



Growing Assets

Halbjahresfinanzbericht 2012

Konzernkennzahlen nach IFRS

in TEUR	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
A. Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	118.037	72.691
a) Immobilienverkäufe	27.032	15.178
b) Mieterlöse	87.394	53.489
c) Dienstleistungen und übrige	3.611	4.024
EBIT	159.087	64.374
EBT	120.566	33.742
Konzernergebnis	116.099	27.725
FFO	16,4	./.
FFO inkl. Verkaufsergebnis	33,5	./.
FFO pro Aktie in EUR	0,17	./.
FFO inkl.Verkaufsergebnis pro Aktie in EUR	0,35	./.
Ergebnis pro Aktie in EUR	1,34	0,49
B. Kennzahlen der Konzernbilanz		
	30.06.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	3.198.732	2.047.683
Eigenkapital vor Minderheiten	780.019	547.392
Eigenkapitalquote in Prozent	24,4	26,7
Finanzverbindlichkeiten	1.983.910	1.189.393
davon kurzfristig	279.774	172.568
Immobilienvolumen	3.063.695	1.968.605
LTV in Prozent	62,5	58,8
EPRA NAV je Aktie in EUR	9,37	8,72
C. Mitarbeiter der TAG		
	30.06.2012	30.06.2011
Mitarbeiter	512	258
D. Weitere Konzernkennzahlen		
Marktkapitalisierung in TEUR zum 30. Juni 2012		717.741
Grundkapital in EUR		96.730.617,00
WKN/ISIN		830350/DE0008303504
Anzahl der Aktien		96.730.617
Free Float in Prozent		97
Index		SDAX/EPRA

Inhalt

Konzernkennzahlen	02	Konzernlagebericht	20
Vorwort des Vorstandes	04	Konzernbilanz	26
Portfolio	06	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Wachstumsstrategie	10	Konzerngesamtergebnisrechnung	29
Die Transformation der TAG	14	Konzernkapitalflussrechnung	30
FFO	16	Konzerneigenkapitalentwicklung	32
Potenzial des TAG Portfolios	17	Konzernsegmentbericht	34
TAG Aktie	18		
		Erläuternde Anhangsangaben	36
		Bestätigungsvermerk	44
		Finanzkalender/Kontakt	47

Vorwort

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

im ersten Halbjahr 2012 ist die TAG Immobilien AG (nachfolgend kurz „TAG“) auf mehreren Ebenen deutlich voran gekommen. So ist die Integration der letzten Akquisition, der DKB Immobilien AG, wesentlich schneller als erwartet voran geschritten. Das operative Bild stellt sich mit einem FFO von über EUR 10 Mio. im zweiten Quartal sehr gut dar und die Bilanz wurde durch die Emission einer Wandelanleihe weiter gestärkt. Besonders erfreulich ist auch, dass unser NAV je Aktie mit EUR 9,37 in etwa auf dem Niveau des ersten Quartals geblieben ist, und das, obwohl wir im Juni eine steuerfreie Dividende von 20 Cent je Aktie an unsere Aktionäre auszahlen konnten.

Das zweite Quartal stand ganz im Zeichen der Integration der DKBI. Über den Ankauf selbst hatten wir bereits im ersten Quartal ausführlich berichtet. Die neue Gesellschaft samt Portfolio konnte inzwischen weitestgehend in den TAG Konzern integriert werden. Wir haben die volle Managementkontrolle übernommen, Gremien verändert, Prozesse integriert und greifen bereits seit April vollständig in die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette ein. Viele wichtige Kennzahlen, wie Kosten, Mietensteigerungen etc., bewegen sich bereits nach so kurzer Zeit in die richtige Richtung.

Ebenfalls im zweiten Quartal, am 14. Juni 2012, fand die Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Auf dieser wurde allen von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlüssen mit den erforderlichen Mehrheiten von den Aktionären zugestimmt. Für dieses Vertrauen möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Somit verfügt die Gesellschaft nun wieder über genehmigte Kapitalia und Finanzierungsinstrumente, die es uns erlauben, auf sich bietende Gelegenheiten am Markt flexibel und opportunistisch reagieren zu können.

So haben wir trotz eines nicht ganz einfachen Marktumfeldes im Juni 2012 ein Fenster am Kapitalmarkt genutzt, um eine Wandelanleihe über rund EUR 85 Mio. zu platzieren. Diese Anleihe erlaubte nicht nur die Rückführung eines Verkäuferdarlehens der DKB AG, sondern auch die Tilgung weiterer nicht Immobilien-besicherter Kredite der Gesellschaft, und wird somit unsere Zinskosten senken und die Bilanz stärken. Der Verwässerungseffekt dieser Anleihe war verhältnismäßig gering, so dass es sich hierbei insgesamt um eine sehr NAV-freundliche Finanzierungsmaßnahme handelte.

Unabhängig von all diesen aktuellen Ereignissen ist die wohl wichtigste Erkenntnis, dass die TAG heute – vor allem mit der Akquisition der DKBI – eine nachhaltige Unternehmensgröße erreicht hat. Die Entwicklung in den letzten drei Jahren ist von transformationaler Qualität und gibt der TAG die Struktur, ihre Wohnungsbestände sinnvoll und profitabel zu bewirtschaften. Während unseres Wachstumsprozesses haben wir wiederholt argumentiert, dass wir parallel zu internen Restrukturierungen unser Wohnportfolio vergrößern müssen, um Skaleneffekte zu heben und eine akzeptable operative Rentabilität zu erzielen. In diesem Halbjahresbericht gehen wir detailliert auf diese Punkte ein und zeigen auf, was wir bisher erreicht haben und wie unsere zukünftige Zielgröße aussehen kann. Auch wenn in vielen Bereichen noch deutliches Verbesserungspotenzial liegt, so haben wir bereits ein akzeptables Zwischenergebnis erreicht, und können dies mit den Zahlen und Grafiken auf den folgenden Seiten belegen.

Auf unserem Wachstumspfad haben sich auch Veränderungen in den Organen der Gesellschaft ergeben: Hans-Ulrich Sutter ist nach über vier

Jahren als Finanzvorstand aus dem Vorstand ausgeschieden und geht in seinen wohlverdienten Ruhestand. Für die von ihm geleistete Arbeit und seinen unermüdlichen Einsatz für den TAG Konzern gebührt ihm großer Dank und Anerkennung. Sein Nachfolger ist Georg Griesemann, der seit über einem Jahr Leiter des Konzernrechnungswesens der TAG war. Darüber hinaus wurde Claudia Hoyer zum 1. Juli 2012 als viertes Vorstandsmitglied und COO bestellt. Sie hatte diese Position bisher in der DKB Immobilien AG inne und wird dieses Amt nun für den gesamten TAG Konzern ausüben.

Somit sehen wir uns für die Zukunft nicht nur auf Ertrags- und Bilanzenebene, sondern auch personell sehr gut gerüstet. Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns auch in spannenden Zeiten entgegengebracht haben und hoffen, für unsere Aktionäre auch weiterhin Werte auf dem deutschen Immobilienmarkt zu schaffen. Die Zahlen des zweiten Quartals sind ein Beleg dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Mit freundlichen Grüßen



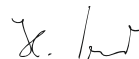
Rolf Elgeti



Georg Griesemann



Claudia Hoyer

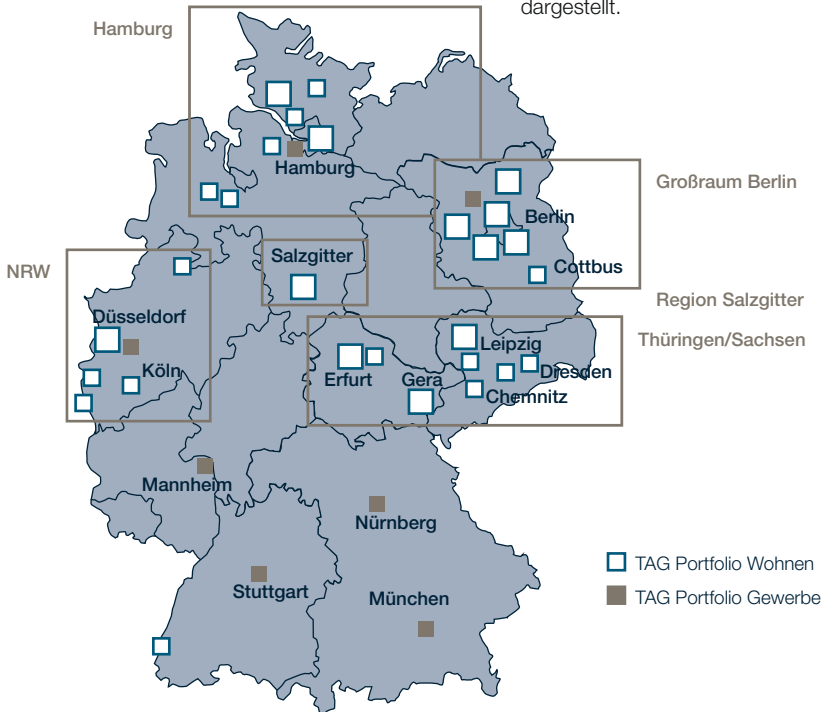


Dr. Harboe Vaagt

Portfolio

Mit Akquisition der DKB Immobilien AG (im Folgenden kurz DKBI) hat sich das Portfolio der TAG Gruppe auf über 57.000 Einheiten erhöht.

