




**⌘ Konzernkennzahlen**

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2009</b>	<b>01.01.-30.06.2008</b>
Umsatzerlöse	74.545	45.948
a) Grundstücksverkäufe	48.778	22.784
b) Mieterlöse	24.727	21.822
c) Dienstleistungen und Übrige	1.040	1.342
EBITDA vor Neubewertungen und Sondereffekten	10.349	8.107
EBIT vor Neubewertungen und Sondereffekten	9.984	7.799
EBT vor Neubewertungen und Sondereffekten	-2.636	-5.030
EBT	-28.373	5.605
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-32.129	3.114
Konzernergebnis vor Minderheiten	-32.334	3.392
Konzernergebnis nach Minderheiten	-30.265	2.356
Ergebnis pro Aktie in EUR	-0,93	0,07

<b>in TEUR</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Bilanzsumme	793.060	839.297
Eigenkapital	219.474	254.180
Eigenkapitalquote in %	27,7	30,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	511.498	538.042
davon kurzfristige	92.390	130.062
Immobilienvolumen	760.433	804.232

**Weitere Konzerndaten**

NAV je Aktie zum 31.12.2008 in EUR	7,37
Mitarbeiter zum 30.06.2009	106
Marktkapitalisierung zum 30.06.2009 in TEUR	84.672
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
WKN/ISIN	830350/ DE 0008303504
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float	93%
Börsensegment	SDAX

 **Inhalt**

Vorwort des Vorstands	05
TAG-Aktie	10
Konzernzwischenlagebericht	12
• Der Immobilienmarkt	13
• Portfolio des TAG-Konzerns	15
• Aktuelle Projekte	17
• Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage	20
• Geschäftsbereiche der TAG	24
• Prognosen, Chancen, Risiken	28
Konzernbilanz	30
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	32
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	33
Konzernkapitalflussrechnung	34
Konzerneigenkapitalentwicklung	35
Konzernsegmentberichterstattung	36
Erläuternde Anhangsangaben	37
Finanzkalender/Kontakt	43



## Vorwort des Vorstands



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

nach den volatilen Monaten zum Jahresende 2008 sind die Aktivitäten an den Kapitalmärkten weltweit wieder angelaufen. Jedoch befindet sich die Weltwirtschaft nach wie vor in einer schwierigen Phase mit steigenden Arbeitslosenzahlen, zunehmenden Unternehmensinsolvenzen und restriktiven Kreditbedingungen.

Vor diesem Hintergrund eines gesamtwirtschaftlich nach wie vor schwierigen Marktumfeldes haben wir, die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG), im ersten Halbjahr das operative Ergebnis verbessert und das Mietergebnis um insgesamt 13 Prozent auf EUR 17,4 Mio. gesteigert nach EUR 15,5 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2008. Allein die Konzerntochter Bau-Verein zu Hamburg AG konnte das Mietergebnis um 39 Prozent auf EUR 5,3 Mio. (1. Halbjahr 08: EUR 3,8 Mio.) steigern.



Siemensdamm, Berlin

### Umsatz und operatives Geschäft gesteigert

Nachdem die TAG im ersten Halbjahr 2009 konsequent und erfolgreich ihre Ende 2008 festgesetzten Ziele, das operative Geschäft zu stärken und liquiditätssteigernde Maßnahmen zu forcieren, umgesetzt hat, konnten die Umsätze im Berichtszeitraum 2009 um 62 Prozent auf EUR 74,5 Mio. gesteigert werden, nach EUR 45,9 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Den größten Anteil steuerten die Verkaufsumsätze mit EUR 48,8 Mio. bei, was einer Verdopplung gegenüber den im ersten Halbjahr 2008 erzielten Verkaufserlösen in Höhe von EUR 22,8 Mio. entspricht. Die realisierten Verkaufspreise lagen insbesondere im zweiten Quartal über dem Buchwert der Immobilien – dies spricht für die Qualität des Portfolios.

### Rohergebnis vor Neubewertungen stabil – EBITDA und EBT vor Neubewertungen reduziert

Das gute operative Geschäft spiegelt sich nicht im Ergebnis wider. Die TAG erzielte im ersten Halbjahr 2009 ein EBITDA vor Neubewertungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. nach EUR 8,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies resultiert aus Rückstellungen in Höhe von rund EUR 9 Mio. für Bautätigkeiten aus früheren Jahren, die nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse und vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise aus kaufmännischer Vorsicht gebildet wurden. Weitere EUR 1,4 Mio. resultieren aus Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur und wirken sich als Einmaleffekte auf das Ergebnis aus. Das Rohergebnis vor Neubewertungen verbesserte sich leicht auf EUR 19,1 Mio. nach EUR 19,0 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Damit ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) und vor Neuberwertungen im ersten Halbjahr 2009 von EUR -13,1 Mio. nach EUR -5,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

## Bilanzsumme und Eigenkapital leicht reduziert – Eigenkapitalquote bei 27,7 Prozent

Die Bilanzrelationen der TAG sind weiterhin solide. Bedingt durch die Immobilienverkäufe reduzierte sich die Bilanzsumme im ersten Halbjahr 2009 von EUR 839,3 Mio. zum 31.12.2008 auf 793,1 Mio. zum 30.06.2009. Parallel hierzu reduzierte sich das Eigenkapital im gleichen Zeitraum von EUR 254,2 Mio. auf EUR 219,4 Mio. Die Eigenkapitalquote liegt mit 27,7 Prozent leicht unter dem Stand zum 31.12.2008.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich positiv und konnten von EUR 538 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 511,5 Mio. zum 30.06.2009 gesenkt werden. Im Detail wurden in erheblichem Umfang die kurzfristigen Verbindlichkeiten von EUR 130,1 Mio. auf EUR 92,4 Mio. abgebaut. Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 419,1 Mio. zum 30.06.2009 nach EUR 408 Mio. zum Jahresende 2008.

## Vorstandswechsel

Im ersten Halbjahr 2009 fanden einschneidende Veränderungen im Vorstand der TAG statt. Mit Wirkung zum 31. März 2009 schied Herr Erhard Flint aus dem Vorstand der TAG aus. Er verantwortete die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb – ein Geschäftsfeld, das Ende 2008 als Resultat der weltweiten Finanzmarktkrise innerhalb des TAG-Konzerns stark reduziert wurde.

Ende Juni hat der Vorstandsvorsitzende der TAG Immobilien AG, Herr Andreas Ibel, das Unternehmen verlassen, um sich anderen Aufgaben außerhalb der Unternehmensgruppe zu widmen. Aufsichtsrat und Vorstand danken Herrn Flint und Herrn Ibel für die gute und konstruktive Zusammenarbeit der letzten Jahre.

Parallel hierzu hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Juli 2009 Herrn Rolf Elgeti zum neuen Vorstandsvorsitzenden der TAG bestellt. Zuvor war er Mitglied des Aufsichtsrats der TAG.

### Strategischer Fokus

Unser strategischer Fokus liegt auf Immobilien in deutschen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin und München, die sich durch gute, innerstädtische Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auf dem deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt auszeichnen. Grundsätzlich steht die Generierung von stabilen Cashflows und attraktiven Renditen im Zentrum der Unternehmensaktivitäten.

