



# Growing Assets

Zwischenbericht zum 3. Quartal 2011

## Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01.-30.09.2011	01.07.-30.09.2011
<b>A. Kennzahlen der Konzerngewinn- und verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	108.346	35.655
a) Immobilienverkäufe	18.824	3.646
b) Mieterlöse	83.046	24.557
c) Dienstleistungsumsätze	6.476	2.452
EBIT	95.765	31.391
EBT	53.403	19.661
Konzernergebnis vor Minderheiten	40.796	13.071
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,67	0,18
<b>B. Kennzahlen der Konzernbilanz</b>		
	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Bilanzsumme	1.926.003	1.190.507
Eigenkapital vor Minderheiten	444.872	356.461
Eigenkapitalquote in %	23	30
Finanzverbindlichkeiten	1.109.873	634.002
davon langfristig	968.512	523.512
Immobilienvolumen	1.842.255	978.007
EPRA NAV je Aktie in EUR	8,43	6,67
<b>C. Mitarbeiter</b>		
	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010</b>
Mitarbeiter	277	120
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung in TEUR zum 30. September 2011		388.501
Grundkapital in EUR		64.428.083,00
WKN/ISIN	830350/DE0008303504	WKN A1E89W WKN A1ELQF WKN A1CR8L
Anzahl der Aktien		64.428.083
Free Float in %		96
Index		SDAX/EPRA

## Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	16
Vorwort des Vorstands	04	Konzernbilanz	20
Portfolio	06	Konzerngewinn- und verlustrechnung	22
Leerstandsabbau	10	Konzerngesamtergebnisrechnung	23
TAG-Aktie	14	Konzernkapitalflussrechnung	24
		Konzerneigenkapitalentwicklung	25
		Konzernsegmentberichterstattung	26
		Erläuternde Anhangsangaben	27
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	34
		Finanzkalender / Kontakt	35

# Vorwort

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

das abgeschlossene dritte Quartal 2011 erlaubt uns zum ersten Mal, die „neue“ TAG nach der Integration der Colonia zu zeigen – und zwar nach den anfänglichen Restrukturierungsaufwendungen und anderen Einmaleffekten. Außerdem greifen in den vorliegenden Q3 Zahlen erstmalig einige der bereits erreichten Synergien.

So sank der Verwaltungsaufwand im Vergleich zum zweiten Quartal um EUR 5 Mio. Auch die Restrukturierungen auf der Finanzierungsseite machten sich bemerkbar: Der Finanzaufwand sank um fast EUR 5 Mio. Gleichzeitig konnten wir unsere Mieteinnahmen innerhalb des vergangenen Quartals um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal steigern. Diese Faktoren haben zu einem operativen Ergebnis von EUR 2,6 Mio. im dritten Quartal beigetragen, das natürlich noch lange nicht befriedigend ist, aber dokumentiert, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden.

Gemeinsam mit Aufwertungen der Renditeliegenschaften in Höhe von rund EUR 17 Mio. erreichen wir somit ein Quartalsergebnis von EUR 19,7 Mio. Die Mieten der aufgewerteten Objekte sind im Jahresvergleich um zirka 2,5 Prozent gestiegen, die Aufwertungen selbst entsprechen einer Steigerung von zirka 1,5 Prozent. Dies führt im Übrigen auch zu einem NAV je Aktie von EUR 8,43 nach EUR 8,19 im zweiten Quartal. Die NAV-steigernden Effekte aus der am 26. Juli 2011 beschlossenen Sachkapitalerhöhung der TAG und deren Durchführung am 1. November 2011 sowie aus der am 25. August 2011 beschlossenen Sachkapitalerhöhung bei der Colonia, in die die TAG einen Teil ihrer Darlehen als Sacheinlage einbringen wird, sind dabei noch nicht berücksichtigt. Beide Effekte werden im vierten Quartal anfallen. Wir sind somit auf sehr gutem Wege, unsere Prognosen für das Jahr 2011 komfortabel zu erreichen.

Neben diesen erfreulichen operativen Verbesserungen geht das Wachstum der Gruppe weiter, schließlich sind die Skaleneffekte aus der Immobilienverwaltung neben dem Leerstandsabbau ein wichtiger Treiber für unsere Rentabilität. Daher freut es uns berichten zu können, dass die am 26. Juli 2011 beschlossene Sachkapitalerhöhung

zum Erwerb weiterer 3.228 Wohneinheiten am 1. November 2011 im Plan liegend und zum erstmöglichen Zeitpunkt erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die Wohneinheiten dieses Portfolios passen geografisch gut zu unserem jetzigen Bestand, so dass es nach einer Übergangszeit durch unsere bestehende Verwaltung und die bestehenden Strukturen kostengünstig verwaltet werden kann. Dass die Verkäufer dieses Portfolios unsere Aktien zu einem Kurs von EUR 8,00 akzeptiert haben, unterstreicht das Vertrauen in unser Unternehmen.

Auch im Leerstandsabbau sind uns im dritten Quartal weitere Fortschritte gelungen. So sank der Leerstand im Konzern nach Übernahme des Colonia Portfolios im Bereich Wohnen von 13,3 Prozent auf 12,5 Prozent im dritten Quartal. Dabei konnte der Leerstand innerhalb der Colonia von 16,0 Prozent auf 15,8 Prozent und innerhalb der TAG von 6,3 Prozent auf 5,4 Prozent abgebaut werden. Beachtlich ist, dass auch im TAG Altbestand eine Leerstandsreduzierung allein im dritten Quartal von 5,0 Prozent auf 4,1 Prozent gelungen ist. Dies belegt wieder einmal, dass es eines langjährigen nachhaltigen Verwaltens bedarf, um Wohnungsbestände auf ein angemessenes Leerstandsniveau zu führen. Dieses hat die TAG zu Beginn des Quartals auch in Salzgitter begonnen. Die ersten Resonanzen sind äußerst positiv, wie wir vor kurzem berichtet haben.

Die strategischen und operativen Erfolge aus den letzten Ankäufen und Integrationen lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken. Wir werden auch weiterhin nach attraktiven Wachstumsmöglichkeiten suchen. Dabei gilt wie bisher: Jeder Ankauf muss sich steigernd auf Cash Flows, das operative Ergebnis und den NAV je Aktie auswirken.

