

Die Vielfalt der Immobilien

GESCHÄFTSBERICHT 2003

Konzernkennzahlen (IAS)

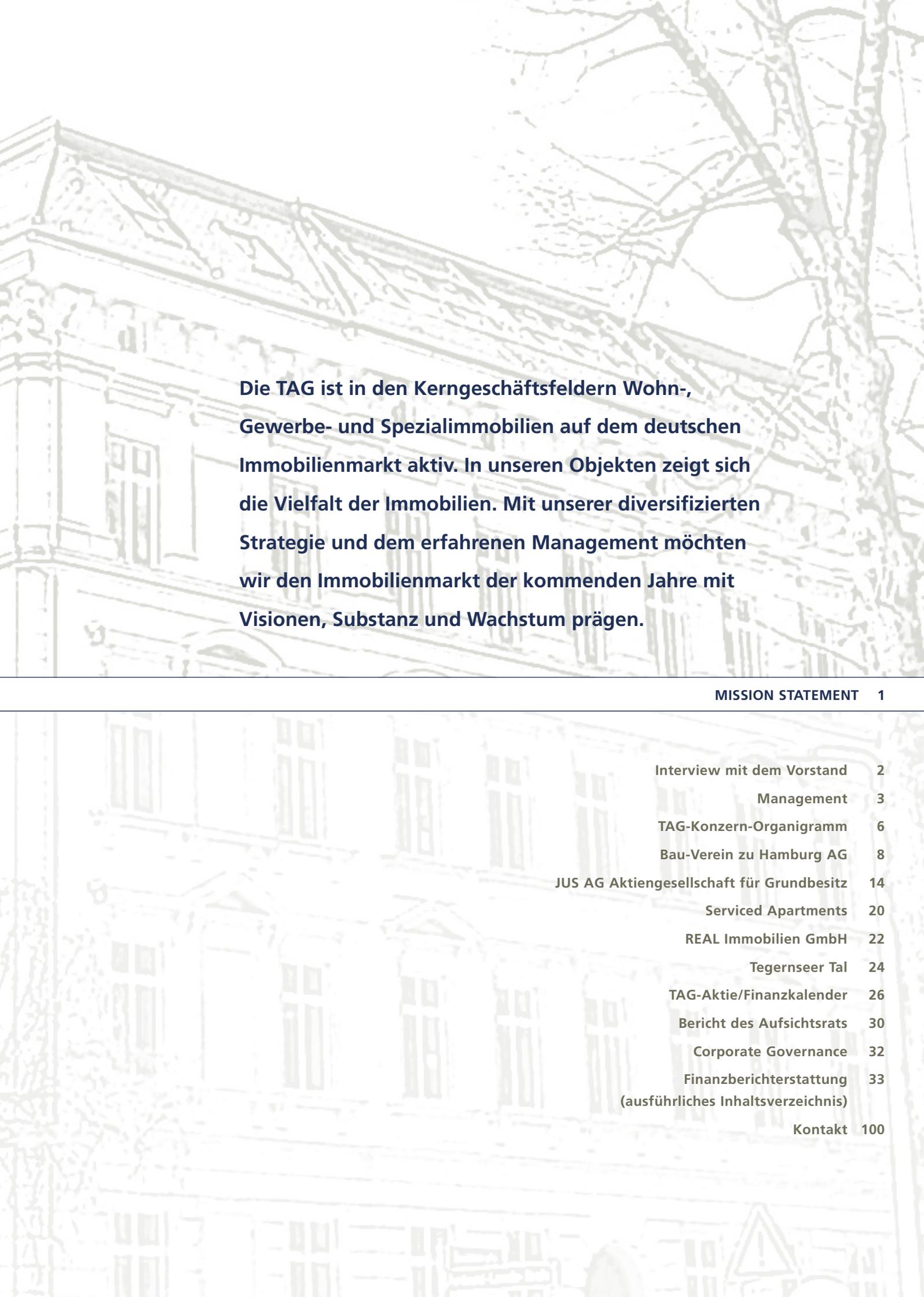
	IAS 31.12.2003 T€	IAS 31.12.2002 T€	IAS 31.12.2001 T€	HGB 31.12.2001 T€
Umsatzerlöse	122.164	142.391	128.942	41.779
EBITDA	16.944	20.638	1.375	11.045
EBIT	5.406	20.453	50	9.808
EBT	-15.887	2.294	-15.648	4.109
Konzernergebnis	-15.132	1.054	-7.959	3.868
Bilanzsumme	605.696	576.619	617.397	184.335
Eigenkapital	92.167	103.174	73.451	55.880
Eigenkapitalquote	15,22 %	17,90 %	11,90 %	30,34 %
Anlagenintensität	20,72 %	23,21 %	18,97 %	36,41 %
Umlaufquote	77,58 %	75,44 %	79,94 %	63,59 %
Finanzierung (Kapitalaufbau)	18,66 %	22,68 %	14,95 %	45,87 %

$$\text{Eigenkapital} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} \times 100$$

$$\text{Umlaufquote} = \frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} \times 100$$

$$\text{Finanzierung/Kapitalaufbau} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Fremdkapital}} \times 100$$



**Die TAG ist in den Kerngeschäftsfeldern Wohn-,
Gewerbe- und Spezialimmobilien auf dem deutschen
Immobilienmarkt aktiv. In unseren Objekten zeigt sich
die Vielfalt der Immobilien. Mit unserer diversifizierten
Strategie und dem erfahrenen Management möchten
wir den Immobilienmarkt der kommenden Jahre mit
Visionen, Substanz und Wachstum prägen.**

MISSION STATEMENT 1

Interview mit dem Vorstand	2
Management	3
TAG-Konzern-Organigramm	6
Bau-Verein zu Hamburg AG	8
JUS AG Aktiengesellschaft für Grundbesitz	14
Serviced Apartments	20
REAL Immobilien GmbH	22
Tegernseer Tal	24
TAG-Aktie/Finanzkalender	26
Bericht des Aufsichtsrats	30
Corporate Governance	32
Finanzberichterstattung	33
(ausführliches Inhaltsverzeichnis)	
Kontakt	100

Interview

mit **Michael Haupt, Vorstand der TAG, Bereich Immobilien, und Olaf G. Borkers, Vorstand der TAG, Bereich Finanzen und Investor Relations**

> Herr Borkers, Herr Haupt, das Jahr 2003 erwies sich als schwieriges Jahr für die Weltkonjunktur. Wie hat sich die Immobilienbranche in diesem Umfeld entwickelt?

Michael Haupt > Das Jahr 2003 mit seinen Unsicherheiten in Bezug auf die Konjunkturentwicklung und die politische Weltlage war für die Immobilienbranche eine große Herausforderung. Ein wenig erfreuliches Frühjahr mit einem sich abzeichnenden bewaffneten Konflikt im Irak und die Skepsis über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft sorgten für ein schwieriges Umfeld. Trotz positiver Anzeichen und einem schnellen Ende des Irak-Krieges wollte sich eine umfassende Erholung nicht einstellen. In Deutschland hielt die Konjunkturschwäche länger als erwartet an. Erste Anzeichen einer Erholung in Deutschland kamen spät und waren letztendlich schwächer als erhofft. Hinzu kam die Diskussion um Steuerreform und Subventionsabbau, die auch unsere Branche direkt betrifft.

Olaf G. Borkers > Diese Entwicklung hat sich in unserer Branche und in unserem Ergebnis niedergeschlagen. Für den Geschäftsverlauf des TAG-Konzerns müssen wir ein unbefriedigendes Jahr feststellen. Der Umsatz des Jahres lag unter unseren Erwartungen und führte zu einem negativen Gesamtergebnis, wenn auch das operative Ergebnis (EBIT) der wesentlichen Beteiligungen erfreulicherweise positiv war. Die Immobiliengesellschaften haben aber darauf reagiert – so wie wir auch. Kosten, Strategien und Wertansätze wurden überdacht und angepasst.

2 INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

> Mit welchen Maßnahmen haben Sie konkret auf diese Entwicklung reagiert?

Olaf G. Borkers > Wir haben uns zunächst, obwohl grundsätzlich weiter interessiert, gegen die Übernahme einer Gesellschaft im Bereich Gewerbeimmobilien entschieden. Diese restriktive Haltung hat sich in den letzten drei Jahren als richtig erwiesen. Zudem haben wir unsere Konzernbilanz durch die außerplanmäßige Abschreibung des Firmenwertes der Bau-Verein zu Hamburg AG reduziert. Durch diese Abschreibung des Goodwills – dabei handelt es sich um den Betrag, den die TAG über das Eigenkapital der Bau-Verein zu Hamburg AG hinaus gezahlt hat – konnten wir die künftige Gewinnschwelle senken. Schließlich haben wir dort, wo es möglich war, Kosten gesenkt. Damit haben wir die Voraussetzungen für mögliche Beteiligungs- und Fusionsüberlegungen in 2004 geschaffen.

> Lassen Sie uns über die Tochtergesellschaften sprechen. Die Bau-Verein zu Hamburg AG hat einen Anteil von rund 71 % am Konzernumsatz. Wie hat sich die Bau-Verein zu Hamburg AG in diesem Umfeld bewährt und wie wirkte sich das politische Umfeld aus?

Michael Haupt > Bei der Bau-Verein zu Hamburg AG als Führungsgesellschaft für den Bereich Wohnimmobilien schlugen sich die fortlaufenden Diskussionen über die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie die unklare Situation über eine mögliche Besteuerung von Immobilienveräußerungen nachhaltig in zurückgehenden Verkäufen nieder. Auch als Anbieter kostengünstiger Neubauten trafen die geplanten Einschnitte



Olaf G. Borkers

Nach einer Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Deutsche Bank AG und dem Studium der Betriebswirtschaft begann Olaf G. Borkers 1992 seine berufliche Laufbahn als Kreditanalyst bei der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main. 1998 wechselte er als Vorstandsassistent zur RSE nach Hamburg und ist seit Juni 1999 im Vorstand der TAG für die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortlich. Herr Borkers ist verheiratet und hat zwei Kinder.

MANAGEMENT 3



Michael Haupt

Michael Haupt studierte in Freiburg und München Rechtswissenschaften und Geschichte. Er ist in Berlin als Rechtsanwalt beim Kammergericht zugelassen. Von 1984 bis 1992 beriet Herr Haupt ein bedeutendes überregionales Berliner Bauträgerunternehmen im Bereich Fondskonzeption, Projektentwicklung und in allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Fragen. 1992 wurde er Vorstandsmitglied der JUS AG und verantwortet seit 2001 im Vorstand der TAG den Bereich Immobilien. Herr Haupt ist verheiratet und hat drei Kinder.



bei der Eigenheimzulage die Bau-Verein zu Hamburg AG. Die Gesellschaft hat aber in 2003 ihre Kostenstruktur weiter verbessert und somit ihre Position in der Wohnungswirtschaft gehalten. Zur Erhöhung der Umsätze aus Mieteinnahmen verhandelte die Bau-Verein zu Hamburg AG in verschiedenen Bieterverfahren den Erwerb von größeren Wohnungspaketen oder Wohnungsgesellschaften. Aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz wurde sie zu den bedeutenden Bieterverfahren eingeladen. Dennoch ist es bisher nicht zu Akquisitionen gekommen. Diese restriktive Haltung hat sich als richtig erwiesen. Der Erwerb von Wohnungspaketen zu für uns akzeptablen Preisen war im Geschäftsjahr 2003 nicht möglich.

> Leipzig hat den Status als Bewerberstadt für die Olympischen Spiele 2012. Kann die JUS AG auch von dieser Entscheidung profitieren?

Michael Haupt > Die JUS AG als Spezialist für die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien und Loftwohnungen kann auf ein arbeitsreiches, aber gutes Geschäftsjahr 2003 zurückblicken und konnte ihre Verkaufszahlen des Jahres 2002 um 5 % übertreffen. Unterstützt wurde dieses durch die steigende Attraktivität Leipzigs als Standort für bekannte Automobilbauer und die Kandidatur als mögliche Bewerberstadt für die Olympischen Spiele in 2012. Da die JUS AG rund 70 % ihres Verkaufsvolumens am Traditionsstandort Leipzig erwirtschaftet, wirkte sich der Sieg Leipzigs nicht nur zum Wohle der Stadt und ihrer Einwohner aus, sondern auch zum Wohle der JUS AG und damit der TAG.

4 INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

> Die Entwicklung des Aktienkurses kann Sie als Vorstand ebenso wenig befriedigen wie die Aktionäre. Können Sie den Investoren Mut machen?

Olaf G. Borkers > Die Entwicklung unserer Aktie in 2003 war tatsächlich unbefriedigend. Das schnelle Wachstum des TAG-Konzerns in den letzten drei Jahren hat sich insgesamt bisher nicht positiv auf den Aktienkurs ausgewirkt. Seit Beginn 2004 sehen wir jedoch einen deutlich positiven Trend. Die TAG-Aktie konnte in den ersten Wochen des neuen Jahres deutlich zulegen und wir hoffen, damit den historischen Tiefstkurs vom Mai 2003 nachhaltig verlassen zu haben.

Weiterhin sehen wir eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Börsenkurs und dem inneren Wert der Aktie. Daran werden wir arbeiten. Das Interesse an der TAG-Aktie ist spürbar gewachsen – interessanterweise auch bei ehemaligen TAG-Aktionären. Der Erwerb von TAG-Aktien durch die HSH Nordbank AG im Januar 2003 und im Januar 2004 durch die Augendum GmbH zeigte das Vertrauen in unser Geschäftsmodell.

Michael Haupt > Trotz des zu Beginn beschriebenen schwierigen Umfeldes ist die TAG auf einem guten Weg zu alter Stärke zurückzukehren. Wir sind davon überzeugt, in der jüngsten Vergangenheit die richtigen Entscheidungen getroffen zu haben, und es bleibt unser erklärtes Ziel, unsere operative Ertragskraft zu steigern. Bereits in 2003 führen wir damit fort, unsere Kosten sorgfältig zu überwachen, Kosteneinsparungspotenziale zu identifizieren und unseren Wettbewerbsvorteil auszubauen. Weil diese Maßnahmen in 2003 halfen, die Umsatzrückgänge teilweise zu kompensieren, bleibt

umso mehr eine stabile Grundlage mit noch deutlicherer Auswirkung bei steigenden Umsätzen. Wir sind sicher, dass es gute Gründe gibt, der TAG-Aktie auch künftig die Treue zu halten.

> Das Jahr 2004 scheint ein Erreichen der konjunkturellen Talsohle, wenn nicht sogar einen leichten Aufwärtstrend, zu bieten. Wie sehen Sie das Umfeld und welche Erwartungen haben Sie für die TAG?

Michael Haupt > Zu Beginn des Jahres 2004 bleibt das Umfeld weiterhin eine Herausforderung für uns. Wir gehen von einem für die Immobilienbranche bedeutenden Jahr aus, das von weiteren Veränderungen bei den dort agierenden Unternehmen geprägt sein wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch unklar, wie sich die Käufer- und Investorenstimmung angesichts der leicht verbesserten Wirtschaftsaussichten entwickelt. Wir stellen fest, dass der deutsche Markt für ausländische Investoren und Immobilienunternehmen eine sehr hohe Anziehungskraft besitzt. Wir möchten als erfahrener Partner vor Ort von Kooperationen profitieren.

Olaf G. Borkers > In diesem Zusammenhang betrachten wir das Jahr 2004 auch als ein entscheidendes Jahr für die Immobilienbranche. Wir gehen davon aus, dass das schwierige Umfeld zu Fusionen und Kooperationen sowie neuen Gesellschafterstrukturen in der Branche führen wird. Größe am Kapital- und Immobilienmarkt ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg. Die TAG möchte dabei eine aktive und gestaltende Rolle spielen. Reagieren werden wir auf die zum 1. Januar 2004 eingetretenen verschiedenen Gesetzesänderungen mit unterschiedlichen Maßnahmen. Die TAG wird

sich den zukünftigen Herausforderungen stellen – basierend auf einer langfristig ausgerichteten Verhaltensstrategie sowie dem neuen Kostengerüst. Ungebrochen verstärken wird sich der Trend, Immobilien als Altersvorsorge zu nutzen. Von der Diskussion um alternative Anlageformen wie Lebensversicherungen oder betriebliche Renten wird die selbst genutzte oder vermietete Immobilie profitieren.

> Welche Ziele haben Sie der Gesellschaft für 2004 und für die kommenden Jahre gesetzt?

Olaf G. Borkers > Die höchste Priorität hat für uns die Verbesserung des Ergebnisses als Basis für die Wiederaufnahme einer Dividendenzahlung. Daneben gilt es aber auch, die Fremdkapital-Eigenkapital-Relationen zu verbessern. Mit den Barkapitalerhöhungen im Januar 2003 und im Januar 2004 sind wir die ersten Schritte gegangen und weitere sollen folgen. Dazu gehört auch der Abbau von Verbindlichkeiten. Hier konnten wir ebenfalls bereits im ersten Quartal 2004 Positives für die TAG erreichen.

Michael Haupt > Wichtig ist für uns auch der Ausbau unserer Marktposition auf dem Immobilienmarkt. Hier gilt es, die besondere und vielleicht auch einmalige Chance eines sich konsolidierenden Marktes aktiv zu nutzen. Hier sind innovative Lösungen gefragt, die wir beispielsweise gemeinsam mit der Landesbank Sachsen durch die REAL Immobilien GmbH bieten.

Herr Borkers, Herr Haupt, vielen Dank für dieses interessante Gespräch und ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2004.

Die TAG als Holding bündelt ihre Immobilienkompetenzen und -kapazitäten über Führungsgesellschaften für die einzelnen Kerngeschäftsfelder (Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien). Eine Konzentration erfolgt dabei vornehmlich auf die Immobilien deutscher Großstädte mit den sich daraus ableitenden Wertsteigerungspotenzialen und einem funktionierenden Markt für ein aktives Portfolio-Management.

Die Vielfalt der Immobilien



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG

6 TAG-KONZERN-ORGANIGRAMM

WOHNIMMOBILIEN

Erwerb, Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen und Gesellschaften

GEWERBEIMMOBILIEN

Erwerb und Verwaltung von Bestandsobjekten in zentralen Lagen deutscher Großstädte

SPEZIALIMMOBILIEN

Erwerb und Verwaltung von Logistikzentren und „Serviced Apartments“

Die Bau-Verein zu Hamburg AG als Führungsgesellschaft für die Wohnimmobilien verfolgt dabei das Ziel, ihre Wohnungsbestände weiter auszubauen. Die Aktivitäten im Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien sollen durch den Erwerb einer Führungsgesellschaft verstärkt werden. Die JUS AG als bedeutende Beteiligung der TAG bietet mit ihren Aktivitäten im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien eines der letzten Produkte zur steuersparenden Kapitalanlage an.

BAU-VEREIN
ZU HAMBURG

Aktien-Gesellschaft



Berlin · Frankfurt · Hamburg · München



Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien und die dominierende Beteiligung der TAG. Die Bau-Verein AG ist Eigentümerin von rund 4.000 Wohneinheiten in München, Hamburg und Berlin. Die TAG hält einen Anteil von 88 % und wird über die Bau-Verein AG ihren Wohnungsbestand im Konzern vergrößern.



J·U·S AG

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ



Die JUS AG ist auf den Bereich der Altbausanierung spezialisiert und einer der Marktführer für den Verkauf von „Loftwohnungen“. Überwiegend werden hochwertige Baudenkmäler, aber auch Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren anspruchsvoll saniert. Die TAG hält an der JUS AG einen Anteil von 94 %.



AGP AG



Die AGP AG war im Wesentlichen für die Entwicklung und Projektierung der Grundstücke im Tegernseer Tal verantwortlich. Als 1-Objekt-Gesellschaft kümmert sich die AGP zukünftig primär um die optimale wirtschaftliche Nutzung ihres Eigentums – eines Buch- und Medienhauses. Die TAG hält einen Anteil von 67 %.

KRAFTVERKEHR
TEGERNSEE
IMMOBILIEN GmbH



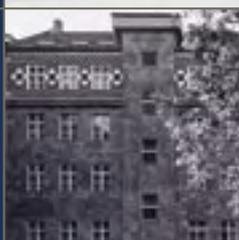
Objektgesellschaft, an der die TAG historisch bedingt einen Anteil von 98 % hält. Die KVT ist Eigentümerin von Grundstücken und Immobilien mit rund 15.000 m² im Tegernseer Tal.

TEGERNSEE
BAHN



Historisch bedingte Beteiligung von 100 %. Die TBG betreibt als Infrastrukturgesellschaft einen Teil der Gleisstrecke, die das Tegernseer Tal mit München verbindet. Diese Strecke ist bis zum Jahr 2013 an eine Eisenbahngesellschaft verpachtet und verschafft stabile Erträge.

GF
GÄSTEHÄUSER
LEIPZIG
AG UND CO. KG



Grundstein für den Aufbau des Geschäftsbereiches „Serviced Apartments“ war für die TAG die Beteiligung von 93 % am Gästehaus Feuerbachstraße 17/17a. In sehr guter zentrumsnaher Wohnlage von Leipzig befindet sich dieses Gästehaus mit 25 „Serviced Apartments“ und stellt eine attraktive Alternative zu Hotels und Pensionen dar.