In den Zahlen zum zweiten Quartal befinden sich eine Reihe von Anpassungen – einerseits Immobilienwerte und andererseits diverse kaufmännische Vorgänge aus der Vergangenheit betreffend. Wir haben uns zu diesen Buchungen entschlossen, um die Transparenz unseres Unternehmens zu erhöhen.

Es ist unser Ziel, die TAG operativ dahingehend zu stärken, dass jede einzelne unserer Immobilien einen positiven Deckungsbeitrag und Cashflow abwirft. Damit liegt unser Fokus in den nächsten Monaten nicht mehr auf Verkäufen, um Liquidität zu schaffen, sondern in der weiteren Verbesserung des operativen Geschäftes. Durch aktives Asset Management realisieren wir sukzessive die vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge und des Mietergebnisses führen. Leerstände werden verstärkt abgebaut: sei es durch Vermietung, wo wir auch mit neuen, aggressiveren Vertriebskanälen arbeiten oder durch vereinzelte Verkäufe zur Portfoliooptimierung. Sanierungsmaßnahmen werden selektiv nur dort durchgeführt, wo sie eine mindestens 30-prozentige Cashflow-Rendite auf das Eigenkapital bringen. Damit werden wir letztlich auch die Kosten weiter deutlich senken können – schließlich liegt bei unseren Leerstandskosten das mit Abstand größte Potenzial.



**Schokoladenpalais, Leipzig**

## Ausblick

Wir gehen davon aus, dass wir noch in diesem Jahr deutliche und messbare Erfolge beim Vermietungsstand und damit auch beim Wert und der Beleihbarkeit unserer Immobilien erreichen werden. Dies sollte uns auch in die Lage versetzen, sich am Markt bietende attraktive Chancen zu nutzen und so letztlich nach einer notwendigen Konsolidierungsphase auch wieder anzugreifen.

Mit freundlichen Grüßen

**Rolf Elgeti**  
**Vorstandsvorsitzender**

**Hans-Ulrich Sutter**  
**Finanzvorstand**

## Die TAG-Aktie



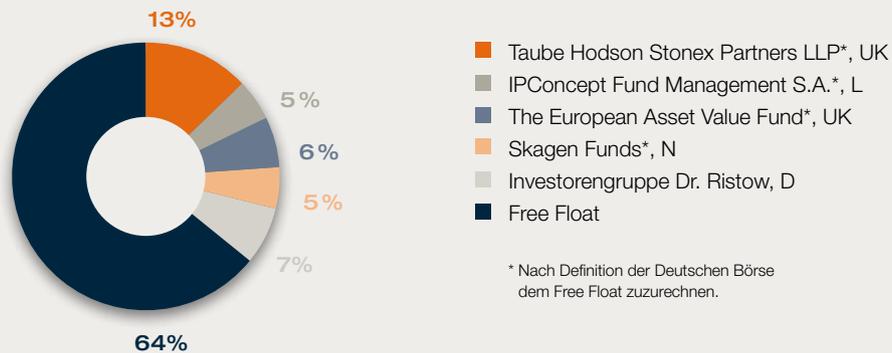
Die im SDAX gelistete TAG-Aktie notierte Ende des Jahres mit EUR 1,99 und am Ende des zweiten Quartals 2009 mit EUR 2,60, das entspricht einem Anstieg von 31 Prozent. Diese positive Entwicklung liegt deutlich über den Vergleichsindizes – die Performanceentwicklung des EPRA war mit 8 Prozent negativ und der SDAX zeigte lediglich einen leichten Anstieg um 3 Prozent im gleichen Zeitraum.

Die Anzahl der Aktien ist mit 32.566.364 Stück unverändert geblieben. Der Free Float liegt bei 93 Prozent und die Marktkapitalisierung betrug zum 30.06.2009 EUR 84,7 Mio.

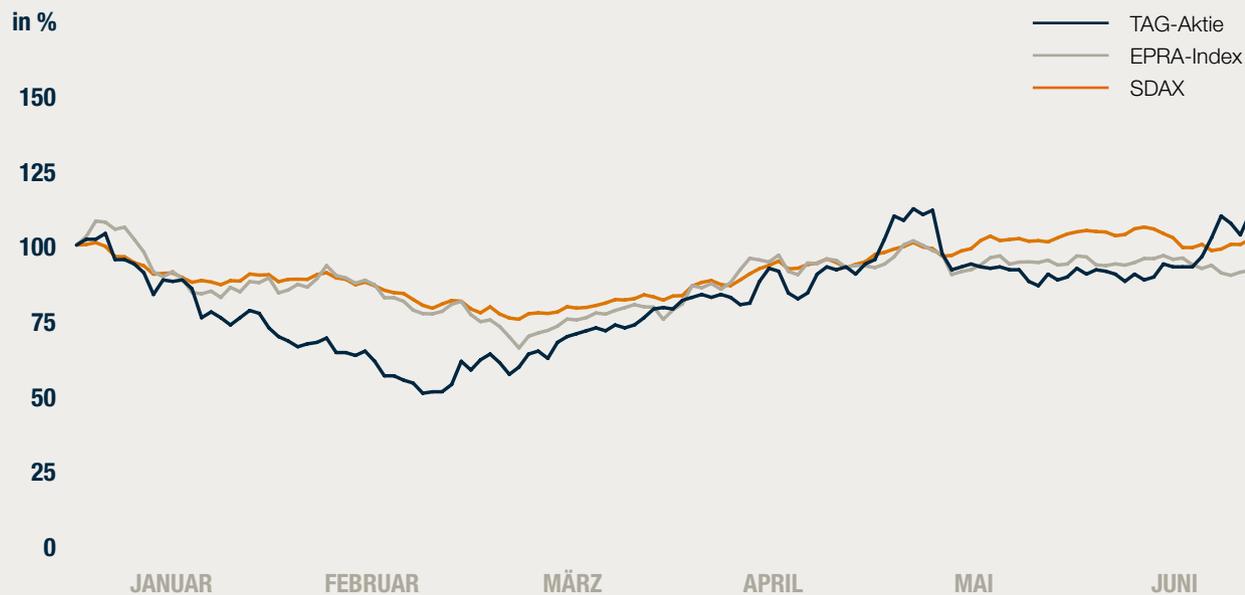
Die Aktionärsstruktur ist unverändert durch die langfristige Beteiligung institutioneller Investoren geprägt, die mit ihrem Engagement das Vertrauen in die Aktie und das Unternehmen belegen.

Die Hauptversammlung der TAG wurde zur steuerlichen Optimierung der Konzernstruktur verlegt, da die Hauptversammlung einem notwendigen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zustimmen muss. Der neue Termin für die Hauptversammlung ist der 27. August 2009. Auf der Tagesordnung der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 war diese Beschlussfassung nicht vorgesehen.

