

Ziele setzen – Erfolge erarbeiten – Werte schaffen

GESCHÄFTSBERICHT 2004



KONZERNKENNZAHLEN (IAS)

	IAS 31.12.2004 T€	IAS 31.12.2003 T€	IAS 31.12.2002 T€
Umsatzerlöse	121.251	122.164	142.391
EBITDA	14.908	16.944	20.638
EBIT	21.934	5.406	20.453
EBT	3.249	-15.887	2.294
Konzernergebnis	2.065	-15.132	1.054
Bilanzsumme	560.688	605.696	576.619
Eigenkapital*	100.822	101.617	112.607
Eigenkapitalquote	17,98 %	16,78 %	19,53 %
Anlagenintensität	25,23 %	20,72 %	23,21 %
Umlaufquote	72,47 %	77,58 %	75,44 %
Finanzierung (Kapitalaufbau)	22,58 %	18,66 %	22,68 %

* incl. Minderheitenanteile

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

Anlageintensität = $\text{Anlagevermögen} : \text{Gesamtvermögen} \times 100$

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

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

Die TAG ist eine auf den deutschen Markt fokussierte Immobilienaktiengesellschaft.

Die Kerngeschäftsfelder Wohn- und Spezialimmobilien sollen auf ermäßigter Preisbasis durch den Ausbau des Wohnungsbestandes und um Dienstleistungen ergänzt werden.

Die TAG hat sich mit Augenmaß auf die Veränderungen des Marktes vorbereitet und erste Erfolge erzielt. Die Chancen eines sich weiter verändernden Immobilienmarktes sollen aktiv genutzt werden.

2	Vorwort des Vorstands
6	TAG-Konzernstruktur
8	Bau-Verein zu Hamburg AG
16	JUS AG
22	REAL Immobilien GmbH
24	TAG-Aktie/Finanzkalender
28	Bericht des Aufsichtsrats
30	Corporate Governance
32	Finanzberichterstattung
	Ausführliches Inhaltsverzeichnis S. 33
100	Kontakt

Vorwort des Vorstands

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

wir freuen uns, den Geschäftsbericht 2004 mit einer guten Nachricht beginnen zu können. Mit einem Jahresüberschuss des TAG-Konzerns von € 2,1 Mio. haben wir unser Ziel, die TAG in die Gewinnzone zurück zu führen, erreicht. Damit hat sich die Arbeit der letzten zwei Jahre ausgezahlt und die Fähigkeit bestätigt, den Herausforderungen trotz der reduzierten Finanzierungsbereitschaft der Banken begegnen zu können. Vor dem Hintergrund einer weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist dieses Ergebnis besonders erfreulich.

Die wachsende Internationalisierung sorgt für Bewegung und Veränderung im Marktgeschehen. Mehr als bisher stehen die deutschen Unternehmen im Wettbewerb mit ausländischen Konkurrenten. Sie müssen sich unter anderem schärferen Rentabilitäts- und Transparenzansprüchen stellen, um ihre Attraktivität für in- und ausländisches Kapital zu sichern und zu verstärken. Gleichzeitig bietet sich ihnen auch die Gelegenheit, neue Investoren zu gewinnen, durch alternative Kooperations- und Finanzierungsformen ihre eigene Marktposition auszubauen und mit ausländischen Partnern neue Märkte zu erschließen.

2 VORWORT DES VORSTANDS

Auch der deutsche Immobilienmarkt war 2004 von einer fortschreitenden Internationalisierung und von Übernahmen geprägt. In der Wohnungswirtschaft der öffentlichen Hand fanden 2004 Transaktionen von beträchtlicher Größenordnung statt, die um Verkäufe aus dem privatwirtschaftlichen Bereich ergänzt wurden und die zeigen, dass der Markt für Wohnimmobilien über bedeutende Potenziale verfügt und massiv ausländisches Kapital angezogen hat. Schon frühzeitig haben wir mit der Übernahme der Bau-Verein zu Hamburg AG in 2001 die wachsende Attraktivität dieses Marktes erkannt und die TAG entsprechend positioniert.

Auch dem Gesetzgeber ist klar geworden, dass er durch Maßnahmen wie die Einführung von Immobilien-Trusts nach US-Vorbild, den so genannten REITs (Real Estate Investment Trusts), die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes erhöhen kann. Daraus ergeben sich für die Zukunft weitere Aktivitäten, von denen die heutigen Akteure profitieren können. Die TAG ist darauf vorbereitet.

Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten lagen in der Umsetzung von Maßnahmen, die die Chancen für einen Ausbau unserer Geschäftsaktivitäten erhöhen. Wir haben Schritt für Schritt die Strukturen der Konzerngesellschaften den veränderten Markterfordernissen angepasst.

