FFO pro Aktie in EUR	0,17	0,42	0,12	0,13	0,24

FFO Prognose 2013

Wir sind auf dem besten Weg, unsere FFO I Prognose von EUR 68 Mio. zum Jahresende 2013 zu erreichen. In unseren Schätzungen sind sowohl die Synergien aus dem Ankauf der TAG Wohnen als auch die Verminderung von Finanzierungskosten durch Neuverhandlung bestehender Kreditverträge nicht enthalten. Die Senkung von Leerstandskosten wird einen zusätzlichen Beitrag zum bestehenden FFO Potenzial leisten.

FFO Prognose 2013

in EUR Mio.



Status Refinanzierung

Über die erzielten Ergebnisse im ersten Halbjahr hinaus, werden sich im zweiten Halbjahr durch Einsparungen aus der Umfinanzierung der TAG Wohnen Kredite weitere positive Effekte ergeben. Das TAG Wohnen Portfolio haben wir mit Darlehen mit einem Durchschnittszinssatz von etwa 4,25 % erworben und es nun durchschnittlich zu etwa 2,55 % refinanziert. In unserem Bericht zum ersten Quartal sind wir noch von einem Zinssatz in Höhe von 2,65 % ausgegangen. Die Kostenersparnis aus diesen Kreditfinanzierungen wird im Wesentlichen ab dem dritten Quartal 2013 ergebnis- und cashflow-wirksam.

Darüber hinaus stehen zwei weitere Refinanzierungen in den Portfolios der Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft in Salzgitter und der Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft, unter anderem in Freiburg, an, die unsere Zinskosten dann ab dem vierten Quartal und weiterhin ab dem ersten Quartal 2014 im Colonia Berlin-Portfolio deutlich senken werden. Auch für diese Kredite konnten wir uns bereits jetzt günstige Konditionen sichern.



TAG Aktie

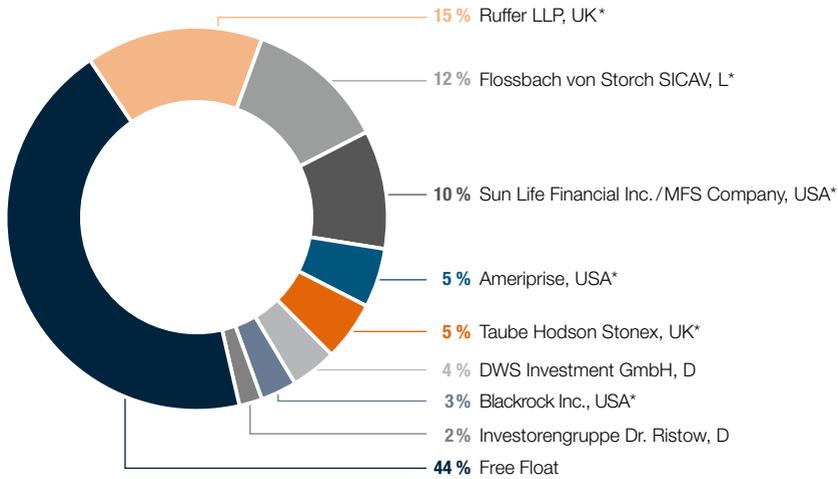
Der Kurs der im MDAX gelisteten TAG Aktie notierte im ersten Halbjahr 2013 mit leicht fallenden Kursen und konnte mit dem entsprechenden Index, der eine Steigerung von 13% verzeichnete, nicht Schritt halten. Zu Beginn des Jahres startete die TAG Aktie mit einem bisherigen Jahreshoch von EUR 9,65. Parallel mit der Entwicklung des Vergleichsindex EPRA verlief der Kurs bis zum Ende des ersten Halbjahres mit einer moderat absteigenden Tendenz und die TAG Aktie lag am 28. Juni 2013 bei EUR 8,17 (Minus 12%). Aktuell notiert der Kurs bei EUR 8,90 am 31. Juli 2013.