Die DKBI verfügt über rund 25.000 Einheiten, die nahezu ausschließlich in den neuen Bundesländern mit Schwerpunkten in Thüringen und Sachsen sowie im Großraum Berlin liegen. Die Standorte des Portfolios der TAG Gruppe sowie die Aufteilung des Wohnimmobilienbestandes in Regionen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.





Schillerstraße, Altenburg

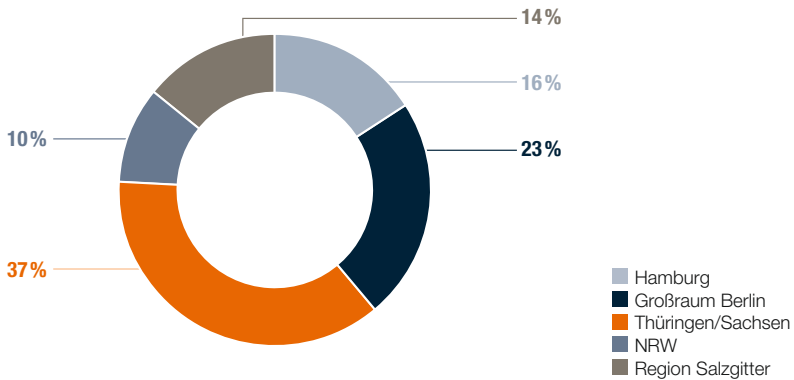
Gesamtportfolio der TAG Gruppe inklusive DKB Immobilien AG

30.06.2012	Gesamt
Einheiten	57.325
Fläche m ²	3.828.303
Immobilienvolumen in TEUR	3.063.695
Leerstand in Prozent	11,1
Netto-Ist-Miete EUR/m ²	5,15



Philipp-Julius-Weg, Stralsund

Wohnportfolio nach Regionen



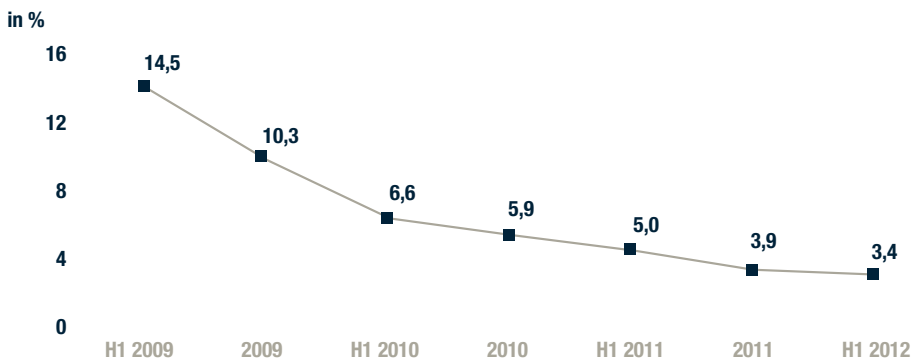
Stand 30.6.2012 nach bilanziellem Wert

Portfolio Wohnen*

Region	Immobilienbestand		Leerstand		Netto-Ist-Miete		Soll-Miete	Bilanzierter Wert
	Einheiten	Fläche in m ²	Fläche in m ²	in %	Ø EUR/m ²	TEUR p.a.	TEUR p.a.	TEUR
Portfolio	57.188	3.471.719	394.371	11,4	4,85	179.145	198.144	2.569.516
Hamburg	8.848	537.655	48.106	8,9	5,04	29.624	32.153	419.841
Großraum Berlin	12.675	771.026	45.786	5,9	4,81	41.830	43.773	590.772
Thüringen/Sachsen	22.461	1.330.563	158.909	11,9	4,54	63.868	70.411	946.383
Nordrhein-Westfalen (NRW)	4.001	267.532	14.589	5,5	5,57	16.907	18.026	251.825
Region Salzgitter	9.203	564.943	126.981	22,5	5,12	26.916	33.781	360.695

* Stand: 30.06.2012 nach bilanziellem Wert

Leerstandsentwicklung – Wohnen



■ TAG „Altbestand“ Portfolio

Wachstumsstrategie weiter umgesetzt

Zweite Kaufpreisrate für die DKBI Ende Juni mit Erlösen aus Wandelschuldverschreibung beglichen

Der Kaufpreis für die DKBI belief sich auf insgesamt EUR 960 Mio. Hierin sind Bankverbindlichkeiten der Unternehmensgruppe der DKB Immobilien AG von rund EUR 800 Mio. enthalten. Bei allen derzeit bestehenden langfristigen Verbindlichkeiten werden die jeweiligen Zinsfestschreibungen der Darlehensverträge bis zum Jahre 2022 verlängert, so dass die TAG von einer gesicherten zehnjährigen Finanzierung der Immobilienbestände ausgehen kann.

Der Barkaufpreisanteil, der insgesamt EUR 160 Mio. betrug, konnte bereits vollständig zum Ende des ersten Halbjahres gezahlt werden. Für die zum 30. März 2012 noch ausstehende Kaufpreisrate von EUR 60 Mio. hatte die TAG die Erlöse aus der Platzierung einer Wandelschuldverschreibung verwendet. Mit der vorzeitigen Rückführung des Verkäufendarlehens, können Zinskosten von bis zu EUR 2 Mio. eingespart werden.

Die Integration der DKBI in die TAG Gruppe schreitet voran

Die Integration der DKBI in die TAG Immobilien Gruppe ist in vollem Gange: Organisationsprozesse in den Bereichen IT, Rechnungswesen und Refinanzierung werden optimiert und vereinfacht und für den gesamten Konzern vereinheitlicht.

Da sowohl die TAG als auch die DKBI im Großraum Berlin und in Ostdeutschland einen bedeutenden Teil ihres Portfolios haben, kann die Bewirtschaftung der Einheiten unter dem Dach der TAG Gruppe kosteneffizient zusammengelegt werden. Gleichzeitig bietet die Zusammenführung der jeweiligen Asset und Property Management-Teams Potenzial, um Synergie- und Skaleneffekte zu realisieren und darüber hinaus die operative

Rentabilität der gesamten Unternehmensgruppe zu verbessern. Die Synergien, die im Rahmen der Akquisition der DKBI gehoben werden können, bewegen sich in einer Größenordnung von EUR 12 Mio. und werden sich überwiegend ab dem ersten Quartal 2013 ergebniswirksam niederschlagen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Quellen, aus denen wir Kosteneinsparungen erwarten, deren Höhe und den Zeithorizont, ab wann diese auf Ertragebene sichtbar werden.

in EUR Mio.	Ziel	bereits erreicht	sichtbar ab
Personalkosten	4	2	zum großen Teil schon sichtbar, Rest ab Q4 2012
IT-Kosten	2	0	Q1 2013
Mietaufwand/ Bürokosten	1	0	Q1 2013
Refinanzierungskosten	4,5	0	fortlaufend über ca. 3 Jahre
Verbände, Beiträge	0,5	0	ab Q1 2014
Insgesamt	12	2,0	

Im Zuge des Integrationsprozesses kam es sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat zu Veränderungen. Bereits am 30. März 2012 wurden jeweils zwei der drei Sitze im Aufsichtsrat und im Vorstand der DKBI mit zwei Vorständen der TAG in Personalunion besetzt. Darüber hinaus wurde der Vorstand der TAG um die Position des COO erweitert und mit Claudia Hoyer besetzt. Frau Hoyer ist seit mehreren Jahren bereits Vorstand der DKBI und verfügt über ausgezeichnete operative Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft.

Hans-Ulrich Sutter hat sich zum Halbjahreswechsel von seinen Aufgaben als Vorstand zurückgezogen und sein Amt an Georg Griesemann übergeben. Er wird mit seiner Expertise und Erfahrung den TAG Konzern weiterhin als Aufsichtsrat der DKB Immobilien AG als auch der Colonia Real Estate AG unterstützen.