## •• Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2009 (gem. WpHG-Meldungen aus 2009)



## •• Aktienkurs



# Konzernzwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2009



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind nach wie vor schwierig und die Rezession ist noch nicht überstanden. Sowohl das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) als auch die Deutsche Bundesbank erwarten beim Bruttoinlandsprodukt 2009 für Deutschland einen Rückgang von 6 Prozent. Zugleich soll die Zahl der Arbeitslosen im Jahresmittel in 2010 nach Prognosen der Deutschen Bundesbank bei 4,4 Millionen liegen – dies wären eine Million Arbeitslose mehr als im Frühjahr 2009. Die Exporte weltweit werden gemäß IfW im laufenden Jahr um 18 Prozent zurückgehen, während sie in 2010 um fünf Prozent zulegen sollen. Von diesem Aufschwung dürfte Deutschland als Exportnation überproportional profitieren. (Handelsblatt, Juni 09)

Darüber hinaus hat sich der Ifo-Geschäftsklimaindex, der die aktuelle Lage und die Geschäftserwartungen von Unternehmen in Deutschland misst, im Juni zum dritten Mal in Folge verbessert und liegt mit 85,9 Punkten auf dem höchsten Stand seit einem halben Jahr. (Handelsblatt, Juni 09)

Der ZEW-Index (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung), der die Einschätzung der Konjunkturerwartungen der Börsenexperten widerspiegelt, verschlechterte sich hingegen im Juli 2009 um 5,3 Punkte auf 39,5 Punkte. Als Grund hierfür werden die strikteren Kreditvergaben der Banken genannt. Auch von Seiten des ZEW wird ein Rückgang der Wirtschaftsleistung von rund sechs Prozent für 2009 prognostiziert. Ein Anziehen der Konjunktur wird erst im Verlauf des nächsten Jahres für möglich gehalten. (Handelsblatt, Juli 09)

## Der deutsche Immobilienmarkt

Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes ist, trotz Finanzmarktkrise, nach wie vor vorhanden, auch wenn durch diese schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Finanzierungsbedingungen insbesondere für größere Immobilientransaktionen erschwert sind. Und die Auswirkungen zeigen sich nicht nur bei rückläufigen Transaktionen und Verkaufsvolumina, sondern – besonders im Gewerbeimmobilienbereich – auch bei sinkenden Verkaufspreisen sowie Schwierigkeiten bei der Finanzierung großvolumiger Objekte und einer Veränderung des aktiven Käuferkreises. Darüber hinaus wird das Marktgeschehen derzeit von eigenkapitalstarken Investoren dominiert, zu denen offene und geschlossene sowie Spezialfonds gehören, aber auch von Versicherungen und Pensionskassen, Eigennutzern und Privatinvestoren. Internationale Käufer halten sich aktuell zurück, da sie kaum geeignete Objekte finden, die ihren Renditevorstellungen entsprechen. Zur Zeit ist die Anzahl von Notverkäufen gering. (ImmoPro24, Juli 09)

Nachdem die Gewerbeimmobilienmärkte 2006 und 2007 eine durch die Kapitalmärkte hervorgerufene, außerordentliche Nachfrage erlebten, hat sich das Transaktionsvolumen mittlerweile wieder auf ein Normalmaß reguliert. So wurden im ersten Halbjahr 2009 in den bedeutendsten deutschen Wirtschaftszentren Immobilientransaktionen mit einem Volumen von rund EUR 2 Mrd. getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies einen Rückgang um 61 Prozent dar und belegt das Fehlen von großvolumigen Portfoliotransaktionen. (ImmoPro24, Juli 09)

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in zentralen Lagen in den deutschen Top-5-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sind im zweiten Quartal 2009 gegenüber dem Jahresbeginn 2009 nahezu unverändert bei ca. 5 Prozent geblieben. Auch im Vergleich zum zweiten Quartal des vergangenen Jahres sind die Renditen moderat. Dies ist ein Beleg dafür, dass auch Gewerbeimmobilien von guter Qualität und in guten Lagen von der Verunsicherung an den Investmentmärkten und dem damit einhergehenden Preisverfall betroffen sind. (Immobilienzeitung, Juli 09)



**Paradieshof, Hamburg**

Der Handel mit Wohnimmobilien hat sich im zweiten Quartal 2009 wieder etwas belebt und die Experten sind sich einig, dass die Wohnimmobilien weitestgehend von der Krise verschont geblieben sind. BulwienGesa erfasste 22 Transaktionen mit insgesamt 17.703 Wohneinheiten. Dies stellt eine Verdopplung gegenüber dem ersten Quartal 2009 dar und ist einer der höchsten Umsätze seit dem vierten Quartal 2007 (den LEG-Verkauf herausgerechnet). Das durchschnittliche Transaktionsvolumen betrug 805 Wohneinheiten. Der Durchschnittspreis der Wohnungen reduzierte sich im zweiten Quartal 2009 auf EUR 644 pro m<sup>2</sup>. Als Begründung für den anziehenden Wohnungshandel werden das gesunkene Zinsniveau, ein – im Gegensatz zum Gewerbeimmobilienmarkt – freundlicheres Finanzierungsklima bei den Banken sowie einige Notverkäufe genannt. (Immobilienzeitung, Juli 09)

Als kurzes Fazit lässt sich festhalten, dass der deutsche Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen europäischen Märkten nach wie vor stabil ist und mit einem totalen Nachfrageeinbruch auch vor dem Hintergrund einer schwachen Konjunktur nicht zu rechnen ist.

Für das verbleibende Jahr kann insgesamt mit einer leichten Verbesserung des Transaktionsmarktes gerechnet werden, da sich die Preisvorstellungen von Käufer- und Verkäuferseite zunehmend annähern. Insofern dürfte das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr 2009 über dem der vergangenen sechs Monate liegen.

Catella Deutschland rechnet für das Gesamtjahr 2009 mit einem Volumen von insgesamt EUR 10 Mrd. (JLL geht von EUR 12 Mrd. aus (Thomas Daily, Juli 09)), EUR 3,5 Mrd. davon sind im ersten Halbjahr 2009 erzielt worden. (Property Magazine, Juli 09)

## Portfolio des TAG-Konzerns

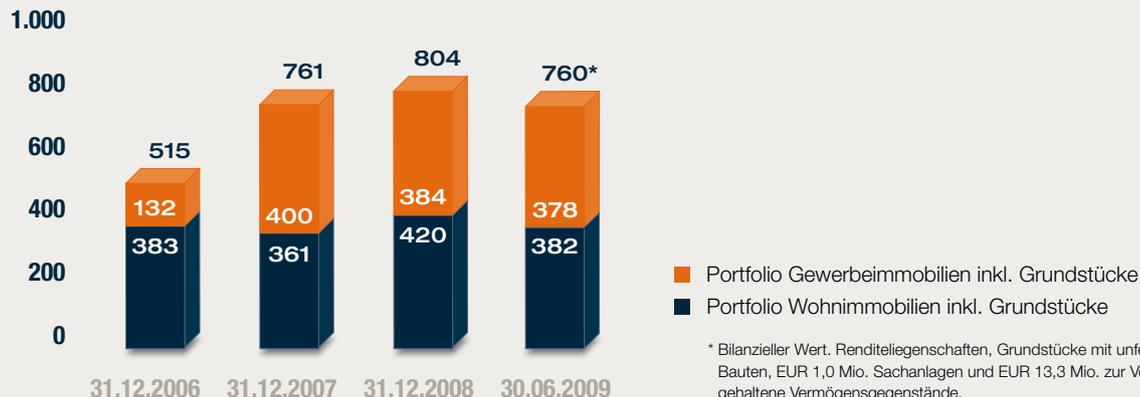
### Mietergebnis belegt die operative Stärke der TAG

Das Portfolio der TAG zeichnet sich durch seine Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München aus. Diese Standorte heben sich durch eine gute Infrastruktur und Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn ab. Wirtschafts- und Kaufkraft sind in diesen Städten und

Regionen konzentriert vorhanden, und auch trotz des derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes ist davon auszugehen, dass dort die Mieten in den kommenden Jahren wenigstens stabil bleiben. Darüber hinaus erzielt die TAG insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Mietmanagement sukzessive eine Steigerung der Mieterträge – zum einen durch die Realisierung der auf dem Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale und zum anderen durch den kontinuierlichen Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Aktivitäten spiegelt sich in dem Mietergebnis des Unternehmens wider: Im ersten Halbjahr 2009 konnte das Mietergebnis insgesamt um 13 Prozent auf EUR 17,4 Mio. gesteigert werden, nach EUR 15,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2008.