Das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien mit 130.737.996 sind seit Jahresende 2012 unverändert. Der Free Float liegt ebenfalls nach wie vor bei 100%. Bei einem Schlusskurs von EUR 8,17 am 28. Juni 2013 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 1.068 Mio.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens am 14. Juni 2013 stimmten die Aktionäre mit einer Präsenz von über 77% mit großer Mehrheit für alle Tagesordnungspunkte. So hat im Aufsichtsrat ein Wechsel stattgefunden, Herr Cramer und Frau Stark haben sich für ihre Mandate nicht erneut zur Wahl gestellt und die Positionen wurden mit Herrn Lanz, Mitglied des Vorstands der Axel Springer AG und mit Rechtsanwalt Dr. Wagner sachkundig besetzt. Des Weiteren wurde ein Genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 20 Mio. geschaffen.

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

Aktionärsstruktur zum 31. Juli 2013



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

Aktienkursentwicklung in 2013

in %



— TAG Aktie
 — EPRA / NAREIT Europe Index
 — MDAX Index

Angebot zum Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen

Parallel mit der Begebung einer Unternehmensanleihe hat die TAG Ende Juli 2013 den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen ein Angebot zum Rückkauf unterbreitet.

Die TAG Immobilien AG hat in den Jahren 2010 und 2012 folgende Wandelschuldverschreibungen begeben:

- Wandelschuldverschreibung über EUR 30 Mio. 5/2010/2015, Zinssatz 6,375 %, Wandlungspreis EUR 5,0263 (ISIN: DE000A1ELQFO)
- Wandelschuldverschreibung über EUR 66,6 Mio. 12/2010/2015, Zinssatz 6,5 %, Wandlungspreis EUR 6,9289 (ISIN: DE000A1E89W7)
- Wandelschuldverschreibung über EUR 85,3 Mio. 2012/2019, Zinssatz 5,5 %, Wandlungspreis EUR 8,5132 (ISIN: DE000A1PGZM3).

Der Rückkaufpreis betrug:

- Wandelschuldverschreibung 5/2010/2015
EUR 184,80
(Stückelung: EUR 100,00)
- Wandelschuldverschreibung 12/2010/2015
EUR 10,62
(Stückelung: EUR 7,40)
- Wandelschuldverschreibung 2012/2019
EUR 131.000,00
(Stückelung: EUR 100.000,00)

Das Angebot wurde insgesamt in Höhe von EUR 76,4 Mio. angenommen und wurde mit Mitteln aus der zeitgleich begebenen Unternehmensanleihe finanziert. Hierdurch wird der Verwässerungseffekt der ausstehenden Schuldverschreibungen vermindert, dies kommt letztlich all unseren Aktionären zu Gute.

Begebung einer Unternehmensanleihe zur Optimierung der Finanzierungsstruktur

Ebenfalls Ende Juli/Anfang August hat die TAG eine Unternehmensanleihe in Form einer fest verzinslichen Schuldverschreibungen in einem Volumen von EUR 200 Mio. begeben. Die Anleihe, mit Bezugsrecht der Aktionäre, hat insgesamt eine Laufzeit von bis zu fünf Jahren und wird mit einem Kupon von 5,125% per anno verzinst. Die Anleihe konnte in einem positiven Marktumfeld mit mehrfacher Überzeichnung innerhalb weniger Tage erfolgreich platziert werden.

Die Schuldverschreibung ist bereits in den Handel im Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Prime Standard für Unternehmensanleihen einbezogen.

Die Verwendung der Mittel ist für allgemeine Unternehmenszwecke sowie für den Rückkauf von verzinslichen Wandelanleihen der TAG und ergänzend für die Optimierung der Finanzierungsstruktur beabsichtigt.

Anleihekonditionen im Überblick

Volumen	EUR 200 Mio.
Stückelung	EUR 1.000,00 je Stück
Nennbetrag je Anleihe	EUR 1.000,00
Laufzeit	5 Jahre
Zinssatz	5,125%
Ausgabekurs	zu Pari
Handel	Open Market/Entry Standard/Prime Standard

Konzernlagebericht für das erste Halbjahr 2013

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Nach der konjunkturbedingten Abschwächung zum Ende des vergangenen Jahres hat sich die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland im ersten Halbjahr 2013 wieder stabilisiert.

Dies belegen die Arbeitsmarktdaten – hier ist, trotz eines witterungsbedingten leichten Anstieges zu Anfang des Jahres, die Arbeitslosenzahl zum Ende des zweiten Quartals von 7,4 % im Januar auf 6,6 % im Juni 2013 gesunken.