WOHNEN IM LOFT
JUS AG UND CO. OHG

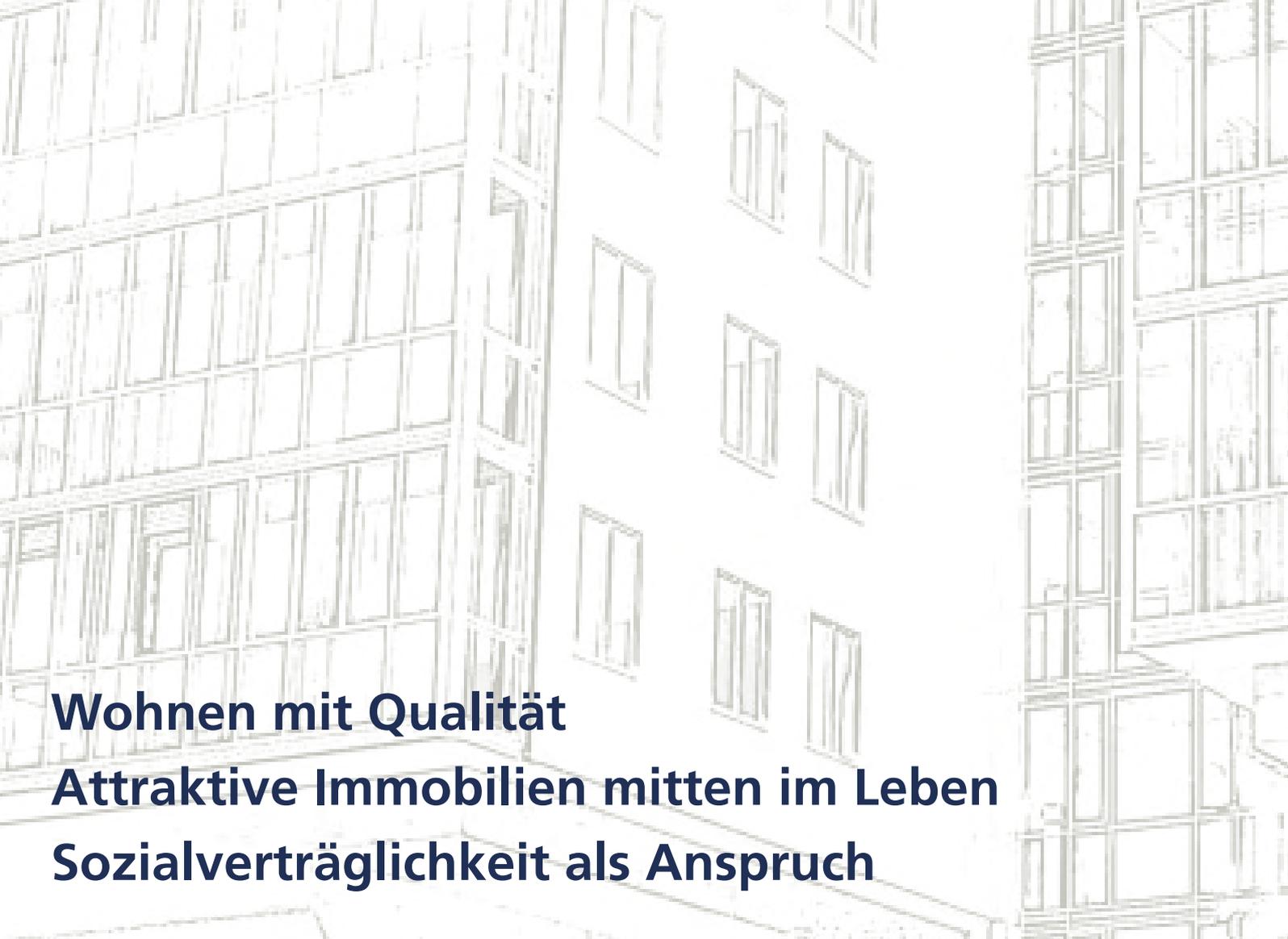


Wohnen auf Zeit in 27 hochwertigen Loftwohnungen bietet diese Beteiligung (TAG 6 %/JUS AG 94 %) als erfolgreiche Fortsetzung des Geschäftsfeldes „Serviced Apartments“. In der Markteinführungsphase 2002 konnte bereits eine Auslastung von über 90 % erreicht werden.

REAL
Immobilien GmbH



Die Landesbank Sachsen sowie die TAG sind mit jeweils 49 % an der REAL Immobilien GmbH beteiligt. Zweck dieser neu gegründeten Gesellschaft ist es, Immobilien zu erwerben, um sie anschließend optimal zu betreuen, zu verwalten, weiterzuentwickeln und für den Verkauf vorzubereiten.



Wohnen mit Qualität Attraktive Immobilien mitten im Leben Sozialverträglichkeit als Anspruch

8 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG

Die Bau-Verein zu Hamburg AG bietet modernste Wohnformen und Zukunftsprojekte in exponierter Lage. Als ehemals gemeinnütziges Unternehmen ist die Bau-Verein zu Hamburg AG aber bereits seit 110 Jahren erfolgreich in der Immobilienwirtschaft tätig. Sie ist die Führungsgesellschaft im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien der TAG. Dabei bündelt sie alle Funktionen einer modernen Wohnungsgesellschaft. Die Möglichkeiten, die sich aus dieser Positionierung mit den Kerngeschäftsfeldern Bestandsverwaltung, Bestandsentwicklung und Neubau ergeben, wird die Bau-Verein zu Hamburg AG in den nächsten Jahren weiter ausschöpfen.

Die Kerngeschäftsfelder der Bau-Verein zu Hamburg AG

Bestandsverwaltung

Langjährige Kernkompetenz der Bau-Verein zu Hamburg AG ist die marktgerechte langfristige Vermietung und Pflege eigenen Wohnungsbestandes. Sie ist Eigentümerin von zahlreichen Mietobjekten insbesondere in Hamburg, Berlin und München. Die Verwaltung dieser Mietobjekte im langfristigen Bestand sorgt durch die Mieterlöse für einen kontinuierlichen Einnahmestrom. Langfristiges Ziel der Bau-Verein zu Hamburg AG ist der deutliche Ausbau des derzeitigen Wohnungsbestandes von rund 4.000 Wohnungen und damit auch der Substanz im Konzern der TAG.



Dock4, HafenCity Hamburg

heidberg.villages, Hamburg
524 Wohneinheiten

Reihenhäuser vor den Weinbergen
34 Reihenhäuser, Mainz-Wiesenu



heidberg.villages, Hamburg



Bestandsentwicklung

Die Bau-Verein zu Hamburg AG erwirbt Wohnungsbestände mit dem Ziel, den Wert dieser Immobilien durch aktive Bestandsentwicklung zu steigern. Die Wohnungen werden im Gemeinschaftseigentum modernisiert und instand gesetzt, die Dachgeschosse ausgebaut, zwei- bis dreigeschossige Gebäude aufgestockt, an die vorhandenen Altgebäude neue Wohnungen angebaut bzw. auf dem Areal neue errichtet und Tiefgaragen sowie Stellplätze gebaut. Durch die Aus- und Neubaumaßnahmen wird die Wohnfläche um 40 bis 60 % erhöht. Diese Investitionen werden um weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, z.B. die Anpflanzung ausgiebiger Baumbestände, ergänzt. Ziel ist die Stabilisierung und Aufwertung des Wohnstandortes.

Ein Teil der erworbenen und weiterentwickelten Wohnungen bleibt im eigenen Bestand. Die Instandsetzung und Modernisierung, der Neubau und die Aufwertung des Umfeldes führen zu einer Verbesserung der Mieterstruktur und der Mieterträge. Der Aufbau eines eigenen hochwertigen Bestandes sichert der Bau-Verein zu Hamburg AG langfristig stabile Mieteinnahmen auf hohem Niveau. Der andere Teil der Wohnungen wird an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft. Mit dem Verkauf realisiert die Bau-Verein zu Hamburg AG attraktive Renditen.

Die Bau-Verein zu Hamburg AG bietet in verschiedenen Preissegmenten Wohnqualität, die auf die natürlichen Bedürfnisse des Menschen zugeschnitten ist. Ein Beispiel dafür ist die Parkwohnanlage Ottobrunn bei München, die im Jahr 2001 fertig gestellt wurde. Insgesamt umfasst diese Wohnanlage 471 Wohnungen und 28 Reihenhäuser auf einem 116.000 m² großen Grundstück.

Sozialverträglichkeit ist die Grundbedingung für eine aktive und erfolgreiche Bestandsentwicklung. Eine umfassende Modernisierung kann niemals gegen die Mieter erfolgen, sondern immer nur mit ihnen. Somit wird der Faktor „Sozialverträglichkeit“ zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Kaufinteressenten. Wer in großem Maße Wohnungsbestände erwerben will, muss den Nachweis führen, dass er es mit der Sozialverträglichkeit ernst meint. Insofern sind Sozialverträglichkeit und Gewinnstreben kein Gegensatz.

Neubau von Eigenheimen

Neben der Bestandsverwaltung und -entwicklung erstellt die Bau-Verein zu Hamburg AG kosten- und preisgünstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Die Anforderungen an moderne Eigenheime haben sich grundlegend geändert. Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, ist weiterhin sehr groß. Während sich die Nach-

frage zunächst, und zwar aus wirtschaftlichen Gründen, auf den Erwerb von Eigentumswohnungen erstreckte, erhöhte sich in den letzten Jahren die Nachfrage nach Doppel-, Stadt- und Reihenhäusern, Reihenhausermaisonette-Wohnungen und „Haus-in-Haus“-Gebäuden.

Der Eigenheimneubau wird von der Bau-Verein zu Hamburg AG in der Metropolregion Hamburgs an vier verschiedenen Standorten und im Rhein-Main-Gebiet an einem weiteren Standort betrieben.

Die Entwicklung neuer Wohnungstypen berücksichtigt verschiedene Ansprüche, die in Einklang zu bringen sind:

- **kosten- und damit preisgünstiger, ökologischer Bau**
- **flexible und damit funktionale Grundrisse für eine große Vielfalt**
- **jede Einheit verfügt über einen Garten, eine Loggia bzw. Balkon oder eine Dachterrasse**
- **Reduzierung der Betriebskosten, insbesondere für Heizung und Warmwasser**

Die Projektentwicklung ist bedarfsgerecht auf die verschiedenen Käufergruppen abgestimmt und kann somit bestehendes Nachfragepotenzial optimal ausschöpfen. Mit einer nur wenig höheren monatlichen Belastung von ca. € 100-200 gelingt es bisherigen Mietern aufgrund der kostenoptimierten Bauweise ihr Eigenheim zu erwerben.

Die „heidberg.villages“ in Hamburg-Langenhorn sind das derzeit umfangreichste Projekt im Geschäftsfeld des kostengünstigen Neubaus. Auf einem 200.000 m² großen Areal sind insgesamt 524 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 57.000 m² in fünf Bauabschnitten geplant. Die ersten beiden Bauabschnitte mit insgesamt 227 Wohneinheiten wurden in 2003 fertig gestellt. Der dritte Bauabschnitt mit weiteren 61 Wohneinheiten ist für das Frühjahr 2004 geplant. Es werden hier u. a. auch Reihenhäuser ohne Kellerausbau entstehen, um eine noch kostengünstigere Variante anbieten zu können. Damit wurde auf das Preisbewusstsein der Käufer reagiert.

Ein weiteres Neubauvorhaben der Bau-Verein zu Hamburg AG ist das Projekt „Wohnen am Roland“ in Wedel. Direkt an der Elbe und unmittelbar westlich von Hamburg werden dort bis 2005 insgesamt 64 Wohneinheiten entstehen. In der Nähe des Wedeler Marktplatzes plant die Bau-Verein zu Hamburg AG Häuser und Wohnungen, die sich in ihrer Größe und Gestaltung unterscheiden und den vielfältigen Bedürfnissen ihrer zukünftigen Bewohner gerecht werden. Eines aber haben alle gemeinsam – sie entstehen von der Idee bis zur Fertigstellung unter der Voraussetzung, individuellen, werthaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

12 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG

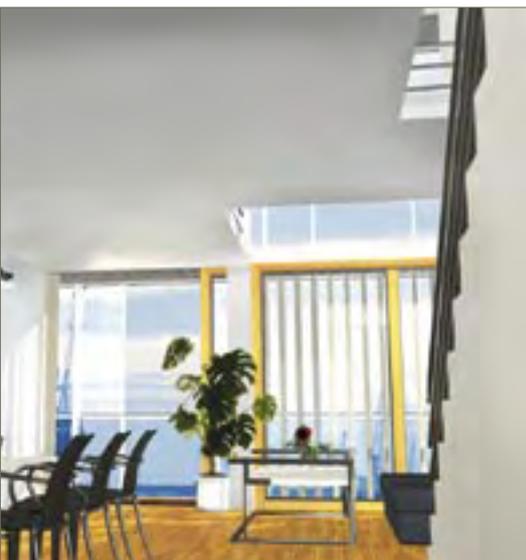
Die TAG unterstützt die Positionierung und Strategie der Bau-Verein zu Hamburg AG als Wohnungsbestands- und Bestandsentwicklungsunternehmen sowie als Hersteller von kostengünstigen Reihenhäusern und Maisonettewohnungen. Die Bau-Verein zu Hamburg AG wird aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz zu bedeutenden Bieterverfahren eingeladen. Im TAG-Konzern besteht Einigkeit, dass die Wirtschaftlichkeit bei heutigen Akquisitionen grundsätzlich im Vordergrund zu stehen hat. Dieses bietet die Chancen, die sich aus der Zukunft des Wohnimmobilienmarktes ergeben.

Modernes Wohnen in der Hafencity in Hamburg

Die Hafencity ist ein bedeutendes Zukunftsprojekt in Hamburg und bietet dabei die wichtigsten Flächenreserven für das Wohnen und Arbeiten in der Zukunft. Vier Teilprojekte sind mit der Grundsteinlegung im September 2003 in die Realisierungsphase gestartet. Verschiedene Investoren und Bauherren errichten dort Büro- und Wohnflächen – mit dem Bauvorhaben „Dock4“ ist die Bau-Verein zu Hamburg AG dabei.

Dock4, HafenCity Hamburg
18 Eigentumswohnungen, 64 Tiefgaragen,
2.320 m² Bürofläche

Loft mit Hafeblick, **Dock4**, Hamburg



Wohnen am Roland in Wedel
64 Wohneinheiten



Damit geht die Bau-Verein zu Hamburg AG auch auf die veränderten Wohnvorstellungen der Menschen ein. Die Wohnformen sind heute komplexer geworden – Wohnen und Arbeiten sollen verbunden werden. Im „Dock4“ am Sandtorkai entstehen neben einer Bürofläche von 2.320 m² auch 18 hochwertige Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.370 m² sowie 64 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen haben eine Fläche von 53 m² bis 215 m². Die oberen Wohnungen bieten eine große Dachterrasse mit einem herrlichen Blick über die HafenCity und die Elbe stromabwärts.

Insgesamt bietet die Bau-Verein zu Hamburg AG den Erwerbern und Nutzern ein einmaliges Umfeld. Auf der einen Seite stehen die historischen Fassaden der Speicherstadt, Lagerort für Gewürze und edle Teppiche sowie alljährlicher Spielort für Kulturereignisse. Auf der anderen Seite die eindrucksvolle Kulisse des Hafens mit Elbstrom, Schiffen, Werften und Docks und damit ein Standort neuer Kulturen, Lebens- und Arbeitsräume.

Die Bau-Verein zu Hamburg AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und veröffentlicht ihren eigenen Geschäftsbericht. Auf Wunsch kann dieser bei der Bau-Verein zu Hamburg AG angefordert werden.



Leben mit Stil

Denkmalgeschützte Immobilien sanieren

Dauerhafte Werte schaffen

14 JUS AG AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ

Eine Vision wird Realität, die Realität wird Tradition

Nach drei Jahren Arbeit konnte die JUS AG in 2002 eine Vision in die Realität umsetzen. Insgesamt wurden 180 Wohnungen in den Elsterlofts, den ehemaligen Buntgarnwerken und dem größten Industriedenkmal Deutschlands, bezogen.

Ein Nachfolgeprojekt in der besten Lage Leipzigs im Stadtteil Gohlis fand sich sehr schnell. Die ehemalige Schokoladenfabrik Felsche wurde im Jahr 2002 erworben und projektiert. Auf ihrem Gelände entsteht ein unverwechselbares Ensemble mit ganz besonderem Charme – das „Schokoladen-Palais“. Mit dem Vertrieb konnte im letzten Jahr begonnen werden. Insgesamt umfasst das „Schokoladen-Palais“ 98 Wohnungen, von denen bis Ende 2003 bereits 67 % veräußert wurden. Der erste Bauabschnitt, das Herrenhaus mit acht Wohnungen, wurde noch im Jahr 2003 an die Erwerber übergeben.

Als Nachfolgeprojekt für das „Schokoladen-Palais“ wurde im Jahr 2002 die ehemalige Kunstdruckerei Ludewig in der Schönbachstraße in Leipzig erworben, die nun mit 25 Wohnungen projektiert ist. Der Vertriebsstart ist für das Frühjahr 2004 vorgesehen und soll noch im selben Jahr abgeschlossen werden. Die Bezugsfertigkeit für dieses Objekt ist für den Sommer 2005 geplant.

Die **Käthe-Kollwitz-Straße 84** wurde vor genau 10 Jahren als erstes Objekt von der JUS AG fertig gestellt.



Die JUS AG hat sich mit dem Segment „Loftwohnungen“ einer zeitgemäßen Wohnkultur verschrieben und sich dabei innerhalb kürzester Zeit zu einem der führenden Anbieter in Deutschland entwickelt. Insbesondere in den neuen Bundesländern und Berlin sieht die JUS AG viele weitere Chancen in der Entwicklung dieser besonderen Wohnkultur.

In der Grünberger Straße in Berlin konnte die mehr als zehnjährige Erfahrung in der Sanierung hochwertiger, denkmalgeschützter Wohnimmobilien mit dem neuen Geschäftssegment Loftwohnungen kombiniert werden. So werden in dem Vorderhaus 22 Gründerzeitwohnungen verkauft und saniert. Das Hinterhaus besteht aus einem alten Fabrikgebäude, in dem 20 Loftwohnungen entstehen werden.

Eine weitere Spezialisierung der JUS AG ist die Erhaltung von Baudenkmalern. Dieses Segment bietet innerhalb der Immobilienbranche eine der letzten Möglichkeiten, Steuern durch die Ausnutzung von Denkmalabschreibungen zu sparen, und ist damit eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger und Investoren.

16 JUS AG AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ



Schönbachstraße 50, Leipzig
Neues Loftprojekt



Die **Fabrikantenvilla** des Schokoladen-Palais wurde übergeben



Detailaufnahme der aufwendig restaurierten Decke in der **Fabrikantenvilla**

Schwägerichenstraße 15

Ferdinand-Lassalle-Straße 21,
die ehemalige Musikbibliothek wurde an
eine öffentlich-rechtliche Anstalt verkauft



Stadtgalerie Markkleeberg,
in der Entwicklung



Die JUS AG konnte im Vergleich zum Jahr 2002 eine weitere Steigerung ihres Verkaufsvolumens erzielen. Die Umsatzzahlen lassen erkennen, dass die weitere Verstärkung der Aktivitäten in Berlin zu einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen den beiden Standorten Berlin und Leipzig geführt hat. Im Jahr 2002 lag der Umsatzanteil in Berlin noch bei etwa 30 %, im abgelaufenen Jahr konnten bereits 40 % des Umsatzes auf dem Berliner Immobilienmarkt erzielt werden.

Leipzig

Erstmals in der Geschichte der JUS AG wurde im Herbst 2003 ein Neubauprojekt mit rein gewerblicher Nutzung gestartet. Der Bau der Stadtgalerie Markkleeberg mit etwa 5.000 m² Nutzfläche hat begonnen und wird voraussichtlich im November 2004 fertig gestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei € 8,3 Mio. Das Objekt ist bereits vor Baubeginn zu 85 % vermietet.

Eine Villa in der Ferdinand-Lassalle-Straße in Leipzig konnte nach erfolgreicher Sanierung Ende 2003 an ihren zukünftigen Besitzer übergeben werden. Dieses Objekt in exponierter Lage stellt einen Höhepunkt in der Kunst der Baudenkmalpflege in Leipzig dar. Somit konnte die JUS AG erstmals ein Objekt nach Sanierung an eine öffentlich-rechtliche Anstalt veräußern.

Davidstraße 1, Leipzig



„Als ich mit meinen Eltern im Januar 1933 von Hamburg nach Leipzig in die Davidstraße 1 zog, war das Haus in so einem desolaten Zustand, dass meine Eltern bei der Verwaltung vorstellig wurden und die Renovierung zumindest des Treppenhauses anmahnten, die ihnen auch ‚bereits für die nächste Zeit‘ zugesagt wurde. Bis zu unserem Auszug 1952 ist nichts geschehen und die Zeit danach bedarf keines Kommentars. Es ist mir eine große Freude, dass die JUS AG nun ein vor 70 Jahren gegebenes Versprechen ihrer Vorgänger einlöst! Hinter dieser Wohnungstür lebte übrigens unser Nachbar, der berühmte Verleger Baedeker, und in seiner Bibliothek waren die Wände rot. Rot durch die roten Einbände von Hunderten seiner berühmten Reiseführer.“

Hans-Jürgen Bersch, 78 Jahre, Wiesbaden, Fernsehregisseur und langjähriger Vorsitzender des Thomanerbundes, der Vereinigung ehemaliger Schüler der berühmten Leipziger Thomaschule

Herr Bersch freut sich, dass die alten Wandmalereien nach 70 Jahren endlich restauriert werden und dem Treppenhaus somit zu neuem Glanz verhelfen



18 JUS AG AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ

Aufgrund der nationalen Entscheidung bei der Olympiabewerbung zu Gunsten der Stadt Leipzig hat diese enorme Beachtung in der Öffentlichkeit erfahren. Dies ist für das Geschäftsfeld der JUS AG höchst erfreulich. Selbst der Verein Deutscher Makler (VDM) und der Ring Deutscher Makler (RDM) sprechen in ihren jüngsten Analysen von einem „Immobilienfrühling“ in Leipzig. So ist es bereits nicht mehr unüblich, dass Mietpreise von € 7/m² Wohnfläche erzielt werden. Zudem trägt der Bevölkerungssaldo in Leipzig, der erstmals wieder ein Plus von 2.000 Bürgern aufweist, zu einer weiteren Stabilisierung des Immobilienstandortes Leipzig bei.

Berlin

Im Vergleich zum Jahr 2002 hat der Standort Berlin für die JUS AG an Bedeutung zugenommen. Diese Entwicklung ist strategisch im TAG-Konzern klar formuliert und wurde entsprechend umgesetzt. Die JUS AG hat mit dem Einstieg in Berlin ein interessantes Auftragspotenzial, das bislang noch an Dienstleister außerhalb des TAG-Konzerns vergeben wird.

Die Anzahl der Projekte und deren Größe sind eine ideale Plattform, um gemeinsam mit der Bau-Verein zu Hamburg AG in Berlin zu agieren und Synergieeffekte zu nutzen. So verfügt die Bau-Verein zu Hamburg AG über entsprechende Strukturen für die Verwaltung von Beständen wie auch über technisches Fachwissen zur Steuerung von Bauvorhaben. Im Gegenzug kann sich die JUS AG mit ihren Erfahrungen im Vertrieb und ihren überregional gebundenen, externen Vertriebsunternehmen an den Vertriebsaufgaben der Bau-Verein zu Hamburg AG beteiligen und dieses Wissen einbringen.

Die Eigenkapitalanforderungen der Banken an Projektentwicklungen und Bauträgerfinanzierungen wachsen stetig. Der Konsolidierungsprozess der Inlandsbanken führt darüber hinaus zu wesentlich längeren Genehmigungszeiten für Kreditengagements. Aus diesen Gründen hat sich die JUS AG als interessanter Partner für Private Equity-Investoren positioniert und konnte im vergangenen Jahr insgesamt € 10 Mio. projektbezogenes Private Equity erfolgreich einwerben.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit Private-Equity-Investoren sollen zukünftig weitere Modelle entwickelt werden, bei denen gänzlich auf fremdfinanzierende Banken verzichtet werden kann.