Portfolioerweiterung im Großraum Berlin

Im ersten Quartal hat die TAG ihr Portfolio weiter ausgebaut und 1.057 Wohneinheiten in Eberswalde im Speckgürtel nördlich von Berlin akquiriert. Bei den erworbenen Einheiten handelt es sich um eine zusammenhängende Wohnanlage mit einer Gesamtmietfläche von 59.911 m². Die Nettomiete der zwischen 1999–2001 umfangreich sanierten Immobilien liegt bei EUR 2,9 Mio. per anno und der Kaufpreis betrug rund EUR 30 Mio. Die Ist-Miete bezifferte sich auf nur EUR 4,04 je Quadratmeter und ist damit noch deutlich steigerungsfähig. Der Leerstand beläuft sich auf rund 7 Prozent. Die Verwaltung der Liegenschaften ist durch den bestehenden Standort der TAG Gruppe in Berlin gewährleistet und kann so kosteneffizient erfolgen. Auch für das Jahr 2012 steht der Berliner Raum im Fokus der Wachstumsstrategie. Das Pendlergebiet rund um die Hauptstadt birgt unserer Einschätzung nach ein besonders günstiges Chancen-Risiko-Verhältnis, da es Mietwachstumspotenzial mit einer attraktiven Anfangsverzinsung kombiniert.

Elmshorn – energetische und altersgerechte Sanierung statt Abriss – das achtgeschossige Gebäude in der Konrad-Struve-Straße 41 erfährt Revitalisierung

Im zweiten Quartal hat die TAG bekannt gegeben, dass sie eine energieeffiziente Sanierung und Modernisierung des leerstehenden, baufälligen Gebäudes in der Konrad-Struve-Straße 41 in Elmshorn in Erwägung zieht. Über ein Jahr wurde geprüft, ob eine Revitalisierung dieses Objektes, für das die Voreigentümerin den Abriss geplant hat, durchführbar ist. Nun ist eine umfangreiche Sanierung der 42 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.350 m² in dem achtgeschossigen Gebäude vorgesehen. Die Fassade soll rundum erneuert und gleichzeitig gemäß energieeffizienter Standards gedämmt und somit der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Die Bestandsfläche wird kernsaniert und es entstehen moderne 1-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 29 bis 35 m². Alle Wohnungen werden an das vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen. Die Planungen sehen vor, rund

Salzgitter – durch den Abschluss neuer Versorgungsverträge hilft die TAG ihren Mietern, Heizkosten zu sparen

Da die Verträge mit dem bisherigen Heizversorgungsunternehmen WEVG GmbH & Co. KG auslaufen, hat die TAG für rund ein Drittel ihrer knapp 8.800 Wohneinheiten am Standort Salzgitter die Energieversorgung bundesweit neu ausgeschrieben.

Von der Neuausschreibung profitieren in erster Linie rund 2.800 Haushalte in Salzgitter-Lebenstedt, die ab dem 1. Juli 2012 an die neuen kostengünstigeren Verträge angebunden sind. Der neue Vertragspartner ist auch wieder der alte – nämlich der lokale Energieanbieter WEVG. Dieser konnte aufgrund einer optimierten Wärmeleistung in den eigenen Heizanlagen und der auf Dauer angelegten Wärmelieferung an die Wohnungen in Lebenstedt die von der TAG gewünschten Konditionen anbieten, so dass die Nebenkosten spürbar gesenkt und die Mieter entlastet werden. Ab der Heizperiode 2012/13 sollen weitere 4.000 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden und damit profitieren schon in drei Monaten rund 80 Prozent der TAG Mieter von den neuen Konditionen.

Dadurch sind pro Mietverhältnis Einsparungen im Jahresdurchschnitt in Höhe von EUR 130 möglich – in Einzelfällen bis zu EUR 275.

EUR 2 Mio. in die erforderlichen Maßnahmen zu investieren. Als Partner und Kreditgeber wird die Investitionsbank Schleswig-Holstein den Hauptanteil finanzieren. Sobald alle notwendigen Genehmigungen vorliegen, kann mit den baulichen Tätigkeiten begonnen werden.

Parallel werden zu den energieeffizienten Maßnahmen altersgerechte, bauliche Veränderungen im gesamten Gebäude sowie innerhalb der Wohnungen durchgeführt. Nach Durchführung der Maßnahmen geht die TAG Immobilien AG davon aus, eine Netto-Ist-Miete in Höhe von EUR 8,50 pro m² zu erzielen.

Die Transformation der TAG während der letzten drei Jahre

Die TAG hat sich in den letzten drei Jahren deutlich gewandelt. Einerseits wurden intern viele Prozesse restrukturiert und optimiert. Andererseits steht die Wachstumsstrategie im Vordergrund des Unternehmens, um durch Skaleneffekte langfristig eine operative Rentabilität zu erzielen.

Da wir diesen strategischen Imperativ des Wachstums immer wieder sehr deutlich kommuniziert haben, wollen wir mit den folgenden Zahlen und Grafiken verdeutlichen, welche Erfolge durch diese Strategie bereits erreicht wurden und welches weitere Potenzial sich daraus möglicherweise ergibt.

Seit 2009 hat sich unsere Mietmarge von knapp über 60 Prozent auf zirka 75 Prozent

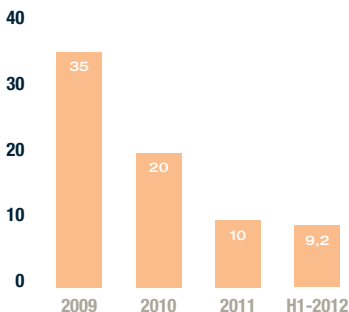
erhöht, wie die Grafik zeigt. Im Einzelnen kann man erkennen, dass sich die Personalkosten prozentual in Bezug auf die Mieteinnahmen mehr als halbiert haben, die Zinskosten im Verhältnis zu den Mieterlösen prozentual um mehr als die Hälfte auf zirka ein Drittel der Miete gefallen sind und vor allem auch, dass die TAG enorme Fortschritte gemacht hat, was die allgemeinen und „sonstigen“ Kosten angeht, die von über 35 Prozent auf knapp über 10 Prozent im Verhältnis zur Miete gefallen sind.

Dies schlägt sich natürlich auch auf den FFO nieder. Dieser ist im ersten Halbjahr 2012 immerhin schon bei über 18 Prozent der Mieteinnahmen angekommen.

Wachstumsstrategie schlägt sich in höheren Margen nieder

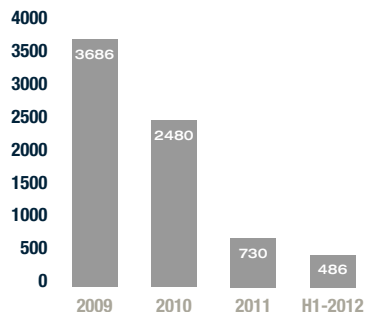
Mitarbeiter

pro 1000 Einheiten



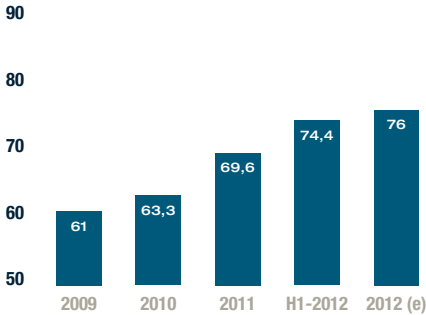
Sonstige betriebliche Aufwendungen

pro Einheit (p. a.)



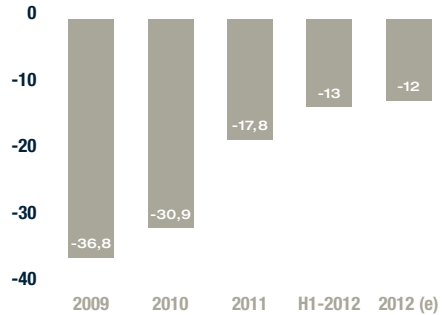
Mietergebnis

in % zu
Mieterlösen



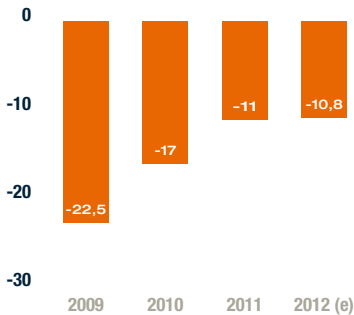
Sonstige betriebliche Aufwendungen

in % zu
Mieterlösen



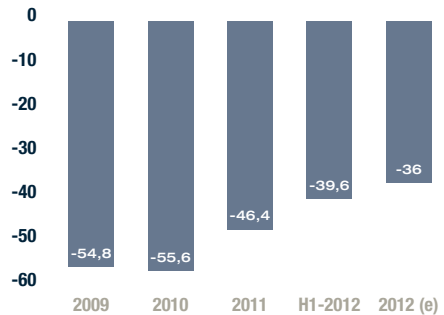
Personalkosten

in % zu
Mieterlösen



Zinskosten

in % zu
Mieterlösen



Das aktuelle Budget sieht zum Jahresende einen FFO in Bezug auf die Mieterlöse von 20 Prozent vor. Da die wesentlichen Synergien aus der Akquisition der DKBI wie beschrieben erst ab 2013 greifen werden, wird sich dieser positive Trend im nächsten Jahr weiter fortsetzen.