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

Mit freundlichen Grüßen



**Rolf Elgeti**

**Hans-Ulrich Sutter**

**Dr. Harboe Vaagt**



**Wohnanlage Ottobrunn, München**

## Portfolio

### **Integration der Colonia in die TAG Gruppe abgeschlossen**

Der im ersten Quartal eingeleitete Restrukturierungsprozess bei der Colonia schreitet gut voran und ist nahezu abgeschlossen. Schon Ende des zweiten Quartals konnten durch die Zusammenlegung der Stabsabteilungen und zentraler Aufgaben beider Unternehmen Einsparungen im administrativen Bereich in Höhe von rund EUR 11 Mio. verzeichnet werden. Des Weiteren wird das Portfolio der Colonia mittlerweile weitestgehend intern verwaltet, in allen Fällen, in denen dies möglich war, sind externe Mandate aufgekündigt worden. So wurde für das größte Einzelportfolio (rund 8.700 Einheiten) der Colonia in Salzgitter der Vertrag für das externe Property Management zum 1. Juli 2011 beendet und von Einheiten der TAG übernommen. Allein diese Maßnahme führt zu Einsparungen von rund EUR 4 Mio.

Ebenfalls im zweiten Quartal sind die beiden Asset Management-Gesellschaften des Konzerns, die Colonia Real Estate Solutions GmbH und die LARUS Asset Management GmbH unter dem Dach der Colonia zusammengeführt worden. Die so neu entstandene Asset- und Property Management Gesellschaft firmiert unter dem Namen POLARES Real Estate Asset Management GmbH und ist mit rund EUR 4 Mrd. Assets unter Management in Deutschland der viertgrößte Asset und Property Management-Dienstleister für den gewerblichen Immobiliensektor.

Diese ersten und zügig realisierten Erfolge, die die TAG im Rahmen des Integrations- und Restrukturierungsprozesses der Colonia in die TAG Gruppe in nur einem halben Jahr erzielen konnte, zeigen, dass diverse Prozessschritte sich wesentlich schneller und leichter umsetzen ließen, als angenommen. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Konzentration der Dienstleistungen auf konzerninterne Gesellschaften und vor allem zur Reduzierung von Leerständen eingeleitet worden – mit daraus resultierenden positiven Synergie- und messbaren Ergebniseffekten ist Ende 2011 zu rechnen.

## **Veränderungen innerhalb des Gewerbeimmobilienportfolios – insbesondere am Standort München**

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

Am Standort München haben sich bei bislang an die Siemens AG vermieteten Objekten Veränderungen ergeben. Im Kustermannpark führten schon Ende des zweiten Quartals neue Mietvertragsabschlüsse zu besseren Konditionen und zu einer Aufwertung der Immobilie. Ebenfalls im ersten Halbjahr hat die TAG sämtliche Vorbereitungen getroffen, um das Objekt in der Tübinger Straße in München einer neuen Nutzung zu zuführen und Wertsteigerungspotenziale im Rahmen einer Projektentwicklung zu realisieren. In diesem Zusammenhang konnte das bestehende Baurecht (zirka. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) um über 100 Prozent auf 41.000 m<sup>2</sup> genehmigte Neubaufäche gesteigert werden. Im Oktober 2011 veräußerte die TAG das Objekt für insgesamt EUR 31 Mio. an einen Projektentwickler aus München sowie einen weiteren Verkäufer. Der erzielte Erlös führt auf Basis der IFRS-Buchwerte im vierten Quartal zu einem Gewinn von EUR 7 Mio.

## **Wohnimmobilien stehen im Akquisitionsfokus**

Bereits im zweiten Quartal hatte die TAG gemäß ihrer Wachstumsstrategie ihr Wohnimmobilienportfolio insbesondere am Standort Berlin mittels zweier Akquisitionen weiter ausgebaut. Ende April 2011 hat die TAG eine Wohnimmobilienanlage mit 612 Einheiten und einer Gesamtfläche von 43.600 m<sup>2</sup> sowie einer zu erwartenden Anfangsrendite von über 9 Prozent in Berlin-Marzahn erworben. Eine weitere Akquisition eines Berliner Portfolios folgte im Juli 2011. Hier erwarb die TAG eine geschlossene Wohnanlage mit 454 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten. Die Mietfläche der Anfang der neunziger Jahre erbauten Anlage in Hellersdorf beträgt 26.900 m<sup>2</sup> und der Vermietungsstand liegt bei 92 Prozent.



Da sich die beiden Berliner Akquisitionen im Nord-Osten der Hauptstadt auf die Stadtteile Marzahn und Hellersdorf erstrecken und in direkter Nachbarschaft zu den bereits erworbenen Objekten der Colonia liegen, kann die Integration der neuen Objekte in das TAG-Portfolio sowie die künftige Verwaltung schnell und kosteneffizient durch die Berliner Niederlassung erfolgen. Somit entstehen für die TAG trotz des signifikanten Portfolioausbaus keine nennenswerten zusätzlichen Verwaltungskosten.

Mit einer weiteren Akquisition Ende Juli 2011 über 3.228 Wohn- und 76 Gewerbeeinheiten hat die TAG ihr Portfolio insbesondere in Norddeutschland und Sachsen vergrößert. Rund Dreiviertel der Immobilien (bezogen auf die Fläche) befinden sich in verschiedenen Städten Norddeutschlands mit den Schwerpunkten in der Hamburger Peripherie, Wolfsburg und Cuxhaven, und rund ein Viertel in Sachsen – in und um Dresden und Leipzig. Auch diese Liegenschaften können wiederum durch die bestehenden Standorte der TAG Gruppe

Hamburg und Leipzig kostengünstig verwaltet werden. Die akquirierte Mietfläche beträgt insgesamt 208.757 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei EUR 5,44 pro m<sup>2</sup> und die Leerstandsquote beträgt 6,2 Prozent. Der Kaufpreis betrug rund EUR 150 Mio. und die Finanzierung der Akquisition erfolgte unter anderem durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage über rund 5,5 Mio. neue Aktien zu je EUR 8 pro Aktie.

Das gesamte Wohnimmobilienportfolio der TAG umfasst insgesamt 30.860 Einheiten auf einer Fläche von 1.906.798 m<sup>2</sup> (Stand: Oktober 2011).