## •• Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in EUR Mio.





**Markgrafenstraße, Leipzig**

### Portfolioentwicklung

Das Gesamtimmobilienvolumen der TAG reduzierte sich gegenüber dem Jahresende 2008 um 5,4 Prozent auf EUR 760,4 Mio. Der Anteil der Wohnimmobilien am gesamten Immobilienvolumen beträgt EUR 382,2 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2009, während der Anteil der Gewerbeimmobilien bei EUR 378,2 Mio. liegt. Die Veränderungen des Immobilienvolumens sind im Wesentlichen auf die Verkaufsaktivitäten der TAG zurückzuführen. Somit verfolgt das Unternehmen im ersten Halbjahr 2009 konsequent und erfolgreich seine Ende 2008 festgesetzten Ziele, das operative Geschäft zu stärken und liquiditätssteigernde Maßnahmen zu forcieren. Vor diesem Hintergrund hat die TAG im ersten Halbjahr 2009 über 500 Wohneinheiten mit einem Volumen von EUR 48,8 Mio. verkauft. Bereits im ersten Quartal 2009 wurden hiervon Verkaufserlöse in Höhe von EUR 20,7 Mio. erzielt.

Im Schnitt lagen die erzielten Preise im zweiten Quartal über dem Buchwert der verkauften Immobilien. Somit bestätigen die Verkaufspreise die Werthaltigkeit und die Qualität des Portfolios, das sich zum einen durch gute urbane Lagen auszeichnet und zum anderen auf ein langfristig angelegtes Asset Management zurückzuführen ist.

Nachdem die Optimierung des Portfolios durch die Verkäufe weitestgehend abgeschlossen ist, wird zukünftig der Fokus der Unternehmensaktivitäten noch stärker auf dem aktiven Asset Management liegen. Die Nutzung von langfristigen Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt und die Realisierung von wertsteigernden Potenzialen des Portfolios stehen im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie mit dem Ziel, kontinuierlich attraktive Renditen und stabile Cashflows zu generieren. Ferner bekommt der Leerstandsabbau insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein kontinuierlich verbessertes Mietmanagement immer mehr Gewicht.

## Aktuelle Projekte

### Serviced Apartments in Leipziger Innenstadt eröffnet

Die Revitalisierungsarbeiten der 1901 erbauten, denkmalgeschützten Immobilie in der Markgrafenstraße in der Leipziger Innenstadt in unmittelbarer Nähe der Thomaskirche für 49 Serviced Apartments sind abgeschlossen. Die gut ausgestatteten Apartments sind zwischen 45 und 65 m<sup>2</sup> groß und stehen sowohl zur Kurz- als auch zur Langzeitvermietung zur Verfügung. Bereits jetzt ist die Nachfrage nach den Apartments groß und bestätigt das von der TAG entwickelte ideale Nutzungskonzept für das Gebäude in der prosperierenden Leipziger Innenstadt. Dies zeigt darüber hinaus, dass ein aktives Asset Management, gerade in den aktuellen Krisenzeiten, zur Erzielung von attraktiven Renditen unumgänglich ist.

Im Erdgeschoss des Apartment-Hauses in der Markgrafenstraße ist Anfang April 2009 auf einer Fläche von 770 m<sup>2</sup> das bio-zertifizierte Restaurant gehobener Qualität „Macis“ eingezogen. Zusammen mit einem Café und einem Bio-Markt steht der Öffentlichkeit sowie den Gästen des Apartment-Hauses ein abwechslungsreiches, gastronomisches Angebot zur Verfügung.

### Fertigstellung des Parkhauses in Mannheim für Siemens

Die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft hat in Mannheim für ihren Mieter Siemens ein Parkhaus errichtet. Das Parkhaus umfasst Stellplätze für 400 PKWs und konnte in einer Bauzeit von nur vier Monaten realisiert werden. Die Übergabe an Siemens erfolgte Anfang Juni 2009.

Das Parkhaus ist als Ergänzung zu dem langfristig von Siemens angemieteten Bürokomplex vollständig vermietet und deckt den gestiegenen Bedarf an Stellplätzen. Die Rendite des langfristig vermieteten Objektes konnte hierdurch verbessert werden.

### Grundsteinlegung für das Projekt „Stuttgart Südtor“ erfolgt

Für das Bauvorhaben der TAG Immobilien AG in der Stuttgarter Innenstadt ist mit der Grundsteinlegung der anspruchsvollen Projektentwicklung „Stuttgart Südtor“ Ende März ein Meilenstein erreicht: In unmittelbarer Nähe zum Marienplatz errichtet die TAG auf einer Grundstücksfläche von über 6.700 m<sup>2</sup> ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einer Gesamtmietfläche von rund 23.000 m<sup>2</sup>. Die architektonisch anspruchsvolle Projektentwicklung kombiniert in einzigartiger Weise ein internationales Hotel, zwei Einzelhandelsmärkte, ein Bürogebäude und innerstädtisches Wohnen auf hohem Niveau, gruppiert um einen attraktiv begrünten Innenhof. In den ruhigeren Bereichen von Kolb-, Filder- und Heusteigstraße entstehen 77 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 180 m<sup>2</sup>. Eine öffentlich zugängliche Tiefgarage mit 196 Stellplätzen rundet das Gesamtprojekt ab. Mit Vorlage der Baugenehmigung im Oktober 2008 und der Grundsteinlegung im März 2009 sind auf dem Weg der Realisierung des Projektes zwei bedeutende Schritte genommen, die zukunftsweisend und dynamisch zur Weiterentwicklung und Gestaltung der Stuttgarter Innenstadt beitragen. Die Fertigstellung des „Stuttgarter Südtors“ ist Ende 2010 geplant und auch die Budgetplanung liegt im Rahmen. Letztere profitiert aktuell von den fallenden Rohstoff- und günstigen Baustoffpreisen sowie dem guten Projektmanagement der TAG und liegt derzeit leicht unter den veranschlagten Projektkosten.

### REIT

Die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft ist nach wie vor als Pre-REIT registriert. Die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten lässt eine Platzierung des REITs nicht als zwingend notwendig erscheinen, zumal diesbezüglich auch kein Zeitdruck besteht. Das Management prüft darüber hinaus diverse Alternativen der Platzierung des REITs.