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender des Vorstands



Obwohl sich die Rahmenbedingungen 2004 gegenüber dem Vorjahr verschlechterten, haben wir unser Ziel in weiten Teilen erreicht. Sowohl im Bereich struktureller Maßnahmen als auch beim operativen Geschäft konnten die TAG und die Bau-Verein zu Hamburg AG als unsere mit Abstand größte Beteiligung Erfolge verzeichnen. Die Straffungen wirken sich positiv auf die Kosten- und Bilanzstruktur des TAG-Konzerns aus. Bei der JUS AG werden weitere Maßnahmen im Geschäftsjahr 2005 umgesetzt werden.

Parallel haben wir im Jahr 2004 an einer substanziellen Verbesserung unserer Eigenmittelbasis gearbeitet. Hier konnten wir zwei wichtige Erfolge verbuchen. Zum einen wurde durch Nachverhandlungen der Kaufpreis für die Bau-Verein zu Hamburg AG um € 5,1 Mio. reduziert und damit der Verschuldungsgrad gesenkt. Zum anderen haben wir zu Beginn des Jahres trotz des nach wie vor schlechten Börsenklimas eine erfolgreiche Barkapitalerhöhung von € 4,4 Mio. durchgeführt.

Ergänzend zu diesen strukturellen Maßnahmen ist das operative Geschäft in unseren Konzerngesellschaften vorangetrieben worden. Die Verkaufsaktivitäten in den einzelnen Geschäftsfeldern wurden intensiviert und mehrjährig laufende Projekte in die Endphase geführt. Hier erwarten wir in 2005 weitere Fortschritte bei der JUS AG und der Bau-Verein zu Hamburg AG.



4 VORWORT DES VORSTANDS

Dr. Lutz R. Ristow

Konzernplanung und Strategie

Michael Haupt

Immobilien

Olaf G. Borkers

Finanzen

Das Management von notleidenden Krediten (so genannte „non-performing loans“) ist in den letzten Monaten verstärkt in die Diskussion gekommen. Hier agieren die Banken meist sehr diskret. Nur prestigeträchtige Großtransaktionen werden von einer breiten Öffentlichkeit registriert, wenn hier milliardenschwere Portfolios oft unter großen Zugeständnissen der Verkäufer den Besitzer wechseln. Durch eine aktive Restrukturierung solcher Objekte von Banken und gemeinsam mit Immobilienpartnern können solche Verluste vermieden oder eingedämmt werden.

Die REAL Immobilien GmbH, ein Joint Venture zwischen der TAG und der Landesbank Sachsen, hat sich das Ziel gesetzt, solche so genannten Chancenimmobilien zu erwerben, sie durch eine professionelle Verwaltung zu optimieren und marktfähig zu machen, um sie dann mit einer entsprechenden Wertschöpfung im Markt zu platzieren. Mit der bisherigen Zusammenarbeit in diesem Joint Venture sind die Landesbank Sachsen und die TAG zufrieden. Die REAL konnte ihr Geschäftsvolumen im Berichtsjahr deutlich auf € 150 Mio. erhöhen und damit die gesteckten Ziele umsetzen.

Neuen und zusätzlichen Formen der Unternehmensbewertung steht die TAG abgeschlossen gegenüber. Bei den Anlegern gewinnt beispielsweise die Bewertung der Unternehmensleitung an Bedeutung und dürfte Investmententscheidungen in der Zukunft verstärkt beeinflussen. Noch ist in Deutschland ein Management-Rating die Ausnahme und so ist der von der Münchener Investmentgesellschaft PeopleInvest GmbH aufgelegte Fonds „Best Managed Firms“ derzeit ein Novum. Das TAG-Management hat sich einer Prüfung durch die PeopleInvest GmbH unterzogen und gut abgeschnitten. Flache Hierarchien, gute Netzwerke und erfahrenes Management sind für die Schlagkraft eines Unternehmens ebenso wichtig wie die so genannten harten Faktoren einer soliden Eigenkapitalausstattung, eines stabilen ROI und eines hohen NAV.

Unsere risikobewusste und mit Augenmaß betriebene Geschäftspolitik hat sich in 2004 ausgezahlt. Als wichtigstes Ziel des Jahres 2004 hatten wir die Verbesserung unseres Ergebnisses genannt. Die Stärkung der Eigenmittel und eine Senkung des Verschuldungsgrades steht auf unserer Prioritätenliste weiterhin an oberster Stelle.

Dem Drängen der Banken nach Kreditrückführung ist die Bau-Verein zu Hamburg AG mit rund € 31 Mio. im Konzern nachgekommen. Davon entfielen rund € 7 Mio. auf Sondertilgungen, die wir als Eigenkapital bevorzugt für Neuprojekte eingesetzt hätten. Ein Neugeschäft im Volumen von etwa € 30 bis 40 Mio. wäre bereits in 2004 daraus darstellbar gewesen.

Bei der JUS AG wird es 2005 zu deutlichen Kreditrückführungen nach Abschluss verschiedener Projekte kommen. Dieses wird sich positiv auf die JUS AG und den TAG-Konzern auswirken.