## Leerstandsabbau

Im Leerstandsabbau hat die TAG im dritten Quartal weitere Fortschritte zu verzeichnen:

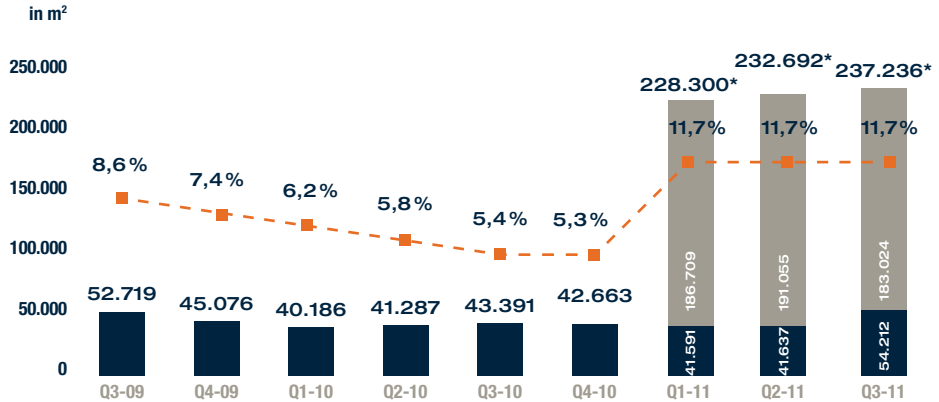
Im **Gesamtkonzern** (Wohnen und Gewerbe) liegt die Leerstandsrate nach wie vor bei 11,7 Prozent. Das ist durch den Anstieg des Leerstands im **Gewerbeportfolio** von 3,8 Prozent Ende Juni auf 7,7 Prozent Ende September begründet, da ein Mietvertrag in einem Objekt in Norddeutschland nicht zeitnah neu verhandelt werden konnte.

Im **Wohnbereich** stellt sich die Lage positiv dar; so sank der Leerstand im Konzern nach Übernahme des Colonia Portfolios von 13,3 Prozent auf 12,5 Prozent im dritten Quartal. Dabei konnte der Leerstand innerhalb der Colonia von 16,0 Prozent auf 15,8 Prozent und innerhalb der TAG von 6,3 Prozent auf 5,4 Prozent abgebaut werden. Beachtlich ist, dass auch im TAG Altbestand – also ohne Akquisitionen – eine Leerstandsreduzierung allein im dritten Quartal von 5,0 Prozent auf 4,1 Prozent gelungen ist.

Im Wohnimmobiliensegment stellt **Salzgitter** das größte Einzelportfolio innerhalb der TAG Gruppe dar. Nach Übernahme der Colonia fanden hier die relevantesten Veränderungen statt: Neben dem „insourcing“ des Property Managements zum 1. Juli 2011, das nicht nur zu einer Reduzierung der Verwaltungskosten, sondern auch zu einer erheblichen Senkung der Instandhaltungskosten über die nächsten Jahre beiträgt (Kosten in 2010: EUR 3,5 Mio.; voraussichtlich in 2012 (e): EUR 2,5 Mio.), wurde das Miet- und Asset Management forciert, deren erste Erfolge sich ab dem zweiten Quartal durch positive Vermietungszahlen, die deutlich über denen der gekündigten Wohnungen liegen, zeigen. Aktuell beträgt die Netto-Absorption etwas über 30 Wohneinheiten pro Monat.

Parallel hierzu konnte die Miete pro Quadratmeter bei Neuvermietung von EUR 4,41 um über 30 Cent gesteigert werden. Von der Verbesserung der Kostenstruktur innerhalb des Salzgitter-Portfolios profitiert auch der Cash Flow, der im dritten Quartal 2011 erstmals überhaupt positiv war – und das trotz eines Renovierungsaufwands für 350 Wohneinheiten. Parallel zu den Maßnahmen im Miet- und Asset Management entwickelte sich der Leerstand im Salzgitterportfolio seit Ende März bis September von 24,0 Prozent auf 23,4 Prozent.

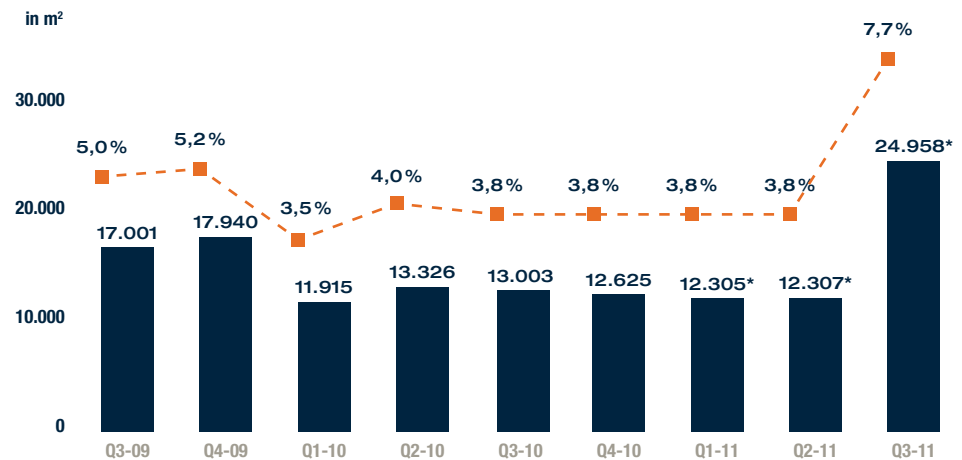
## Leerstandsentwicklung – Gesamt



■ Leerstandsfläche TAG „Altbestand“  
 ■ Leerstandsfläche Colonia  
 - Leerstandsquote

\*Ein Objekt in München (17.200 m²) wird einer Projektentwicklung zugeführt und ist deshalb in dieser Statistik nicht mit enthalten