Setzt man die Aufwendungen ins Verhältnis zu der Anzahl der Wohneinheiten (Kosten je Einheit) oder betrachtet man die Anzahl der verwalteten Einheiten pro Mitarbeiter, ergibt sich auch hier ein deutliches Bild. Bei beiden Variablen zeigen sich deutlich die Verbesserungen, wobei wir natürlich auch hier von weiterem Potenzial ausgehen.

Funds from operations (FFO)

Der FFO ist eine wichtige Kennzahl für Immobiliengesellschaften, da man an ihr die operative Ertragskraft des Unternehmens ablesen kann. Der FFO ermittelt sich aus dem EBT, befreit um nicht zahlungswirksame Bestandteile. Im zweiten Quartal 2012 beträgt der FFO EUR 10,8 Mio. und hat sich damit im Vergleich zum ersten Quartal nahezu verdoppelt. Damit sind wir auf einem guten Weg, unsere FFO Prognose von EUR 40 Mio. für das Jahr 2012 zu erreichen. Da in dieser geschätzten Kennziffer die Synergien aus der Akquisition der DKBI noch nicht enthalten sind und der FFO auf Basis des zweiten Quartals annualisiert unsere Prognose für 2012 bereits trifft, wird damit deutlich, welches FFO Potenzial für das Jahr 2013 zu erwarten ist.

Die Geschäftstätigkeit der TAG umfasst regelmäßig auch Immobilienverkäufe. Aus diesem Grund weisen wir als weitere Kennzahl den FFO inklusive Verkäufen aus. Dieser beträgt für das Halbjahr EUR 33,5 Mio. und rekrutiert sich im Wesentlichen aus Verkäufen des ersten Quartals: einem Wohn- und einem Gewerbeobjekt in Hamburg, als auch aus Einzelprivatisierungen von Wohnungen an verschiedenen Standorten.

in Mio. EUR	Q1 2012	Q2 2012	H1 2012
EBT	93,4	27,2	120,6
Bereinigung nicht-zahlungswirksamer Posten			
Bewertungsergebnis	-6,8	-3,7	-10,5
Gewinn Erstkonsolidierung DKBI	-83,1	-16,0	-99,1
Abschreibungen	0,4	0,4	0,8
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1,3	2,0	3,3
nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,4	0,9	1,3
FFO	5,6	10,8	16,4
zzgl. Liquidität aus Verkäufen	12,8	4,3	17,1
FFO inkl. Verkaufsergebnis	18,4	15,1	33,5

Potenzial des TAG Portfolios

Setzt man die Analyse fort und prognostiziert das individuelle Potenzial der einzelnen Wert- und Kostentreiber, dann lässt sich das zu erwirtschaftende Potenzial für das aktuelle Portfolio der TAG in der bestehenden Struktur ermitteln. Diese Rechnung haben wir in der folgenden Tabelle für Sie aufgestellt. Sicherlich bedarf es noch harter Arbeit, um die avisierten jährlichen EUR 66 Mio. FFO zu erreichen, doch ist dies zum Einen bereits heute aus eigener Kraft und ohne weiteres Wachstum in der bestehenden Größenordnung der TAG darstellbar und andererseits erreicht unser FFO damit eine Dimension, die in einem gesunden Verhältnis zu unseren Kapitalkosten steht.

Potenzial des TAG Portfolios (geschätzt)

in EUR Mio.	in EUR Mio. p. a.
Mieterlöse	242
Mietergebnis	199
Allgemeine Verwaltungskosten	-45
Zinsaufwand	-88
FFO p. a.	66
FFO Q2/2012	10,8

TAG Aktie

Der Kurs der im SDAX gelisteten TAG Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2012 wesentlich besser als dieser Index: Lag der Kurs der TAG Aktie zum Jahresende 2011 noch bei EUR 6,16 verbesserte er sich im Laufe der ersten sechs Monate 2012 um 20 Prozent auf EUR 7,42. Die Vergleichsindizes SDAX und EPRA legten hingegen nur um 9 Prozent zu.

Die Anzahl der Aktien erhöhte sich im ersten Halbjahr bedingt durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage Anfang Februar 2012 sowie eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage Ende März 2012 und Ausübung von Wandlungsrechten zur Jahresmitte auf insgesamt 96.730.617 Stückaktien. Der Free Float liegt nach wie vor bei 97 Prozent. Bei einem Schlusskurs von EUR 7,42 am 30. Juni 2012 beläuft sich die Marktkapitalisierung der TAG auf EUR 718 Mio. und hat sich damit durch die positive Kursentwicklung und die gestiegene Aktienanzahl im Vergleich zum Jahresende 2011 stark erhöht (+55 Prozent).

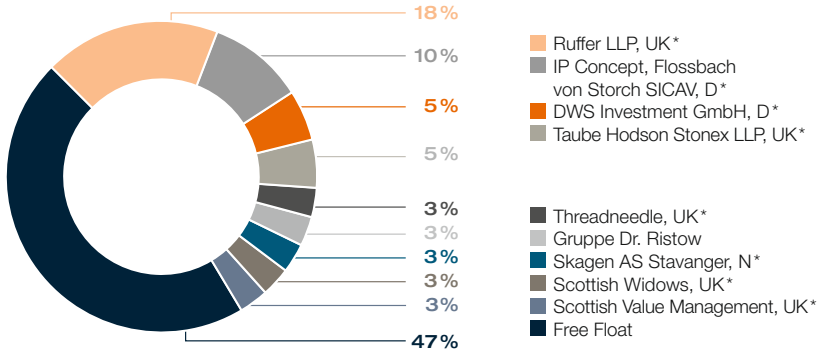
Auf der ordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens am 14. Juni 2012 stimmten die Aktionäre mit großer Mehrheit für alle Tagesordnungspunkte. Im Aufsichtsrat hat Herr Hauschildt sein Mandat nach über zehn Jahren altersbedingt

niedergelegt und die Position wurde mit Frau Bettina Stark, Generalbevollmächtigte der Deutschen Kreditbank AG, sachkundig besetzt. Des Weiteren wurde ein Genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 40 Millionen geschaffen.

Am 25. Juni 2012 hat die TAG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 85,3 Mio., einem Kupon von 5,5 Prozent per anno und einer insgesamt siebenjährigen Laufzeit bis 2019 erfolgreich platziert. Die Schuldverschreibungen werden in 9.640.248 nennwertlose Stückaktien der TAG wandelbar sein. Der Wandlungspreis wurde auf EUR 8,8483 festgesetzt. Das Bezugsrecht der Aktionäre der TAG für diese Wandelschuldverschreibung war ausgeschlossen.

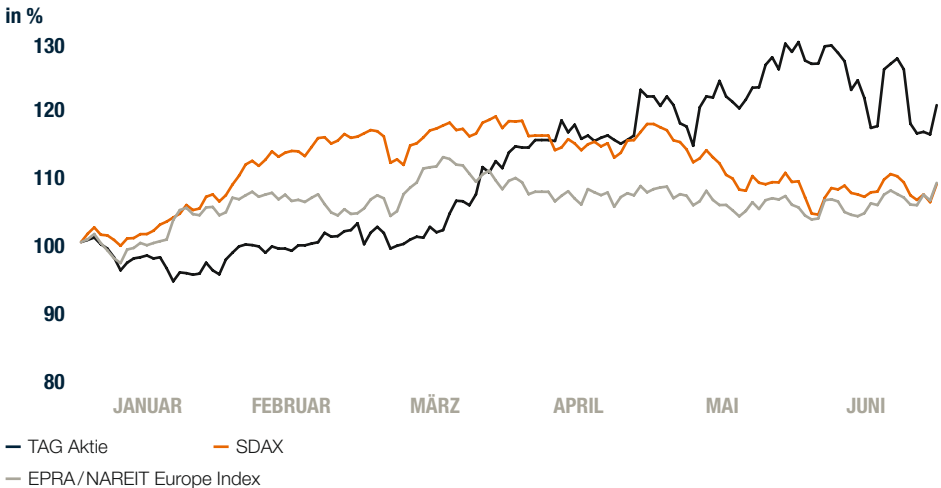
Unverändert sind nationale und internationale Investoren mit einer überwiegend langfristigen orientierten Anlagestrategie die Hauptaktionäre der TAG Aktie.

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2012



* Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen.

Aktienkursentwicklung in 2012



Konzernlagebericht für das erste Halbjahr 2012

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schulden-thematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft weltweit anhaltend abgeschwächt. Gegen diesen Trend erzielte die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2012 ein moderates Wachstum. Zudem konnte der private Konsum durch steigende Löhne und eine bessere Lage auf dem Arbeitsmarkt angekurbelt werden. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich Ende Juni um 46.000 gegenüber Mai 2012 und die Arbeitslosenquote lag bei 6,6 Prozent.