Auch die Entwicklung des Preisniveaus verlief im ersten Halbjahr in ruhigen Bahnen. Der Verbraucherpreisindex überschritt im Juni das Niveau des Vorjahres um 1,8 % und liegt unverändert auf sehr niedrigem Stand. Betrachtet man den deutschen Finanzmarkt, so sind die gesamtstaatlichen Steuereinnahmen im Juni 2013 um 4,3 % im Vergleich zum Vorjahresniveau gestiegen. Auch die Einnahmen (+1,9 %) und Ausgaben (+1,8 %) des Bundes blieben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiterhin stabil. Die Inflationsrate antizipiert diese Stimmung und ist ebenfalls seit Januar mit 1,7 % bis Juni 2013 mit 1,8 % eher flach. Insgesamt ist, vor dem Hintergrund der gesamteuropäischen Situation, bis zum Jahresende nur mit einem moderaten Wachstum der deutschen Konjunktur laut IFO Geschäftsklimaindex, dem wichtigsten Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft, zu rechnen.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt

Die weiterhin guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft verbunden mit dem anhaltenden Trend zur Wohnimmobilie machen den deutschen Immobilienmarkt zur beliebtesten Anlageklasse. Das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilienportfolios blieb im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 6,14 Mrd. (Vorjahr EUR 7 Mrd.) auf hohem Niveau. In 85 Transaktionen wechselten über 91.000 Wohneinheiten den Eigentümer, wobei das Gros der Investoren zu 74 % aus dem Inland stammte. Mit 17.500 Einheiten sind in der Hauptstadt Berlin mit Abstand am meisten Wohnungen verkauft worden – dies entspricht einem Anteil von 13 %. Die hohe Nachfrage seitens institutioneller als auch privater Anleger insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlageprodukt hat in den Großstädten zu weiter steigenden Kaufpreisen und sinkenden Anfangsrenditen geführt. Dadurch rücken vor allem B-Standorte z. B. in Nordrhein-Westfalen und Norddeutschland aber auch Objekte in B-Lagen mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Verhältnis stärker in den Fokus.

Fazit zur Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt:

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der ersten sechs Monate 2013 zeigt, dass deutsche Wohnimmobilien unverändert auch global eine immer attraktiver werdende Anlageklasse darstellen. Für die zweite Jahreshälfte ist von einem weiterhin lebhaften Transaktionsgeschehen auszugehen. Das Erreichen der Marke von EUR 10 Mrd. Gesamttransaktionsvolumen bis zum Ende des Jahres erscheint realistisch.

Die TAG nutzt die Opportunitäten des deutschen Wohnimmobilienmarktes und investiert in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential. Hier stehen Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten im Mittelpunkt, die sich durch attraktive Lagen sowie positive Perspektiven auszeichnen und sich von den bisherigen TAG Standorten ohne wesentlichen zusätzlichen Kostenaufwand verwalten lassen. Der Konzern hat Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf, Salzgitter, Rostock sowie in Nauen, Döbeln, Erfurt und Gera.

Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt verzeichnete zum Ende Juni 2013 das beste Halbjahresergebnis seit dem Boomjahr 2007. Die Gesamtinvestitionen betrugen EUR 12,6 Mrd., was einer deutlichen Steigerung von rund 34 % gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres entspricht. Mit EUR 3,1 Mrd. und somit gut 24 % stammt ein Großteil des Volumens aus Paketverkäufen, was einer Steigerung von 5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die fünf großen deutschen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München standen wie üblich im Hauptaugenmerk der Investoren. Mit EUR 5,6 Mrd. und somit 44 % des Gesamtvolumens stellten Büroimmobilien den größten Teil der vorgenommenen Transaktionen dar. Insgesamt stieg im ersten Halbjahr 2013 die Aktivität inländischer Investoren beim Kauf von gewerblichen Immobilien von 66 % im Vorjahreszeitraum auf 72 % und belegt den außergewöhnlich dynamischen Verlauf in den ersten sechs Monaten. Das Marktgeschehen wird vor allem durch das anhaltend niedrige Zinsniveau als auch durch den Nachfrageüberhang nach Core-Immobilien beeinflusst. Daher scheint ein bundesweites Transaktionsvolumen von EUR 25 Mrd. für das gesamte Jahr 2013 realistisch.