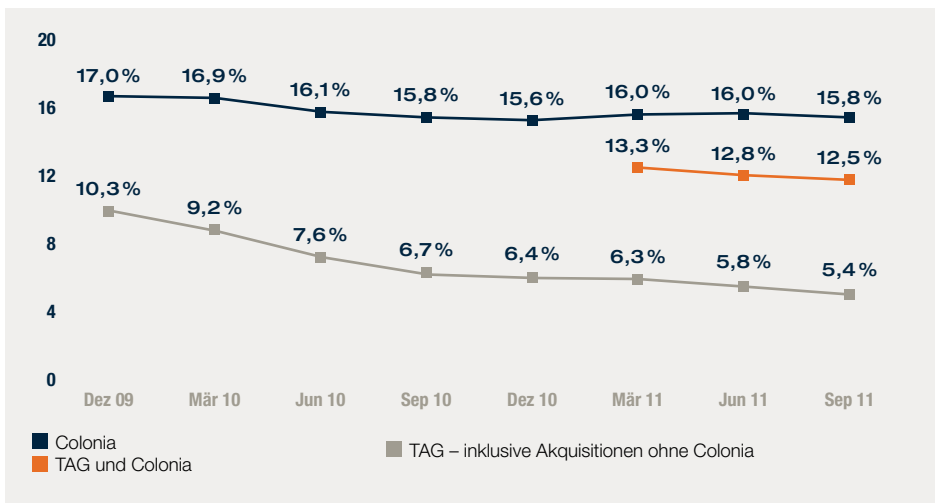
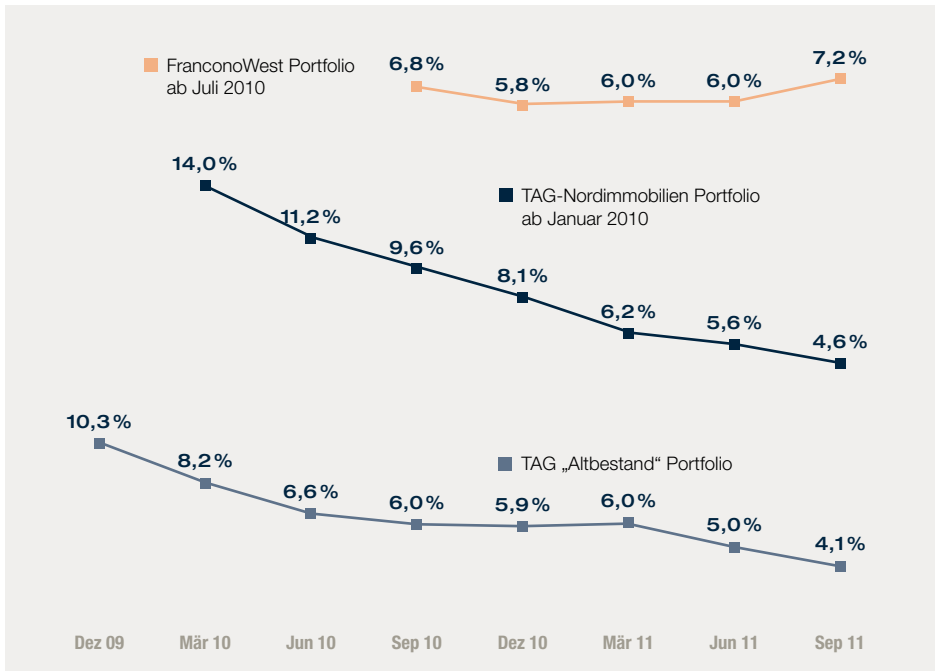
## Leerstandsentwicklung – Gewerbe



■ Leerstandsfläche  
 - Leerstandsquote

\*Ein Objekt in München (17.200 m²) wird einer Projektentwicklung zugeführt und ist deshalb in dieser Statistik nicht mit enthalten

## Leerstandsentwicklung – Wohnen



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

	<b>Total</b>	<b>TAG</b>	<b>Colonia</b>
Einheiten	27.586	8.699	18.887
Fläche in m <sup>2</sup>	2.021.943	859.193	1.162.750
Immobilienvolumen in TEUR	1.724.357	904.246	820.111
Leerstand in %	11,7	6,3	15,7
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> pro Monat	5,36	6,00	4,84

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

	<b>Total</b>	<b>TAG</b>	<b>Colonia</b>
Einheiten	27.556	8.670	18.886
Fläche in m <sup>2</sup>	1.698.041	541.736	1.156.305
Immobilienvolumen in TEUR	1.321.291	513.080	808.211
Leerstand in %	12,5	5,4	15,8
Netto-Ist-Miete EUR / m <sup>2</sup> pro Monat	4,99	5,38	4,78

## TAG-Aktie

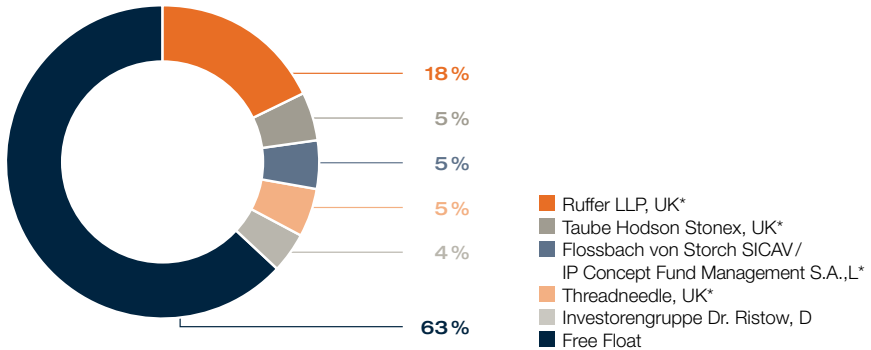
Der Kurs der im SDAX gelisteten TAG-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2011 erfreulich, konnte sich im dritten Quartal den negativen Entwicklungen an der Börse in Folge der Finanzmarktkrise jedoch nicht entziehen und lag am 30. September 2011 bei EUR 6,03 (zum Jahresende 2010: EUR 6,36).

Die Anzahl der TAG-Aktien erhöhte sich bedingt durch eine Anfang Mai durchgeführte Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um 5.856.635 Aktien auf insgesamt 64.422.999 Stückaktien. Der Bezugspreis lag bei EUR 7,00. Darüber hinaus wurden im September 5.084 Stückaktien aus

Wandelschuldverschreibungen gewandelt, was zu einer Anhebung des Grundkapitals auf insgesamt 64.428.083 Stückaktien führte.

Der Free Float der Aktie liegt bei 96 Prozent. Die Marktkapitalisierung beträgt am 30. September 2011 EUR 388,5 Mio. – bei einem Schlusskurs von EUR 6,03. Unverändert bilden nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie die Hauptaktionäre der TAG.