**Parkpalette Dynamostraße, Mannheim**

## **Wesentliche Ereignisse innerhalb des Berichtszeitraums**

### Vorstandswechsel

Im ersten Halbjahr 2009 fanden einschneidende Veränderungen im Vorstand der TAG statt. Mit Wirkung zum 31. März 2009 schied Herr Erhard Flint aus dem Vorstand der TAG aus. Er verantwortete die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb – ein Geschäftsfeld, das Ende 2008 als Resultat der weltweiten Finanzmarktkrise innerhalb des TAG-Konzerns stark reduziert wurde.

Ende Juni hat der Vorstandsvorsitzende der TAG Immobilien AG, Herr Andreas Ibel, das Unternehmen verlassen, um sich anderen Aufgaben außerhalb der Unternehmensgruppe zu widmen. Parallel hierzu hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Juli 2009 Herrn Rolf Elgeti zum neuen Vorstandsvorsitzenden der TAG bestellt, vormals Mitglied des Aufsichtsrats der TAG.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage



### TAG-Konzern

#### Verbesserung des Mietergebnisses um insgesamt 13 Prozent

Das aktive Miet- und Asset Management der TAG führte im ersten Halbjahr 2009 zu einer Verbesserung des Mietergebnisses von insgesamt 13 Prozent auf EUR 17,4 Mio. nach EUR 15,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2008. Allein die Konzerntochter Bau-Verein zu Hamburg AG konnte das Mietergebnis um 39 Prozent auf EUR 5,3 Mio. (1. Halbjahr 08: EUR 3,8 Mio.) steigern.

#### Signifikante Umsatzentwicklung mit einer Steigerung um 62 Prozent

Der Gesamtumsatz konnte im ersten Halbjahr 2009 um 62 Prozent gesteigert werden, von EUR 45,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 74,5 Mio. in 2009. Dabei steuerten die Verkaufsumsätze mit EUR 48,8 Mio. im ersten Halbjahr 2009 (1. Halbjahr 08: EUR 22,8 Mio.) den größten Anteil bei und sind zum einen Folge der liquiditätssteigernden Aktivitäten und dienen zum anderen der Portfolio-Optimierung, die hiermit weitestgehend abgeschlossen ist. Die erzielten Preise lagen im zweiten Quartal im Schnitt über dem Buchwert der verkauften Immobilien. Somit bestätigen die Verkaufspreise die Werthaltigkeit und die Qualität des Portfolios.

Die Mieterlöse entwickelten sich ebenfalls positiv, von EUR 21,8 Mio. auf EUR 24,7 Mio. im ersten Halbjahr 2009. Dies entspricht einer Verbesserung von 13 Prozent und resultiert im Wesentlichen aus dem Aufbau von Wohnungsbeständen in der zweiten Jahreshälfte 2008.

Die Umsätze des Segments Dienstleistungen belaufen sich auf EUR 1,0 Mio. nach EUR 1,3 Mio. im ersten Halbjahr 2008.

## Rohergebnis vor Neubewertungen stabil – EBITDA vor Neubewertungen reduziert

Die TAG erzielte im ersten Halbjahr 2009 ein EBITDA vor Neubewertungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. nach EUR 8,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies resultiert aus Rückstellungen in Höhe von rund EUR 9 Mio. für Bautätigkeiten aus früheren Jahren, die nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse und vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise aus kaufmännischer Vorsicht gebildet wurden. Weitere EUR 1,4 Mio. ergeben sich aufgrund von Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur und wirken sich als Einmaleffekte auf das Ergebnis aus. Das Rohergebnis vor Neubewertungen verbesserte sich leicht auf EUR 19,1 Mio. nach EUR 19,0 Mio. im ersten Halbjahr 2008.

## Abwertungen bei Neubewertungen der Renditeliegenschaften

Im Rahmen der Neubewertung von Renditeliegenschaften, die überwiegend Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum betreffen, waren im ersten Halbjahr 2009 Abwertungen in Höhe von EUR 15,3 Mio. (1. Halbjahr 08: EUR +10,6 Mio.) zu verbuchen. Dieser Betrag ergibt sich aus der Konsultation der externen Gutachter und einer somit einhergehenden konservativeren Bewertung von Assets in Antizipation zum Stichtag 31.12.2009. Darüber hinaus geht die TAG davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte kein weiterer nennenswerter Abschreibungsbedarf der Renditeobjekte bestehen wird.

## Personalaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Personalaufwendungen belaufen sich auf EUR 5,8 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2009 nach EUR 5,3 Mio. im Vorjahr. In den Personalaufwendungen für 2009 sind EUR 1,4 Mio. in den zuvor angesprochenen Einmaleffekten enthalten, die aus bereits erwähnten Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur resultieren. Das Ende 2008 aufgesetzte Kostenoptimierungs- und Effizienzsteigerungsprogramm ist nach wie vor in Kraft und seine Umsetzung wurde im ersten Halbjahr 2009 weiter forciert, jedoch ist mit kostenreduzierenden Effekten erst zum Ende des Jahres zu rechnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich zum Ende des ersten Halbjahres 2009 auf EUR 11,7 Mio. nach EUR 5,6 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg ist ausschließlich auf bereits erwähnte Vorsorgeaufwendungen für frühere Bautätigkeiten zurückzuführen.

### Zinsergebnis

Das Zinsergebnis bewegt sich mit EUR -12,6 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf dem Vorjahresniveau (EUR -12,6 Mio.).

### Ergebnis vor Steuern (EBT) und vor Neubewertungen bedingt durch Einmaleffekte gesunken

Der TAG-Konzern hat das erste Halbjahr 2009 mit einem negativen Ergebnis vor Steuern (EBT) und vor Neubewertungen in Höhe von EUR 13,1 Mio. abgeschlossen, nach EUR -5,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Ursache des Ergebnismrückgangs sind Einmaleffekte in Höhe von EUR -9 Mio. – wie oben diskutiert. Weitere EUR 1,4 Mio. resultieren – wie im Absatz zu den Personalkosten erwähnt – aus Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur und wirken sich als Einmaleffekte auf das Ergebnis aus.

### Konzernergebnis nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen

Der Steueraufwand beläuft sich auf EUR 3,8 Mio. als Folge von Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern, auch verursacht durch den geplanten Ergebnisabführungsvertrag der TAG Gewerbeimmobilien AG mit der TAG Immobilien AG und der damit verbundenen Sperre bisheriger Verlustvorträge.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich im ersten Halbjahr 2009 auf EUR -32,1 Mio. nach EUR +3,1 Mio. im Vorjahr.

### Bilanzsumme und Eigenkapital leicht reduziert – Eigenkapitalquote bei 27,7 Prozent

Die Bilanzsumme reduzierte sich von EUR 839,3 Mio. zum 31.12.2008 auf 793,1 Mio. zum 30.06.2009 bedingt durch die Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2009.