Der strategische Fokus der TAG Gruppe liegt auf Wohnimmobilien, daher sind im Gewerbeimmobilienbereich keinerlei Akquisitionen geplant. Vielmehr wird der Immobilienbestand durch ausgewählte Verkäufe opportunistisch verringert. Der aktuelle Buchwert des Gewerbebestandes stellt ca. 10 % des gesamten Immobilienvolumens dar.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TAG Konzerns

Das erste Halbjahr 2013 verlief für den TAG Konzern positiv. Die Ergebniseffekte aus der Bewirtschaftung der Bestände der zum 31. Dezember 2012 erworbenen TAG Wohnen GmbH sind enthalten und wirkten sich positiv aus. Das erste Halbjahr war ferner im Wesentlichen geprägt durch den Verkauf von drei in Berlin gelegenen Wohnanlagen mit 1.400 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 87 Mio., den Verkauf von am Tegernsee gelegenen Grundstücken und der Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft sowie einem Grundstück in Nürnberg.

Insbesondere im Mietergebnis konnte eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Das Mietergebnis ist um 46% auf EUR 98,5 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Mietergebnisse der Akquisitionen in 2012 zurückzuführen, welche in der Vergleichsperiode 2012 noch nicht enthalten waren. Die Leerstandsquote belief sich zum Ende des ersten Halbjahres im Wohnportfolio auf 9,3% (ohne Verkaufsbestände) gegenüber 11,4% zum Ende der Vergleichsperiode sowie 9,9% Ende 2012.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften betrugen im ersten Halbjahr 2013 EUR 104,7 Mio. und lagen damit deutlich über den Umsätzen des Vergleichszeitraums 2012 mit EUR 22,0 Mio. Die hiermit korrespondierenden Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften beliefen sich auf EUR 105,9 Mio. für den Zeitraum Januar bis Juni 2013 bzw. EUR 22,0 Mio. für den Vorjahresvergleichszeitraum. Wesentliche Verkäufe waren die Objekte Bärenparksiedlung (Berlin), Argentinische Allee (Berlin) und diverse Objekte in Berlin-Steglitz. Die Verkäufe aus den Vorratsimmobilien betrugen im Berichtszeitraum 2013 EUR 4,9 Mio. im Vergleich zu dem Berichtszeitraum des Vorjahres mit EUR 5,0 Mio. Die hiermit korrespondierenden Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien beliefen sich auf EUR 4,2 Mio. für das erste Halbjahr 2013 bzw. EUR 5,1 Mio. für den Vorjahresvergleichszeitraum.

Im ersten Halbjahr 2013 sind die Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum um EUR 4,5 Mio. auf EUR 14,8 Mio. gestiegen. Ursächlich für diesen Anstieg waren die Unternehmenserwerbe des Geschäftsjahres 2012. Aus diesen Erwerben entstanden im Vorjahresvergleichszeitraum nur ab dem jeweiligen Zeitpunkt der Einbeziehung in den Konzernabschluss der TAG Gruppe Personalaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit EUR 4,4 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vergleichszeitraumes in Höhe von EUR 106,2 Mio. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vergleichszeitraum der Ergebniseffekt aus der Erstkonsolidierung der TAG Potsdam Immobilien GmbH in Höhe von EUR 99,2 Mio. enthalten war. Aufgrund der Veräußerungen von Anteilen im ersten Halbjahr sind Endkonsolidierungseffekte in Höhe von EUR 0,7 Mio. im sonstigen betrieblichen Ertrag enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen trotz der Ankäufe im Jahr 2012 mit EUR 8,9 Mio. unter dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums in Höhe von EUR 11,1 Mio. Ursächlich hierfür sind Einsparungen in den Bereichen EDV, Rechts- und Beratungskosten sowie sonstige Verwaltungskosten.

Im Zinsergebnis spiegeln sich die Unternehmens- und Objekterwerbe aus dem Vorjahr deutlich wieder. Insgesamt sank das Zinsergebnis um EUR 12,0 Mio. auf EUR -50,9 Mio. Davon entfallen allein EUR 18,1 Mio. auf die TAG Potsdam Immobilien GmbH, die TAG Wohnen GmbH und die TAG Stadthaus am Anger GmbH. Ebenfalls sind im Zinsergebnis Effekte aus der Derivatebewertung enthalten.