## Aktionärsstruktur zum 30. September 2011



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

## Aktienkursentwicklung in 2011



# Konzernlagebericht für die ersten neun Monate 2011

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum haben die Euro-Schuldenthematik sowie die schwache Weltkonjunktur die Wirtschaftsdynamik europa- und weltweit gedrosselt. Im ersten Halbjahr konnte sich die deutsche Wirtschaft diesem Trend entziehen, hingegen rechnen Ökonomen für das dritte Quartal im Schnitt mit einem Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von nur noch 0,5 Prozent. Die Aussichten auf die Winter quartale haben sich verschlechtert. Für das vierte Quartal wird zum Teil sogar mit einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung gerechnet, während es im kommenden Jahr dann wieder leicht aufwärts gehen soll. Eine Rezession halten viele Experten für Deutschland dennoch nicht für realistisch, da die deutschen Unternehmen gut aufgestellt sind. (Quelle: Handelsblatt.de, Fragile Weltkonjunktur wird zum Risiko für Deutschland, Oktober 2011)

Der Bankenverband BdB halbierte seine Prognose für 2012 von 2,3 Prozent auf 1,1 Prozent. Für das laufende Jahr erwarten die Experten ein Anziehen des BIPs auf 2,8 Prozente nach bislang erwarteten 3,0 Prozent. (Quelle: Handelsblatt.de, Absturz in die Rezession droht nicht, Oktober 2011)

Auch die Bundesregierung geht davon aus, dass die Wirtschaftsleistung am Jahresende stagniert. Eine Rezession befürchtet sie aber nicht. Für 2012 sagt sie ein Wachstum von 1,0 Prozent voraus und für das laufende Jahr von 2,9 Prozent. (Quelle: FTD.de, Ifo-Index bestätigt Konjunktursorgen, 21. Oktober 2011)



## Der deutsche Immobilienmarkt

### Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland hat sich innerhalb der ersten drei Quartale 2011 gut entwickelt und die führenden Immobiliendienstleister blicken optimistisch in die Zukunft. Sie erwarten für das Gesamtjahr 2011 im Gewerbeimmobilienbereich ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 22 bis 24 Mrd. Im Vorjahr waren es EUR 20 Mrd. Innerhalb der ersten drei Quartale 2011 betrug das Transaktionsvolumen EUR 16,6 Mrd. und lag somit um 37 Prozent über dem Vorjahr. Allein im dritten Quartal beläuft sich der Umsatz auf EUR 5,7 Mrd. Core-Immobilien, das heißt: Gebäude in guten Lagen und mit langjährigen Mietverträgen werden am stärksten nachgefragt. Kritisch einzuschätzen ist, inwieweit Kreditinstitute Immobilien finanzieren können oder wollen. Die Unsicherheit trifft besonders die Finanzierung von Gebäuden, die in Bezug auf Lage und Ausstattung nicht ins Spitzensegment gehören. Es wird deutlich, dass Banken risikoreichere Finanzierungen meiden wollen.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsimmobilien so nachgefragt wie nie zuvor. Rund EUR 8,5 Mrd. Umsatz in den ersten neun Monaten entfallen auf dieses Segment. Prognostiziert wird für das Gesamtjahr 2011 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 11 Mrd. (Quelle: Handelsblatt, 17. Oktober 2011; Umsatz mit Gewerbe-Immobilien steigt kräftig, Reiner Reichel)

### Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage, vor allem institutioneller Investoren, nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist bedingt durch die fortwährenden Unsicherheiten auf den internationalen Kapitalmärkten nach wie vor sehr hoch.

Dies spiegelt sich im Transaktionsvolumen auf dem Wohnimmobiliensektor in den ersten drei Quartalen 2011 wider. Die Umsätze erhöhten sich auf EUR 3,42 Mrd. bzw. EUR 4,16 Mrd. – je nach Makler – und liegen somit 30 Prozent beziehungsweise knapp über 40 Prozent über den Volumina des Vorjahreszeitraums. Für das laufende Jahr werden insgesamt Transaktionsvolumina in Höhe von etwa EUR 6 Mrd. prognostiziert.

Gemäß Angaben von CB Richard Ellis wechselten in den ersten drei Quartalen 2011 62.000 Wohnungen mit einem Volumen von EUR 3,42 Mrd. den Eigentümer – dies entspricht einer Steigerung von 39 Prozent. Die Preisspanne pro Quadratmeter lag Savills zufolge zwischen 300 EUR für Bestandsportfolios und EUR 3.000 für Projektentwicklungen in Ballungszentren; der Durchschnittspreis lag somit bei etwa EUR 860 pro Quadratmeter. Über die Hälfte der Käufer (ca. 55-60 Prozent) des gesamten Transaktionsvolumens von etwa EUR 3,4 Mrd. waren Käufer aus Deutschland; 11 Prozent der Käufer kamen aus den USA. Wohnungen in Berlin waren stark nachgefragt: Rund ein Drittel des gehandelten Volumens entfällt auf die Hauptstadt. (Quelle: Immobilien-Zeitung, 10. Oktober 2011; 2011 werden Wohnungen für 6 Mrd. Euro verkauft, Christine Rebhan)

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

Das Ergebnis der ersten neun Monate 2011 war maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der Colonia, die zum 1. Februar 2011 erfolgte. Daher stiegen die Umsatzerlöse des Konzerns von EUR 64,1 Mio. auf EUR 108,3 Mio. in den ersten drei Quartalen 2011. Der Anteil der Colonia am Umsatz seit Einbeziehung in den TAG Konzern betrug EUR 44,4 Mio.; dies entspricht einem Anteil am Umsatz von zirka 41 Prozent.

Insgesamt konnte das Mietergebnis von EUR 30,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR 58,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2011 gesteigert werden. Im TAG-Portfolio ohne Colonia konnte das Mietergebnis von EUR 30,2 Mio. um knapp 22 Prozent auf EUR 36,7 Mio. erhöht werden. Diese Steigerung konnte im Wesentlichen durch den Leerstandsabbau im Wohnportfolio (TAG Altbestand) von 5,9 Prozent Ende 2010 auf 4,1 Prozent Ende September 2011 erreicht werden. Insgesamt beträgt die Leerstandsquote im Konzern inklusive Colonia am 30. September 2011 11,7 Prozent.