Fürstenberg'sche Häuser
Auguste-Viktoria-Straße, Berlin



Brunnenstraße 152, Berlin



Südtor-Marienplatz, Stuttgart
Hier entsteht ein Bürokomplex

Übernachten ohne Pflichten Wohnen auf Zeit für gehobenen Anspruch Faszinierende Immobilien mit Service

20 SERVICED APARTMENTS

In der Feuerbachstraße in Leipzig wird das „Wohnen auf Zeit“ seit nunmehr 10 Jahren erfolgreich betrieben. Das Boardinghaus mit seinen hochwertig möblierten Serviced Apartments in einer ruhigen Nebenstraße des Waldstraßenviertels bietet seinen Gästen eine freundliche Atmosphäre und eine echte Alternative zu einem Aufenthalt im klassischen Hotel.

Ein weiteres Boardinghaus konnte in 2002 in der Nonnenstraße in Leipzig eröffnet werden. Im Boardinghaus Elsterlofts stehen dem anspruchsvollen Gast insgesamt 27 attraktive Loftwohnungen zur Auswahl. Die liebevoll ausgesuchte Ausstattung und das klare Design schaffen eine einzigartige und großzügige Atmosphäre. Insgesamt verfügen die beiden Boardinghäuser über 53 Apartments.



WOHNEN IM LOFT
JUS AG UND Co. OHG



FEUERBACHSTRASSE 17/17A
AG UND Co. KG

Elsterlofts

Feuerbachstraße 17



Markgrafenstraße 10



SERVICED APARTMENTS 21

Im Jahr 2003 wurde aufgrund der sehr guten Auslastung der beiden Häuser entschieden, eine eigene Tochtergesellschaft der JUS AG, die Trinom Business Apartment GmbH, für dieses spezielle Segment zu gründen. Das Ziel der Gesellschaft ist es, die Aktivitäten der einzelnen Häuser zu bündeln, Synergien zu nutzen und die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass sich dieses Segment selbständig am Markt entwickelt.

Der Erfolg dieses Konzeptes spiegelte sich im abgelaufenen Jahr in den hohen Belegungszahlen der beiden Boardinghäuser wider. Insgesamt wurden beachtliche 14.985 Übernachtungen gebucht, was einer Auslastung von 75 % bzw. 80 % entspricht.

Gegenwärtig wird innerhalb des Innenstadtringes in Leipzig, in der Markgrafenstraße 10, ein drittes Haus mit etwa 50 Apartments projektiert. Die Eröffnung dieses Boardinghauses ist für das Jahr 2005 geplant. Ausgestattet mit einem mehrjährigen Mietvertrag soll das Boardinghaus an einen Fonds veräußert werden.

Im Jahr 2005 wird die Trinom Business Apartment GmbH über eine Kapazität von über 100 Apartments verfügen und in diesem Segment marktführend in Leipzig sein. Nach erfolgreicher Integration der Markgrafenstraße ist angedacht, auch in anderen Städten Boardinghäuser zu entwickeln und zu betreiben.

Neue Wege gehen Chancen erkennen und Werte schaffen Gemeinsam Immobilien entwickeln

22 REAL IMMOBILIEN GMBH

Die im November 2002 gegründete REAL Immobilien GmbH mit Sitz in Leipzig ist ein Joint Venture zwischen der Sächsischen Landesbank und der TAG. Das Gemeinschaftsunternehmen dient als Plattform, um Chancenimmobilien, die nicht am Markt gehandelt werden, zu erwerben, deren Potenziale aufzudecken und in Form von Wertsteigerungen zu realisieren.

Die JUS AG als Tochtergesellschaft der TAG hat speziell für die Weiterentwicklung dieser Immobilien umfangreiche Erfahrungen aufgebaut und kann so als Dienstleister für die REAL Immobilien GmbH zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2003 erwarb die REAL Immobilien GmbH über Objektgesellschaften Immobilien mit einem Gesamtvolumen von € 82,5 Mio.

Städtisches Kaufhaus, Leipzig
23.600 m² Mietfläche

Kaiser Maximilian I. verlieh Leipzig einst das Messeprivileg, ihm zu Ehren gibt es ein Denkmal, integriert in die Fassade des **Städtischen Kaufhauses**



Städtisches Kaufhaus, der Innenhof



Zudem wurden weitere Objekte mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. so weit vorbereitet, dass die Ankäufe zu Beginn des Jahres 2004 stattfinden können.

Als absoluter Höhepunkt unter diesen Objekten ist das „Städtische Kaufhaus“ in Leipzig zu sehen. Das Städtische Kaufhaus ist vom Typus her ein an spätbarocke Schloßanlagen orientiertes neobarockes Stadtpalais. Es ist das erste Mustermessehaus der Welt und liegt in zentraler Lage am Neumarkt in der Leipziger Innenstadt. Das Gebäude wurde in den Jahren 1994 bis 1996 vollständig wiederhergestellt und verfügt über eine Gebäudemietfläche von rund 23.600 m². Durch die Achse des vor zwei Jahren neu eröffneten Kaufhofes und des derzeit im Bau befindlichen Karstadtprojektes birgt dieser Standort erhebliche Potenziale in der Zukunft.



Landschaft mit Idylle Eisenbahngrundbesitz erschliessen Neue Konzepte für Ortschaften

Das Tegernseer Tal zählt zu den schönsten Landschaften Deutschlands. Eingebettet in das sanft ansteigende Hügelland, wird der Tegernsee von der mächtigen Kulisse des Wallbergs dominiert. Eine idyllischere Landschaft vermag man sich kaum vorzustellen.

Von jeher fasziniert dieses liebeliche Tal seine Besucher, zieht es Bewohner, Tagesgäste und Urlauber in seinen Bann. Kaum verwunderlich, dass sich das Tegernseer Tal in den letzten Jahrzehnten zu einer sehr beliebten und hochpreisigen Wohngegend entwickelt hat.

Die TAG verfügt seit ihrer Gründung als Eisenbahngesellschaft vor mehr als 120 Jahren über umfangreichen Grundbesitz in dieser Region. Mit einem teilweise bebauten, teilweise unbebauten Grundstücksbesitz von ca. 50.000 m² und zusätzlich ca. 145.000 m² Gleisfläche ist die TAG mit ihren Tochtergesellschaften KVT und TBG noch heute einer der größten Grundeigentümer am Tegernsee.

Noch heute betreibt die Tegernsee-Bahn GmbH als Tochtergesellschaft der TAG eine Gleisstrecke von 12,5 km als Teilstück von Tegernsee nach München. Die Gleisstrecke ist im Rahmen eines Eisenbahninfrastrukturvertrages bis zum Jahr 2013 verpachtet.

**Historisches Bahnhofsgebäude
mit Lok „TAG 15“ in der Stadt Tegernsee**

Der Tegernsee:

malerische Landschaft im Voralpenland



Traditionsbewusste Architektur

in den Ortschaften



Unsere Grundstücke im Bereich der Bahnhöfe in Gmund und Tegernsee verfügen aufgrund ihrer spezifischen Lage über hohe städtebauliche Bedeutung und erhebliches Entwicklungspotenzial. Weil für den modernen Eisenbahnbetrieb lediglich ein Teil des firmeneigenen Grundbesitzes notwendig ist, stehen größere Grundstücksflächen für eine attraktive Neubebauung zur Verfügung. Unsere Aktionäre partizipieren damit nicht nur am Substanzwert unserer Grundstücke, sondern auch an den Entwicklungsmöglichkeiten.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Tegernsee und unter Einbindung einer gemeinsamen Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadt, der Bevölkerung und der TAG, wurde im Jahr 2003 ein Bebauungskonzept für den Bahnhofsbereich in Tegernsee erarbeitet. Im Bereich des Bahnhofplatzes soll eine gemischte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung entstehen. Das Baurecht wurde der TAG im letzten Jahr zugesprochen.

Um auch den Bahnhofsbereich in Gmund zukünftig attraktiver zu gestalten, wurden mit der Gemeinde Gmund erste Gespräche geführt, um die Möglichkeiten einer Aufwertung dieses Bereiches und damit der Ortsmitte Gmund zu sondieren. Gemeinsam möchten wir auch im kommenden Geschäftsjahr konstruktiv an einer Planung für den gesamten Bahnhofsbereich arbeiten.

Die TAG-Aktie

Investor Relations

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Investor Relations weiterhin einen hohen Stellenwert beigemessen. Die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt wurde durch Pressegespräche, Analystenkonferenz und zahlreiche weitere Gespräche des Vorstandes mit Investoren sowie einer umfangreichen Berichterstattung gepflegt. Unseren privaten und institutionellen Aktionären stehen wir jederzeit Rede und Antwort, um mit einer offenen Finanzkommunikation das Vertrauen in das Geschäftsmodell der TAG zu intensivieren. Dass diese Investor Relations-Maßnahmen greifen, spiegelt sich auch in den Ergebnissen der jährlichen Umfrage der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. (WVFI e.V.) zur aktivsten Pressearbeit in 2003 wider. Die TAG wurde unter den „Immobilien-Aktiengesellschaften“ mit nur einer Stimme Unterschied zum Zweitplatzierten auf den dritten Platz gewählt. Mit diesem Ergebnis konnte die TAG an die guten Resultate der beiden Vorjahre anknüpfen.

Trotz der Umstrukturierung und Verkleinerung von Research- und Analyse-Abteilungen der Banken wurde die TAG von 8 Analysten beobachtet. Die HSH Nordbank, die HypoVereinsbank sowie Independent Research veröffentlichten Analysen.

Seit dem 1. September 2003 ist die TAG in einem weiteren Index vertreten. Der 25 Titel umfassende Aktienindex HASPAX gilt als Orientierungsgröße für den Wirtschaftsraum Hamburg und spiegelt die Kursentwicklung am Hamburger Aktienmarkt wider unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten.

Um die Marktstellung der TAG weiter bekannt zu machen, beteiligte sich das Management der TAG an mehreren Veranstaltungen, wie den „Deutschen Investorengesprächen“ in München oder dem „Deutschen Eigenkapitalforum“ in Frankfurt. Ziel dieser Veranstaltungen war es, börsennotierten Unternehmen Gelegenheit zu geben, weitere Kontakte zu Investoren und Analysten zu knüpfen.

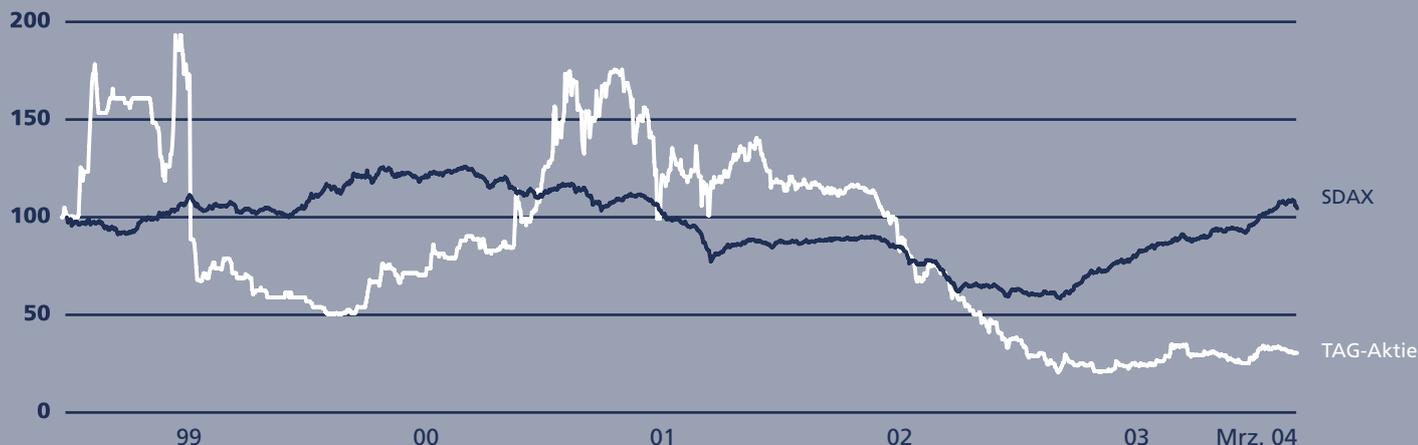
Zudem unterstützte die TAG als Sponsoring-Partner den Immobilienkongress 2003 der European Business School in Oestrich-Winkel. Die TAG fördert somit den gedanklichen Austausch zwischen Praktikern aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft und den Studenten.

Kapitalmaßnahmen

Datum	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapitalmaßnahme
1999 Januar		DM 900.000	
November	20.000	DM 100.000	Kapitalerhöhung gegen Bareinlage
31. Dezember 1999		DM 1.000.000	
		€ 511.292	Umstellung des gezeichneten Kapitals auf €
2000 Juli	88.708	€ 88.708	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln
September	300.000	€ 300.000	Kapitalerhöhung gegen Bareinlage
31. Dezember 2000		€ 900.000	
2001 Februar	600.000	€ 600.000	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 3:2
Februar	500.000	€ 500.000	Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (JUS AG)
Mai	233.762	€ 233.762	Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (Bau-Verein zu Hamburg AG)
Juli	558.738	€ 558.738	Kapitalerhöhung gegen Bareinlage
31. Dezember 2001		€ 2.792.500	
2002 Februar	598.930	€ 598.930	Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (Bau-Verein zu Hamburg AG)
April	50.345	€ 50.345	Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (JUS AG)
Juni	1.720.887	€ 1.720.887	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 2:1
31. Dezember 2002		€ 5.162.661	
2003 Januar	500.000	€ 500.000	Kapitalerhöhung gegen Bareinlage
31. Dezember 2003		€ 5.662.661	
2004 Januar	566.265	€ 566.265	Kapitalerhöhung gegen Bareinlage
Stand Januar 2004		€ 6.228.926	

Performance der TAG-Aktie

Indiziert: 5. Januar 1999 = 100



Bereits vor zweieinhalb Jahren hat sich die TAG mit einigen weiteren namhaften Immobilien-Aktiengesellschaften in dem „Initiativkreis Immobilien-Aktie“ zusammengeschlossen. Die Initiative veranstaltet regelmäßig Fachkonferenzen, in denen wir uns Investoren, Analysten und Fachleuten der Immobilienwirtschaft präsentieren, um die Immobilien-Aktie als attraktives Investment noch stärker in den Fokus der Kapitalmärkte zu rücken.

Kennzahlen zur TAG-Aktie

	2003	2002	2001
Anzahl der Aktien zum Jahresende	5.662.661	5.162.661	2.792.500
Rechnerischer Wert am Grundkapital in €	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie in €	–	–	Gratisaktien
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. €	34,5	46,5	115,90

Gute Investor Relations-Arbeit verlangt, dass alle Aktionäre und Investoren, insbesondere hinsichtlich des Zugriffs auf Unternehmensmitteilungen, gleich behandelt werden. Vor diesem Hintergrund und im Sinne einer offenen und transparenten Finanzkommunikation finden Sie auf unserer Internetseite „www.TAG-AG.com“ unter Investor Relations stets aktuelle Informationen, Termine und Presseberichte. Damit werden wir dem Anspruch einer zeitnahen, fairen und vertrauensvollen Kommunikation gegenüber den Finanz- und Kapitalmärkten gerecht.

Kursentwicklung

Leider entwickelte sich der Kurs der TAG-Aktie im Börsenjahr 2003 rückläufig. Der Börsenkurs der TAG-Aktie sank im Jahresverlauf um 32 % von € 9,00 zu Beginn des Jahres auf € 6,10 zum Jahresende 2003 mit einem Zwischentief von € 4,90 im Mai und einem Zwischenhoch von € 8,50 im September. Am Jahresende 2003 stieg das Interesse an der TAG-Aktie bei steigenden Umsätzen. Zum Jahresbeginn 2004 führte dieses erfreulicherweise zu steigenden Kursen.

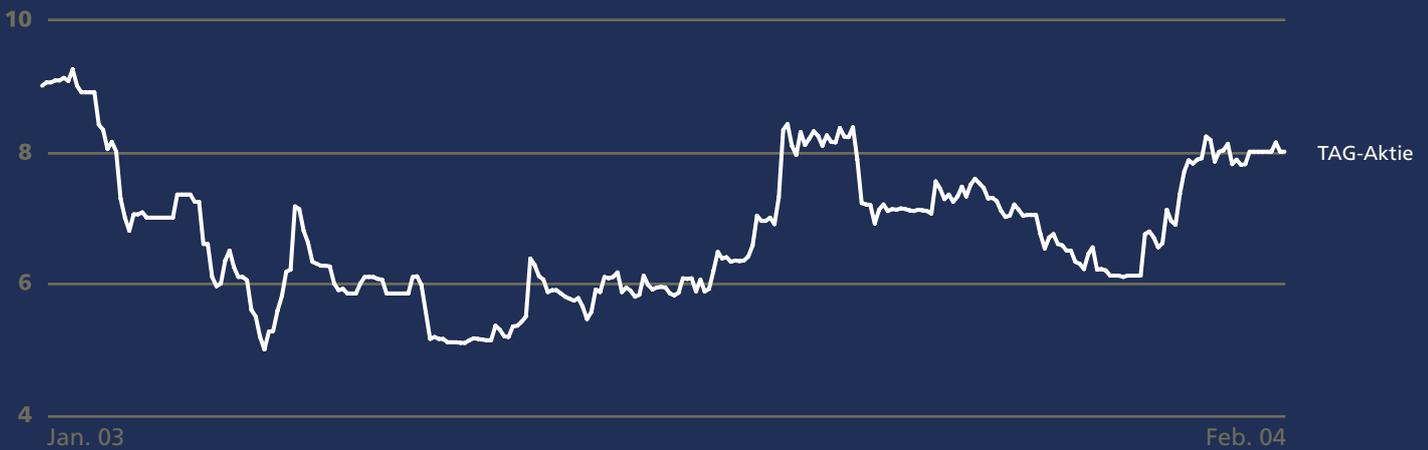
Mit der Entwicklung des Aktienkurses in 2003 ist das Management der TAG nicht zufrieden. Auch wenn eine Bodenbildung erkennbar ist, so zeigt der Börsenkurs noch einen deutlichen Abschlag auf das ausgewiesene Eigenkapital pro Aktie von € 16,27 per Jahresende 2003. Diesem Wert soll sich der Aktienkurs bei Verbesserung der Ertragsituation nähern.

Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol TEG	ISIN DE0008303504	Aktiengattung Inhaber-Stammaktien	Marktsegment Amtlicher Markt, Prime Standard	Designated Sponsor HypoVereinsbank AG, Seydler AG
WKN 830 350	Täglicher Umsatz Ca. 6.000 Aktien	Indizes SDAX, DIMAX, EPIX 30/50, GPR General Index, HASPAX	Börsenplätze München, Frankfurt	

Performance der TAG-Aktie

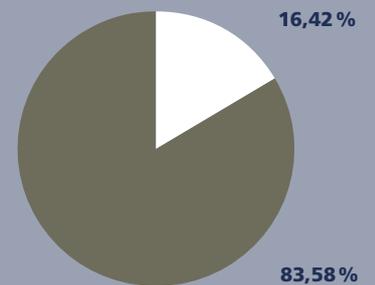
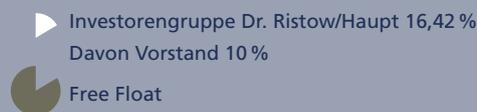
in €



TAG-AKTIE 29

Aktionärsstruktur

Die TAG hat weiterhin eine stabile Aktionärsstruktur. Neben der Investorengruppe Dr. Ristow/Haupt mit einem Anteil von 16,42 % sind weitere institutionelle Investoren an der TAG beteiligt. Daneben sind rund 6.000 private Investoren Aktionäre der Gesellschaft.



Aktionärsstruktur gemäß Definition Deutsche Börse AG
Ausgegebene Aktien: 6.228.926 Stück à € 1 Stand Januar 2004

Finanzkalender

5. Mai 2004	Bilanzpressekonferenz in Hamburg
5. Mai 2004	Analystenkonferenz in Hamburg
Mai 2004	Bericht 1. Quartal
1. Juli 2004	Hauptversammlung in Hamburg
August 2004	Bericht 2. Quartal
November 2004	Bericht 3. Quartal

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2003 hat sich der Aufsichtsrat eingehend und regelmäßig über die Lage des Unternehmens und den Geschäftsverlauf in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld informiert. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Vorstand berichtete in schriftlicher und mündlicher Form regelmäßig, zeitnah und umfassend zu den Themen der Geschäftsentwicklung, der Strategie und Unternehmensplanung sowie über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements. Die für alle Sitzungen erforderlichen Unterlagen wurden vom Vorstand rechtzeitig den Mitgliedern des Aufsichtsrates gestellt. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen und zu besonderen Anlässen.

Im Fokus der Aufsichtsratssitzungen standen die aktuelle Geschäftsentwicklung der TAG und ihrer Tochtergesellschaften, die weitere Ausrichtung des TAG-Konzerns, Kapitalmaßnahmen, die Berichterstattung über Geschäfte in Verhandlungen sowie die allgemeine Situation der Immobilienbranche. Ferner wurden die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat der TAG den aktuellen Entwicklungen angepasst und innerhalb des Konzerns abgestimmt.

30 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Zudem ließ sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand über den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner aktuellen Fassung vom 21. Mai 2003 und die damit verbundenen Änderungen gegenüber dem Kodex in der vorangegangenen Fassung unterrichten. Als Ergebnis hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand erklärt, dass den im Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 21. Mai 2003 aufgeführten Verhaltensempfehlungen mit wenigen begründeten Ausnahmen entsprochen wird. Die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde im Dezember 2003 auf der Internetseite der TAG veröffentlicht.

Aufgrund der Wahl durch die Hauptversammlung am 8. Juli 2003 hat die Schröder, Nörenberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer die Jahresabschlüsse der TAG und des TAG-Konzerns sowie die entsprechenden Lageberichte geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde zum zweiten Mal nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Schröder, Nörenberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 27. April 2004 intensiv beraten. Die Abschlussprüfer erörterten die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und standen dem Aufsichtsrat für ergänzende Fragen zur Verfügung.

Prof. Dr. Ronald Frohne

Stellv. Vorsitzender
Berlin

Rolf Hauschildt

Düsseldorf

Dr. Lutz R. Ristow

Vorsitzender
Hamburg

Prof. Dr. Stephan Breidenbach

Berlin



Dem Ergebnis der Schröder, Nörenberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG sowie den Beschäftigten der mit ihr verbundenen Unternehmen für die von ihnen geleistete Arbeit seine Anerkennung aus. Sie alle haben mit großem Einsatz zur Weiterentwicklung des TAG-Konzerns in einem schwierigen Jahr beigetragen.