Das EBIT liegt mit EUR 75,8 Mio. im ersten Halbjahr 2013 deutlich über dem Niveau des Vergleichszeitraums von EUR 60,2 Mio. (ohne Erstkonsolidierungseffekt).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) der TAG Gruppe belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 25,0 Mio. während sich dieses im Vorjahreszeitraum auf EUR 120,6 Mio. bzw. ohne Erstkonsolidierungseffekt auf EUR 21,4 Mio. belief. Dies ist im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen der Fremdfinanzierungen der im Vorjahr getätigten Ankäufe zurückzuführen. Das Ergebnis nach Steuern betrug EUR 26,4 Mio. Das Steuerergebnis im ersten Halbjahr 2013 setzt sich zusammen aus einem latenten Steuerertrag aufgrund von Bewertungsunterschieden in Höhe von EUR 2,3 Mio. sowie tatsächlichen Ertragsteueraufwendungen in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Die Bilanzsumme verminderte sich von EUR 3.800,0 Mio. am 31. Dezember 2012 um rund 2,8 % auf EUR 3.692,4 Mio. am 30. Juni 2013. Diese Verminderung ist im Wesentlichen auf die im ersten Halbjahr vorgenommenen Verkäufe in Berlin zurückzuführen. Modernisierungsmaßnahmen führten zu einer Wertsteigerung der Renditeliegenschaften. Die Reduzierung der Bilanzsumme ist insbesondere auf die Entwicklung des zur Veräußerung gehaltenen Vermögens um 93,7 % von EUR 111,6 Mio. auf EUR 7,0 Mio. zurückzuführen. Dementsprechend sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesunken. Sie betrugen EUR 2.132,2 Mio. zum 30. Juni 2013 nach EUR 2.216,0 Mio. zum 31. Dezember 2012. Insgesamt führt dies zu einer Verminderung und damit Verbesserung des Loan-to-Values (LTV) von 58,9% am 31. Dezember 2012 auf 58,3% zum 30. Juni 2013.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und dem positiven Ergebnis im ersten Halbjahr von 29,9% zum 31. Dezember 2012 auf 30,7% gesteigert werden.

Nachtragsbericht

Am 29. Juli 2013 hat die TAG Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 200 Mio. und einer Laufzeit von fünf Jahren platziert. Der Zinssatz wurde auf 5,125 % p. a. festgesetzt. Gleichzeitig hat die Gesellschaft eine Einladung zum Rückkauf der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen ausgesprochen. Es wurden Angebote über einen Nominalbetrag von EUR 50,8 Mio. angenommen, der Rückkaufpreis betrug EUR 76,2 Mio. Die Abwicklung des Rückkaufs erfolgte am 7. August 2013.

Anfang Juli 2013 hat die TAG im sächsischen Chemnitz in zentraler Lage 219 Wohneinheiten erworben. Der Kaufpreis betrug rund EUR 7,7 Mio. Die Jahresnettokaltniete beträgt ca. EUR 0,7 Mio. Der Leerstand liegt in diesem Portfolio bei durchschnittlich 6,9%.

Weitere wesentliche Ereignisse nach der Zwischenberichtsperiode waren nicht zu verzeichnen.

Risiken und Ausblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2012 (siehe Konzernlagebericht ab S. 65 im Geschäftsbericht) verwiesen. Seit dem 1. Januar 2013 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die im vergangenen Jahr erworbenen Unternehmen und Objektankäufe wurden bereits vollständig in das Risikomanagementsystem der TAG integriert. Zusätzliche Risiken durch die Erwerbe haben sich nicht ergeben.

Dies gilt auch im Hinblick auf das im GB 2012 geschilderte Risiko einer Nacherrichtung von Grunderwerbsteuer auf die im Teilkonzern der Colonia AG von der GIMAG AG, Schweiz gehaltenen Beteiligungen.

In unserem Geschäftsbericht 2012 haben wir als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr Mieterlöse in Höhe von rund EUR 254 Mio. und FFO von rund EUR 68 Mio. prognostiziert. Aufgrund der positiven Entwicklung des ersten Halbjahres 2013 halten wir weiterhin an dieser Prognose fest.