Parallel hierzu reduzierte sich das Eigenkapital von EUR 254,2 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 219,4 Mio. zum 30.06.2009. Der Net Asset Value (NAV) liegt zum 30.06.2009 auf Basis der vorliegenden Wertschätzung bei EUR 6,09 je Aktie gegenüber EUR 7,37 je Aktie zum 31.12.2008.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 27,7 Prozent leicht unter dem Stand zum 31.12.2008. Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 5,9 Mio. Ende 2008 auf EUR 7,7 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres.

Der Loan to Value (LTV) liegt mit 67,9 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres 2009 auf dem Niveau zum Jahresende 2008 mit 66,9 Prozent.

## ⊘ Entwicklung des LTV (Loan to Value) \*



### Signifikante Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von EUR 538 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 511,5 Mio. zum 30.06.2009 gesenkt werden. Im Detail wurden im erheblichen Umfang die kurzfristigen Verbindlichkeiten von EUR 130,1 Mio. auf EUR 92,4 Mio. abgebaut. Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 419,1 Mio. zum 30.06.2009 nach EUR 408 Mio. zum Jahresende 2008.

### Zinsänderungsrisiko

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate in Form von Zinsswaps eingesetzt. Deren Bewertung in der Bilanz haben sich im zweiten Quartal gegenüber dem ersten Quartal 2009 um rund EUR 3 Mio. verbessert.

## Geschäfts- bereiche der TAG



### **Bau-Verein zu Hamburg AG**

#### Signifikante Umsatz- und Ertragssteigerung

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum signifikant gesteigert. Der Umsatz verdoppelte sich aufgrund gestiegener Immobilienverkäufe von EUR 28,3 Mio. auf EUR 57,9 Mio. Allein die Verkaufserlöse konnten mehr als verdoppelt werden, von EUR 18,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 47,1 Mio. im ersten Halbjahr 2009. Die erzielten Verkaufspreise lagen im zweiten Quartal im Schnitt über dem Buchwert der verkauften Immobilien. Somit bestätigen die Verkaufserlöse die Werthaltigkeit und die Qualität des Portfolios.

Ebenso verbesserten sich die Mieterlöse um 25 Prozent von EUR 7,8 Mio. im ersten Halbjahr 2008 auf EUR 9,8 Mio. im gleichen Zeitraum dieses Jahres als Ergebnis des Bestandsaufbaus in der zweiten Jahreshälfte 2008. Dies führte ebenfalls zur Steigerung des Mietergebnisses um 39 Prozent auf EUR 5,3 Mio. nach EUR 3,8 Mio. im ersten Halbjahr 2008.

Die Dienstleistungen reduzierten sich von EUR 1,7 Mio. auf EUR 1 Mio. Ende des ersten Halbjahres 2009.

#### EBITDA ohne Sondereffekte gestiegen

Das EBITDA hat sich von EUR 1,4 Mio. im ersten Halbjahr 2008 (vor Neubewertungen und Sondereffekten) auf EUR 1,8 Mio. im Berichtshalbjahr erhöht.

## Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen sind im ersten Halbjahr 2009 trotz einer Rückstellung für Personalmaßnahmen auf EUR 3,1 Mio. nach EUR 3,3 Mio. in 2008 gesunken.

Das Zinsergebnis verringerte sich leicht von EUR 4,2 Mio. im ersten Halbjahr 2008 auf EUR 4,8 Mio.

## Ergebnis vor Steuern (EBT)

Der Bau-Verein hat das erste Halbjahr 2009 mit einem negativen Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 9,5 Mio. abgeschlossen, nach EUR +5,5 Mio. in 2008. Ursächlich hierfür sind Abwertungen bei der Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 3,1 Mio. sowie Aufwendungen als Einmal-effekte für Bautätigkeiten früherer Jahre in Höhe von EUR 3,3 Mio., die nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse und vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise aus kaufmännischer Vorsicht für notwendig befunden wurden. Auf vergleichbarer Basis, das heißt vor Neubewertungen und Sondereffekten, liegt das EBT im ersten Halbjahr 2009 auf dem Niveau des Vergleichszeitraums in 2008.

## Konzernergebnis nach Steuern

Das Konzernergebnis nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich auf EUR -6,3 Mio. im ersten Halbjahr 2009 nach EUR +3,7 Mio. im ersten Halbjahr 2008.

## Bilanzsumme

Das Bilanzvolumen reduzierte sich aufgrund der getätigten Immobilienverkäufe von EUR 354,3 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 305,3 Mio. zum 30.06.2009.

## Loan to Value (LTV) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Loan to Value entwickelte sich von 62,9 Prozent per 31.12.2008 auf 64,6 Prozent per 30.06.2009.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 207,3 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 177,4 Mio. zum 30.06.2009. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Cashflow des Bau-Vereins aufgrund der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr des laufenden Jahres.

## Eigenkapitalquote von 30,7 Prozent

Die Eigenkapitalquote liegt aktuell bei 30,7 Prozent nach 28,5 Prozent zum Jahresende 2008. Das Eigenkapital reduzierte sich leicht von EUR 101,1 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 93,7 Mio. zum 30.06.2009.



## **TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft**

### Umsatzentwicklung – weiterer Anstieg der Mieterlöse

Die Umsätze stiegen im Zeitraum Januar bis Juni 2009 auf EUR 12,4 Mio. nach EUR 11,7 Mio. im gleichen Vorjahreszeitraum im Rahmen von Immobilienzukäufen im Laufe des Jahres 2008.

### Ergebnisentwicklung (EBT)

Die TAG Gewerbeimmobilien AG konnte das positive Vorjahresergebnis von EUR 1,3 Mio. nicht halten. Das EBT im ersten Halbjahr 2009 betrug EUR -13,3 Mio., bedingt durch im ersten Halbjahr 2009 vorgenommene Neubewertungsverluste in Höhe von EUR 11,6 Mio. nach Neubewertungsgewinnen von EUR 2,6 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der LTV (Loan to Value) bei der TAG Gewerbeimmobilien AG beläuft sich zum 30.06.2009 auf 71 Prozent, eine Verbesserung gegenüber 72 Prozent zum 31.12.2008. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von EUR 271 Mio. auf EUR 261 Mio.

### Prognosen, Chancen, Risiken

Die TAG hat im ersten Halbjahr 2009 ihre Strategie, das operative Geschäft zu stärken und liquiditätssteigernde Maßnahmen zu forcieren, konsequent und erfolgreich umgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen in 2009 über 500 Wohneinheiten verkauft. Die im zweiten Quartal erzielten Preise lagen im Schnitt über dem Buchwert der verkauften Immobilien (der Basis für die Berechnung des von uns zum Stichtag 31.12. 2008 veröffentlichten Net Asset Value ist), was die Werthaltigkeit und die Qualität des Portfolios bestätigt. Die im größeren Maße zur Optimierung des Portfolios durchgeführten Verkäufe sind aktuell weitestgehend abgeschlossen, so dass der Fokus der Unternehmensstrategie wieder verstärkt auf das aktive Asset Management der Bestandsimmobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München in den Vordergrund rückt. Die TAG geht davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Asset-Management sukzessive gesteigert werden können – zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen

Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum anderen durch den Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sollten sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft und damit auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Im Rahmen der Neubewertung von Renditeobjekten ist im ersten Halbjahr 2009 ein Abschreibungsbedarf in Höhe von EUR 15,3 Mio. zu verbuchen. Dieser Betrag ergibt sich aus der Konsultation der externen Gutachter und einer somit einhergehenden konservativeren Bewertung von Assets in Antizipation zum Stichtag 31.12.2009. Damit geht die TAG aktuell davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte kein weiterer nennenswerter Abschreibungsbedarf der Renditeobjekte besteht und die Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sich im Vergleich zum 31.12.2008 nicht wesentlich verändert haben.