Die Deutsche Bundesbank hatte im Juni 2012 ihre Wachstumsprognose für Deutschland für das laufende Jahr bekräftigt und hält an einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 1 Prozent fest. Dies stellt gegenüber 2011, in dem das BIP bei 3 Prozent lag, eine deutlich geringere Erwartung dar. Im Vergleich zu vielen anderen großen Volkswirtschaften der Eurozone, die sich in einer schweren Krise befinden und auf eine Rezession zusteuern, wird die Lage in Deutschland aber als stabil gewertet.

(Quelle: Handelsblatt, 23. Juli 2012)

Der deutsche Immobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland hat sich nach einem regen ersten Quartal 2012 im zweiten Quartal etwas abgeschwächt. Das Volumen der gehandelten Gewerbeimmobilien belief sich von April bis Juni auf EUR 4,2 Mrd. und betrug damit EUR 1,0 Mrd. weniger als im ersten Quartal. Im ersten Halbjahr summierte sich das Transaktionsvolumen insgesamt auf EUR 9,4 Mrd. und lag somit 16 Prozent unter dem ersten Halbjahr 2011. Trotz dieses Rückgangs sehen Experten keinen Grund zur Besorgnis und halten die Ende 2011 ermittelte Prognose für das Jahr 2012 für ein Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 23,0 Mrd. nach wie vor aufrecht.

(Quelle: Deal-Magazine, Deutscher Immobilienmarkt konsolidiert sich auf gutem Niveau, Jones Lang Lasalle, 11. Juli 2012)

Ausländische Investoren haben ihre Aktivitäten in Deutschland wieder erhöht und im ersten Halbjahr Immobilien in Höhe von EUR 3,1 Mrd. erworben. Dabei war der Fokus auf Einzelhandelsimmobilien aus dem Core-Segment gerichtet. Die Renditen sind im Gewerbeimmobilienbereich in fast allen Segmenten stabil, lediglich im Büroimmobiliensegment gingen sie um 10 Basispunkte zurück.

(Quelle: Deal-Magazine, Deutscher Immobilienmarkt konsolidiert sich auf gutem Niveau, Jones Lang Lasalle, 11. Juli 2012)

Die Werthaltigkeit des Gewerbeimmobilienportfolios der TAG zeichnet sich unter anderem durch gute urbane Lagen in deutschen Großstädten mit Wachstumspotential aus. Im Gewerbeimmobilienbereich sind derzeit keine weiteren Akquisitionen geplant, hier steht das aktive Asset und Property Management im Fokus der Unternehmensaktivitäten. Ohne Zeitdruck wird auch zukünftig sukzessive der Verkauf einzelner Objekte in Betracht gezogen. Darüber hinaus haben sich REIT-Aktiengesellschaften in Deutschland bislang nicht erfolgreich etablieren können und in der aktuellen Marktbewertung eher hohe Abschläge zum NAV ihrer Aktie hinnehmen müssen. Vor diesem Hintergrund hat die TAG entschieden, ihre REIT-Pläne zu beenden und von einem Börsengang der TAG Gewerbeimmobilien Aktiengesellschaft abzusehen.

Der Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage vor allem institutioneller Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen zeigt sich vor allem auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 7,0 Mrd. gehandelt, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2012 um 170 Prozent über dem Vorjahresniveau. Daneben hat sich die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten mit über 127.000 und deren Gesamtwohnfläche in Höhe von rund 8,2 Millionen Quadratmetern mehr als verdoppelt.

Bevorzugter Investmentstandort ist Berlin. Im ersten Halbjahr 2012 wurden dort bereits über EUR 2,0 Mrd. bei Portfolioverkäufen umgesetzt – nach rund EUR 2,3 Mrd. für das Gesamtjahr 2011. Bei den großvolumigen Übernahmen – unter anderem der LBBW-, DKB Immobilien AG- und BauBeCon-Bestände – dominieren auf Käuferseite inländische Versicherungsunternehmen/ Pensionsfonds und börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 43 beziehungsweise 23 Prozent am Gesamtvolumen. Auch ausländische Investoren sind wieder stärker aktiv und haben in den ersten sechs Monaten rund EUR 2,3 Mrd. investiert. Die Preise blieben bislang auf einem hohen Niveau stabil.

(Quelle: CBRE: zum Markt für Wohnungsportfolios in Deutschland 1. Halbjahr 2012, 2. Juli 2012)

Fazit zur Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt:

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2012 zeigt, dass sich nicht nur die deutsche Wirtschaft insgesamt, sondern vor allem der deutsche Immobilienmarkt von der restlichen Euro-Zone abkoppeln könnte. Aufgrund ihrer attraktiven Risikoprämien sind deutsche Immobilien ein Anlagemagnet. Die Angst vor Inflation und mangelnde Alternativen bei Sachanlagen sprechen für Immobilien als Assetklasse.

(Quelle: Deal-Magazine, Deutscher Immobilienmarkt konsolidiert sich auf gutem Niveau, Jones Lang Lasalle, 11. Juli 2012)

Die TAG hat mit dem Erwerb von 25.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten der DKB Immobilien AG im ersten Halbjahr 2012 die Opportunitäten des deutschen Wohnimmobilienmarktes im großen Stile genutzt. Mit dieser Transaktion erreicht die TAG eine Struktur und Größenordnung, die eine weitere Verbesserung der Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände ermöglicht.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TAG Konzerns

Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2012 war maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der DKB Immobilien AG, die zum 31. März 2012 erfolgt ist. Dies führte aufgrund des Ertrags aus der Erstkonsolidierung zu einem signifikanten Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung und zu einem Anstieg der Bilanzsumme um rund EUR 1,0 Mrd. Aufgrund der Einbeziehung per Ende März 2012 sind die Erträge und Aufwendungen der DKBI für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2012 in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Im TAG Konzern konnte das Mietergebnis von EUR 39,2 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 67,3 Mio. im ersten Halbjahr 2012 gesteigert werden. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Einbeziehung der DKBI in 2012 sowie der Colonia und weiterer Akquisitionen in 2011 zurückzuführen, welche in der Vergleichsperiode 2011 noch nicht bzw. nur teilweise enthalten waren.

Im ersten Halbjahr wurden Verkäufe aus Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 22,0 Mio. getätigt. Wesentliche Verkäufe waren die Objekte „Eichholz“, „Max-Brauer-Allee“ und Privatisierungen aus der Wohnanlage Ottobrunn. Die Verkäufe aus den Vorratsimmobilien betragen im ersten Halbjahr EUR 5,0 Mio.

Im ersten Halbjahr wurden Aufwertungen auf Immobilien in Höhe von EUR 15,8 Mio. vorgenommen. Des Weiteren wurden Immobilien um EUR 13,1 Mio. abgewertet, so dass das laufende Bewertungsergebnis im Saldo EUR 2,7 Mio. beträgt. Darüber hinaus wurde im ersten Quartal ein Bewertungsergebnis von neu erworbenen Renditeliegenschaften von EUR 7,8 Mio. in Eberswalde erzielt.

Die Personalaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2012 EUR 10,3 Mio. (Vj. EUR 5,9 Mio.). Die DKBI trug mit EUR 2,9 Mio. wesentlich zum Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei. Der übrige Anstieg resultierte aus Personaleinstellungen in der TAG.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR 11,4 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau (Vj. EUR 11,5 Mio.). Auf die DKBI entfallen davon EUR 2,1 Mio. Der positive Effekt resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der im Vorjahr angefallenen Restrukturierungskosten der Colonia. Des Weiteren wurden aufgrund von Umstrukturierungen Aufwendungen für externe Dienstleister der Colonia im Vorjahr durch interne Lösungen reduziert.

Aus dem Ankauf der DKBI resultierte ein vorläufiger Ertrag aus der Erstkonsolidierung von EUR 99,2 Mio. Dieser Ertrag ergab sich aus der

Gegenüberstellung des neubewerteten anteiligen Eigenkapitals der DKBI und den niedrigeren Anschaffungskosten der TAG für den Erwerb der Anteile an der DKBI-Gruppe. Im Vergleich zum ersten Quartal 2012 hat sich das Erstkonsolidierungsergebnis um EUR 16,0 Mio. erhöht. Die Anpassung resultiert im Wesentlichen auf der Neueinschätzung der Werthaltigkeit der latenten Steuern auf Verlustvorträge, die durch die Inanspruchnahme der Escape-Klausel zukünftig genutzt werden können. Neben der Verbesserung des Mietergebnisses um EUR 28,1 Mio. auf EUR 67,3 Mio. sind diese Effekte ursächlich für die Steigerung des EBIT im TAG Konzern. Das EBIT konnte nach EUR 64,4 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 159,1 Mio. im ersten Halbjahr 2012 verbessert werden.