Hamburg, den 8. August 2013

Der Vorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	3.456.289	3.455.667
Immaterielle Vermögenswerte	4.094	2.045
Sachanlagen	10.806	10.664
Anteile an assoziierten Unternehmen	65	68
Andere finanzielle Vermögenswerte	25.631	25.514
Latente Steuern	0	1.502
	3.496.885	3.495.460
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	85.737	89.642
Andere Vorräte	214	568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.939	20.133
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.124	3.037
Derivative Finanzinstrumente	8.770	8.850
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.124	14.888
Liquide Mittel	58.594	55.753
	188.502	192.871
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.019	111.631
	3.692.406	3.799.962

PASSIVA in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	130.738	130.738
Kapitalrücklage	739.606	739.971
Andere Rücklagen	-15.245	-20.210
Bilanzgewinn/ -verlust	278.922	285.678
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.134.021	1.136.177
Auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	20.978	20.279
	1.154.999	1.156.456
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.609.111	1.804.786
Rückstellungen für Pensionen	4.999	5.126
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	174.533	173.105
Derivative Finanzinstrumente	23.318	23.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	593	3.643
Latente Steuern	121.910	123.359
	1.934.464	2.133.815
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	30.054	33.544
Ertragsteuerschulden	8.952	8.951
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	523.052	411.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.505	13.784
Derivative Finanzinstrumente	11.898	29.368
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.718	1.532
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.764	9.695
	602.943	508.135
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	0	1.556
	3.692.406	3.799.962

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012 (angepasst)	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012 (angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse	236.680	118.037	71.814	61.004
Umsätze aus Vermietung	125.556	87.394	62.381	53.025
Aufwendungen aus Vermietung	-27.012	-20.106	-13.063	-11.806
Mietergebnis	98.544	67.288	49.318	41.219
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	4.927	5.038	1.866	3.405
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.211	-5.120	-1.868	-3.508
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	716	-82	-2	-103
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	104.717	21.994	6.657	2.582
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-105.854	-21.966	-7.546	-2.533
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-1.137	28	-889	49
Dienstleistungsumsätze	1.480	3.611	910	1.992
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-8	-2.761	-3	-1.482
Dienstleistungsergebnis	1.472	850	907	510
Sonstige betriebliche Erträge	4.428	106.172	2.200	22.264
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-379	2.680	-250	3.673
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	0	7.791	0	0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-379	10.471	-250	3.673
Rohergebnis	103.644	184.727	51.284	67.612
Personalaufwand	-14.799	-10.250	-7.560	-7.027
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.036	-780	-563	-404
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-3.098	-3.235	-1.859	-1.969
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.899	-11.093	-4.471	-6.572
EBIT	75.812	159.369	36.831	51.640
Beteiligungsergebnis	135	136	67	136
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-3	-6	-4	-6
Verlust aus Ergebnisübernahme	-7	0	0	0
Zinsertrag	6.055	5.820	3.508	1.694
Zinsaufwand	-56.971	-44.753	-28.710	-26.315
EBT	25.021	120.566	11.692	27.149
Ertragsteuern	1.290	-4.604	470	327
Sonstige Steuern	71	137	90	20
Konzernergebnis	26.382	116.099	12.252	27.496
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	453	188	355	-103
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	25.929	115.911	11.897	27.599
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	1,34	0,09	0,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	1,13	0,09	0,18

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2013	01.04.– 30.06.2012
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	26.382	116.099	12.252	27.496
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	7.026	-2.215	2.428	-1.145
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-1.676	412	-582	234
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	5.350	-1.803	1.846	-911
Konzerngesamtergebnis	31.732	114.296	14.098	26.585
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	827	323	523	44
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	30.905	113.973	13.575	26.541