Hamburg, im April 2004

Der Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Corporate Governance

Die Belange der Corporate Governance haben auch im letzten Jahr auf den Kapitalmärkten und darüber hinaus zunehmend an Bedeutung gewonnen. Bereits im Jahr 2002 wurde von der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ ein entsprechender Kodex erstellt und veröffentlicht. Darin werden wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dargestellt. Der Kodex umfasst anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung und soll das Vertrauen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Unternehmensleitung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften fördern. Einmal jährlich haben die Unternehmen zu erklären, inwiefern sie den Empfehlungen des Kodex entsprechen oder welche Empfehlungen nicht angewendet werden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TAG haben ihre erste Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex im Dezember 2002 abgegeben. Zudem wird die TAG jährlich in ihrem Geschäftsbericht über die Corporate Governance berichten.

32 CORPORATE GOVERNANCE

Am 21. Mai 2003 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex neu gefasst und am 4. Juli 2003 vom Bundesministerium der Justiz im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Eine aktualisierte Entsprechenserklärung hat die TAG daraufhin im Dezember 2003 abgegeben und im Internet ihren Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Unter Berücksichtigung der am 21. Mai 2003 beschlossenen Änderungen erklären darin der Vorstand und Aufsichtsrat der TAG, dass den Verhaltensempfehlungen zur Unternehmensleitung und -überwachung mit den bereits in der ersten Entsprechenserklärung in 2002 bekannt gemachten Ausnahmen zu 93,4 % entsprochen wird. Die TAG hat damit eine weitere Verbesserung ihrer transparenten und wertorientierten Unternehmenskontrolle erreicht.

Für die TAG ist Unternehmenstransparenz keine Pflicht, sondern Teil ihres Selbstverständnisses in der Kommunikation mit Aktionären und der Öffentlichkeit. Unter Berücksichtigung neuer Erfahrungen und gesetzlicher Vorgaben sowie einer weiteren Entwicklung des Deutschen Corporate Governance Kodex wird auch die TAG ihre Grundsätze regelmäßig überprüfen und gegebenenfalls anpassen. Insoweit verstehen wir unter moderner Corporate Governance einen permanenten Prozess.



Konzernlagebericht und Konzernjahresabschluss

**TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-Aktiengesellschaft,
Tegernsee**

KONZERNLAGEBERICHT UND KONZERNABSCHLUSS 33

Konzernlagebericht	34
Konzernjahresabschluss (IAS)	44
Konzernbilanz	45
Konzern-GuV	46
Konzernkapitalflussrechnung	47
Konzerneigenkapitalentwicklung	48
Konzernsegmentberichterstattung	49
Beteiligungsbesitz	50
Konzernanhang	52
Bestätigungsvermerk	87
Finanzkalender/Impressum	88

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2003

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Geschäftsjahr 2003 war aus konjunktureller Sicht ein weiteres enttäuschendes Jahr. Entgegen vieler Prognosen am Jahresanfang brachte es keine wesentliche Belebung mit sich. Die deutsche Wirtschaft befand sich das dritte Jahr in Folge in einer Stagnation. Im ersten Halbjahr 2003 ging die gesamtwirtschaftliche Produktion sogar leicht zurück und auch die Beschäftigung nahm weiter ab. Maßgeblich hierfür waren die ungünstigen außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Konflikt im Irak und die anhaltende Aufwertung des Euro dämpften die Nachfrage aus dem Ausland. Die Geschäftserwartungen der Unternehmen blieben getrübt und auch die Anlageinvestitionen gingen weiter zurück.

Schwach zeigte sich auch die Binnenkonjunktur. Bei fortgesetztem Rückgang der Beschäftigung erhöhte sich das verfügbare Einkommen der Bevölkerung nur unwesentlich. Während die Exporte im globalen Umfeld immerhin noch um 1,9 % zulegen konnten, blieb der private Konsum zum zweiten Mal in Folge rückläufig. Ursächlich dafür waren die steigende Arbeitslosigkeit, die sinkende Erwerbstätigkeit sowie die Zukunftsängste aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktlage.

Nachteilig wirkten sich auch die über das ganze Jahr geführten Reformdebatten aus. Die Vorsorgewünsche der Bevölkerung führten mit denen durch die Politik ausgelösten Verwirrungen zu einem Anstieg der Sparquote und das bei einem nahezu stagnierenden Realeinkommen.

Lage der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die deutsche Bauwirtschaft hat ein weiteres schwieriges Jahr hinter sich und schrumpfte zum achten Mal in Folge. Im Bauhauptgewerbe verloren mehr als ein Drittel aller Beschäftigten ihren Arbeitsplatz, wobei es im Osten Deutschlands sogar fast die Hälfte waren.

Verschärft hat sich die Krise durch das Konjunkturtief der deutschen Wirtschaft. Diese hat sich auch in 2003 mit Bauinvestitionen zurückgehalten. Insbesondere die kontinuierlich sinkende Nachfrage und der anhaltende Preisverfall bei den Bauleistungen sowie die hohe Beteiligung auswärtiger Bieter waren für die trüben Geschäftsaussichten der Bauwirtschaft mit verantwortlich.

Die sehr schwachen Auftragseingänge führten zu einer zurückhaltenden Personaldisposition bei der bauführenden Wirtschaft in 2003. Der konjunkturelle Abschwung am Bau konnte aufgrund der nur sehr geringen Aufschwungkräfte nicht gestoppt werden. Die Bauwirtschaft geht davon aus, dass sie die konjunkturelle Talsohle frühestens im Jahr 2004 erreichen wird. Eine Belebung der Umsätze wird daher nicht vor 2005 und eine Stabilisierung der Beschäftigung nicht vor 2006 erwartet.

Auch der deutsche Immobilienmarkt befand sich in 2003 in keiner guten Verfassung. Steigende Leerstände und weiterhin zurückgehende Mieten und Vermietungsvolumina prägten weiterhin den Gewerbeimmobilienmarkt. Angesichts unzähliger Unternehmensinsolvenzen und der Unsicherheit über den möglichen Verlust von Arbeitsplätzen kam es weder auf dem Büro- noch auf dem Wohnimmobilienmarkt zu einem nachhaltigen Aufschwung. Zudem wirkten sich die über das gesamte Jahr stattgefundenen Diskussionen der Bundesregierung über die komplette Abschaffung bzw. Kürzung der Eigenheimzulage negativ auf dem Immobilienmarkt aus.

Besonders hart traf es die Gewerbeimmobilien in 2003. Zum zweiten Mal in Folge ging der Gewerbeimmobilienindex wieder deutlich zurück. Die Preise und Mieten verringerten sich durchschnittlich um 3,4 %.

In den deutschen Bürohochburgen dehnten sich die Leerstände auf ein noch nie zuvor gekanntes Rekordniveau aus. Der Leerstand betrug 6,3 Mio. m² und werde nach Ansicht der Immobilienweisen auch in 2004 weiter zunehmen. Die Vereinigung mittelständischer Immobilienberater ermittelte für das gesamte Bundesgebiet (13 Städte) durchschnittliche Leerstände von 7,5 % in 2003 im Vergleich zu 5,3 % im Vorjahr.

Im Bereich Wohnimmobilien blieben die Preise durchschnittlich mit -0,2 % fast konstant, jedoch lassen sich bei bundesweiter Betrachtung in den einzelnen Regionen als auch in den Immobilienkategorien differenzierte Entwicklungen erkennen.

Entwicklung des Kapitalanlagemarktes für Immobilienprodukte

Die Branche der offenen Immobilienfonds verzeichnete im Jahr 2003 mit € 13,4 Mrd. einen Rekordzufluss. Der Anleger setzte erneut sein Vertrauen in Produkte mit hoher Sicherheit und kontinuierlich guter Rendite zu anderen Kapitalanlagen. Ein Teil des Mittelzuflusses in offene Immobilienfonds musste jedoch zunächst in liquiden Mitteln gehalten werden. Die im Verhältnis zur Immobilienanlage geringere Verzinsung liquider Mittel führte dazu, dass die Gesamrendite der offenen Immobilienfonds hinter denen vergangener Jahre zurückblieb. In der Langfristbetrachtung erzielte der Fondsanleger eine durchschnittliche Wertsteigerung von 22,7 % über fünf Jahre.

Auch die geschlossenen Immobilienfonds blieben in 2003 weiter auf Wachstumskurs. Mit € 157 Mrd. Investitionsvolumen erreichten sie ihren historischen Höchststand. Das angeworbene Anlegerkapital von € 2 Mrd. konnte auf € 2,31 Mrd. gesteigert werden. Das inklusive der Bankkredite realisierte Investitionsvolumen steigerte sich von € 4,84 Mrd. auf insgesamt € 5,64 Mrd.

Deutsche Immobilienaktien standen in 2003 weiter im Schatten der offenen und geschlossenen Immobilienfonds. Der Ellwanger & Geiger DIMAX – ein umfassender Aktienindex für deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften – konnte in 2003 ein nur geringes Plus von 1,13 % (ohne WCM) aufweisen. Die meisten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften wurden auch in 2003 mit einem deutlichen Abschlag zum Substanzwert von 35-50 % gehandelt.

Rechnungslegung nach IAS/IFRS

Nach der Umstellung der Rechnungslegung auf IAS/IFRS zum 31. Dezember 2002 erstellte die TAG auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2003 erstmals Quartalsberichte nach IAS/IFRS mit entsprechenden Vergleichszahlen zum Vorjahr.

Zumindest mittelfristig ergeben sich noch unterschiedliche Maßgeblichkeiten aus der internationalen Rechnungslegung auf der einen Seite und dem nationalen deutschen Aktiengesetz (welches sich auch zukünftig am HGB orientiert) auf der anderen Seite.

Vorteile aus der Rechnungslegung nach IAS/IFRS ergeben sich für den Konzern aus einer besseren internationalen Vergleichbarkeit und einer realistischeren Bilanzierung (Aufdeckung stiller Reserven und Lasten). Daraus abgeleitet ergeben sich grundsätzlich verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten, auch im internationalen Bereich, im Hinblick auf Fremd- und Eigenkapital.

Geschäftsverlauf im Konzern

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) ist die Holding des TAG-Konzerns. Über ein mehrdimensionales Geschäftsmodell von Führungsgesellschaften ist die TAG in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Spezialimmobilien tätig bzw. möchte dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten.

Im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien befasst sich die TAG über ihre Führungsgesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) mit dem Erwerb, der Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen. Ziel ist der Ausbau des Wohnungsbestandes und damit der Substanz im Konzern der TAG.

Die Aktivitäten im Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien sollen durch den Erwerb oder den Aufbau einer Führungsgesellschaft für dieses Geschäftsfeld verstärkt werden. Hierüber soll dann der Erwerb und die Verwaltung von Bestandsobjekten erfolgen. Angesichts des anhaltend schwachen Marktes und der eingeschränkten Möglichkeiten der Finanzierung hat die TAG bisher keine Gewerbeimmobiliengesellschaft erworben und im Geschäftsjahr 2003 keine Beteiligungsmöglichkeit konkret geprüft.

Diese Zurückhaltung hat sich aufgrund der Marktentwicklung und -prognosen als richtig herausgestellt.

Die wesentlichen Beteiligungen der TAG sind:

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG)

Die Bau-Verein AG ist weiterhin die größte Gesellschaft im TAG-Konzern und Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Als börsennotierte Aktiengesellschaft veröffentlicht die Bau-Verein AG einen eigenen Geschäftsbericht mit einem Konzernabschluss nach IAS/IFRS. Bei Umsatzerlösen in Höhe von € 87,3 Mio. (Vorjahr: € 107,8 Mio.) erwirtschaftet die Bau-Verein-Gruppe mit € 60,2 Mio. (Vorjahr: € 82,7 Mio.) einen Großteil der Umsätze durch Grundstücksverkäufe. Aus der Hausbewirtschaftung resultieren Umsatzerlöse in Höhe von € 27,1 Mio. (Vorjahr: € 24,6 Mio.). Der Rückgang bei den Grundstücksverkäufen resultierte aus dem anhaltend negativen wirtschaftlichen Umfeld in 2003 sowie steuerlichen und gesetzlichen noch nicht gefestigten Rahmenbedingungen. Die Bereitschaft zum Erwerb einer Immobilie war zudem eingeschränkt durch aufwendigere Gespräche der potenziellen Erwerber mit deren finanzierenden Banken. Die Fortsetzung der Kosteneinsparungen sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von € 4,7 Mio. gegenüber € 1,5 Mio. im Vorjahr schafften einen überwiegenden Ausgleich beim Ergebnis der Gesellschaft. Ihre Standorte München, Hamburg, Berlin und den Raum Rhein-Main hat die Bau-Verein AG im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Wohnimmobilienwirtschaft gut gewählt. Ballungsräume werden auch zukünftig eine positivere Entwicklung erfahren als dieses für Nebenstandorte möglich ist. Zudem ist die Gesellschaft dem Trend zu größeren Wohnungen bereits rechtzeitig gefolgt. Bereits heute weisen rund 70 % der Wohneinheiten der Bau-Verein AG im Bereich Bestandsentwicklung drei und mehr Räume auf. Durch Zusammenlegungen werden zudem weitere Großwohnungen geschaffen. Langfristiger Erfolg ist dem Unternehmen sicher, welches attraktive Wohnungen bei Zuschnitt, Größe und Ausstattung in einem ansprechenden und wirtschaftlich stabilen Umfeld bieten kann.

Verschiedene Projekte wurden von der Bau-Verein AG im Geschäftsjahr 2003 an den Standorten Berlin, Hamburg und im Raum Rhein-Main begonnen. Im so genannten „Schweizer Viertel“ im Südwesten Berlins wurde im Rahmen einer Flächenoptimierungsmaßnahme eine Stadtvilla mit moderner Architektur und fünf Wohnungen mit drei bis vier Zimmern erstellt, die den modernen Ansprüchen an Komfort und Ausstattung entsprechen. In der Altstadt von Wedel, nahe der Stadt Hamburg, werden auf nur 5.700 m² Grundstücksfläche 64 neue Wohnungen in fünf Gebäuden als Maisonettewohnungen über zwei Ebenen mit Gartenanteil erstellt. Die gute Lage des Grundstückes und die Vielfalt und Funktionalität der Grundrisse haben in 2003 für einen guten Verkaufsstart gesorgt. Ein Renommierprojekt in Hamburg ist das Bauvorhaben „Dock 4“ am Sandtorkai in der Hafencity. Nach einem guten halben Jahr Bauzeit beginnen die Visionen der Sandtorkaibebauung Wirklichkeit zu werden. An markanter Stelle, gegenüber der historischen Speicherstadt ist die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gut vorangeschritten. In enger Abstimmung mit den weiteren beteiligten Investoren und der Hafencity Hamburg GmbH wird die Realisierung zum Jahresende 2004 erfolgen und damit der erste Meilenstein in der Verwirklichung des größten Städtebauprojektes gesetzt sein. In Mainz befindet sich das Neubaugebiet „Vor den Weinbergen“ mit 34 Reihenhäusern und zehn Doppelhaushälften im Bau. Insgesamt wird eine Wohn-/Nutzfläche von 7.800 m² realisiert. Nach dem Vertriebsstart in der zweiten Jahreshälfte 2003 ist die Fertigstellung für den Herbst 2004 geplant.

Der Ausbau des Wohnungsbestandes durch Zukäufe ist ein dominierendes Ziel der Gesellschaft. Auch im Geschäftsjahr 2003 wurde die Bau-Verein AG aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz zu bedeutenden Bieterverfahren eingeladen. Im TAG-Konzern besteht jedoch Einigkeit, dass die Wirtschaftlichkeit heutiger Akquisitionen grundsätzlich im Vordergrund zu stehen hat. Vor diesem Hintergrund wurde bisher kein größeres Wohnungspaket erworben. Angestrebt ist nunmehr der Aufbau des Wohnungsbestandes der Bau-Verein AG durch den Erwerb auch kleinerer Wohnungspakete zu akzeptablen Preisen.

Bei einem Bilanzvolumen von € 417,2 Mio. (Vorjahr: € 416,8 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt € 87,3 Mio. (Vorjahr: € 107,8 Mio.) erwirtschaftete die Bau-Verein-Gruppe einen Jahresüberschuss von € 0,2 Mio. gegenüber € 1,0 Mio. im Vorjahr. Die Kontinuität des Bilanzvolumens ergibt sich trotz Reduzierung des Umlaufvermögens und entsprechender Darlehensverbindlichkeiten aus der erstmaligen Vollkonsolidierung einer Beteiligung innerhalb der Bau-Verein-Gruppe. An der Gesellschaft hält die TAG weiterhin einen Anteil von 87,9 %.

JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (JUS AG)

Die JUS AG hat in 2003 mit dem Vertrieb des „Schokoladen-Palais“ mit rund 100 Wohnungen begonnen. Damit konnte erfolgreich ein Nachfolgeprojekt für die „Elsterlofts“ projektiert und gestartet werden. Der erste Bauabschnitt, das Herrenhaus mit acht Wohnungen, wurde in 2003 an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung ist für 2004 vorgesehen. Als Nachfolgeprojekt für das „Schokoladen-Palais“ wurde die ehemalige Kunstdruckerei Ludewig erworben, und nun in 2003 mit 25 Wohnungen projektiert. Der Vertriebsstart für dieses Projekt ist für das Frühjahr 2004 vorgesehen und wird noch in 2004 abgeschlossen sein. In Berlin konnte die mehr als zehnjährige Erfahrung der JUS AG in der Sanierung hochwertiger, denkmalgeschützter Wohnimmobilien mit dem neuen Segment Loftwohnungen ideal in der Grünberger Straße kombiniert werden. So werden in dem Vorderhaus 22 Gründerzeitwohnungen verkauft und saniert. Das Hinterhaus besteht aus einem alten Fabrikgebäude, in welchem 20 Loftwohnungen entstehen werden. Die JUS AG hat sich mit dem Segment Loftwohnungen einer zeitgemäßen Wohnkultur verschrieben und innerhalb kürzester Zeit in Deutschland zu einem der Marktführer entwickelt. Insbesondere die neuen Bundesländer und Berlin bieten für die Entwicklung dieser Wohnkultur noch viele Chancen. Erstmals in der Geschichte der JUS AG wurde ein Neubauprojekt mit rein gewerblicher Nutzung in Leipzig gestartet. Der Bau der

„Stadtgalerie Markkleeberg“ mit etwa 5.000 m² Nutzfläche hat im Herbst 2003 begonnen und wird im November 2004 fertig gestellt sein. Die Gesamtinvestition liegt bei € 8,3 Mio. Das Objekt ist bereits vor Baubeginn zu 85 % vermietet und die JUS AG geht davon aus, dass bei Fertigstellung auch die letzten verbleibenden Büroflächen vermietet sein werden. Ende 2003 konnte nach erfolgreicher Sanierung ein Objekt in Leipzig an eine öffentliche Medienanstalt übergeben werden und stellte einen Höhepunkt in der Kunst der Baudenkmalpflege in exponierter Lage Leipzigs dar. Damit ist erstmalig für die JUS AG ein Objekt nach Sanierung an eine öffentlich-rechtliche Anstalt veräußert worden.

Im Vergleich zu 2002 hat die JUS AG ihr Verkaufsvolumen insgesamt um etwa 5 % steigern können. Die Nominierung der Stadt Leipzig als Olympiakandidat hat bis zur Mitte des Jahres 2003 zu einem Verkaufsplus von 20 % geführt. Eine kritischere Berichterstattung über die Olympiaaktivitäten in Leipzig im dritten Quartal 2003 hat dieses deutliche Verkaufsplus durch weniger Verkäufe im vierten Quartal 2003 reduziert. Die Fortsetzung der Diskussion um die Steuerpolitik und die Reformen in der Bundesrepublik Deutschland haben eine deutlichere Verbesserung der Verkäufe verhindert. Selbstnutzer waren irritiert und entsprechend zurückhaltend. Die Kapitalanleger wissen nach wie vor um die Rentabilität der von der JUS AG angebotenen Produkte. Aufgrund der nationalen Entscheidung der Olympiabewerbung zu Gunsten Leipzigs hat Leipzig in der Öffentlichkeit enorme Beachtung erfahren. Dies ist für das Geschäftsfeld der JUS AG sehr hilfreich. Der Verband Deutscher Makler (VDM) und der Ring Deutscher Makler (RDM) sprechen in der jüngsten Analyse der statistischen Auswertung von einem „Immobilienfrühling in Leipzig“. So ist ein Mietpreis von € 7,00 pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr unüblich. Auch der Bevölkerungssaldo in Leipzig (erstmalig wieder mit einem Plus von 2.000 Bürgern) trägt zur Stabilisierung des Immobilienstandortes Leipzig bei. Insgesamt ist bei den Umsatzzahlen zu erkennen, dass die weitere Verstärkung der Aktivitäten in Berlin nun auch zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den Standorten Berlin und Leipzig führt. Hat im Jahr 2002 der Umsatz in Berlin noch bei etwa 30 % gelegen, so ist dieser im Jahr 2003 auf 40 % angestiegen. Die Verteilung der Umsätze auf die Standorte Berlin und Leipzig ist strategisch klar formuliert und wurde entsprechend umgesetzt. Die JUS AG hat mit der Entwicklung in Berlin nunmehr ein interessantes Auftragspotenzial, welches bislang immer noch an Dienstleister außerhalb des TAG-Konzerns vergeben wird. Die Anzahl der Projekte und deren Größe ist nun eine ideale Plattform, um gemeinsam mit der Bau-Verein AG in Berlin zu agieren und Synergieeffekte zu nutzen. Aufgrund der weiteren Zurückhaltung der Banken bei den so genannten Bauträgerfinanzierungen hat sich die JUS AG als interessanter Partner für Private Equity-Investoren positioniert und im Jahr 2003 rund € 10 Mio. projektbezogenes Kapital eingeworben. Diese positiven Erfahrungen mit Private Equity-Investoren sollen zukünftig ausgeweitet werden in den Bereich der international agierenden Opportunity Funds. Im Rahmen eines nach IAS/IFRS erstellten Konzernabschlusses erzielte die JUS-Gruppe bei einem Bilanzvolumen von € 144,8 Mio. (Vorjahr: € 101,6 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von € 33,3 Mio. (Vorjahr: € 32,7 Mio.) einen Jahresüberschuss von € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 4,0 Mio.). Die Erhöhung des Bilanzvolumens resultiert aus der Vielzahl der Projekte bei denen die JUS AG nach erfolgreichem Verkauf an Enderwerber mit der Sanierung beginnen konnte. Entsprechend kamen Darlehen zur Finanzierung der Maßnahmen zur Auszahlung. Die Reduzierung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr ist in diesem Zusammenhang beim Aufwand im Wesentlichen auf die erhöhten Zinsen und auf höhere sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen. Auf der Ertragsseite ergab sich aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften bei der JUS AG ein positiver Betrag von € 0,3 Mio. gegenüber € 2,9 Mio. im Vorjahr. Zudem war seitens der JUS AG für Ende 2003 mit einem Ergebnisbeitrag aus dem Projekt „Südtor“ in Stuttgart gerechnet worden. An der Gesellschaft hält die TAG weiterhin einen Anteil von 93,6 %.

Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft (AGP AG)

Diese Gesellschaft aus München war innerhalb des TAG-Konzerns mit der Entwicklung und Projektierung des historischen Grundbesitzes der TAG im Tegernseer Tal beauftragt. Zukünftig wird sich die AGP AG als Ein-Objekt-Gesellschaft ausschließlich mit der wirtschaftlichen Optimierung ihres Eigentums – dem Buch- und Medienhaus in Erfurt am Anger – befassen. Dazu wurde die Kostenstruktur den unmittelbaren Aufgaben der Gesellschaft angepasst. Expansionspläne werden zurückgestellt bis das immobilienwirtschaftliche Umfeld und die finanzielle Situation dieses erlauben. Aus der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der AGP AG resultierte im Geschäftsjahr 2003 ein Verlust von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.). Die TAG ist mit 66,7 % am Gewinn und Verlust und mit 49 % der Stimmrechte an der AGP AG beteiligt.

Real Immobilien GmbH (REAL)

Die Landesbank Sachsen sowie die TAG sind mit jeweils 49 % an der Gesellschaft beteiligt. Die REAL wird die derzeitigen Chancen am deutschen Immobilienmarkt dadurch wahrnehmen, dass unter anderem Immobilien aus Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren erworben, weiterentwickelt und anschließend wieder veräußert werden. Ausgangspunkt dieser Strategie ist die Tatsache, dass solche Objekte in dieser Phase aufgrund der gesetzlichen Regelungen nur mit Einschränkungen optimal bewirtschaftet und marktgerecht aufbereitet werden können. Die Real unterliegt diesen Zwängen nicht und kann diese für sich nutzen. Aber auch andere Chancen sollen im Bereich der „non-performing loans“ durch Übernahme solcher Kreditengagements von Banken wahrgenommen werden. Perspektivisch kann die REAL Dritten zur Verfügung stehen, um für deren Immobilien am Markt Wertschöpfungspotenziale zu generieren. Im Geschäftsjahr 2003 hat die REAL über Objektgesellschaften insgesamt Immobilien mit einem Gesamtvolumen von € 82,5 Mio. erworben. Zudem wurden Objektkäufe mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. vorbereitet.

Finanzierung

Die Finanzierungen innerhalb der Gesellschaften im TAG-Konzern erfolgten aus eigenen und fremden liquiden Mitteln. Neben der Gewährung von Darlehen durch Kreditinstitute konnte auch im Rahmen eines Private Equity-Programms der Tochtergesellschaften JUS AG und Bau-Verein AG Fremdkapital erfolgreich eingeworben werden. Die TAG selbst hat im Januar 2003 eine Barkapitalerhöhung in Höhe von € 4,15 Mio. durchgeführt. Über Konzern-darlehen innerhalb des Konzerns werden die Finanzierungen optimiert.

Der Konzern wies damit am Jahresende folgende Finanzstruktur auf:

	<i>in % der Bilanz- summe</i>		<i>in % der Bilanz- summe</i>	
	<i>Gesamt T€ 31.12.2003</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>Gesamt T€ 31.12.2002</i>	<i>31.12.2002</i>
Eigenkapital	92.167	15,22	103.174	17,89
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402.689	66,48	375.601	65,14
Sonstiges Fremdkapital	101.390	16,74	88.291	15,31

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der Beteiligungs-, Projekt- und Bestandsfinanzierung der einzelnen Gesellschaften. Die Darlehen sind kurz-, mittel- und langfristig vereinbart. Einzelnen Gesellschaften standen im Rahmen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch Kreditlinien zur Verfügung und wurden genutzt. Für die Fremdmittel entstand im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Zinsaufwand mit einem Zinssatz von durchschnittlich 5,0 %. Teilweise wurden Kredite der Konzerngesellschaften durch die TAG als Konzernmuttergesellschaft verbürgt.

Ertragslage und Umsatz

Der Umsatzrückgang bei Grundstücksverkäufen der Bau-Verein AG drückte sich deutlich im Rückgang der Umsatzerlöse des TAG-Konzerns aus. Diese reduzierten sich auf € 122,2 Mio. gegenüber € 142,4 Mio. im Vorjahr. Nach wie vor bilden die Umsätze aus Verkäufen mit € 88,7 Mio. (73 %) den Schwerpunkt der Umsatzerlöse im TAG-Konzern. Erfreulicherweise konnten die Erlöse der Bau-Verein AG aus der Hausbewirtschaftung von € 24,6 Mio. auf € 27,0 Mio. erhöht werden und tragen somit zu 22 % der gesamten Umsätze bei. Aufgrund der Nachhaltigkeit und damit stabilisierenden Wirkung dieses Teils der Umsatzerlöse wird eine weitere Erhöhung des Anteils angestrebt. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren unter anderem aus realisierten Erträgen aus Währungsverkäufen der Bau-Verein AG in Höhe von € 2,4 Mio. und dortigen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1,2 Mio. Die alljährlich notwendige Neubewertung der Renditeliegenschaften im TAG-Konzern führte zu einem Ertrag von € 0,1 Mio. gegenüber € 2,6 Mio. im Vorjahr.

Aufwendungen

Die in 2003 fortgesetzten umfangreichen Restrukturierungsarbeiten im TAG-Konzern haben zu einer Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf € 16,1 Mio. gegenüber € 17,7 Mio. im Vorjahr geführt. Festzustellen sind dabei unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der einzelnen Gesellschaften des TAG-Konzerns. Während die Bau-Verein AG eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von € 6,1 Mio. auf € 3,9 Mio. und die TAG von € 3,0 Mio. auf € 2,1 Mio. erreichen konnten, ergab sich bei der JUS AG eine Erhöhung von € 8,6 Mio. auf € 10,2 Mio. Dieses resultiert aus den hohen Anforderungen, die sich zurzeit aufgrund der 30 abzuwickelnden Projekte bei der JUS AG ergeben. Der erhöhte Aufwand für Zinsen hat zu einem Finanzergebnis von € -20,1 Mio. gegenüber € -18,9 Mio. im Vorjahr geführt. Auch hier drücken sich die verstärkten Aktivitäten der JUS AG über die Vielzahl der zurzeit in Arbeit und in der Finanzierung befindlichen Projekte aus.

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2003 wurde neben den planmäßigen Goodwillabschreibungen ein Wertminderungsaufwand des Goodwill aus dem Erwerb der Anteile an der Bau-Verein AG in Höhe von € 9,06 Mio. vorgenommen. Hierbei wurde nach Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Unternehmenswertes von einer dauernden Wertminderung ausgegangen. Der Ausbau des Wohnungsbestandes ist Teil der Strategie für die Beteiligung der TAG an der Bau-Verein AG. Die Gesellschaft wurde aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz zu bedeutenden Bieterverfahren in den Geschäftsjahren 2002 und 2003 eingeladen, ohne dass es bisher zu einer Veräußerungsentscheidung zu Gunsten der Bau-Verein AG oder in Einzelfällen überhaupt gekommen ist. Im TAG-Konzern besteht Einigkeit, dass die Wirtschaftlichkeit heutiger Akquisitionen grundsätzlich im Vordergrund zu stehen hat.

Sofern sich bekannt gemachte offizielle Neuregelungen für die zukünftige Goodwillabschreibung bei der IAS-/IFRS-Bilanzierung bestätigen, wird dieses einen deutlich positiven Ergebniseffekt für den TAG-Konzern in den Folgejahren haben.

Ergebnis

Das Konzernergebnis der TAG für das Geschäftsjahr 2003 ist durch den deutlichen Rückgang der Umsatzerlöse der Bau-Verein AG, den Wertminderungsaufwand auf den Goodwill der Bau-Verein AG und den verstärkten Finanzierungsbedarf sowie Aufwand der JUS AG durch die Vielzahl der Projekte geprägt. Zudem reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr der positive Effekt aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften. Im Ergebnis erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 15,1 Mio. gegenüber einem Jahresüberschuss von € 1,1 Mio. im Vorjahr.

Organisation und Personal

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter im TAG-Konzern betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 151 nach 162 im Vorjahr, wobei sich auch hier innerhalb der einzelnen Gesellschaften unterschiedliche Entwicklungen ergeben haben. Die Organisation der TAG wurde auf 5 Personen (Vorjahr: 7) verschlankt. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Die Bau-Verein AG hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter nach Restrukturierungsmaßnahmen um 8 auf 98 gesenkt. Die JUS AG dagegen hat ihren Personalbestand weiter um 15 auf 41 Personen erhöht, um dem zunehmenden Geschäftsvolumen und Ansprüchen innerhalb des Konzerns gerecht zu werden. Die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft (TBG) als Eisenbahninfrastrukturgesellschaft hat ihren Personalbestand mit 11 Mitarbeitern konstant gehalten.

Risikobericht

Die Überwachung, Steuerung und sachgerechte Abwägung von unternehmerischen Chancen und Risiken ist im TAG-Konzern ein wichtiger Bestandteil der Unternehmenskultur. Überdurchschnittliche Ergebnisse können oft nur durch ein bewusstes Eingehen von Risiken erzielt werden. Daher ist der systematische und organisatorische Umgang mit Risiken in Erkennung, Analyse und Maßnahme entscheidend für den zukünftigen Erfolg eines Unternehmens. Weiterhin hat die Frage der Verfügbarkeit von Kapital für unseren Konzern sowie die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften oberste Priorität. Die Finanzmärkte sind weiterhin in einem labilen Zustand. Kreditinstitute und Investoren sind verunsichert, so dass Eigenkapital wie auch Kredite weiterhin schwierig zu beschaffen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat sich hier keine wesentliche Verbesserung der Situation ergeben.

Marktrisiken

Der TAG-Konzern ist auf einem sich ständig verändernden Markt tätig. Unterschiedliche Standorte und Marktsegmente erfordern eine ständige Beobachtung der Märkte und einen ständigen Dialog mit den Marktteilnehmern. Unsicherheiten können sich durch Gesetzesänderungen in der Besteuerung und Immobilienförderung ergeben, deren Auswirkungen auf den Markt abschließend noch nicht beurteilt werden können. Damit verbunden sind Preis- und Absatzrisiken primär im Bestand der Gewerbeimmobilien. Die von der TAG als Teil der Langfriststrategie angestrebte Diversifizierung des Immobilienportfolios durch drei Kerngeschäftsfelder hilft, diese allgemeinen Risiken zu minimieren.

Forderungsausfallrisiken

Entsprechend der Strategie der TAG werden Darlehen an Beteiligungsgesellschaften vergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligungen wird über das Konzernverhältnis kontrolliert und entsprechende Maßnahmen zur Forderungsabsicherung bei Bedarf eingeleitet.

Finanzierungsrisiken

Der TAG-Konzern verfügt über ein dezentrales Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Über Konzerndarlehen wird die Liquidität im Konzern optimiert. Die Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Finanzierung von Unternehmensakquisitionen und Immobilien engt die Möglichkeiten der Gesellschaften im TAG-Konzern ein. Konzerndarlehen müssen daher den Beteiligungsgesellschaften länger zur Verfügung gestellt werden und stehen der TAG für eigene Zwecke dann nicht zur Verfügung. Investitionschancen der einzelnen Gesellschaften können nur begrenzt wahrgenommen werden. Die Einwerbung von Eigenkapital durch Bar- oder Sachkapitalerhöhungen zum teilweisen Ausgleich ist in einem schwachen Börsenumfeld nicht immer mit Erfolg möglich. Das Finanzierungsmanagement der einzelnen Gesellschaften und der Holding analysiert ständig die Kapitalmarktentwicklungen und trifft die notwendigen Maßnahmen. Finanzierungsrisiken könnten den Bestand des TAG-Konzerns bzw. einzelner Gesellschaften gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Finanzlage haben. Dem Vorstand ist es trotz des schwachen Börsenumfelds in 2003 und zu Beginn von 2004 gelungen, Barkapitalerhöhungen in Höhe von insgesamt € 8,6 Mio. durchzuführen und er befindet sich in weiteren aussichtsreichen Gesprächen, neues Eigenkapital einzuwerben.

Risiken aus den Konzerngesellschaften

Bei den Konzerngesellschaften liegt das Risiko in einer Nichterfüllung der Renditeerwartungen von deren Beteiligungsgesellschaften. Durch die Übernahme der JUS AG und der Bau-Verein AG in den Geschäftsjahren 2001 und 2002 liegt ein zusätzliches Risiko im operativen Geschäft der Tochtergesellschaften des JUS bzw. Bau-Verein-Konzerns. Die Risikoüberwachung wird dezentral bei der JUS AG bzw. bei der Bau-Verein AG durchgeführt und von der Konzernmuttergesellschaft kontrolliert. Regelmäßig berichten die verantwortlichen Personen der Beteiligungsgesellschaften über die aktuellen Entwicklungen. Zudem sind durch die teilweise Besetzung der Organe in den Beteiligungsgesellschaften mit Aufsichtsräten und Vorständen der TAG eventuelle Risiken in den Beteiligungsunternehmen bekannt.

Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2003

Im Januar 2004 hat die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 566.265 Aktien platziert. Damit hat sich das Grundkapital um 9,9 % auf € 6.228.926,00 erhöht. Der TAG flossen dadurch € 4,4 Mio. an liquiden Mitteln zu. Bei der unsicheren Situation an den Finanzmärkten und der restriktiven Haltung der Kreditinstitute bei der Kreditgewährung bildete diese Maßnahme einen besonderen Erfolg.

Im Januar 2002 hat die TAG im Rahmen einer Put-Option von den internationalen Investoren ABP Investments, BPF-Bouw und Jones Lang LaSalle Co-Investment Inc. einen 11,75 %-Anteil an der Bau-Verein zu Hamburg AG erworben. Der Restkaufpreis in Höhe von rund € 15 Mio. wurde durch eine Vereinbarung im März 2004 um 1/3 reduziert. Mit der Reduzierung verbunden ist eine Kreditierung des verbleibenden Kaufpreises bis 2006 bei ratierlicher Tilgung. Dagegen wird den Investoren von der TAG ein Wahlrecht zur Umwandlung des Restkaufpreises in eine Wandelanleihe gewährt.

Die Kaufpreisreduzierung wurde in Verbindung mit der Wandelanleihe als nachträgliche Teilkompensation für den außerordentlichen Restrukturierungsaufwand der Bau-Verein AG im Geschäftsjahr 2001 vereinbart. Die Verlängerung der Rückzahlungsmodalitäten für den Restkaufpreis ist eine weitere Teilkompensation.

Durch diese partnerschaftliche Einigung reduzieren sich die Verbindlichkeiten der TAG um € 5 Mio. und führen damit nach der Barkapitalerhöhung im Januar 2004 zu einer weiteren deutlichen Verbesserung der Kapitalstruktur. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass mittelfristig Fremdkapital in Eigenkapital umgewandelt wird, wenn die Investoren die mögliche Wandelanleihe optieren und schließlich in TAG-Aktien wandeln.

Diese positiven Ergebnisse sind ein weiterer Baustein im aktuellen Prozess der TAG, die Bilanzrelationen und Strukturen zu optimieren. Die Position der TAG in möglichen Beteiligungs- und Fusionsprozessen in 2004 wurde damit weiter verbessert.

Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick

Der Schwerpunkt des Beteiligungsportfolios gehört zum Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird weiterhin der Einkauf von attraktiven Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen über die Bau-Verein AG angestrebt. Über nationale und internationale Konsortien unter Beteiligung finanzstarker Partner sollen kleinere und größere Wohnungsgesellschaften und -bestände akquiriert werden. Mit dem Verkauf von kostengünstigen Eigenheimen in attraktiven Ballungszentren über die Bau-Verein AG und steuerlich interessanten Denkmalschutzobjekten über die JUS AG ist die TAG weiterhin in zwei attraktiven Marktfeldern tätig. Entscheidend ist für die TAG zukünftig auch der Ausbau der Marktposition auf dem Immobilienmarkt. Hier gilt es, die besondere und vielleicht auch einmalige Chance eines sich konsolidierenden Marktes aktiv zu nutzen. Hier sind innovative Lösungen gefragt, die wir beispielsweise durch die REAL Immobilien GmbH bieten. Insgesamt wird der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2004 deutliche Veränderungen bei den dort aktiven Gesellschaften herbeiführen. Die TAG hat die Voraussetzungen für mögliche Beteiligungs- und Fusionsüberlegungen in 2004 geschaffen.

Tegernsee, den 14. April 2004

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft



Michael Haupt



Olaf G. Borkers

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva	<i>Anhang</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
A. Anlagevermögen			
I. Renditeliegenschaften	1	85.940	82.024
II. Sachanlagen	2	7.457	6.687
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	3	113	118
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	4	27.053	38.047
V. Finanzanlagen	5		
Anteile an assoziierten Unternehmen	5	1.345	1.232
Andere Finanzanlagen	5	3.581	5.739
		4.926	6.971
B. Latente Steuern	6, 39	10.101	7.564
C. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8	330.504	314.825
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8	50.634	57.433
Andere Vorräte	9	17.003	7.441
		398.141	379.699
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	28.632	22.704
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	10	15.524	10.285
Sonstige Vermögensgegenstände	10	10.129	12.669
		54.285	45.658
III. Liquide Mittel	11	17.460	9.622
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12	220	229
		605.696	576.619

Passiva	<i>Anhang</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	13	5.663	5.163
II. Kapitalrücklage	14	86.744	97.777
III. Gewinnrücklagen	15	6.689	6.689
IV. Bilanzverlust		-6.929	-6.455
		92.167	103.174
B. Minderheitenanteile	16	9.450	9.533
C. Langfristige Verpflichtungen	17		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17	99.335	108.438
Rückstellungen für Pensionen	18	2.453	2.413
Sonstige langfristige Verpflichtungen	19	1.098	1.391
		102.886	112.242
D. Kurzfristige Verpflichtungen	20		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20	303.354	267.163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20	40.337	36.381
Steuerrückstellungen	21	1.593	2.117
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	22, 25	45.669	37.052
		390.953	342.713
E. Latente Steuern	23, 39	10.147	8.820
F. Rechnungsabgrenzungsposten		93	137
		605.696	576.619

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2003

	<i>Anhang</i>	<i>2003 T€</i>	<i>2002 T€</i>
Umsatzerlöse	26	122.164	142.391
Sonstige betriebliche Erträge	27	6.514	4.046
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	28	11.835	5.652
Andere aktivierte Eigenleistungen	29	918	1.653
Materialaufwand	30	-99.724	-106.270
Personalaufwand	31	-8.617	-9.091
Sonstige betriebliche Aufwendungen	32	-16.146	-17.743
EBITDA		16.944	20.638
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	33	-658	-832
Neubewertung der Renditeliegenschaften	34	114	2.615
EBITA		16.400	22.421
Goodwillabschreibungen	35	-10.994	-1.968
EBIT		5.406	20.453
Beteiligungsergebnis	36	-134	846
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	37	-1.029	-145
Finanzergebnis	38	-20.130	-18.860
EBT		-15.887	2.294
Steuern vom Einkommen und Ertrag	39	870	-1.568
Gewinn- und Verlustanteile Minderheitengeschafter	40	-115	328
Konzernergebnis		-15.132	1.054
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		-2,69	0,21

Konzernkapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2003

	2003 T€	2002 T€
Konzernergebnis	-15.132	1.054
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und auf immaterielle Vermögensgegenstände	658	832
Wertveränderungen Beteiligungen/assoziierte Unternehmen	1.364	143
Abschreibungen auf den Goodwill	10.994	1.968
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-114	-2.615
Abnahme der sonstigen langfristigen Verpflichtungen (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-299	-308
Zunahme/Abnahme der latenten Steuern	-1.210	1.512
Cashflow DVFA/SG	-3.739	2.586
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-277	-52
Zunahme/Abnahme der Forderungen und anderer Aktiva	-7.133	27.229
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	10.353	-50.766
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-796	-21.003
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.360
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-38	-92
Einzahlungen aus Abgängen aus dem immateriellen Anlagevermögen	65	3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.665	-411
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen	138	144
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-223	-3.250
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen	49	611
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-17.737
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.674	-19.372
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	4.125	0
Aufnahme/Tilgung Finanzverbindlichkeiten	4.979	-22.010
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.104	-22.010
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	6.634	-62.385
Konsolidierungsbedingte Änderungen	1.203	31.198
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9.622	40.809
Liquide Mittel am Ende der Periode	17.459	9.622

Konzerneigenkapitalentwicklung

1. Januar bis 31. Dezember 2003

	<i>Gezeichnetes Kapital T€</i>	<i>Kapital- rücklage T€</i>	<i>Gewinn- rücklagen T€</i>	<i>Bilanz- gewinn T€</i>	<i>Eigene Anteile T€</i>	<i>Gesamt T€</i>
01.01.2002	2.754	73.364	6.689	-7.509	-1.847	73.451
Konzernergebnis				1.054		1.054
Sachkapitalerhöhung	649	26.270				26.919
Gratisaktien	1.721	-1.721				0
Sonstiges	39	-136			1.847	1.750
31.12.2002	5.163	97.777	6.689	-6.455	0	103.174
Konzernergebnis				-15.132		-15.132
Entnahme Kapitalrücklage		-14.658		14.658		
Barkapitalerhöhung	500	3.650				4.150
Sonstiges		-25				-25
31.12.2003	5.663	86.744	6.689	-6.929	0	92.167

Konzernsegmentberichterstattung

1. Januar bis 31. Dezember 2003

	Eisenbahn- infra- struktur 2003 T€	Gebäude- bewirt- schaftung 2003 T€	Bau- träger- tätigkeit 2003 T€	Über- leitung 2003 T€	Kon- solidiert 2003 T€
Außenumsätze	1.272	10.564	110.403	-75	122.164
Vorjahr	1.098	15.052	123.814	0	139.964
Innenumsätze	0	1.052	1.480	-2.532	0
Vorjahr	33	695	1.519	180	2.427
Umsatzerlöse	1.272	11.616	111.883	-2.607	122.164
Vorjahr	1.131	15.747	125.333	180	142.391
Segmentergebnis	-86	4.483	-1.099	-19.185	-15.887
Vorjahr	474	1.440	6.833	-6.453	2.294
davon Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	-1.029	-1.029
davon Abschreibungen	-64	-408	-167	-11.013	-11.652
davon Zinserträge	0	2.617	1.581	-3.162	1.036
davon Zinsaufwendungen	-5	-5.943	-17.652	2.434	-21.166
davon nicht zahlungswirksame Posten	-196	409	-1.874	335	-1.326
Segmentsschulden	549	106.569	397.284	-323	504.079
Vorjahr	1.331	86.286	387.378	-11.085	463.910
Segmentvermögen	2.634	193.938	434.537	-25.413	605.696
Vorjahr	2.807	191.085	421.612	-38.885	576.619
davon assoziierte Unternehmen	0	0	0	1.345	1.345
Segmentinvestitionen	0	1.485	156	0	1.641
Vorjahr	85	389	239	0	713