Die Personalaufwendungen betragen in den ersten neun Monaten 2011 EUR 8,4 Mio. (Vj. EUR 6,6 Mio.). Ebenfalls war ein Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 11,2 Mio. auf EUR 15,2 Mio. zu verzeichnen. Im Wesentlichen resultieren diese

Erhöhungen der Kosten aus den laufenden Aufwendungen der Colonia sowie den aus der Übernahme der Colonia durch die TAG resultierenden Restrukturierungsaufwendungen.

Aus der Übernahme der Colonia resultierte ein Ertrag aus der Erstkonsolidierung von EUR 28,7 Mio. Dieser Ertrag ergab sich aus der Gegenüberstellung des neubewerteten anteiligen Eigenkapitals der Colonia und den niedrigeren Anschaffungskosten der TAG für den Erwerb der Mehrheitsanteile. Weiterhin wurde ein Ertrag von EUR 4,8 Mio. aus der Erstkonsolidierung einer weiteren Objektgesellschaft in Berlin-Marzahn sowie ein positives Bewertungsergebnis bei den Renditeliegenschaften von EUR 23,0 Mio. erzielt. Diese Erträge sind neben der Verbesserung des Mietergebnisses um EUR 28,6 Mio. auf EUR 58,8 Mio. ursächlich für die Steigerung des EBIT im TAG Konzern: Das EBIT konnte nach EUR 32,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR 95,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2011 verbessert werden.

Das Zinsergebnis sank von EUR -22,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR -44,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2011. Ursächlich hierfür waren die Zinsaufwendungen der Colonia, die Zinsaufwendungen für die Wandelanleihen der TAG sowie akquisitionsbedingt höhere Zinsen auf Objektfinanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des TAG Konzerns stieg auf EUR 53,4 Mio. in den ersten drei Quartalen nach EUR 14,1 Mio. im Vorjahr.

Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich von EUR 12,1 Mio. auf EUR 40,8 Mio. Der Steueraufwand in den ersten neun Monaten 2011 entfällt im Wesentlichen auf latenten Steueraufwand aufgrund von Bewertungsunterschieden.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.191 Mio. am 31. Dezember 2010 um 62 Prozent auf EUR 1.926 Mio. am 30. September 2011. Dieser Anstieg liegt vor allem an der erstmaligen Einbeziehung der Colonia zum 1. Februar 2011. Ebenfalls erhöhte sich dadurch das Immobilienvermögen von EUR 978 Mio. am 31. Dezember 2010 auf EUR 1.842 Mio. Die Kreditverbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 1.118 Mio. zum 30. September 2011 nach EUR 648 Mio. zum 31. Dezember 2010. Insgesamt führt dies zu einem Anstieg des Loan to Value (LTV) von 53 Prozent zum 31. Dezember 2010 auf 59 Prozent zum 30. September 2011.

Die liquiden Mittel reduzierten sich planmäßig durch die Übernahme der Colonia von EUR 129 Mio. Ende Dezember 2010 auf EUR 22 Mio. Ende September 2011.

Das Eigenkapital vor Minderheiten konnte signifikant um 25 Prozent auf EUR 445 Mio. gesteigert werden. Neben der durchgeführten Barkapitalerhöhung wirkte sich hier vor allem auch das positive Konzernergebnis erhöhend auf das Eigenkapital aus. Die Eigenkapitalquote beträgt somit Ende September 2011 23 Prozent (Vj. 30 Prozent).

## Prognosen, Chancen und Risiken

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

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

Hamburg, den 3. November 2011



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

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	1.791.661	837.204
Immaterielle Vermögenswerte	7.458	4.911
Sachanlagen	12.161	11.990
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.385	59.379
Anderer finanzielle Vermögenswerte	5.820	335
Latente Steuern	3.489	3.996
	<b>1.831.974</b>	<b>917.815</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	40.148	113.973
Anderer Vorräte	32	1.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.725	6.654
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.531	1.324
Derivative Finanzinstrumente	443	16
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.467	4.006
Liquide Mittel	22.383	129.417
	<b>84.729</b>	<b>256.492</b>
<b>Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen</b>	<b>9.300</b>	<b>16.200</b>
	<b>1.926.003</b>	<b>1.190.507</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	64.428	58.566
Kapitalrücklage	293.814	248.568
Andere Rücklagen	-13.777	-9.507
Bilanzgewinn/-verlust	100.407	58.834
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend</b>	<b>444.872</b>	<b>356.461</b>
Minderheitenanteile	98.742	8.849
	<b>543.614</b>	<b>365.310</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	968.512	523.512
Rückstellungen für Pensionen	1.833	1.801
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	103.082	101.712
Derivative Finanzinstrumente	25.523	15.752
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.773	2.622
Latente Steuern	64.491	12.894
	<b>1.166.214</b>	<b>658.293</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	11.601	15.537
Ertragsteuerschulden	1.455	1.664
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.361	110.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.308	7.762
Derivative Finanzinstrumente	12.434	9.537
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	15.354	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.550	8.261
	<b>208.063</b>	<b>153.251</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen</b>	<b>8.112</b>	<b>13.653</b>
	<b>1.926.003</b>	<b>1.190.507</b>