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2012
Konzernergebnis	26.382	116.099
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1.025	780
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3	6
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	379	-10.471
Gewinne aus Unternehmenserwerben	0	-99.157
Verluste/Gewinne aus Abgängen von Renditeliegenschaften	1.137	-28
Verluste/Gewinne aus Abgängen von Sachanlagevermögen	2	-804
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.098	3.235
Veränderungen der latenten Steuern	53	4.426
Veränderungen der Rückstellungen	-3.616	-1.078
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	3.995	8.520
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-8.802	-18.764
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.656	2.764
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	104.717	21.994
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-8.175	0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	8	1.550
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3.226	-519
Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	5.932	0
Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Unternehmen abzüglich übernommener liquide Mittel	0	-155.521
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	0	-152
Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften (inkl. Nebenkosten)	0	-3.962
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	99.256	-136.610
Einzahlungen aus Barkapitalerhöhungen	0	127.082
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	-353	-3.500
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	85.300
Kosten in Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	0	-1.419
Ausschüttungen	-32.685	-19.114
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	157.391	7.930
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	-242.124	-35.276
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-256	-3.332
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-118.027	157.671
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	4.885	23.825
Liquide Mittel am Anfang der Periode	31.712	21.599
Liquide Mittel am Ende der Periode	36.597	45.424

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen			Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungsumrechnung				
Stand 01.01.2013	130.738	739.971	527	-20.833	96	285.678	1.136.177	20.279	1.156.456
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	25.929	25.929	453	26.382
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	4.976	0	0	4.976	374	5.350
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.976	0	25.929	30.905	827	31.732
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	0	-127	0	0	0	0	-127	-128	-255
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-239	0	0	0	0	-239	0	-239
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-32.685	-32.685	0	-32.685
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-11	0	-11	0	-11
Stand 30.06.2013	130.738	739.606	527	-15.857	85	278.922	1.134.021	20.978	1.154.999
Stand 01.01.2012	74.905	363.031	527	-16.818	31	125.716	547.392	47.239	594.631
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	115.911	115.911	188	116.099
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-1.938	0	0	-1.938	135	-1.803
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-1.938	0	115.911	113.973	323	114.296
Unternehmenserwerb DKBI	0	0	0	0	0	0	0	1.447	1.447
Unternehmenserwerb Chemnitz	0	1.906	0	0	0	0	1.906	0	1.906
Anteilsauf- und abstockungen ohne Statuswechsel	0	-6	0	0	0	0	-6	-3.326	-3.332
Ausgabe Wandelanleihe	0	4.592	0	0	0	0	4.592	0	4.592
Kapitalerhöhung aus Wandlung	303	1.213	0	0	0	0	1.516	0	1.516
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	859	4.185	0	0	0	0	5.044	0	5.044
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	20.664	106.418	0	0	0	0	127.082	0	127.082
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-2.370	0	0	0	0	-2.370	0	-2.370
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-19.114	-19.114	0	-19.114
Währungsumrechnung	0	0	0	0	4	0	4	0	4
Stand 30.06.2012	96.731	478.969	527	-18.756	35	222.513	780.019	45.683	825.702

Konzernsegmentberichterstattung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

in TEUR	Wohnimmobilien				
	Hamburg	Berlin	NRW	Salzgitter	Thüringen / Sachsen
Umsatzerlöse aus Vermietung	19.188	23.250	8.130	13.690	47.983
Vorjahr	13.411	18.648	8.398	13.417	18.771
■ davon externe Erlöse aus Vermietung	19.188	23.222	8.130	13.690	47.934
Vorjahr	13.411	18.620	8.398	13.417	18.719
■ davon interne Erlöse aus Vermietung	0	28	0	0	49
Vorjahr	0	28	0	0	52
Aufwendungen aus Vermietung					
Vorjahr					
Verkaufsergebnis					
Vorjahr					
Dienstleistungsergebnis					
Vorjahr					
Neubewertung Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften					
Vorjahr					
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge					
Vorjahr					
■ davon Erstkonsolidierungsgewinn					
Vorjahr					
Rohergebnis					
Vorjahr					
■ nicht zugeordnete Aufwendungen					
Vorjahr					
EBT					
Vorjahr					
Segmentvermögen	543.392	653.128	236.584	355.588	1.313.318
Vorjahr	545.598	745.498	243.830	353.417	1.309.073
nicht zugeordnetes Vermögen					
Vorjahr					
Vermögen Gesamt					
Vorjahr					