Beteiligungsbesitz

<i>Pos.</i>	<i>Name und Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>über Position</i>
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee		
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1, 5, 12
5	JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin	93,57	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	87,92	1
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München	49,49	1
8	REAL Immobilien GmbH, Leipzig	49,98	1, 7
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
11	Studio am Zoo GmbH, Leipzig	93,57	5
12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5
13	Defod. 58 Vermögensverwaltungs AG, Leipzig	93,57	5
14	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Berlin	93,57	5
15	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5
16	WKA Gückelsberg oHG, Leipzig	93,10	5
17	JUS AG 1. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5
18	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5
19	GbR Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5
20	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5, 12
21	GbR Siedelmeisterweg, Berlin	46,78	5
22	GbR Elsterlofts, Leipzig	46,78	5
23	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5
24	Pölitstr. 6 GmbH & Co. KG, Leipzig	9,31	5, 12
25	Mozart-/Schwägerichenstr. GbR, Leipzig	93,57	5, 12
26	Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig	93,95	1, 5
27	IKB GmbH, Leipzig	93,57	5, 12
28	Gottschedstr. GmbH & Co. KG, Leipzig	11,22	5, 12
29	GbR Kirschbergstr. 78-82, Leipzig	74,85	5
30	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5
31	Wenzelsplatz 2-4 GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5
32	Studio am Zoo KG, Leipzig	93,57	5
33	JUS Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5, 33
34	JUS Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5, 9, 12
35	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5, 13
36	58. defod & AGP KG Angerpassage Erfurt, Leipzig	46,78	5

<i>Pos.</i>	<i>Name und Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>über Position</i>
37	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
38	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
39	Bau-Verein zu Hamburg Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
40	Bau-Verein zu Hamburg Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung mbH, Hamburg	87,92	6
41	Grundstücksgesellschaft Boshstr. GbR, Hamburg	83,52	6, 54
42	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
43	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	87,92	6, 42
44	G+R Altbausanierung Reinhardstr. 15 GmbH, Berlin	87,92	6, 46, 37
45	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	74,73	6, 46, 37
46	G+R Altbau-Immobilien GmbH, Berlin	87,92	6, 37
47	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	87,92	6
48	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, München	87,92	6
49	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
50	Bau-Verein zu Hamburg WestHyp Immobilien GmbH, Hamburg	58,61	6, 57
51	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	58,60	6, 49
52	Urania Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	86,16	6
53	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
54	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
55	Archplan Projekt Dianastr., Dortmund	58,61	6, 49
56	Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40
57	BVF Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	87,92	6, 40
58	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40
59	Grundstücksentwicklung Habersaathstr. 31 GmbH, Berlin	43,96	6, 37, 44
60	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	82,64	6, 49
61	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	87,92	6
62	Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin	74,86	5
63	Fürstenbergische Häuser GmbH, Berlin	18,71	5
64	Trinom Business Apartments GmbH	93,57	5
65	Sandtorkai Investitionsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
66	Bau-Verein zu Hamburg Sandtorkai-Investitionsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	87,92	6
67	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	43,96	6
68	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	43,96	6
69	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	32,48	6, 40
70	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	63,92	6, 40

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2003

Allgemeine Grundlagen

Der Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zum 31. Dezember 2003 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der TAG.

Die TAG nimmt die Befreiungsmöglichkeit nach § 292 a HGB in Anspruch, wonach ein Unternehmen von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß HGB befreit ist, wenn der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit international anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt wird und im Einklang mit der Richtlinie 83/349/EWG der Europäischen Union steht. Zur Auslegung der Richtlinie bezieht sich die TAG auf den Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 1 (DRS 1), „Befreiender Konzernabschluss nach § 292 a HGB“. Die Vorjahreszahlen sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Das Geschäftsjahr der TAG und ihren einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragene TAG hat ihren Sitz in Tegernsee, Bahnhofplatz 5.

Der Konzernabschluss wird in € aufgestellt. Alle Beträge werden in Tausend € (T€) angegeben.

Abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zwischen IFRS und HGB

Gemäß den Berichtserfordernissen nach § 292 a HGB werden nachfolgend die angewendeten und vom deutschen Recht abweichenden Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden dargestellt, soweit zutreffend für diesen Konzernabschluss.

Goodwill IAS 22

Es wird die Aktivierung und planmäßige Abschreibung von aus dem Erwerb von konsolidierungspflichtigen Tochterunternehmen resultierenden Firmenwerten vorgenommen. § 309 Abs. 1 HGB gestattet dagegen eine Verrechnung mit den Rücklagen.

Renditeliegenschaften IAS 40

In Übereinstimmung mit IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernverbund zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Jede Veränderung dieses Wertes wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im handelsrechtlichen Jahresabschluss erfolgt der Ansatz der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Eigenkapitaltransaktionen IAS 32 i.v.m. SIC 17

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und mit der Kapitalrücklage verrechnet. Die Kosten werden im handelsrechtlichen Abschluss voll aufwandswirksam erfasst.

Langfristige Auftragsfertigung IAS 11

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, sind die Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit diesem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag jeweils als Erträge und Aufwendungen zu erfassen. Nach den Regelungen des IAS 11 sind bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäß dem anteiligen Fertigstellungsgrad nach der „Percentage-of-completion-method“ Teilgewinne zu realisieren. Im HGB ist die Teilgewinnrealisierung nicht zulässig.

Aktive latente Steuern IAS 12

Nach HGB dürfen latente Steuererstattungsansprüche, die sich aus steuerlichen Verlustvorträgen ergeben, in der Bilanz nicht ausgewiesen werden, da die erwarteten zukünftigen Steuerersparnisse als noch nicht realisiert gelten. Nach IFRS sind solche zukünftigen Steuererminderungsansprüche in dem Umfang zu aktivieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit umkehrt und das zu versteuernde Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann.

Pensionsrückstellungen IAS 19

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit Method“) berechnet. Handelsrechtlich erfolgt die Bewertung – in Anlehnung an die in § 6a EStG vorgeschriebenen steuerlichen Bestimmungen – nach dem Teilwertverfahren.

Derivate Finanzinstrumente IAS 39

Derivative Finanzinstrumente (Swapgeschäfte) werden zum Bilanzstichtag als Vermögensgegenstand bzw. Verpflichtung mit dem Zeitwert angesetzt. Jede Veränderung des Zeitwerts wird erfolgsneutral im Eigenkapital oder erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nach den handelsrechtlichen Grundsätzen werden derivative Finanzinstrumente höchstens zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag angesetzt und über die Laufzeit linear abgeschrieben. Nach HGB werden aus Finanzinstrumenten drohende Verluste gemäß Imparitätsprinzip als Rückstellung erfasst.

Fremdwährungsgeschäfte IAS 21

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten werden mit dem Stichtagskurs zum Bilanzstichtag umgerechnet. Die Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Handelsrechtlich werden hingegen nur Währungsverluste zum Bilanzstichtag erfasst. Unrealisierte Währungsgewinne dürfen nicht ausgewiesen werden.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2003 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen mit Geschäftstätigkeit einbezogen, bei denen der TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt.

Wesentliche assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Tochterunternehmen ohne Geschäftsbetrieb bzw. mit geringem Geschäftsvolumen werden dabei grundsätzlich nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Sie machen insgesamt weniger als 1 % des Konzernumsatzes und -ergebnisses aus. Wenn bei Anteilen an Tochterunternehmen Weiterveräußerungsabsicht besteht, oder diese aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert.

Der Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2003. Die gemeinsame Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns gemäß §§ 285 Nr. 11 und 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB wird beim Handelsregister des Amtsgerichts München hinterlegt.

Die TAG hält direkt oder indirekt zum 31. Dezember 2003 100,00 % an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG), 99,55 % an der Feuerbachstr. 17/17 a AG & Co. KG, Leipzig, 98,00 % an der Kraftverkehr Tegernsee Immobiliengesellschaft mbH, Tegernsee (KVT), 93,57 % an der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (JUS), 93,95 % an der Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig, 87,92 % an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein), sowie 66,66 % (davon nur 49,49 % stimmberechtigt) an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München (AGP) und 49,98 % an der REAL Immobilien GmbH, Leipzig (REAL).

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2003 im Wesentlichen unverändert. Lediglich die VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin, die im Vorjahr bei einer Beteiligung von 47 % der Stimmrechte noch nach der Equity-Methode bilanziert wurde, wurde im Geschäftsjahr 2003 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Bei einem Kaufpreis von € 1,00 für die mit Wirkung zum 1. Januar 2003 erworbenen weiteren 47% entstand im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ein aktiver Unterschiedsbetrag von T€ 3.578, der dem in der Gesellschaft bilanzierten Grundstück zugeordnet wurde.

Eine Vollkonsolidierung bereits für das Geschäftsjahr 2002 unterstellt, hätte sich der Vorjahreskonzernüberschuss um T€ 1.497 vermindert. Wesentliche Veränderungen hätten sich zudem bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken (Erhöhung um T€ 22.463) und bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Erhöhung um T€ 22.108) ergeben.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden entsprechend IAS 22 als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert und über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode in Form der Neubewertungsmethode bewertet (IAS 28). Vorhandene Firmenwerte werden unter den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die Umsätze, die sonstigen betrieblichen Erträge und die Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Die Folgebewertung erfolgt für alle den als Finanzinvestition zugeordneten Immobilien mit den Marktwerten (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam im betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand auszuweisen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden durch unabhängige externe anerkannte Immobiliengutachter meist nach dem Ertragswertverfahren, der Discounted Cash Flow (DCF) Methode bzw. anderen anerkannten Verfahren ermittelt.

b. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert. Sachanlagen werden bei Gebäuden, die zu Verwaltungszwecken dienen über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und die technischen Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung über eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

c. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden entsprechend linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

d. Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)

Firmenwerte, auch solche aus Kapitalkonsolidierungen, werden in Übereinstimmung mit IAS 22 aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Für die Bestimmung der Nutzungsdauer von Firmenwerten ist insbesondere die konzernstrategische Bedeutung der jeweiligen Akquisition im Hinblick auf die Erzielung von Synergieeffekten und Eintrittsmöglichkeiten in neue Märkte maßgeblich. Die Werthaltigkeit der Firmenwerte wird regelmäßig überprüft (Impairment Test). Sollten Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, so wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

e. Finanzanlagen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28 mit den Anschaffungskosten, die anderen Finanzanlagen werden gemäß IAS 39 mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren „Fair Value“ angesetzt. Bei assoziierten Unternehmen erhöht oder vermindert sich in Folgeperioden der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Vorhandene Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen, die Bilanzierung erfolgt analog zu den Regelungen von IAS 22.

f. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet, sofern die Voraussetzungen einer langfristigen Auftragsfertigung nach IAS 11 nicht vorliegen.

Unfertige Bauten werden, sofern es sich um eine langfristige Auftragsfertigung handelt, nach IAS 11 bilanziert.

Voraussetzung für eine Bilanzierung nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ ist, dass ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung einzelner Gegenstände oder einer Anzahl von Gegenständen vorliegt, und die bis zum jeweiligen Bilanzstichtag auf den gesonderten Auftrag angefallenen Kosten, sowie die noch zukünftig aufzuwendenden Leistungen und Erträge, verlässlich ermittelt werden können.

Als einzelner Fertigungsauftrag im Sinne dieser Vorschrift wird die einzelne verkaufte, bzw. nach Verkauf vertragsgemäß zu modernisierende Wohneinheit abgegrenzt. Die Auftragserlöse nach IAS 11.11 entsprechen dem notariell zu beurkundenden Kaufpreis der jeweils beurkundeten Wohneinheit.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden gemäß IAS 11.22 Auftragserlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem jeweiligen Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Umsatzerlöse und Aufwendungen erfasst (Percentage of Completion Method (PoC)). Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist nach IAS 11.36 sofort als Aufwand zu bilanzieren.

Die Bilanzierung von Fertigungsaufträgen nach der Percentage of Completion Methode, wird in der Gestalt vorgenommen, dass der Fertigstellungsgrad eines Auftrages nach dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Stichtag geschätzten gesamten Auftragskosten ermittelt wird. Zu den Auftragskosten gehören direkte Kosten, die in Verbindung mit einem bestimmten Vertrag anfallen und indirekte Kosten, die dem Vertrag allgemein zugerechnet werden.

g. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert bzw. mit den Anschaffungskosten nach Abzug von angemessenen Wertberichtigungen bilanziert. Unverzinsliche und unterhalb der marktüblichen Verzinsung liegende Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr wurden abgezinst.

h. Liquide Mittel

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

i. Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden gemäß IAS 12 auf temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz der einbezogenen Gesellschaften vorgenommen.

Die aktiven und passiven Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Basis der zum Bilanzstichtag gültigen steuerlichen Vorschriften gebildet.

j. Rückstellungen für Pensionen

Bei den Rückstellungen für Pensionen wurde die Berechnung aufgrund der Projected-Unit-Credit-Methode durchgeführt. Dieses Anwartschaftsbarwertverfahren nach IAS 19 berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten.

k. Sonstige langfristige Verpflichtungen und Rückstellungen

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen und Rückstellungen berücksichtigen alle zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des wahrscheinlichen Rückzahlungsbetrags gemäß IAS 37 angesetzt.

l. Übrige Verbindlichkeiten und Passiva

Die übrigen Verbindlichkeiten und Passiva sind grundsätzlich mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

m. Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge die das Geschäftsjahr betreffen werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung sind, sofern nicht die Voraussetzungen der Teilgewinnrealisierung nach IAS 11 vorliegen, realisiert, wenn die geschuldete Lieferung oder Leistung erbracht wurde, der Gefahrenübergang erfolgte und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig zu schätzen ist.

n. Auftragskosten für langfristige Fertigungsaufträge

Zu den Auftragskosten im Rahmen der Percentage of Completion Methode für langfristige Fertigungsaufträge nach IAS 11 gehören zum einen die direkt angefallenen Kosten (IAS 11.17), wie z. B. Fertigungslöhne, Fertigungsmaterial, Abschreibungen auf die eingesetzten Maschinen, Sondereinzelkosten des Vertriebs (IAS 11.21) und Kosten für Nachbesserungen und Garantieleistungen. Zum anderen sind gemäß IAS 11.18 auch die indirekten Kosten des Auftrages zu berücksichtigen. Hierunter fallen u. a. Kosten einer zentralen Auftragsüberwachung, sowie auch Fremdkapitalkosten nach IAS 23.

o. Fremdkapitalkosten

Die anfallenden Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Aufwendungen endet zu dem Zeitpunkt in dem der Vermögensgegenstand für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf fertig gestellt ist. Werden jedoch für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- bzw. Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, sind die Fremdkapitalkosten, die während dieser Zeit anfallen, gemäß IAS 23.22 nicht zu aktivieren.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Zwei Objekte aus dem Vorratsvermögen wurden durch eine Nutzungsänderung in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen. Zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung wurden diese Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden Abwertungen i. H. v. T€ 717 und Zuschreibungen i. H. v. T€ 831 auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderung kam es somit zu einer Ergebnisauswirkung von T€ 114.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 1. Januar 2002 dar:

<i>Renditeliegenschaften</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	78.827
Abgänge 2002	-1.360
Umbuchungen	1.942
Marktwertveränderungen zum 31.12.2002	2.615
Stand per 31.12.2002	82.024
Zugänge 2003	1.361
Umbuchungen	2.441
Marktwertveränderungen zum 31.12.2003	114
Stand per 31.12.2003	85.940

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr T€ 60.220 (VJ. T€ 56.733) mit Grundpfandrechten besichert. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen die Immobilien zu erstellen, zu entwickeln bzw. Instandhaltungen durchzuführen lagen zum 31. Dezember 2003 nicht vor.

Durch eine ausgegebene Negativerklärung zur Absicherung eines Darlehens konnten drei Objekte im Tegernseer Tal bis Februar 2004 nicht veräußert werden. Im Februar 2004 wurde diese Negativerklärung nach Rückführung des Darlehens zurückgegeben.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

<i>Renditeliegenschaften</i>	<i>31.12.2003</i> <i>T€</i>	<i>31.12.2002</i> <i>T€</i>
Mieterlöse Renditeliegenschaften	8.064	7.892
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung etc.) für vermietete Objekte	3.614	6.044

2. Sachanlagen

Die Bilanzierung von Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen, nutzungsbedingten Abschreibungen. Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Sachanlagegegenstände anfallenden Umsatzsteuern insoweit in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eingeflossen, wie sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgte nach der linearen Methode, hierbei wurden folgende Nutzungsdauern im Konzern der TAG angewandt:

<i>Nutzungsdauern</i>	<i>Jahre</i>
Gebäude	50
Technische Anlagen und Maschinen	5-15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-10

Lagen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor und lag der erzielbare Betrag (Recoverable Amount), der höhere Betrag aus Nettoveräußerungserlös und Nutzungswert, für den Vermögensgegenstand unter den fortgeführten Anschaffungskosten, so werden diese Werte des Sachanlagevermögens gemäß IAS 36 außerplanmäßig auf diesen niedrigeren Wert abgeschrieben. Sollte der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen, ist der Vermögenswert höchstens bis zum Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten zuzuschreiben. Im Geschäftsjahr und Vorjahr mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden.

Sachanlagen <i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	<i>Grund- stücke mit Wohn- bauten</i>	<i>Grund- stücke mit Geschäfts- bauten</i>	<i>Unbebaute Grund- stücke und Bauten auf fremden Grund- stücken</i>	<i>Maschinen</i>	<i>Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung</i>	<i>Summe</i>
	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	
Stand per 01.01.2002	1.012	3.084	195	2.734	3.308	10.333
Zugänge 2002	0	0	62	48	301	411
Abgänge 2002	0	0	-52	-20	-649	-721
Umbuchungen	159	-135	0	0	0	24
Stand per 31.12.2002	1.171	2.949	205	2.762	2.960	10.047
Zugänge 2003	0	2.256	0	17	189	2.462
Abgänge 2003	0	0	0	0	-138	-138
Umbuchungen	-1.171	0	0	0	0	-1.171
Stand per 31.12.2003	0	5.205	205	2.779	3.011	11.200

Bei den Zugängen der Grundstücke mit Geschäftsbauten handelt es sich um ein noch nicht fertig gestelltes Objekt in Leipzig.

Sachanlagen	<i>Grund- stücke mit Wohn- bauten</i>	<i>Grund- stücke mit Geschäfts- bauten</i>	<i>Unbebaute Grund- stücke und Bauten auf fremden Grund- stücken</i>	<i>Maschinen</i>	<i>Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung</i>	<i>Summe</i>
<i>Abschreibungen</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	821	826	70	554	1.892	4.163
Zugänge 2002	107	119	2	142	411	781
Abgänge 2002	0	0	-52	-20	-557	-629
Umbuchungen	-856	-99	0	0	0	-955
Stand per 31.12.2002	72	846	20	676	1.746	3.360
Zugänge 2003	0	114	20	132	361	627
Abgänge 2003	0	0	0	-63	-109	-172
Umbuchungen	-72	0	0	0	0	-72
Stand per 31.12.2003	0	960	40	745	1.998	3.743
Buchwert 31.12.2003	0	4.245	165	2.034	1.013	7.457
Buchwert 31.12.2002	1.099	2.103	185	2.086	1.214	6.687

Des Weiteren bestehen Grundpfandrechte für Grundstücke mit Wohnbauten i. H. v. T€ 0 (VJ. T€ 782) und für Grundstücke mit Geschäftsbauten i. H. v. T€ 4.904 (VJ. T€ 4.211).

Im Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen für noch nicht fertig gestellte Grundstücke mit Geschäftsbauten i. H. v. T€ 134 (VJ. T€ 0) aktiviert.

3. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände sind im Konzernverbund nicht vorhanden. Die im Zusammenhang mit der Anschaffung von immateriellen Vermögensgegenständen anfallenden Umsatzsteuern gehen insoweit in die Anschaffungskosten ein, wie sie aufgrund der steuerlichen Vorschriften nicht als Vorsteuer abzugsfähig waren.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden ihrer Nutzungsdauer entsprechend linear über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben. Liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor und liegt der erzielbare Betrag (Recoverable Amount – der höhere Betrag aus Nettoveräußerungserlös und Nutzungswert) unter den fortgeführten Anschaffungskosten, so werden die immateriellen Vermögensgegenstände gemäß IAS 36 außerplanmäßig auf diesen Wert abgeschrieben. Sollte der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen, wird der Vermögenswert höchstens bis zum Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten zugeschrieben. Im Geschäftsjahr und Vorjahr mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden. Des Weiteren bestehen für immaterielle Vermögensgegenstände im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine wesentlichen Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände <i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	<i>Konzessionen und ähnliche Rechte und</i>	<i>Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände</i>	<i>Summe</i>
	<i>Werte</i>	<i>T€</i>	
	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	322	0	322
Zugänge 2002	22	70	92
Abgänge 2002	-135	0	-135
Stand per 31.12.2002	209	70	279
Zugänge 2003	38	0	38
Abgänge 2003	-65	0	-65
Stand per 31.12.2003	182	70	252

Immaterielle Vermögensgegenstände <i>Abschreibungen</i>	<i>Konzessionen und ähnliche Rechte und</i>	<i>Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände</i>	<i>Summe</i>
	<i>Werte</i>	<i>T€</i>	
	<i>T€</i>	<i>T€</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	242	0	242
Zugänge 2002	51	0	51
Abgänge 2002	-132	0	-132
Stand per 31.12.2002	161	0	161
Zugänge 2003	31	0	31
Abgänge 2003	-53	0	-53
Stand per 31.12.2003	139	0	139
Buchwert 31.12.2003	43	70	113
Buchwert 31.12.2002	48	70	118

4. Geschäfts- oder Firmenwert

Die aus den Kapitalkonsolidierungen in den Jahren 2001 und 2002 entstandenen wesentlichen Firmenwerte aus den Akquisitionen der JUS und des Bau-Vereins sind zu den jeweiligen Bilanzstichtagen auf deren Werthaltigkeit überprüft worden. Im Rahmen des Impairment-Tests wurde der gesamte Goodwill des Bau-Vereins nach IAS 36 außerplanmäßig i. H. v. T€ 9.060 abgeschrieben. Übrige Abschreibungen entsprechen den planmäßigen über die Nutzungsdauer vorzunehmenden Anpassungen der Firmenwerte.