Das Zinsergebnis in Höhe von EUR 38,7 Mio. ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 um EUR -5,8 Mio. gesunken. Davon entfallen EUR -8,3 Mio. auf die DKBI. Somit ist ohne die DKBI ein positiver Effekt zu verzeichnen gewesen, der im Wesentlichen auf ein gesunkenes Zinsniveau in 2012 aufgrund einer günstigeren Refinanzierung zurückzuführen ist.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des TAG Konzerns stieg auf EUR 120,6 Mio. im ersten Halbjahr 2012 nach EUR 33,7 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Das Ergebnis nach Steuern betrug EUR 116,1 Mio. und lag mit EUR 88,4 Mio.

über dem Vorjahresniveau. Der Steueraufwand im ersten Halbjahr 2012 entfällt im Wesentlichen auf latenten Steueraufwand aufgrund von Bewertungsunterschieden.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 2.047,7 Mio. am 31. Dezember 2011 um rund 56 Prozent auf EUR 3.198,7 Mio. am 30. Juni 2012. Dieser Anstieg liegt vor allem an der erstmaligen Einbeziehung der DKBI. Ebenfalls erhöhte sich dadurch das Immobilienvermögen von EUR 1.969 Mio. am 31. Dezember 2011 auf EUR 3.064,0 Mio. Die Netto-Kreditverbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 1.914,4 Mio. zum 30. Juni 2012 nach EUR 1.157,7 Mio. zum 31. Dezember 2011. Insgesamt führt dies zu einem Anstieg des Loan-to-Values (LTV) von 58,8 Prozent am 31. Dezember 2011 auf 62,5 Prozent zum 30. Juni 2012.

Das Eigenkapital vor Minderheiten konnte signifikant um rund 42 Prozent auf EUR 780,0 Mio. gesteigert werden. Neben der durchgeführten Barkapitalerhöhung über rund EUR 125 Mio., einer Sachkapitalerhöhung über rund EUR 7 Mio. wirkte sich hier vor allem auch das positive Konzernergebnis von EUR 116,1 Mio. erhöhend auf das Eigenkapital aus. Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung in Höhe von EUR 19,1 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten beträgt somit Ende Juni 2012 24,4 Prozent (31. Dezember 2011 26,7 Prozent).

Nachtragsbericht

Die TAG Immobilien AG hat am 9. Juli 2012 bekannt gegeben, dass ihre Wandelschuldverschreibung aus 2009 mit der ISIN DE000A1CR8L1 vor Ablauf der regulären Laufzeit bis auf ein Volumen von EUR 25.000 vollständig gewandelt worden ist. Die Wandelschuldverschreibung mit einer jährlichen Verzinsung von 4,5 Prozent war im Dezember 2009 mit einem Volumen von insgesamt EUR 12,5 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren begeben worden. Die vorzeitigen Wandelungen stärken die Bilanz der TAG, reduzieren die Zinskosten und zeigen darüber hinaus das Vertrauen der Investoren und Aktionäre in die Gesellschaft.

Im August dieses Jahres wird die Hauptversammlung der Konzerntochter Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft stattfinden, auf der über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung auf die TAG im sogenannten „Squeeze Out-Verfahren“ beschlossen werden soll. Die TAG hat die Einleitung dieses Verfahrens als Hauptaktionärin mit einem Anteil von über 95 Prozent an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft am 24. April 2012 bekanntgegeben.

Im Rahmen des Integrationsprozesses der DKBI kam es sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat zu Veränderungen. Aufgrund der Erweiterung der Wohnungsbestände und der damit verbundenen Herausforderungen wurde das Ressort des „Chief Operating Officer“ eingeführt und von Frau Claudia Hoyer übernommen. Frau Hoyer – bislang Vorstand der DKBI – wurde am 16. Mai mit Wirkung zum 1. Juli 2012 zum vierten Vorstandsmitglied bestellt. Herr Hans-Ulrich Sutter schied zum 30. Juni 2012 altersbedingt aus dem Vorstand aus, sein Ressort „Finanzen“ hat Herr Georg Griesemann, der zum 1. Juni 2012 in den Vorstand berufen wurde, übernommen.

Risiken und Ausblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2011 (siehe Konzernlagebericht ab S. 51) verwiesen. Seit dem 1. Januar 2012 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die im ersten Halbjahr erworbene DKBI wurde bereits vollständig in das Risikomanagementsystem der TAG integriert. Zusätzliche Risiken durch den Erwerb haben sich nicht ergeben. Da die Finanzierungsstruktur der DKBI überwiegend langfristig ist, ergibt sich hieraus kein kurzfristiges Refinanzierungsrisiko.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2010 wurde gem. § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. („DPR“) geprüft. Die DPR hat im Juli 2012 bestätigt, dass keine fehlerhafte Rechnungslegung festgestellt wurde.

In unserem Geschäftsbericht 2011 wurde als Ausblick für das laufende Geschäftsjahr noch ein Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von rund EUR 75 Mio. und ein Net-Asset-Value (NAV) gemäß EPRA je Aktie zum Jahresende 2012 von EUR 9,75 prognostiziert. Mit Veröffentlichung des ersten Quartalsberichts 2012 wurde aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung vor dem Hintergrund der Übernahme des DKB Immobilien-Portfolios mit 25.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten die bisherige Prognose angepasst. Wir gehen davon aus, im Geschäftsjahr 2012 ein EBT von EUR 140 Mio. und Mieterlöse in Höhe von EUR 192 Mio. zu erzielen. Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Ergebnis aus Immobilienverkäufen wurde auf EUR 40,0 Mio. angehoben (vormalige Prognose EUR 27,0 Mio.). Der NAV für das laufende Geschäftsjahr von EUR 9,75 je Aktie wird erneut bestätigt.

Hamburg, den 8. August 2012

Der Vorstand

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	30.06.12	31.12.11
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	2.927.006	1.889.860
Immaterielle Vermögenswerte	7.078	7.320
Sachanlagen	13.358	12.010
Anteile an assoziierten Unternehmen	55	61
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.710	12.150
Latente Steuern	120	118
	2.960.327	1.921.519
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	120.606	37.413
Andere Vorräte	1.012	247
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.385	13.188
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.523	1.455
Derivative Finanzinstrumente	8.454	489
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.884	3.292
Liquide Mittel	69.511	31.714
	233.375	87.798
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	5.030	38.366
	3.198.732	2.047.683

PASSIVA in TEUR	30.06.12	31.12.11
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	96.731	74.905
Kapitalrücklage	478.969	363.031
Andere Rücklagen	-18.194	-16.260
Bilanzgewinn	222.513	125.716
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	780.019	547.392
Minderheitenanteile	45.683	47.239
	825.702	594.631
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.704.136	1.016.825
Rückstellungen für Pensionen	5.223	1.760
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	171.638	93.868
Derivative Finanzinstrumente	25.565	28.222
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	405	153
Latente Steuern	95.150	66.884
	2.002.117	1.207.712
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	29.459	17.807
Ertragsteuerschulden	8.490	1.760
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	279.774	172.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.306	16.380
Derivative Finanzinstrumente	14.543	11.379
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	13.846	13.901
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.495	11.545
	370.913	245.340
	3.198.732	2.047.683

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2011
Gesamte Umsatzerlöse	118.037	72.691	61.004	36.673
Umsätze aus Vermietung	87.394	53.489	53.025	29.123
Aufwendungen aus Vermietung	-20.106	-14.333	-11.806	-9.018
Mietergebnis	67.288	39.156	41.219	20.105
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.038	4.921	3.405	3.195
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-5.120	-4.866	-3.508	-3.228
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-82	55	-103	-33
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	21.994	10.257	2.582	2.152
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-21.966	-10.296	-2.533	-2.227
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	28	-39	49	-75
Dienstleistungsumsätze	3.611	4.024	1.992	2.203
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-2.761	-4.343	-1.482	-2.583
Dienstleistungsergebnis	850	-319	510	-380
Sonstige betriebliche Erträge	106.172	35.254	22.264	19.629
Neubewertung der Renditeliegenschaften	2.680	5.479	3.673	5.479
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	7.791	5.237	0	5.237
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	10.471	10.716	3.673	10.716
Rohergebnis	184.727	84.823	67.612	49.962
Personalaufwand	-10.250	-5.877	-7.027	-3.071
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-780	-511	-404	-177
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-3.235	-2.513	-1.969	-2.192
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.375	-11.548	-6.717	-6.393
EBIT	159.087	64.374	51.495	38.129
Beteiligungsergebnis	136	0	136	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-6	2.215	-6	2.246
Zinsertrag	5.820	1.596	1.694	302
Zinsaufwand	-44.471	-34.443	-26.170	-18.936
EBT	120.566	33.742	27.149	21.741
Ertragsteuern	-4.604	-5.867	327	-5.117
Sonstige Steuern	137	-150	20	-20
Konzernergebnis	116.099	27.725	27.496	16.604
davon auf Minderheiten entfallend	188	-1.688	-103	-2.186
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	115.911	29.413	27.599	18.790
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,34	0,49	0,22	0,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,13	0,41	0,18	0,25