## Konzerngewinn- und verlustrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	(angepasst) 01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	(angepasst) 01.07. – 30.09.2010
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>108.346</b>	<b>64.076</b>	<b>35.655</b>	<b>24.249</b>
Umsätze aus Vermietung	83.046	37.509	29.557	13.645
Aufwendungen aus Vermietung	-24.284	-7.322	-9.951	-2.789
Mietergebnis	58.762	30.187	19.606	10.856
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.431	17.103	1.510	5.749
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.390	-17.353	-1.524	-5.748
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	41	-250	-14	1
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	12.393	8.611	2.136	4.564
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-12.485	-8.347	-2.189	-4.419
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-92	264	-53	145
Dienstleistungsumsätze	6.476	853	2.452	291
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-6.441	-341	-2.098	-110
Dienstleistungsergebnis	35	512	354	181
Sonstige betriebliche Erträge	36.395	13.394	1.141	4.126
Neubewertung der Renditeliegenschaften	23.022	7.287	17.543	8.285
Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften	4.765	0	-472	-998
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	27.787	7.287	17.071	7.287
<b>Rohergebnis</b>	<b>122.928</b>	<b>51.394</b>	<b>38.105</b>	<b>22.596</b>
Personalaufwand	-8.422	-6.581	-2.545	-2.571
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-489	-269	-168
Wertminderungen, Vorräte und Forderungen	-2.782	-260	-269	-72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.179	-11.218	-3.631	-4.164
<b>EBIT</b>	<b>95.765</b>	<b>32.846</b>	<b>31.391</b>	<b>15.621</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.221	3.314	6	-30
Zinsertrag	6.105	2.275	2.684	993
Zinsaufwand	-50.688	-24.286	-14.420	-8.656
<b>EBT</b>	<b>53.403</b>	<b>14.149</b>	<b>19.661</b>	<b>7.928</b>
Ertragsteuern	-12.460	-2.007	-6.593	-2.049
Sonstige Steuern	-147	-67	3	-60
<b>Konzernergebnis</b>	<b>40.796</b>	<b>12.075</b>	<b>13.071</b>	<b>5.819</b>
davon auf Minderheiten entfallend	-776	140	912	297
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	41.572	11.935	12.159	5.522
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,34	0,18	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,58	0,33	0,17	0,14

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010
<b>Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>40.796</b>	<b>12.075</b>	<b>13.071</b>	<b>5.819</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-7.450	-3.692	-13.323	831
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Wertpapieren	0	0	0	-170
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	1.819	1.192	3.600	-185
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-5.631	-2.500	-9.723	476
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>35.165</b>	<b>9.575</b>	<b>3.348</b>	<b>6.295</b>
davon auf Minderheiten entfallend	-2.102	184	-578	346
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	37.267	9.391	3.926	5.949

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.09.2011	(angepasst) 01.01. – 30.09.2010
<b>Konzernergebnis</b>	<b>41.572</b>	<b>11.935</b>
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	780	489
Ergebnis assoziierte Unternehmen	-2.221	-3.314
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditelegenschaften	-27.787	-7.287
Verluste aus Entkonsolidierungen	692	0
Gewinne aus Unternehmenserwerben	-28.702	-8.654
Gewinne /Verluste aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	-345
Gewinne Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	-93	0
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	25	0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditelegenschaften	92	-264
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	2.782	260
Veränderungen der latenten Steuern	9.181	1.277
Veränderungen der Rückstellungen	-4.716	-8.206
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	15.423	826
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-30.465	849
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.437</b>	<b>-12.434</b>
Auszahlungen Investitionen Renditelegenschaften	-31.399	-22.234
Einzahlung Abgänge von Renditelegenschaften	12.393	8.611
Einzahlungen Abgänge von finanziellen Vermögenswerten	0	1.723
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-710	-369
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen abzüglich übernommene liquide Mittel	-25.554	-806
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	-58	0
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-1.871	-4.903
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-47.199</b>	<b>-17.978</b>
Auszahlung für die Rücknahme von Wandelanleihen	0	-11.400
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	42.500
Einzahlung aus Bar-Kapitalerhöhung	40.997	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-691	0
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen	2.950	0
Wandlung Wandelschuldverschreibung	-45.232	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	76.282	49.685
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-77.470	-48.357
Auszahlungen für Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	-25.593	-775
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.757</b>	<b>31.653</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-99.393	1.241
Liquide Mittel am Anfang der Periode	121.776	-595
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>22.383</b>	<b>646</b>



# Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2011</b>	58.566	248.568	527	0	-10.034	0	58.834	356.461	8.849	365.310
Konzerngesamt- ergebnis	0	0	0	0	-4.306	0	41.573	37.267	-2.102	35.165
Unternehmenserwerb Colonia	0	0	0	0	0	0	0	0	118.955	118.955
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	9.427	0	0	0	0	0	9.427	-25.612	-16.185
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	5.857	35.140	0	0	0	0	0	40.996	0	40.996
Kapitalerhöhung aus Wandlung	5	23	0	0	0	0	0	28	0	28
Kosten Eigenkapital- beschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-692	0	0	0	0	0	-692	0	-692
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	37	0	37	0	37
Sonstige Veränderun- gen Minderheiten	0	1.348	0	0	0	0	0	1.348	-1.348	0
<b>Stand 30.09.2011</b>	<b>64.428</b>	<b>293.814</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>-14.340</b>	<b>37</b>	<b>100.407</b>	<b>444.872</b>	<b>98.742</b>	<b>543.614</b>

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen				Bilanzgewinn / -verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Neubewertung Wertpapiere	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung				
<b>Stand 01.01.2010</b>	32.566	170.307	527	0	-12.393	0	5.391	196.398	8.083	204.481
Konzerngesamt- ergebnis	0	0	0	0	-2.544	0	11.935	9.391	184	9.575
Unternehmenserwerbe ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	0	86	86
Rückerwerb Wandelanleihe	0	-334	0	0	0	0	0	-334	0	-334
Ausgabe Wandelanleihen	0	1.746	0	0	0	0	0	1.746	0	1.746
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	8.000	28.809	0	0	0	0	0	36.809	0	36.809
Sonstige Veränderun- gen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
<b>Stand 30.09.2010</b>	<b>40.566</b>	<b>200.528</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>-14.937</b>	<b>0</b>	<b>17.326</b>	<b>244.010</b>	<b>8.344</b>	<b>252.354</b>



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

### Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37x Abs. 3 WpHG zum so genannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2011. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2010, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2010 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2011 (Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 2011) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Quartalsfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

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

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

## Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

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

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

Ebenfalls zum 1. Januar 2011 wurde im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstrukturen die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG von der URANIA Grundstücksgesellschaft mbH übernommen und damit aufgelöst.

Im Zeitraum Januar bis September 2011 wurden weitere 1,47 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 1.373 sowie weitere 0,15 Prozent der Aktien der FranconoWest AG für TEUR 49 erworben. Die Anteilserwerbe wurden erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzern Eigenkapitals bilanziert.

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

Mit Wirkung zum 1. Juni 2011 erwarb die TAG alle Gesellschaftsanteile an der DOM Immobilien 14 GmbH (zukünftig TAG Marzahn-Immobilien GmbH). Die Gesellschaft wurde erstmalig zum 1. Juni 2011 in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Hieraus ergab sich ein Gewinn in Höhe von TEUR 4.765, der in der Position Ergebnis aus Erstkonsolidierung Objektgesellschaft innerhalb des Bewertungsergebnisses der Renditeliegenschaften ausgewiesen wurde.