Die im letzten Jahr implementierten Maßnahmen zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung werden auch im laufenden Jahr konsequent weiter verfolgt, um die Konzernstruktur der TAG auf einer schlanken, soliden Basis zu halten und die Herausforderungen von Seiten des Marktes sowie des Wettbewerbs zu bewältigen.

Belastend wirken sich zum Halbjahr 2009 Rückstellungen in Höhe von rund EUR 9 Mio. für Bautätigkeiten früherer Jahre aus, die nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse und vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftskrise aus kaufmännischer Vorsicht gebildet wurden. Aus diesen Risiken könnten mittelfristig wesentliche Liquiditätsbelastungen für den Konzern entstehen. Ferner schlagen Restrukturierungsmaßnahmen zur Optimierung der Personalstruktur, die sich im Gesamtjahr auf insgesamt rund EUR 1,4 Mio. belaufen bereits jetzt zu Buche. Die TAG erwartet erste positive Auswirkung der Sach- und Personalkosten spätestens zum Ende des laufenden Jahres. Dessen ungeachtet hält der Konzern nach wie vor an den eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen weiter fest und wird sie auch im zweiten Halbjahr nach wie vor forcieren. Die eingeleiteten Maßnahmen greifen in vielen Fällen bereits schneller und tiefer als vom Management gehofft.

Die gegenwärtige Finanzmarktkrise hat dazu geführt, dass die Immobilienmärkte und ihr Umfeld außergewöhnlich schwer berechenbar geworden sind. Deshalb hat die TAG entschieden, vorläufig keine quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung der nächsten Geschäftsjahre abzugeben. Das Geschäftsjahr 2009 war anfangs geprägt durch liquiditätssteigernde Maßnahmen, bei denen regelmäßige Finanzierungsverhandlungen sowie auf Liquidität ausgerichtete Geschäftsaktivitäten im Vordergrund standen. Nachdem dies sehr erfolgreich umgesetzt werden konnte, stehen nun Maßnahmen zur Portfoliooptimierung und das Schöpfen von Wertsteigerungspotenzialen – vor allem in den Leerständen des Wohnportfolios – im Vordergrund.

Die TAG sieht sich gestärkt aus dieser Krise hervorgehen: Mit einem konzentrierten und fokussierten Portfolio und einer wesentlich strafferen Kosten- und Organisationsstruktur sollte es gelingen, die Krise zu meistern und die Vermögensgegenstände des Konzerns zu erhalten und im Wert zu steigern. Auch sich bietende Opportunitäten sollten im Markt für unsere Aktionäre gewinnbringend genutzt werden können.

Hamburg, den 11. August 2009

**Der Vorstand**



## Konzernbilanz



<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	574.484	620.942
Immaterielle Vermögenswerte	36	49
Sachanlagen	2.389	2.036
Anteile an assoziierten Unternehmen	400	347
Andere finanzielle Vermögenswerte	375	375
Latente Steuern	4.616	7.074
	<b>582.300</b>	<b>630.823</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	171.723	176.667
Andere Vorräte	7	478
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.360	5.358
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.207	1.395
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.522	11.365
Liquide Mittel	7.698	5.880
	<b>197.517</b>	<b>201.143</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>		
	<b>13.243</b>	<b>7.331</b>
	<b>793.060</b>	<b>839.297</b>



<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	32.566	32.566
Kapitalrücklage	219.861	219.733
Andere Rücklagen	-12.452	-10.349
Bilanzgewinn/-verlust	-44.095	-13.830
Minderheitenanteile	23.594	26.060
	<b>219.474</b>	<b>254.180</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	419.108	407.980
Rückstellungen für Pensionen	1.920	1.920
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8	8
Latente Steuern	0	0
	<b>421.036</b>	<b>409.908</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	20.131	11.639
Ertragsteuerschulden	1.501	1.440
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.390	130.062
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.011	8.603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	25.037	21.504
	<b>146.070</b>	<b>173.248</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen</b>	<b>6.480</b>	<b>1.961</b>
	<b>793.060</b>	<b>839.297</b>



## Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2008	01.04. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2008
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>74.545</b>	<b>45.948</b>	<b>41.059</b>	<b>27.611</b>
Umsätze aus Vermietung	24.727	21.822	12.514	11.207
Aufwendungen aus Vermietung	-7.325	-6.367	-4.017	-3.323
Mietergebnis	17.402	15.455	8.497	7.884
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	20.509	22.520	10.805	15.787
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-19.675	-21.791	-10.359	-15.052
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	834	729	446	735
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	28.269	264	17.301	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-29.339	-264	-17.834	0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-1.070	0	-533	0
Dienstleistungsumsätze	1.040	1.342	439	617
Sonstige betriebliche Erträge	932	1.518	468	1.186
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-15.298	10.635	-15.298	5.156
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.840</b>	<b>29.679</b>	<b>-5.981</b>	<b>15.577</b>
Personalaufwand	-5.786	-5.313	-3.727	-3.246
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-233	-247	-122	-150
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-868	-61	-729	290
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.694	-5.624	-9.606	-2.901
<b>EBIT</b>	<b>-14.741</b>	<b>18.434</b>	<b>-20.165</b>	<b>9.570</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	53	-240	91	-108
Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-1.045	0	-1.045	0
Zinsergebnis	-12.640	-12.589	-6.285	-6.497
<b>EBT</b>	<b>-28.373</b>	<b>5.605</b>	<b>-27.404</b>	<b>2.965</b>
Ertragsteuern	-3.391	-2.483	-4.014	-2.173
Sonstige Steuern	-365	-8	-309	8
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-32.129</b>	<b>3.114</b>	<b>-31.727</b>	<b>800</b>
Konzernergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-205	278	-202	88
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>-32.334</b>	<b>3.392</b>	<b>-31.929</b>	<b>888</b>
Minderheitenanteile	2.069	-1.036	1.870	-746
<b>Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen</b>	<b>-30.265</b>	<b>2.356</b>	<b>-30.059</b>	<b>142</b>
Ergebnis je Aktie (€)				
Fortgeführte Geschäftsbereiche	-0,92	0,06	-0,91	0,00
Aufgebener Geschäftsbereich	-0,01	0,01	-0,01	0,00
Gesamt	-0,93	0,07	-0,92	0,00



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung



in TEUR	01.01. – 30.06 2009	01.01. – 30.06 2008	01.04. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2008
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	-32.334	3.563	-31.929	1.608
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	-3.105	4.226	2.993	8.822
Latente Steuern auf unrealisierte Gewinne und Verluste	1.002	-1.364	-966	-2.848
<b>Ergebnis unrealisierte Gewinne und Verluste nach Steuern</b>	-2.103	2.862	2.027	5.974
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-34.437	6.425	-29.902	7.582
Minderheitenanteile	2.069	-1.036	1.870	-746
<b>Gesamtergebnis</b>	-32.368	5.389	-28.032	6.836



## Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2008
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-30.265</b>	<b>2.356</b>
Abschreibungen	233	247
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-53	240
Neubewertung der Renditeliegenschaften	15.298	-10.635
Veränderung der latenten Steuern	2.458	3.684
Veränderung der Rückstellungen	8.492	-5.987
Wertminderungen auf Forderungen assoziierter Unternehmen	1.045	0
Verluste aus dem Abgang von Renditeliegenschaften	1.070	0
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	5.453	51.106
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	2.177	-4.165
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.908</b>	<b>36.846</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-5.377	-53.587
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	28.269	264
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-549	-143
Auszahlungen für den Erwerb von Joint Ventures (abzüglich erworbener liquider Mittel)	0	-2.492
Auszahlungen für den Erwerb anderer finanzieller Vermögenswerte	0	-5
Einzahlungen aus der Veräußerung anderer finanzieller Vermögenswerte	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>22.343</b>	<b>-55.963</b>
Auszahlungen an Aktionäre	0	-3.256
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	35.252	67.777
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-63.689	-49.023
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.437</b>	<b>15.498</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-186	-3.619
Liquide Mittel am Anfang der Periode	3.771	11.887
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>3.585</b>	<b>8.268</b>



## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn / -verlust	Summe			
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting					
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>-735</b>	<b>20.049</b>	<b>272.013</b>	<b>34.500</b>	<b>306.513</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.357	2.357	1.036	3.393	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	2.862	0	2.862	481	3.343	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	2.862	2.357	5.219	1.517	6.736	
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-3.256	-3.256	0	-3.256	
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-673	-673	
<b>Stand 30.06.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.606</b>	<b>527</b>	<b>2.127</b>	<b>19.150</b>	<b>273.976</b>	<b>35.344</b>	<b>309.320</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	-32.980	-32.980	-6.852	-39.832	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-13.003	0	-13.003	-1.281	-14.284	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-13.003	-32.980	-45.983	-8.133	-54.116	
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	127	0	0	0	127	-1.151	-1.024	
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>32.566</b>	<b>219.733</b>	<b>527</b>	<b>-10.876</b>	<b>-13.830</b>	<b>228.120</b>	<b>26.060</b>	<b>254.180</b>	
Konzernergebnis	0	0	0	0	-30.265	-30.265	-2.069	-32.334	
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-2.103	0	-2.103	-269	-2.372	
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-2.103	-30.265	-32.368	-2.338	-34.706	
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	128	0	0	0	128	-128	0	
<b>Stand 30.06.2009</b>	<b>32.566</b>	<b>219.861</b>	<b>527</b>	<b>-12.979</b>	<b>-44.095</b>	<b>195.880</b>	<b>23.594</b>	<b>219.474</b>	



# Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahres- finanzbericht zum 30. Juni 2009



## Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2009. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2008, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2008 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2009 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2009) 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.

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

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts 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 2008 zugrunde lagen.

Abweichend zur Darstellung im Konzernjahresabschluss wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung im ersten Halbjahr 2009 im Bereich des Rohergebnisses an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) angepasst und stellt nunmehr das Mietergebnis sowie die Verkaufsergebnisse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und von Renditeliegenschaften separat dar. Durch diese Darstellung werden die einzelnen Komponenten des Rohergebnisses transparenter dargestellt. Die Vorjahresangaben wurden an die neue Darstellung angepasst.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2008 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2009 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 Finanzinstrumente bilanziert.

Der Konsolidierungskreis ist im Vergleich zum 31. Dezember 2008 unverändert. Im ersten Halbjahr wurden weitere 4,9 Prozent der Anteile der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft von der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) an die TAG Immobilien AG verkauft. Der Anteilserwerb wurde erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel bilanziert. Dadurch erhöht sich die Kapitalrücklage im Konzernabschluss der TAG um TEUR 128. Die Minderheitenanteile reduzieren sich in analoger Höhe.

## **Wesentliche Transaktionen im Berichtszeitraum und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009 wurden für die Renditeobjekte im Konzern Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 15.298 (Vorjahr Bewertungsgewinne von TEUR 10.635) als Anpassung an die durch den Konzern geschätzten Marktwerte erfasst.

Ferner sind im ersten Quartal 2009 bilanzielle Abgänge von Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmter Grundstücke, überwiegend bei den Gesellschaften im Konzern der Bau-Verein AG, zu verzeichnen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Verkäufen und dem Übergang von Nutzen und Lasten von Wohnobjekten des ersten Halbjahres 2009. Damit einhergehend haben sich aufgrund der Tilgung der Objektfinanzierungsdarlehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringert.

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

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als aktive latente Steuern von TEUR 4.616 (Vorjahr TEUR 7.074) ausgewiesen. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Bei den sonstigen Rückstellungen erfolgte nach aktualisierter und eingehender Risikoanalyse eine Neueinschätzung von Risiken aus Bautätigkeiten aus Vorjahren. Hierdurch kam es zu einer in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Rückstellungszuführung von TEUR 6.518.

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**

Herr Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender der TAG, schied mit Wirkung zum 30. Juni 2009 aus dem Unternehmen aus. Herr Rolf Elgeti wurde zum 1. Juli 2009 zum neuen Vorstandsvorsitzenden bestellt.

### **Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen**

An das assoziierte Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2009 Honorare für Dienstleistungen im Bereich Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 262 (Vorjahr TEUR 4.953) zzgl. Umsatzsteuer berechnet. Ferner erfolgten Mietzahlungen an diese Gesellschaft im Berichtszeitraum für die Geschäftsräume des Konzerns in Hamburg von TEUR 193 (Vorjahr TEUR 193) zzgl. Umsatzsteuer. Darüber hinaus bestehen zum Stichtag mit 6 Prozent p.a. verzinste Darlehensforderungen gegen diese Gesellschaft von TEUR 8.345 (31. Dezember 2008 von TEUR 7.745).

Mit der Larus Asset Management GmbH bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Verwaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im Halbjahr 2009 Erträge von TEUR 77 (Vorjahr TEUR 82) und Aufwendungen von TEUR 336 (Vorjahr TEUR 364). Darüber hinaus bestehen zum Stichtag mit 6 Prozent p.a. verzinste Darlehensforderungen gegen diese Gesellschaft von TEUR 2.400 (31. Dezember 2008 von TEUR 2.650).

Zum 30. Juni 2009 bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.469 (31. Dezember 2008 von TEUR 1.443) gegenüber einer Gesellschaft, an der Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.

## Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 nicht wesentlich verändert.

Zum 30. Juni 2009 beschäftigte der TAG-Konzern 106 Mitarbeiter gegenüber 116 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2008.

## 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 zukunftsgesicherten 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. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.



Stuttgart „Südtor“ – Innenhofansicht

### **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 11. August 2009

**Der Vorstand**

# Finanzkalender der TAG 2009



27. August 09	Hauptversammlung, Hamburg
12. November 09	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2009

## 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

### **TAG Gewerbeimmobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon + 49 40 380 32-400  
Telefax + 49 40 380 32-411  
info@tag-gewerbe.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 - 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)