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2011
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	16.099	27.725	27.496	16.604
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-2.215	5.873	-1.145	-1.530
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	412	-1.781	234	550
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-1.803	4.092	-911	-980
Konzerngesamtergebnis	114.296	31.817	26.585	15.624
davon auf Minderheiten entfallend	323	-1.524	44	-2.107
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	113.973	33.341	26.541	17.731

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Konzernergebnis	116.099	27.725
Abschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	780	511
Ergebnis assoziierte Unternehmen	6	-2.215
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-10.471	-10.716
Gewinne aus Unternehmenserwerben	-99.157	-28.702
Gewinne Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	0	-93
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	0	25
Gewinn/Verlust Abgang Sachanlagen	-804	0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-28	39
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.235	2.513
Veränderungen der latenten Steuern	4.426	7.401
Veränderungen der Rückstellungen	-1.078	-3.778
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	8.520	15.727
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-18.764	-28.338
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.764	-19.901
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	0	-4.867
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	21.994	10.257
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-519	-615
Auszahlungen Erwerb konsolidierte Unternehmen	-155.521	-25.554
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	1.550	0
Einzahlungen Abgang Gemeinschaftsunternehmen abzüglich abgegangener liquider Mittel	0	-58
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-152	-31
Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften (inkl. Nebenkosten)	-3.962	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-136.610	-20.868

in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Einzahlung aus Barkapitalerhöhung	127.082	40.997
Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-3.500	-691
Einzahlung aus der Ausgaben von Wandelanleihen	85.300	0
Auszahlung aus Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-45.301
Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	-1.419	0
Ausschüttungen	-19.114	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	7.930	44.798
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-35.276	-73.545
Auszahlungen für Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	-3.332	-24.305
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	157.671	-58.047
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	23.825	-98.816
Liquide Mittel am Anfang der Periode	21.599	121.776
Liquide Mittel am Ende der Periode	45.424	22.960

Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen		
			Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Währungs-umrechnung
Stand 01.01.2012	74.905	363.031	527	-16.818	31
Konzernergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-1.938	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-1.938	0
Unternehmenserwerb DKBI	0	0	0	0	0
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	0	-6	0	0	0
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	20.664	106.418	0	0	0
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	859	6.091	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihe	0	4.592	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Wandlung	303	1.213	0	0	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-2.370	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	4
Stand 30.06.2012	96.731	478.969	527	-18.756	35
Stand 01.01.2011	58.566	248.568	527	-10.034	0
Konzernergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Eergebnis	0	0	0	3.927	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	3.927	0
Unternehmenserwerb Colonia	0	0	0	0	0
Anteilsaufstockungen ohne Statuswechsel	0	8.949	0	0	0
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	5.857	35.140	0	0	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	-692	0	0	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	31
Sonstige Veränderungen Minderheiten	0	1.348	0	0	0
Stand 30.06.2011	64.423	293.313	527	-6.107	31

Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Bilanzgewinn	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
125.716	547.392	47.239	594.631
115.911	115.911	188	116.099
0	-1.938	135	-1.803
115.911	113.973	323	114.296
0	0	1.447	1.447
0	-6	-3.326	-3.332
0	127.082	0	127.082
0	6.950	0	6.950
0	4.592	0	4.592
0	1.516	0	1.516
0	-2.370	0	-2.370
-19.114	-19.114	0	-19.114
0	4	0	4
222.513	780.019	45.683	825.702
58.834	356.461	8.849	365.310
29.414	29.414	-1.688	27.726
0	3.927	164	4.091
29.414	33.341	-1.524	31.817
0	0	118.955	118.955
0	8.949	-23.864	-14.915
0	0	0	0
0	40.997	0	40.997
0	-692	0	-692
0	31	0	31
0	1.348	-1.331	17
88.248	440.435	101.085	541.520

Konzernsegmentberichterstattung

01.01.–30.06.2012 in TEUR	Wohnen Immobilien						
	Hamburg	Berlin	München	NRW	Salzgitter	DKBI	Sonstige
Gesamterlöse	25.447	22.776	3.863	6.272	13.965	20.628	1.812
Vorjahr	9.637	17.046	3.466	5.069	9.675	0	2.367
■ davon externe Erlöse	25.447	22.696	3.776	6.272	13.965	20.628	1.812
Vorjahr	9.637	16.996	3.379	5.069	9.675	0	2.367
■ davon konzerninterne Erlöse	0	80	87	0	0	0	0
Vorjahr	0	50	87	0	0	0	0
Segmentergebnis	9.189	30.887	490	6.251	8.123	14.527	1.395
Vorjahr	5.999	15.716	345	4.084	4.027	0	754
■ davon Neubewertung Renditeliegenschaften	533	7.172	220	1.241	0	0	-20
Vorjahr	-230	-91	0	-200	0	0	0
■ davon Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	0	7.791	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	5.237	0	0	0	0	0
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge							
Vorjahr							
■ davon Erstkonsolidierungsgewinn							
Vorjahr							
Rohergebnis							
Vorjahr							
nicht zugeordnete Aufwendungen							
Vorjahr							
EBT							
Vorjahr							
Segmentvermögen	314.079	594.773	22.000	180.272	375.030	1.054.342	54.278
Vorjahr	328.573	526.747	25.112	178.295	375.030	0	54.991
nicht zugeordnetes Vermögen							
Vorjahr							
Vermögen Gesamt							
Vorjahr							

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil der erläuternden Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012.

Summe Wohnen	Gewerbe	Dienst- leistungen	Übrige Aktivitäten	Konsoli- dierung	Konzern
94.763	19.470	5.320	717	-2.233	118.037
47.259	21.187	4.667	701	-1.123	72.691
94.596	19.113	3.611	717	0	118.037
47.123	20.843	4.024	701	0	72.691
167	357	1.709	0	-2.233	0
137	343	643	0	-1.123	0
70.862	6.190	850	653	0	78.555
30.926	18.380	-319	584	0	49.569
9.146	-6.466	0	0	0	2.680
-521	6.000	0	0	0	5.479
7.791	0	0	0	0	7.791
5.237	0	0	0	0	5.237
					106.172
					35.254
					99.145
					28.702
					184.727
					84.823
					-64.161
					-51.081
					120.566
					33.742
2.594.774	464.741	0	4.180	0	3.063.695
1.488.749	475.676	0	4.180	0	1.968.604
					135.037
					79.079
					3.198.732
					2.047.683

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „TAG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2011, im Übrigen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2011 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2012 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2012) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Halbjahresfinanzbericht erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfolgt auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungs 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

2011 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss nach IAS 34 darstellt.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 30. Juni 2011 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung die folgende Ausweisänderung vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage der Gesellschaft bieten:

- Die im Vorjahr unter der Position „Zinsertrag“ ausgewiesenen Zinserträge aus Swapgeschäften in Höhe von TEUR 1.825 werden im Berichtszeitraum saldiert mit den Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften unter der Position „Zinsaufwand“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Konsolidierungskreis und Unternehmenserwerbe des Berichtszeitraums

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2012 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.

Anteilerwerb ohne Statuswechsel

Im Zeitraum Januar bis Juni 2012 wurden weitere 2,93 Prozent der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein AG) für TEUR 3.069 sowie weitere 0,19 Prozent der Aktien der Colonia Real Estate AG für TEUR 263 erworben. Die Anteilerwerbe wurden erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel innerhalb des Konzern-eigenkapitals bilanziert.

Ankauf von Objektgesellschaften

Mit Wirkung zum 1. Februar 2012 hat der TAG Konzern im Wege eines Share-Deals sämtliche Anteile an einem Immobilien-Portfolio in Chemnitz erworben (jetzt firmierend unter „TAG Chemnitz Immobilien GmbH“). Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf ca. EUR 24 Mio. Dem gegenüber stehen Bankverbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 16 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus ca. 430 wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von ca. 32.000 m² und einer jährlichen Netto-Ist-Miete von ca. EUR 1,8 Mio. Für den Erwerb der Anteile hat die TAG eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage um EUR 6,95 Mio. durch Ausgabe von Stück 859.339 Aktien vorgenommen.

Darüber hinaus wurde für den Erwerb der Anteile ein Baranteil in Höhe von ca. TEUR 260 geleistet. Die erstmalige Einbeziehung der Gesellschaft erfolgte im ersten Quartal 2012. Die Bewertung der empfangenen Vermögenswerte und Schulden der TAG Chemnitz GmbH erfolgte mit dem Fair Value.