## Erwerb der Colonia Real Estate AG

Am 20. Dezember 2010 hat die TAG AG den Gesellschaftern der Colonia Real Estate AG (nachfolgend Colonia genannt) ein freiwilliges Angebot zur Übernahme der Aktien der Colonia nach den Vorschriften des WpÜG unterbreitet. Die Colonia Real Estate AG ist überwiegend im Segment der Wohnimmobilien tätig. Zusätzlich werden Dienstleistungen im Immobilienbereich angeboten. Der Erwerb der Colonia dient dem Ausbau dieser beiden Geschäftsfelder im TAG Konzern. Das freiwillige Übernahmeverfahren war am 18. Januar 2011 abgeschlossen. Die TAG AG hat damit zunächst und einschließlich der im Jahre 2010 erworbenen Aktien der Colonia insgesamt 38,28 Prozent der Stimmrechte der Colonia übernommen und diesen Anteil dann sukzessive weiter erhöht, so dass die TAG AG am 15. Februar 2011 50,02 Prozent der Stimmrechte der Colonia hielt.

Zum Zeitpunkt der Übernahme verfügte die TAG AG über 15.658.191 Aktien, die zum aktuellen Kurs am 15. Februar 2011 von EUR 5,77 pro Aktie bewertet wurden. Die gesamten, für die Erstkonsolidierung relevanten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbes beliefen sich somit auf EUR 90.35 Mio. Die Anteile der

Minderheitsgesellschafter am anteiligen Nettozeitvermögen betragen EUR 118,92 Mio., was einem Anteil von 49,98 Prozent entspricht. Bis zum Bilanzstichtag am 30. September 2011 hat die TAG AG weitere Aktien erworben und hält nunmehr 61,19 Prozent an der Colonia.

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

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

Der Erstkonsolidierungsgewinn resultiert aus der Nutzung niedriger Aktienkurse für börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. In den erworbenen Aktiva waren Brutto-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 12,3 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 3,8 Mio. gebildet waren. Seit dem

Erwerbszeitpunkt hat die Colonia Umsatzerlöse von EUR 44,4 Mio. und ein Ergebnis vor Steuern von EUR -1,1 Mio. erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2011 erfolgt, hätte die Colonia mit Umsätzen von EUR 38,0 Mio. und einem Ergebnis vor Steuern von zirka EUR -8,0 Mio. zum TAG Konzern beigetragen.

## Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

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

Im zweiten Quartal erfolgte eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 58.566 um TEUR 5.857 auf TEUR 64.423 aufgrund einer durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Im dritten Quartal erfolgte weiterhin eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 64.423 auf TEUR 64.428 aufgrund der Wandlung von 27.300 Wandelschuldverschreibungen in 5.084 Aktien.

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 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.

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

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

## Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Die TAG hat am 26. Juli 2011 ein Immobilienportfolio mit 3.228 Wohn- und 76 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von rund EUR 150 Mio. erworben. Die regionalen Schwerpunkte des Portfolios befinden sich in Norddeutschland und Sachsen. Im Rahmen der Transaktion werden die Verkäufer ihre Geschäftsanteile an fünf Objektgesellschaften, die das Portfolio halten, im Wege einer Sacheinlage in die TAG einbringen.

Der Vorstand hat in Ausnutzung des von der Hauptversammlung am 7. April 2011 eingeräumten genehmigten Kapitals und vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, 5.476.924 neue Aktien gegen Einbringung der Gesellschaftsanteile an den Objektgesellschaften auszugeben. Der Emissionskurs der neuen Aktien beträgt EUR 8 je Aktie. Neben der Ausgabe wurde die Zahlung eines Betrages von bis zu EUR 9 Mio. vereinbart. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 1. November 2011. Die notwendigen Anhangsangaben nach IFRS 3 liegen bei Abschlussaufstellung noch nicht vor und werden im Konzernanhang zum 31. Dezember 2011 veröffentlicht.

Die TAG hat über ihre Tochtergesellschaft, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein in der Tübinger Straße in München gelegenes Projektentwicklungsgrundstück mit einer Gesamtfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> veräußert. Der Gesamtkaufpreis liegt bei rund EUR 31 Mio. und wird auf Basis der IFRS-Buchwerte zu einem Gewinn von ca. EUR 7 Mio. führen.

Am 25. Oktober 2011 hat die TAG von einem Privatinvestor eine Wohnanlage mit rund 420 Wohnungen in Chemnitz erworben. Die 2001 bis 2003 sanierten Wohnungen mit rund 32.000 m<sup>2</sup> Mietfläche bringen eine jährliche Miete von zirka EUR 1,8 Mio. Der Kaufpreis beträgt EUR 23,75 Mio. und wird zum einen durch die Übernahme von Verbindlichkeiten und zum anderen durch Ausgabe neuer Aktien zu einem Kurs von EUR 8,25 je Aktie erbracht. Der Erwerb der Gesellschaftsanteile ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister.

## **Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen**

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

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

Die Noerr LLP, München, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne nahe steht, erhielt im Berichtszeitraum Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 289 (Vj. TEUR 63).

Die WH Vermögensverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die dem Mitglied des Aufsichtsrats Herrn Rolf Hauschildt nahe steht, hat zu Gunsten der TAG unentgeltlich eine ergänzende Sicherheit für einen Bankkredit, der zum Stichtag TEUR 15.298 (Vj. TEUR 7.794) beträgt, gewährt. In erster Linie hat die TAG eigene Sicherheiten für den Kredit zur Verfügung gestellt.



## Sonstige Angaben

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

Zum 30. September 2011 beschäftigte der TAG Konzern 277 Mitarbeiter gegenüber 168 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2010.

## Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten 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 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 3. November 2011



**Rolf Elgeti**

**Hans-Ulrich Sutter**

**Dr. Harboe Vaagt**



**Scholtzstraße, Plauen**

## Finanzkalender der TAG

im April 2012	Jahresabschluss und Geschäftsbericht 2011
---------------	---

## 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

### **Investor Relations**

Britta Lackenbauer/Dominique Mann

Telefon + 49 40 380 32 - 0

Telefax + 49 40 380 32 - 390

ir@tag-ag.com

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

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