Firmenwerte

<i>Anschaffungskosten</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	28.866
Abgang Konsolidierungskreis	-173
Zugänge 2002	12.459
Stand per 31.12.2002	41.152
Zugänge 2003	0
Stand per 31.12.2003	41.152

Firmenwerte

<i>Abschreibungen</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	1.137
Zugänge 2002	1.968
Stand per 31.12.2002	3.105
Zugänge 2003	10.994
Stand per 31.12.2003	14.099
Buchwert 31.12.2003	27.053
Buchwert 31.12.2002	38.047

5. Finanzanlagen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet. Ausgehend von den Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile wird der jeweilige Beteiligungsbuchwert um die Eigenkapitalveränderungen der assoziierten Gesellschaften erhöht bzw. vermindert, soweit diese auf die Anteile der TAG entfallen. Die in den Beteiligungsbuchwerten enthaltenen Firmenwerte werden bei der Equity-Methode entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer linear über 20 Jahre abgeschrieben. Die Feststellung der Nutzungsdauer sowie die regelmäßige Überprüfung der Werthaltigkeit der Firmenwerte erfolgt analog zur Vorgehensweise bei den Firmenwerten von Tochterunternehmen.

Zu den anderen Finanzanlagen zählen insbesondere Anteile an nicht einbezogenen verbundenen Unternehmen, Wertpapiere und sonstige Beteiligungen. Sie werden gemäß IAS 39 der Kategorie „Available for Sale“ zugeordnet. Da die Marktwerte bei diesen Unternehmen nicht verlässlich bestimmbar sind, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Ausleihungen gehören nach IAS 39 zu der Kategorie „Loans and Receivables Originated by the Enterprise“ und werden weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen entwickelten sich – ausgehend von den Anfangsbeständen des Jahres 2002 – im Geschäftsjahr 2003 wie folgt:

Finanzanlagen <i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	<i>Anteile an verbundenen Unter- nehmen</i> T€	<i>Auslei- hungen an verbundene Unter- nehmen</i> T€	<i>Beteiligun- gen und Genossen- schafts- anteile</i> T€	<i>Auslei- hungen Beteiligungs- unter- nehmen</i> T€	<i>Anteile an assozierten Unter- nehmen</i> T€	<i>Summe</i> T€
Stand per 01.01.2002	3.351	362	690	0	0	4.403
Zugänge 2002	23	15	1.103	896	1.377	3.414
Abgänge 2002	0	-20	0	0	0	-20
Umbuchungen	41	0	-39	0	0	2
Stand per 31.12.2002	3.415	357	1.754	896	1.377	7.799
Zugänge 2003	0	47	14	0	162	223
Abgänge 2003	0	-13	-36	-856	0	-905
Umbuchungen	0	0	-980	0	980	0
Stand per 31.12.2003	3.415	391	752	40	2.519	7.117

Finanzanlagen <i>Abschreibungen</i>	<i>Anteile an verbundenen Unter- nehmen</i> T€	<i>Auslei- hungen an verbundene Unter- nehmen</i> T€	<i>Beteiligun- gen und Genossen- schafts- anteile</i> T€	<i>Auslei- hungen Beteiligungs- unter- nehmen</i> T€	<i>Anteile an assozierten Unter- nehmen</i> T€	<i>Summe</i> T€
Stand per 01.01.2002	55	0	15	0	0	70
Zugänge 2002	0	0	613	0	145	758
Stand per 31.12.2002	55	0	628	0	145	828
Zugänge 2003	334	0	0	0	1.029	1.363
Abgänge 2003	0	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2003	389	0	628	0	1.174	2.191
Buchwert 31.12.2003	3.026	391	124	40	1.345	4.926
Buchwert 31.12.2002	3.360	358	1.126	896	1.232	6.971

Die Zugänge bei den Abschreibungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen wie im Vorjahr die der TAG anteilig zuzurechnenden Periodenergebnisse.

6. Aktive Steuerabgrenzung

Aktive latente Steuern sind nach IAS 12 dann zu bilden, wenn Aktivposten in der Konzernbilanz niedriger oder Passivposten höher anzusetzen sind als in der Steuerbilanz des entsprechenden Konzernunternehmens, und soweit diese Abweichungen zeitlich befristet sind. Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Ertragsteuern bei den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

7. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Zusammensetzung der Bilanzposition zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte für das Berichtsjahr und Vorjahr ersichtlich:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	330.504	314.825
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	50.634	57.433
Geleistete Anzahlungen	16.956	7.378
Andere Vorräte	47	63
Gesamt	398.141	379.699

Zu den einzelnen Positionen verweisen wir auf unsere nachfolgenden Ausführungen der Positionen 8 und 9.

8. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet, falls die Voraussetzungen einer langfristigen Auftragsfertigung nach IAS 11 nicht vorliegen. Zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten zählen auch gemäß IAS 23 die Fremdkapitalkosten die bis zur Fertigstellung des Vermögensgegenstandes anfallen.

Aus folgenden Übersichten ergeben sich die Veränderungen der Bestände des Berichtsjahres und des Vorjahres:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten</i>		
Stand per 01.01.	57.433	53.998
Zugänge	30.849	27.970
Abgänge (Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung)	36.756	22.311
Umgliederung	-892	-2.224
Stand per 31.12.	50.634	57.433
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	42.709	47.932

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten</i>		
Stand per 01.01.	314.825	330.629
Zugänge	63.716	51.639
Abgänge (Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung)	-46.356	-67.368
Umgliederung	-1.342	125
Wertminderungen auf Nettoveräußerungswert	-339	-200
Stand per 31.12.	330.504	314.825
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	330.479	314.799

Bei Grundstücken mit einem Buchwert von T€ 1.180 (VJ. T€ 1.519) kam es zum Ansatz des niedrigeren Nettoveräußerungswertes. Im Berichtsjahr wurden gemäß IAS 23 Fremdkapitalkosten i. H. v. T€ 3.350 (VJ. T€ 2.121) bei den Grundstücken aktiviert.

Bei den Bauvorhaben, bei denen es sich um eine langfristige Auftragsfertigung handelt und insoweit die notwendigen Voraussetzungen vorlagen, wurde zur Bilanzierung nach IAS 11 die sog. Percentage of Completion (PoC) Methode angewendet. Hiernach sind bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäß dem anteiligen Fertigstellungsgrad Teilgewinne zu realisieren. Zu den hierzu notwendigen Voraussetzungen und der Klassifizierung verweisen wir auf unsere einleitenden Ausführungen. Gemäß IAS 11.22 sind hiernach Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem jeweiligen Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Umsatzerlöse und Aufwendungen zu erfassen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist nach IAS 11.36 sofort in der Berichtsperiode als Aufwand zu bilanzieren.

Aus der nachfolgenden Übersicht sind die maßgeblichen Faktoren, die Auswirkung auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben, aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC) ersichtlich:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Percentage of Completion (PoC)</i>		
Auftrags Erlöse aus PoC	8.246	10.285
Bestandseinsatz Grundstücke	-5.363	-6.559
Sonstige Aufwendungen (z. B. Vertriebskosten)	-1.171	-1.941
Latente Steuern	-593	-714
Realisierte Gewinne aus PoC	1.119	1.071
Erhaltene Anzahlungen für PoC Objekte	6.923	3.239

Die Auftrags Erlöse aus PoC umfassen die im Vergleich zum deutschen Handelsrecht zusätzlich zu erfassenden Umsätze. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2003 Umsatzerlöse nach der PoC-Methode in Höhe von T€ 32.058 (Vj. T€ 10.285) erzielt. Ein Fehlbetrag von T€ 23.812 (Vj. T€ 0) wurde dabei auch handelsrechtlich realisiert.

9. Andere Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich im Wesentlichen um Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe.

10. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich angemessener Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 704 (VJ. T€ 1.428). Im Einzelnen teilen sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie folgt auf:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.632	22.704
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	15.524	10.285
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	698	48
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.088	4.173
Sonstige Vermögensgegenstände	7.343	8.448
Gesamt	54.285	45.658

Herr Michael Haupt hat aufgrund einer Vereinbarung vom 20. Februar 2001 eine Gewinngarantie für die Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2001, 2002 und 2003 der JUS AG i. H. v. insgesamt T€ 10.737 abgegeben. Diese Gewinngarantie wurde bis auf einen Betrag i. H. v. T€ 1.688 erfüllt. Herr Haupt und die TAG haben am 14. April 2004 vereinbart, dass der aus den Geschäftsjahren 2001-2003 noch offene Garantiebtrag in Höhe von T€ 1.688 auf die Geschäftsjahre 2004 und 2005 übertragen wird und darüber hinaus auf T€ 2.500 erhöht wird. Die von Herrn Haupt zur Besicherung der Gewinngarantie gewährten Sicherheiten (Aktien der TAG) dienen nunmehr der Besicherung des Garantieanspruchs der TAG i. H. v. T€ 2.500 für die Geschäftsjahre 2004 und 2005. Da der Bestand des Garantieanspruchs i. H. v. T€ 2.500 von den Jahresergebnissen 2004 und 2005 der JUS AG abhängig ist, wurde eine Forderung nicht bilanziert.

Für die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich folgende Restlaufzeiten, die aus nachfolgender Tabelle ersichtlich sind:

<i>Fälligkeit</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
Bis ein Jahr	54.065	45.607
Ein Jahr bis fünf Jahre	220	51
Über fünf Jahre	0	0
Gesamt	54.285	45.658

11. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln i. H. v. T€ 17.460 (VJ. T€ 9.622) sind Schecks, Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere enthalten.

Von diesem Betrag dienen insgesamt T€ 16.457 (VJ. T€ 7.273) der Absicherung von Bankkrediten und stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Es handelt sich um erhaltene Kaufpreiszahlungen die den Kreditinstituten abgetreten sind. Hierdurch werden die Verbindlichkeiten auf den Darlehenskonten zinsmäßig kompensiert. Die Fälligkeit der übrigen liquiden Mittel ist insgesamt unter einem Jahr.

Die Entwicklung der Finanzlage des TAG-Konzerns ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Zahlungsströme</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
Gezahlte Zinsen/erhaltene Zinsen (saldiert)	-20.130	-20.981
Gezahlte Steuern/erstattete Steuern (saldiert)	-1.083	-451
Erhaltene Dividenden	72	72

12. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Abgrenzungsposten von T€ 220 (VJ. T€ 229) betrifft im Wesentlichen folgende Positionen:

<i>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
Versicherungen und Mitgliedsbeiträge etc.	160	229
Disagio	60	0
Gesamt	220	229

13. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital des TAG Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2003 T€ 5.663 (VJ. T€ 5.163) und ist eingeteilt in 5.662.661 Stück stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien (VJ. 5.162.661 Stück stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien).

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrats vom 23. Januar 2003 wurde unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 500.000 Stück nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlage um T€ 500 auf T€ 5.663 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. Januar 2003.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 08. Juli 2008 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 2.831, durch Ausgabe von bis zu 2.831.330 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- *soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,*
- *um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,*
- *soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 von Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.*

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

14. Kapitalrücklage

Die Rücklagen entsprechen den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) und den Beschlüssen der letzten Hauptversammlungen. Die gesetzliche Gewinnrücklage und die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB übersteigen den zehnten Teil des Grundkapitals.

Die Kapitalrücklage i. H. v. T€ 86.744 (VJ. T€ 97.777) wurde durch die Barkapitalerhöhung um T€ 3.650 erhöht. Gleichzeitig verminderte sich die Kapitalrücklage um die Entnahme i. H. v. T€ 14.658 zum Ausgleich des handelsrechtlichen Bilanzverlustes und die steuerbereinigte Verbuchung der Kosten für die Barkapitalerhöhung i. H. v. T€ 25.

15. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen i. H. v. T€ 6.689 (VJ. T€ 6.689) ist aus der beigefügten Entwicklung des Eigenkapitals ersichtlich.

16. Minderheitenanteile

Die Anteile anderer Gesellschafter beinhalten Ausgleichsposten für Anteile fremder Gesellschafter am konsolidierungspflichtigen Kapital aus der Kapitalkonsolidierung sowie die ihnen zustehenden Anteile am Gewinn und Verlust.

Die Minderheitenanteile entfallen im Wesentlichen auf folgende Unternehmen im Konzernverbund der TAG:

<i>Minderheitenanteile</i>	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
JUS	-114	-150
Bau-Verein	9.558	9.677
Sonstige	6	6
Gesamt	9.450	9.533

Zu den auf die einzelnen Minderheitenanteile entfallenden Gewinn- bzw. Verlustanteile, verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

17. Langfristige Verpflichtungen

Aus nachfolgender Übersicht ist die Zusammensetzung der langfristigen Verpflichtungen ersichtlich:

<i>Langfristige Verpflichtungen</i>	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.335	108.438
Rückstellungen für Pensionen	2.453	2.413
Sonstige langfristige Verpflichtungen	1.098	1.391
Gesamt	102.886	112.242

Die Laufzeit der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

<i>Fälligkeit – langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Ein Jahr bis fünf Jahre	54.271	63.142
Über fünf Jahre	45.064	45.296
Gesamt	99.335	108.438

Des Weiteren sind unter den kurzfristigen Verpflichtungen noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 303.354 (VJ. T€ 267.163) enthalten.

Von diesen gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (lang- und kurzfristig T€ 402.689 (VJ. T€ 375.601)) sind T€ 372.354 (VJ. T€ 340.029) durch Grundpfandrechte und T€ 32.625 (VJ. T€33.594) durch Verpfändung von 6,4 Mio Bau-Verein-Aktien besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen. Unterschiedsbeträge zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag (Agio, Disagio) werden über die Restlaufzeit der Verbindlichkeit erfolgswirksam vereinnahmt bzw. abgeschrieben.

18. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen haben sich – ausgehend von den Anfangsbeständen des Geschäftsjahres 2002 – im Berichtsjahr 2003 wie folgt entwickelt:

<i>Pensionsrückstellungen</i>	<i>T€</i>
Anfangsbestand per 01.01.2002	2.511
Verbrauch	233
Zuführung	135
Stand per 31.12.2002	2.413
Verbrauch	231
Zuführung	271
Stand per 31.12.2003	2.453

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Versorgungssystemen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen. Pensionszusagen wurden letztmalig im Jahr 1995 erteilt, es handelt sich ausschließlich um Direktzusagen. Bei der Rückstellungsbeurteilung findet die Projected-Unit-Credit Methode gemäß IAS 19 Anwendung.

Die Höhe der Rückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, hinsichtlich der Lebenserwartung der Mitarbeiter wurden die Richttafeln nach Dr. Klaus Heubeck angewandt. In der nachfolgenden Übersicht sind die zu Grunde gelegten Parameter ersichtlich:

	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>
Anpassungsbetrag aufgrund nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinne	T€ 0	T€ 0
Rechnungszinssatz	5,25 %	5,75 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	2,00 - 3,00 %	2,00 - 3,00 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Hinsichtlich der Fälligkeitsstruktur ergibt sich für die Pensionsverpflichtungen folgendes:

<i>Fälligkeit</i>	<i>31.12.2003</i> <i>T€</i>	<i>31.12.2002</i> <i>T€</i>
Bis ein Jahr	278	269
Ein Jahr bis fünf Jahre	1.113	1.074
Über fünf Jahre	1.062	1.070

Im Berichtsjahr ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Pensionsaufwendungen:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Aufwand für die im Berichtsjahr erdienten Versorgungsansprüche	2	2
Zinsaufwand (Interest Costs)	269	145
Pensionsaufwand der Periode	271	147

Der Aufwand aus der Aufzinsung der in den Vorjahren erworbenen Versorgungsansprüche wird mit den übrigen Aufwendungen aus Altersversorgungsverpflichtungen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Personalaufwand gezeigt.

Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld für das Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr ersichtlich:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Bilanzansatz zum 1. Januar	2.413	2.511
Pensionsaufwand	271	147
Rentenzahlungen	-231	-245
Bilanzansatz zum 31. Dezember	2.453	2.413

19. Sonstige langfristige Verpflichtungen – andere Rückstellungen

Aufgrund der Vorschrift des IAS 37 sind unter den anderen Rückstellungen unsichere rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber konzernexternen Dritten auszuweisen, die auf zurückliegenden Ereignissen beruhen, Vermögensabflüsse erwarten lassen und zuverlässig ermittelbar sind. Diese sind abzugrenzen von den so genannten „Accruals“ und den „Contingent Liabilities“ (Eventualverbindlichkeiten).

Accruals zeichnen sich im Vergleich zu den Contingent Liabilities durch einen weitaus höheren Sicherungsgrad hinsichtlich der Höhe und des Zeitpunktes der Erfüllung der Verpflichtung, und beruhen auf bereits vollzogenen Liefer- oder Leistungsbeziehungen der Vergangenheit. Nach IAS 37 sind Accruals nicht unter den Rückstellungen (Provisions), sondern unter den Verbindlichkeiten auszuweisen.

Eventualverbindlichkeiten im Sinne von IAS 37 (Contingent Liabilities) sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren tatsächliche Existenz aber erst noch durch das Eintreten eines oder mehrerer ungewisser zukünftiger Ereignisse – die nicht vollständig beeinflusst werden können – bestätigt werden muss. Hierunter werden Verpflichtungen subsumiert, die aber wahrscheinlich zu keinem Vermögensabfluss führen, oder deren Vermögensabfluss sich nicht zuverlässig quantifizieren lässt. Ein Ausweis der Eventualverbindlichkeiten in der Bilanz ist nach IAS 37 nicht vorzunehmen.

Die anderen Rückstellungen und sonstigen langfristigen Verpflichtungen haben sich – fortgeführt von den Anfangsbeständen des Vorjahres – im Berichtsjahr 2003 im Konzern der TAG wie folgt entwickelt, ihr Ansatz erfolgte mit dem nach best möglicher Schätzung (Best Estimate) ermittelten Betrag:

<i>Entwicklung sonstige langfristige Verpflichtungen – andere Rückstellungen</i>	<i>T€</i>
Stand per 01.01.2002	1.601
Verbrauch	-460
Zuführung	250
Stand per 31.12.2002	1.391
Verbrauch	-433
Zuführung	140
Stand per 31.12.2003	1.098

Hierbei stellt sich die Fälligkeitsstruktur wie folgt dar:

<i>Fälligkeiten</i>	<i>31.12.2003 T€</i>	<i>31.12.2002 T€</i>
Ein Jahr bis fünf Jahre	1.032	666
Über fünf Jahre	66	725
Gesamt	1.098	1.391

20. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen, welche eine Restlaufzeit von unter einem Jahr haben, setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Kurzfristige Verpflichtungen</i>	<i>31.12.2003 T€</i>	<i>31.12.2002 T€</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.761	5.592
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.337	36.381
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.484	813
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.358	6.277
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.354	267.163
Steuerrückstellungen	1.593	2.117
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	31.066	24.370
Gesamt	390.953	342.713

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird die Restkaufpreisverpflichtung einschließlich gestundeter Zinsen für die in 2002 erworbenen Bau-Verein-Aktien i. H. v. T€ 15.175 ausgewiesen (siehe hierzu auch das Kapitel „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“). Neben weiteren Verbindlichkeiten aus Bauleistungen umfasst diese Position auch Verbindlichkeiten aus Vermietungen i. H. v. T€ 7.439.

21. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen sowie für sonstige Steuern. Die Steuerrückstellungen haben sich – ausgehend von den Veränderungen des Geschäftsjahres 2002 – im Berichtsjahr 2003 wie folgt entwickelt:

<i>Steuerrückstellungen</i>	<i>T€</i>
Anfangsbestand per 01.01.2002	3.357
Verbrauch	-1.361
Auflösung	-12
Zuführung	133
Stand per 31.12.2002	2.117
Verbrauch	-810
Auflösung	-76
Zuführung	362
Stand per 31.12.2003	1.593

Die Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Unternehmen:

	<i>31.12.2003</i> <i>T€</i>	<i>31.12.2002</i> <i>T€</i>
JUS	64	170
Bau-Verein	1.474	1.944
Übrige Konzerngesellschaften	55	3
Gesamt	1.593	2.117

22. Übrige kurzfristige Verpflichtungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Positionen der übrigen kurzfristigen Verpflichtungen dargestellt:

<i>Übrige kurzfristige Verpflichtungen</i>	<i>31.12.2003</i> <i>T€</i>	<i>31.12.2002</i> <i>T€</i>
Ausstehende Kosten für verkaufte Grundstücke	9.340	9.813
Sonstige Rückstellungen	2.561	4.154
Steuerverbindlichkeiten	2.232	3.375
Mietgarantien	3.086	3.130
Mängelbeseitigung	736	1.314
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von verkauften Grundstücken	0	965
Finanzderivate	0	659
Prozessrisiken	116	555
Kauttionen	158	157
Kreditorische Debitoren	603	144
Sonstige Verbindlichkeiten	3.808	104
Darlehen Private-Equity-Programm	8.426	0
Gesamt	31.066	24.370

23. Passive latente Steuern

Passive latente Steuern sind nach IAS 12 dann zu bilden, wenn Aktivposten in der Konzernbilanz höher oder Passivposten niedriger anzusetzen sind als in der Steuerbilanz des entsprechenden Konzernunternehmens, und soweit diese Abweichungen zeitlich befristet sind. Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung der Position verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Steuern vom Einkommen und Ertrag bei der Gewinn- und Verlustrechnung.

24. Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten, sog. Contingent Liabilities, stellen zum einen mögliche Verpflichtungen dar, deren tatsächliche Existenz aber erst noch durch das Eintreten eines oder mehrerer ungewisser zukünftiger Ereignisse, die nicht vollständig beeinflusst werden können, bestätigt werden muss. Zum anderen sind darunter bestehende Verpflichtungen zu verstehen, die wahrscheinlich zu keinem Vermögensabfluss führen oder deren Vermögensabfluss sich nicht zuverlässig quantifizieren lässt.

Eventualverbindlichkeiten im Konzernverbund der TAG bestehen aus Bürgschaftsverpflichtungen i. H. v. T€ 10.509 (VJ. T€ 29.947).

Neben den Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr:

<i>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	<i>31.12.2003</i> T€	<i>31.12.2002</i> T€
Mietgarantien	2.734	2.658
Mieten Geschäftsräume	502	417
Leasing	112	88
Gesamt	3.348	3.163

Verschiedene Gesellschaften im Konzernverbund der TAG sind im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in gerichtliche Prozesse involviert, von denen jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Konzernabschluss dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet wird.

25. Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Zu den Finanzinstrumenten zählen finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertragliche Ansprüche und Verpflichtungen über den Tausch bzw. die Übertragung finanzieller Vermögenswerte. Hierbei werden die Finanzinstrumente in derivative und originäre Posten unterschieden.