Weiterhin erwarb die TAG mit Wirkung zum 1. Februar 2012 im Rahmen eines Share-Deals Anteile an einem Immobilien-Portfolio in Eberswalde (jetzt firmierend unter „TAG

Spreewaldviertel-Immobilien GmbH“) bei Berlin. Der für das Immobilien-Portfolio zugrunde gelegte Kaufpreis belief sich dabei auf ca. EUR 30 Mio. Der mit der Gesellschaft erworbene Immobilienbestand besteht aus 1.057 wohnwirtschaftlich und 11 gewerblich genutzten Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von rd. 60.000 m² und einer jährlichen Netto-Ist-Miete von ca. EUR 2,7 Mio. Die erstmalige Einbeziehung erfolgte ebenfalls im ersten Quartal 2012.

Erwerb der DKBI

Die TAG hat am 26. März 2012 den Zuschlag der Deutschen Kreditbank AG (DKB) zum vollständigen Erwerb der DKB Immobilien AG (DKBI) erhalten. Die TAG Immobilien AG hatte am 29. Februar 2012 ein verbindliches Angebot zum Erwerb der DKB Immobilien AG mit einer Barkomponente in Höhe von EUR 160 Mio.

abgegeben. Die DKBI wurde erstmalig Ende März 2012 in den Konsolidierungskreis der TAG als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Die DKBI verfügt über rund 25.000 Wohneinheiten sowie über rund 500 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1,5 Mio. m² und erzielt insgesamt eine Nettokaltmiete von rund EUR 73,2 Mio. Die Liegenschaften der DKBI liegen fast ausschließlich in den neuen Bundesländern. Den Schwerpunkt bilden die Regionen Thüringen, der Großraum Berlin und Sachsen. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 160 Mio. wurde im 1. Halbjahr 2012 vollständig beglichen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 216.

Da die TAG sowie die DKB Immobilien AG einen gemeinsamen Schwerpunkt in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien haben und gemeinsam an verschiedenen Standorten in den neuen Bundesländern über Immobilien verfügen, ist eine Zusammenführung der Geschäftsaktivitäten sinnvoll und bietet Potenzial für Synergie- und Skaleneffekte sowie eine Verbesserung der operativen Rentabilität der gesamten Unternehmensgruppe.

Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Erstkonsolidierungsgewinn (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert bei Erwerb
Renditeliegenschaften	947.251
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.108
Aktive latente Steuern	0
Übrige langfristige Vermögenswerte	408
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten	105.374
Kurzfristige Forderungen	6.352
Liquide Mittel	35.792
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	20.323
Langfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-683.503
Passive latente Steuern	-21.759
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-4.308
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-112.684
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-34.750
Nettozeitwertvermögen bzw. IFRS-Eigenkapital	260.604
Minderheitenanteil	-1.447
Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs	-160.000
Erstkonsolidierungsgewinn	99.157

Der Erwerb der DKBI erfolgte zu einem Preis unter dem Marktwert der einzelnen Vermögenswerte und Schulden. Portfolios dieser Größenordnung werden üblicherweise mit entsprechenden Paketabschlägen gehandelt. Die mit einem Portfolioverkauf im Vergleich zu Einzelprivatisierungen erreichte höhere Verwertungsgeschwindigkeit sowie die hieraus resultierenden Einsparungen im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten sowie Transaktionskosten, die bei einem vollständigen Einzelverkauf der Objekte entstehen würden, drücken sich in einem Paketabschlag aus. Der Unterschiedsbetrag resultiert somit insbesondere aus dem erzielten Paketabschlag.

Ein Erstkonsolidierungsgewinn entsteht aus der Bewertung der Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen zu beizulegenden Zeitwerten. Für die Bewertung der Renditeliegenschaften wurden hierbei externe Bewertungsgutachten zugrunde gelegt, die Bewertung der Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente erfolgte nach finanzmathematischen Verfahren. Der erstmalig im Konzernzwischenbericht zum 31. März 2012 ausgewiesene Erstkonsolidierungsgewinn in Höhe von EUR 83,1 Mio. basierte auf vorläufigen Berechnungen. Im zweiten Quartal hat sich der Erstkonsolidierungsgewinn um EUR 16,0 Mio. erhöht. Die Anpassung resultiert im Wesentlichen aus der Neueinschätzung der Werthaltigkeit der latenten Steuern auf Verlustvorträge, die durch

die Inanspruchnahme der Escape-Klausel zukünftig genutzt werden können sowie die Anpassung der Rückstellungen für belastende Verträge. Hinsichtlich der latenten Steuern besteht die Möglichkeit, dass bis zum Jahresende eine Anpassung der Bewertung erforderlich ist.

Die Minderheitenanteile sind ebenfalls zu den anteiligen Neubewerteten Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen.

In den erworbenen Aktiva waren Bruttoforderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 9,8 Mio. enthalten, auf welche Wertberichtigungen von EUR 3,5 Mio. gebildet waren. Seit Erwerbszeitpunkt hat die DKBI Umsatzerlöse von EUR 21,1 Mio. und ein Periodenergebnis von EUR 4,9 Mio. erzielt. Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2012 erfolgt, hätte die DKBI mit Umsätzen von EUR 40,8 Mio. und einem Periodenergebnis von EUR 6,9 Mio. zum Konzernabschluss beigetragen.

Die Unternehmenserwerbe dienen 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 Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 noch Änderungen ergeben.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals von TEUR 74.905 auf TEUR 96.731 resultiert aus einer Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 20.664, einer Sachkapitalerhöhung für den Kauf TAG Chemnitz Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 859 sowie der Wandlung einer Wandelschuldverschreibung mit TEUR 303. 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.

Die TAG hat im Juni 2012 Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 85,3 Mio. begeben. Die Schuldverschreibungen werden eine Laufzeit von sieben Jahren haben und

werden in 9.640.248 nennwertlose Stückaktien der TAG wandelbar sein. Der Kupon wurde auf 5,5 Prozent p.a. festgesetzt, am oberen Ende der ursprünglichen Bandbreite von 4,50–5,50 Prozent. Der Wandlungspreis wurde auf EUR 8,8483 festgesetzt und entspricht damit einer Wandlungsprämie von 20,0 Prozent über dem Referenzpreis in Höhe von EUR 7,3736. Aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung entstand ein Zinsvorteil gegenüber einer alternativen Finanzierung nach Abzug von latenten Steuern und anteiligen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 4.592. Dieser Zinsvorteil wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum 30. Juni 2012 hat der Finanzvorstand der TAG, Herr Hans-Ulrich Sutter, sein Amt niedergelegt.

Herr Georg Griesemann ist seit dem 1. Juni 2012 Finanzvorstand der TAG.

Herr Rolf Hauschildt ist seit dem 14. Juni 2012 nicht mehr Mitglied des Aufsichtsrates.

Am 14. Juni 2012 ist Frau Bettina Stark in den Aufsichtsrat der TAG gewählt worden.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Frau Claudia Hoyer ist zum 1. Juli 2012 als Chief Operating Officer in den Vorstand der TAG berufen worden.

Im Juli 2012 wurde die in 2009 begebene Wandelschuldverschreibung in Höhe von insgesamt EUR 12,5 Mio. vor Ablauf der regulären Laufzeit im Dezember 2012 fast vollständig gewandelt.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

Sonstige Angaben

Gegenüber dem 31. Dezember 2011 haben sich die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns nicht wesentlich verändert.

Zum 30. Juni 2012 beschäftigte der TAG Konzern 512 Mitarbeiter gegenüber 281 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2011. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf die Einbeziehung der DKBI in den Konzernabschluss der TAG.

Durch die Akquisition der DKBI wurden Finanzinstrumente in den Konzernabschluss übernommen. Diese sind in der Tabelle zur Ermittlung des Erstkonsolidierungsgewinns dargestellt. In Bezug auf die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sind weitere Covenant-Regelungen zu beachten. Die DKBI wurde bereits vollständig in das Risikomanagementsystem der TAG integriert. Ein erhöhtes Refinanzierungsrisiko ergibt sich aufgrund der langfristigen Finanzierungsstruktur der DKBI nicht. Aufgrund des Erwerbs kam es zu keiner Reklassifizierung von Finanzinstrumenten oder Veränderungen der Fair-Value-Hierarchie.

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 Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in

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

Hamburg, den 8. August 2012



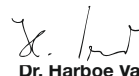
Rolf Elgeti



Georg Griesemann



Claudia Hoyer



Dr. Harboe Vaagt

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 8. August 2012

Der Vorstand

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die TAG Immobilien AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung, Erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012 – und den Konzernzwischenlagebericht der TAG Immobilien AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in

Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 8. August 2012

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Madsen
Wirtschaftsprüfer



Zoeger
Wirtschaftsprüfer



Frankfurter Allee, Eberswalde

Finanzkalender der TAG

8. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts – 3. Quartal 2012
-------------	---

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 Wöhner / Dominique Mann

Telefon +49 40 380 32 - 300

Telefax +49 40 380 32 - 390

ir@tag-ag.com

Der Zwischenbericht liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5

20457 Hamburg

Telefon +49 40 380 32-0

Telefax +49 40 380 32-390

info@tag-ag.com

www.tag-ag.com