Summe Wohnen	Summe Gewerbe	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	TAG Konzern
112.241	13.382	266	-333	125.556
72.645	14.469	804	-524	87.394
112.164	13.155	237	0	125.556
72.565	14.112	717	0	87.394
77	227	29	-333	0
80	357	87	-524	0
				-27.012
				-20.106
				-421
				-54
				1.472
				850
				-379
				2.680
				0
				7.791
				4.428
				106.172
				0
				99.145
				103.644
				184.727
				-78.623
				-64.161
				25.021
				120.566
3.102.010	454.899	0	0	3.556.909
3.197.416	461.519	5.932	0	3.664.867
				135.497
				135.095
				3.692.406
				3.799.962

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013

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 so genannten „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2013. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2012, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012, dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Dieser verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht sind weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend § 317 HGB geprüft worden.

Die Angaben im Quartalsfinanzbericht 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 Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2013 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.

Anteilserwerb ohne Statuswechsel

Im Zeitraum Januar bis Juni 2013 wurden 40.000 Aktien der Colonia Real Estate AG, entsprechend 0,09 % der Anteile, zu einem Kaufpreis von TEUR 186 erworben. Der Anteilserwerb wurde erfolgsneutral als Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Zum 31. Januar 2013 hat die TAG Renditeliegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 87 Mio. an die Union Investment Institutional Property GmbH veräußert. Es handelte sich hierbei um drei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.384 Wohneinheiten. Der auf Basis der IFRS-Buchwerte ermittelte Gewinn vor Steuern von rund EUR 12 Mio. wurde bereits im Vorjahr im Rahmen der Bewertung des zur Veräußerung gehaltenen Vermögens berücksichtigt.

Des Weiteren wurden zum 28. Februar 2013 die Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft sowie am Tegernsee gelegene Grundstücke an die Stadt Tegernsee, die Gemeinde Gmund und den Landkreis Miesbach zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 12 Mio. veräußert. Mit diesem Verkauf wurden die historischen, bahnbezogenen Geschäftsaktivitäten der TAG am Tegernsee endgültig aufgegeben.

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 wurde für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividende von EUR 32,7 Mio. bzw. EUR 0,25 je Aktie ausgezahlt.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Der TAG Konzern hat Verkaufsvereinbarungen für ein Gewerbeobjekt in Hamburg (Stahlwiete) für EUR 5,1 Mio. abgeschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2013.

Mit Kaufvertrag vom 8. Juli 2013 erwarb der TAG Konzern in Chemnitz-Helbersdorf 219 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten für EUR 7,7 Mio. Der Nutzen-Lastenwechsel wird im zweiten Halbjahr stattfinden.

Am 29. Juli 2013 hat die TAG Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 200 Mio. und einer Laufzeit von fünf Jahren platziert. Der Zinssatz wurde auf 5,125 % p. a. festgesetzt. Gleichzeitig hat die Gesellschaft eine Einladung zum Rückkauf der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen ausgesprochen. Es wurden Angebote über einen Nominalbetrag von EUR 50,8 Mio. angenommen, der Rückkaufpreis betrug EUR 76,2 Mio. Die Abwicklung des Rückkaufs erfolgte am 7. August 2013.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen bei den Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

Sonstige Angaben

Gegenüber dem 31. Dezember 2012 haben sich die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert.

Zum 30. Juni 2013 beschäftigte der TAG Konzern 501 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2012 waren 508 Mitarbeiter angestellt.

Auf der Hauptversammlung vom 14. Juni 2013 wurden Herr Lothar Lanz und Herr Dr. Philipp K. Wagner in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Herr Andrés Cramer und Frau Bettina Stark sind aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

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 8. August 2013



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Georg Griesemann
Vorstand



Claudia Hoyer
Vorstand



Dr. Harboe Vaagt
Vorstand

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 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 8. August 2013

Der Vorstand

Finanzkalender der TAG

8. August 2013	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2013
7. November 2013	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2013



Ernst-Thählmann-Straße, Senftenberg

Kontakt

TAG Immobilien AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon + 49 40 380 32-0
Telefax + 49 40 380 32-390
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com

Dominique Mann
Head of Investor & Public Relations
Telefon + 49 40 380 32-300
Telefax + 49 40 380 32-390
ir@tag-ag.com

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

TAG

Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-390

info@TAG.ag.com

www.TAG.ag.com