Derivative Finanzinstrumente von wesentlicher Bedeutung wurden im TAG-Konzern im Berichtsjahr – wie auch im Vorjahr – von einer Gesellschaft eingesetzt. Hierbei wurde mit einem Kreditinstitut im Jahr 2000 ein Zins- und Währungsswap-Geschäft („Cross-Currency-Interest-Rate Swap“) mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Hierbei verpflichtete sich die Konzerngesellschaft, auf einen Betrag in fremder Währung (TCHF 15.833) Zinsen in einer vorher festgelegten Höhe zu zahlen. Gleichzeitig werden Zinsen in Abhängigkeit von einer variablen Bemessungsgrundlage auf einen Betrag von T€ 10.226 der Gesellschaft gutgeschrieben. Die Zinsabrechnungen erfolgen in regelmäßigen Abständen und zum Ende der Laufzeit werden die getauschten Kapitalbeträge miteinander verrechnet und die Differenz der Konzerngesellschaft gutgeschrieben bzw. belastet. Nachfolgende Beträge sind in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst:

<i>Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung</i>	2003 T€	2002 T€
Sonstige betriebliche Erträge	659	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-203
Zinserträge	246	343
Zinsaufwendungen	-443	-474
Gesamt	462	-334

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die flüssigen Mittel, die Forderungen sowie die Finanzanlagen. Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken wahrscheinlich sind, wurden diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Auf der Passivseite entsprechen die Finanzinstrumente den Verbindlichkeiten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

26. Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn der Risikoübergang auf den Kunden erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig zu schätzen ist. Erlöse aus der Vermietung von Immobilien sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht wurde.

Des Weiteren werden langfristige Fertigungsaufträge gemäß IAS 11 bilanziert. Hiernach werden, soweit die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, bereits in Anlehnung an den Projektfortschritt, bei dem ein Gewinn zu erwarten ist, Umsatzerlöse und Aufwendungen der Berichtsperioden anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist nach IAS 11.36 sofort in der Berichtsperiode als Aufwand zu erfassen.

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

<i>Umsatzerlöse</i>	2003 T€	2002 T€
Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen	88.715	111.388
Mieterlöse	31.505	29.167
Übrige	1.944	1.836
Gesamt	122.164	142.391

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die gem. IAS 40 als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in die übrigen Immobilien des Umlaufvermögens, die vermietet sind.

<i>Mieterlöse</i>	2003 T€	2002 T€
Mieterlöse Renditeliegenschaften	8.064	7.892
Mieterlöse übrige – Umlaufvermögen	23.441	21.275
Gesamt	31.505	29.167

Die weitere Aufteilung der Umsatzerlöse nach Unternehmensbereichen ist der beigefügten Segmentberichterstattung nach IAS 14 zu entnehmen.

27. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Gliederung der sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

	2003 T€	2002 T€
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>		
Auseinandersetzungsguthaben aus Joint Ventures	500	0
Übrige	1.183	973
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.234	866
Pfandfreigabe	0	750
Erträge aus Vorjahren	873	705
Sonstige Erstattungen	99	313
Investitionszulage	78	281
Pensionskasse	147	148
Personal und Bürokostenerstattung	47	10
Erträge aus Währungsverkäufen	2.353	0
Gesamt	6.514	4.046

28. Bestandsveränderungen unfertige Leistungen

Die Position betrifft die Veränderung aktivierter Herstellungskosten für noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben.

29. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den anderen aktivierten Eigenleistungen i. H. v. T€ 918 (VJ. T€ 1.653) handelt es sich im Wesentlichen um angefallene direkt zuzuordnende Baubetreuungskosten für Neubauobjekte.

30. Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft analog zum Vorjahr im Wesentlichen den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften bzw. nach IAS 11 bilanzierten Grundstücke.

31. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich im Konzernverbund der TAG wie folgt zusammen:

	2003 T€	2002 T€
<i>Personalaufwand</i>		
Löhne, Gehälter und Bezüge	7.040	7.756
Aufwendungen für Altersversorgung	280	159
Soziale Abgaben	1.297	1.176
Gesamt	8.617	9.091

Den überwiegenden Teil der Aufwendungen für Personal stellen die Löhne und Gehälter sowie die Bezüge und alle sonstigen Vergütungen für im Geschäftsjahr geleistete Arbeiten der Mitarbeiter im Konzernverbund dar.

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf tätige und nicht mehr tätige Betriebsangehörige oder deren Hinterbliebene im Teilkonzernverbund des Bau-Vereins. Diese Aufwendungen umfassen die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen, Arbeitgeberanteile zur betrieblichen Zusatzversorgung und vom Unternehmen übernommene Leistungen für die Altersvorsorge.

Unter den sozialen Abgaben werden die vom Unternehmen zu tragenden gesetzlichen Pflichtabgaben, insbesondere die Beiträge zur Sozialversicherung, ausgewiesen.

Im Konzernverbund der TAG waren zum 31. Dezember 2003 150 (VJ. 150) Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2003 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 151 (VJ. 162).

32. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	<i>2003</i> <i>T€</i>	<i>2002</i> <i>T€</i>
Vertriebskosten	5.358	4.286
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.934	3.314
Raumkosten, Hausverwaltungskosten Boardinghäuser	2.350	2.656
Übrige	1.752	1.753
Abschreibungen auf Forderungen	704	1.087
Sonstige Steuern	13	868
Kreditbeschaffungskosten	353	848
Allgemeine Verwaltungskosten	180	557
Kostenumlage	366	440
Projektkosten	480	369
Sonstige Personalkosten	357	362
Kraftfahrzeugkosten	296	335
Nicht anrechenbare Steuern	212	333
Zuführung zu den Rückstellungen	504	177
Investor Relations	287	358
Gesamt	16.146	17.743

33. Abschreibungen – ohne Firmenwertabschreibung

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die oben angegebenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern des Konzerns zugrunde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Anhaltspunkte für eine Wertminderung bestehen und der erzielbare Betrag (Recoverable Amount) unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegt.

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003 T€	2002 T€
<i>Abschreibungen– ohne Firmenwertabschreibungen</i>		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	31	51
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Gebäude	135	228
Technische Anlagen und Maschinen	131	142
Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361	411
Gesamt	658	832

34. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Nach IAS 40 gelten Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden, als Finanzinvestition (Renditeliegenschaften). Die Bilanzierung hat für diese Immobilien mit den Marktwerten (Fair Value) zu erfolgen, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam im betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand auszuweisen sind (siehe auch Erläuterungen zur Bilanz).

Die wesentlichen Änderungen der Marktwerte im Berichts- sowie Vorjahr entfallen auf folgende Konzerngesellschaften:

	2003 T€	2002 T€
<i>Neubewertung der Renditeliegenschaften</i>		
JUS AG	330	2.961
Bau-Verein	501	-800
TAG	-253	10
TBG	-196	453
KVT	-268	-9
Gesamt	114	2.615

Insgesamt wurden im Konzern zwei Objekte vom Umlaufvermögen in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Durch die Nutzungsänderung kam es im Rahmen der Neubewertung zu einer saldierten Steigerung der Immobilienwerte von T€ 230. Des Weiteren wurden bei 25 Objekten Marktwertanpassungen vorgenommen, die kumuliert zu Abwertungen von T€ 116 geführt haben.

35. Goodwillabschreibungen

Die planmäßige Abschreibung von Firmenwerten aus dem Erwerb von konsolidierten Tochterunternehmen erfolgt unter Berücksichtigung der strategischen Bedeutung des Erwerbs, sowie weiterer die Nutzungsdauer beeinflussender Faktoren linear über einen Zeitraum von 20 Jahren nach IAS 22. Bei Zugängen während des Geschäftsjahres wurden die Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen. Die Werthaltigkeit der Firmenwerte ist regelmäßig zu überprüfen (Impairment Test). Liegen Anzeichen für eine Wertminderung vor, so sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den Recoverable Amount vorzunehmen. Wie bereits in den Ausführungen zur Bilanz erörtert, wurden außerplanmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr i. H. v. T€ 9.060 (VJ. T€ 0) auf Konzernebene der TAG notwendig.

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Firmenwertabschreibungen:

<i>Firmenwertabschreibungen</i>	2003 T€	2002 T€
JUS	1.455	1.421
Bau-Verein	9.434	499
Aus Teilkonzern JUS	105	48
Gesamt	10.994	1.968

36. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich für das Berichtsjahr und das Vorjahr wie folgt zusammen:

<i>Beteiligungsergebnis</i>	2003 T€	2002 T€
Erträge aus Beteiligungen	302	392
Erträge aus anderen Wertpapieren	0	41
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisübernahmeverträgen	-101	415
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-335	-2
Gesamt	-134	846

37. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Aus den Beteiligungen an Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann und die nach der Equity-Methode zu konsolidieren sind, resultiert ein Verlust i. H. v. T€ 1.029 (VJ. T€ 145).

38. Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

<i>Finanzergebnis</i>	2003 T€	2002 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-21.166	-23.437
Zinsen und ähnliche Erträge	1.036	4.577
Gesamt	-20.130	-8.860

39. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Ertragsteuern</i>	2003 T€	2002 T€
Laufende Steuern	-340	-56
Sonstige latente Steuern (inkl. Neubewertung Renditeliegenschaften)	1.210	-1.512
Gesamt	870	-1.568

Hierbei gliedert sich der Ertrag (VJ. Aufwand) für die sonstigen latenten Steuern folgendermaßen:

	2003 T€	2002 T€
<i>Sonstige latente Steuern</i>		
Verkauf von Grundstücken	-745	529
Rückstellungen	-80	-479
Steuerliche Verlustvorträge	3.144	3.532
Bewertung übrige Grundstücke	-618	-2.746
Übrige	-90	-1.300
Gesamt	1.611	-464

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gem. IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf die aktiven und passiven latenten Steuern werden in der Periode des In-Kraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wurde, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes vorgenommen. Des Weiteren sind die immer restriktiver werdenden steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt worden. Insgesamt wurden aus Vorsichtgründen bereits in den Vorjahren aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge i. H. v. rd. € 12 Mio. nicht angesetzt.

Im Jahr 2002 wurde in Deutschland zur Finanzierung der Schäden der Flutkatastrophe der Körperschaftsteuersatz – begrenzt für den Veranlagungszeitraum 2003 – von 25 % auf 26,5 % erhöht. Somit kam es im Konzern der TAG zum 31. Dezember 2002 bei Berechnung der latenten Steuern, die sich im Jahr 2003 auflösen werden, zur Berücksichtigung dieses Steuersatzes von 26,5 % bzw. von 25 % für latente Steuern, die sich erst in darauf folgenden Jahren auflösen werden. Weiterhin berücksichtigt wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelnde abzuführende Körperschaftsteuer, sowie ein Gewerbesteueratz von rd. 12 %. Hiernach ergibt sich unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages und der Gewerbesteuer ein Steuersatz von rd. 40 %, der bei der Ermittlung der latenten Steuern Anwendung fand.

In der folgenden Übersicht ist die Überleitung des erwarteten Steueraufwands zum tatsächlichen Steueraufwand ersichtlich.

	2003 T€	2002 T€
<i>Tatsächlicher Steueraufwand</i>		
Ergebnis vor Ertragsteuern	-15.887	2.294
Erwartetes Steuerergebnis	6.354	-918
Steuereffekt aus der Nichtberücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge	0	-2.469
Steuereffekt steuerlich nicht abzugsfähige Abschreibungen auf den Goodwill	-4.398	787
Steuereffekt steuerfreie Vermögensmehrungen	-1.086	1.032
Tatsächliches Steuerergebnis	870	-1.568

Die Bilanzpositionen der aktiven und passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Aktive und passive latente Steuern</i>		
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	8.375	5.374
Drohverlustrückstellungen	1.079	1.454
Bewertung Grundstücke	174	567
Währungsumrechnung	0	120
Übrige aktiv	473	49
Summe	10.101	7.564
Passive latente Steuern		
Bewertung Grundstücke	8.906	6.764
Übrige passiv	1.241	2.056
Summe	10.147	8.820

Die Fristigkeit der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
<i>Fristigkeit</i>		
Kurzfristige aktive latente Steuern bis 1 Jahr	1.079	5.374
Langfristige aktive latente Steuern	9.022	2.190
Gesamt – aktiv	10.101	7.564
Kurzfristige passive latente Steuern bis 1 Jahr	1.241	1.333
Langfristige passive latente Steuern	8.906	7.487
Gesamt – passiv	10.147	8.820

40. Gewinn- und Verlustanteile Minderheitengeschafter

Die den anderen Gesellschaftern für das Geschäftsjahr 2003 zustehenden Verluste (VJ. Gewinne) ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	2003 T€	2002 T€
<i>Verlustanteile (VJ. Gewinnanteile) Minderheiten</i>		
Bau-Verein	22	123
JUS AG	0	-190
Aus Teilkonzern JUS	34	-276
Aus Teilkonzern Bau-Verein	59	14
Sonstige	0	1
Gesamt	115	-328

Ergebnis je Aktie

Die nach IAS 33 zu ermittelnde Kennzahl gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der TAG-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

	2003	2002
Konzernergebnis	T€ -15.132	T€ 1.054
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet)	5.620.994	5.047.080
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ -2,69	€ 0,21

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde nach IAS 14 aufgestellt. Angelehnt an der Organisationsstruktur des Konzerns werden einzelne Abschlussdaten nach Unternehmensbereichen dargestellt. Durch die Segmentierung sollen die Ertragskraft und Erfolgsaussichten sowie die Vermögens- und Finanzlage der einzelnen Aktivitäten des Konzerns transparent gemacht werden. Die Segmentberichterstattung für den Konzern gliedert die Außenumsätze und Inneumsätze nach den Geschäftsbereichen Eisenbahninfrastruktur, Gebäudebewirtschaftung und Bauträgertätigkeit.

Eisenbahninfrastruktur:

Dieser Konzernbereich wird ausschließlich durch die TBG betrieben und ist historisch begründet. Es handelt sich dabei um die aus der ehemaligen Tegernseebahn AG ausgegliederte Eisenbahninfrastruktur, die langfristig entgeltlich an die Bayerische Oberlandbahn GmbH vermietet wird.

Gebäudebewirtschaftung (Wohnimmobilien):

Im Unternehmensbereich Gebäudebewirtschaftung zeigen sich neben der TAG, der Bau-Verein, die JUS als auch die KVT verantwortlich. Bewirtschaftet werden im Wesentlichen Wohnimmobilien im Tegernseer Tal, in Leipzig, Berlin und Hamburg. Die Segmenterlöse aus der Gebäudebewirtschaftung enthalten neben den Mieterlösen der Renditeliegenschaften im Wesentlichen weitere Erträge aus Währungsgewinnen und Kostenumlagen.

Bauträgertätigkeit (Wohn- und Gewerbeimmobilien):

Die JUS und der Bau-Verein nehmen die Aufgaben im Bauträgergeschäft wahr. Hierbei ist die JUS mit derzeitigen Tätigkeitsschwerpunkten in Berlin und Leipzig in der Sanierung von Altbauten aktiv. Der Bau-Verein fokussiert seine Aufgaben in der Bestandsentwicklung und im Neubaugeschäft, sowie in der Vermarktung von Gewerbeimmobilien.

In der Überleitungsspalte werden – neben den zu eliminierenden konzerninternen Transaktionen – auch die nicht den einzelnen operativen Segmenten zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen und der zentralen Verwaltung dargestellt. Wesentlich wirkten sich hier die im Geschäftsjahr vorgenommenen Goodwillabschreibungen i. H. v. T€ 10.994 aus, die in der Überleitungsspalte in den Abschreibungen enthalten sind.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert (Arm's-Length-Prinzip) festgelegt werden. Abgesetzt vom Segmentergebnis werden neben Ergebnissen aus assoziierten Unternehmen, Abschreibungen und nicht zahlungswirksame Posten ausgewiesen. Die Abschreibungen betreffen das den einzelnen Unternehmensbereichen zugeordnete Unternehmensvermögen. Zu den nicht zahlungswirksamen Posten zählen im Wesentlichen vorgenommene Wertberichtigungen auf Grundstücke und Forderungen sowie die Wertveränderungen der Renditeliegenschaften.

Die Segmentinvestitionen beziehen sich auf die Zugänge der Renditeliegenschaften und des übrigen Anlagevermögens.

Die einzelnen Werte sind der Tabelle „Segmentberichterstattung“ vor dem Anhang zu entnehmen.

Beziehungen zu nahe stehenden Gesellschaften bzw. Personen

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen steht die TAG unmittelbar oder mittelbar in Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit mit assoziierten Gesellschaften und mit nahe stehenden Personen in Beziehung. Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurden sämtliche Liefer- und Leistungsbeziehungen, die mit den folgenden Unternehmen und Personen stattfanden, zu marktüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Nahe stehende Unternehmen nach IAS 24.5

Ein mit der AGP im Geschäftsjahr 2002 geschlossener Grundstückskaufvertrag wurde in 2003 erfolgsneutral rückabgewickelt.

Im Rahmen des in 2001 mit der AGP unterzeichneten Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrages wurden im Berichtsjahr Zahlungen i. H. v. von T€ 123 (VJ. T€ 142) geleistet.

Der Sozietät Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. R. Frohne als Partner angehört und die Treuhand Aktiengesellschaft für Handel und Industrie Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (THI AG), bei der Herr Prof. Dr. R. Frohne dem Vorstand angehört, sind Zahlungen für Rechtsberatung bzw. Beratungsleistungen im Rahmen der IFRS-Umstellung i. H. v. T€ 254 (VJ. T€ 281) gezahlt worden.

Die VM Value Management GmbH, bei der das Aufsichtsratsmitglied Herr R. Hauschildt Geschäftsführer ist, stellte der JUS ein Darlehen von insgesamt T€ 4.147 (VJ. T€ 0) mit einer marktüblichen Verzinsung zur Verfügung.

Nahe stehende Personen nach IAS 24.5

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates der TAG (Dr. L. R. Ristow, Prof. Dr. R. Frohne) stellten der TAG und deren Tochtergesellschaften (Bau-Verein, JUS) Darlehen bzw. Bürgschaften von insgesamt T€ 4.500 (VJ. T€ 0) mit einer marktüblichen Verzinsung zur Verfügung.

Dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Dr. L. R. Ristow wurde aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages aus 2001 eine monatliche Vergütung für Tätigkeiten außerhalb der dem Aufsichtsratsmitglied zugewiesenen Aufgaben zugesprochen. Es wurden von der TAG Beträge i. H. v. T€ 416 (VJ. T€ 715) gezahlt.

Das Vorstandsmitglied Herr Michael Haupt hat von der JUS eine Avalprovision für die Übernahme von persönlichen Bürgschaften i. H. v. T€ 100 (VJ. T€ 0) erhalten.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen T€ 41 (VJ. T€ 41). Die fixen Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf T€ 358 (VJ. T€ 323), aufgeteilt auf Herrn Haupt (T€ 205) und Herrn Borkers (T€ 153). Zusätzliche variable Bezüge wurden nur an Herrn Borkers i. H. v. T€ 50 in Form einer einmaligen Tantieme geleistet.

Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder des Vorstands nicht ausgereicht.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Nach § 21 WpHG zeigte uns mit Schreiben vom 12. Februar 2003 die HSH Nordbank AG (vormals Hamburgische Landesbank) an, dass sie an der TAG mit 7,06% der Stimmrechte beteiligt ist. Es wurde der TAG weiterhin mit Datum vom 7. Februar 2003 und 10. Februar 2003 mitgeteilt, dass die Albert Asmussen GmbH die Beteiligungsschwelle von 5% an der TAG auf 4,92% und das Herr Michael Haupt die Beteiligungsschwelle von 10% auf 9,80% unterschritten haben.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der TAG zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die sich besonders negativ oder positiv auf die im Jahresabschluss dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, haben sich wie folgt ergeben:

Im Januar 2004 wurde eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 566.265 Stück Aktien ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 21. Januar 2004. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf T€ 6.229 erhöht. Aus der Barkapitalerhöhung flossen der TAG liquide Mittel i. H. v. € 4,4 Mio. zu.

Der unter den Verbindlichkeiten ausgewiesene Restkaufpreis für die Bau-Verein-Aktien i. H. v. € 15 Mio. wurde im März 2004 vertraglich mit den damaligen Veräußerern um 1/3 reduziert. Gleichzeitig wurde der verbleibende Kaufpreis i. H. v. € 10 Mio. in ein Darlehen mit ratierlicher Tilgung bis zum Jahr 2006 umgewandelt.

Sonstige Angaben

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2003:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, Dipl.-Kaufmann (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- REG Real Estate Group, Zürich
- Real Immobilien GmbH, Leipzig

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Berlin,

Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate

- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Filmboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- Scholz & Friends AG, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee
- GE Frankona Rückversicherungs-Beteiligungs-AG, München
- IM International Media AG, München
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann

Aufsichtsratsmandate

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- TOGA Vereinigte Webereien AG i.L., Aachen
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee
- Allerthal Werke AG, Grasleben

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Rheinische Bio Ester GmbH & Co.KG, Neuss

Herr Prof. Dr. Stephan Breidenbach, Berlin, Universitätsprofessor

Aufsichtsratsmandate

- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2003

Herr Olaf G. Borkers, Hamburg, Dipl.-Betriebswirt

Aufsichtsratsmandate

- ClanSailing AG, Hamburg

Herr Michael Haupt, Berlin, Jurist

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs AG, München

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig

Tegernsee, den 14. April 2004

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft



Michael Haupt



Olaf G. Borkers

Die Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet dieser Bericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen. Die TAG übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung zu beurteilen, ob der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS) entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung beinhaltet die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie der Zahlungsströme des Geschäftsjahres.

Unsere Prüfung, die sich auf den von dem Vorstand für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 aufgestellten Konzernlagebericht erstreckt hat, hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Überzeugung gibt der Konzernlagebericht insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Außerdem bestätigen wir, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.

Hamburg, den 16. April 2004

Schröder, Nörenberg + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

H. Schröder
Wirtschaftsprüfer

Kontakt

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

Steckelhörn 9
20457 Hamburg

Telefon 040 - 30 60 59-40
Telefax 040 - 30 60 59-49

bis zum 30. September 2004:
Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg

Bahnhofplatz 5
83684 Tegernsee

Telefon 0 80 22 - 91 66-0
Telefax 0 80 22 - 91 66-18

www.TAG-AG.com
info@TAG-AG.com

Bau-Verein zu Hamburg AG

Alte Königstraße 8-14
22767 Hamburg

Telefon 040 - 38 03 2-0
Telefax 040 - 38 03 2-461

www.bau-verein.de

JUS AG

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Telefon 0341 - 21 67 8-0
Telefax 0341 - 21 13 97-6

www.jus.de

AGP AG

Allgemeine Gewerbebau- und
Projektentwicklungs Aktiengesellschaft

Bahnhofplatz 5
83684 Tegernsee

Telefon 0 80 22 - 66 04 68
Telefax 0 80 22 - 66 05 41



Impressum

Konzept & Design
Kirchhoff Consult AG
Hamburg

Druck

Mediahaus Biering
München