Für unsere Entscheidung, keine Akquisition im Bereich Gewerbeimmobilien durchzuführen, sind wir in den letzten Jahren oft gescholten worden. Auch beim Erwerb von Wohnungspaketen haben wir uns Zurückhaltung auferlegt. Die Marktentwicklung hat uns in beiden Bereichen Recht gegeben. Vermeintliche „Schnäppchen“ auf dem Gewerbeimmobilienmarkt haben sich für viele Mitbewerber als das Gegenteil entpuppt und der Markt für Wohnimmobilien dürfte allein angesichts eines Potenzials von mehreren Millionen Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand eine Belebung erfahren. Bei unseren Zielsetzungen bleiben wir realistisch.

Die TAG wird auch 2005 die Chancen der Marktentwicklung nutzen, neue Geschäftsmodelle entwickeln und Risiko und Ertrag in ein vernünftiges Verhältnis setzen.

Für ihr Vertrauen in unser bisheriges Handeln danken wir unseren Aktionären. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern und natürlich allen Mitarbeitern der Konzerngesellschaften, die zu den Erfolgen des Geschäftsjahres 2004 beigetragen haben.

Hamburg, im April 2005

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG



Dr. Lutz R. Ristow



Olaf G. Borkers



Michael Haupt

Die TAG fungiert als Holding eines diversifizierten Immobilienkonzerns, der über Führungsgesellschaften in den einzelnen Kerngeschäftsfeldern Wohn- und Spezialimmobilien aktiv ist. Der TAG-Konzern konzentriert sich dabei auf die inländischen Metropolregionen und nutzt die dort vorhandenen Märkte und Wertsteigerungspotenziale, um durch ein aktives Portfolio-Management den Unternehmenswert und die Ertragskraft des Konzerns zu steigern.

Ziele setzen – Erfolge erarbeiten – Werte schaffen



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG

WOHNIMMOBILIEN

Erwerb, Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen und Gesellschaften.

SPEZIALIMMOBILIEN

Erwerb und Verwaltung von Logistikzentren und „Serviced Apartments“.

6 TAG-KONZERN-ORGANIGRAMM

In der Wohnungswirtschaft strebt die Führungsgesellschaft Bau-Verein zu Hamburg AG einen Ausbau ihres Bestandes an. Die JUS AG bietet durch ihre Spezialisierung auf die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien eine optimale Mischung aus steuersparender Kapitalanlage und hochwertiger Substanz. Erhöhte Aufmerksamkeit werden wir dem Dienstleistungssektor in unserer Branche widmen und nach strategischen Partnerschaften Ausschau halten.

**BAU-VEREIN
ZU HAMBURG**

Aktien-Gesellschaft



Berlin · Frankfurt · Hamburg · München



Die Bau-Verein zu Hamburg AG ist in den Geschäftsfeldern „Wohnen-Bestand“, „Wohnen-Bestandsentwicklung“ und „Wohnen-Neubau“ tätig. Ihr Portfolio umfasst rund 3.800 Wohnungen, die sich in den Metropolregionen Hamburg, Berlin und München befinden. Über den Bau-Verein soll die TAG ihren Wohnungsbestand im Konzern vergrößern. Die TAG hält einen Anteil von 88 % an der Bau-Verein zu Hamburg AG.



J·U·S AG

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ



Die JUS AG ist Spezialist für die Sanierung von Altbauten und einer der Marktführer für den Verkauf von „Loftwohnungen“. Die Aktivitäten der JUS AG umfassen in erster Linie die Sanierung von hochwertigen denkmalgeschützten Immobilien, aber auch die anspruchsvolle Sanierung von Wohnanlagen aus den 1920er und 1930er Jahren. Die TAG hält einen Anteil von 94 % an der JUS AG.

REAL

Immobilien GmbH



Die REAL erwirbt so genannte Chancenimmobilien, um sie durch eine professionelle Betreuung und Verwaltung weiterzuentwickeln und marktfähig zu machen. Mit der REAL hat sich der TAG-Konzern in einem Erfolg versprechenden Markt positioniert. Die REAL Immobilien GmbH ist ein Joint Venture der Landesbank Sachsen und der TAG. Die TAG hält einen Anteil von 49 % an der REAL.



TRINOM

BUSINESS APARTMENTS GMBH

In der Trinom als Tochtergesellschaft der JUS AG sind die Aktivitäten des Bereichs „Serviced Apartments“/Boardinghäuser gebündelt.

**KRAFTVERKEHR
TEGERNSEE
IMMOBILIEN GmbH**

Objektgesellschaft mit Immobilien und Grundstücken von rd. 15.000 m² im Tegernseer Tal. Historisch bedingte Beteiligung der TAG von 98 %.

**TEGERNSEE
BAHN**

Die TBG betreibt einen Teil der Bahnstrecke zwischen Tegernsee und München. Die Strecke ist bis 2013 an eine Eisenbahngesellschaft verpachtet. Historisch bedingte Beteiligung der TAG von 100 %.



AGP AG

Die AGP AG ist eine 1-Objekt-Gesellschaft mit einem Buch- und Medienhaus in Erfurt. Die TAG hält einen Anteil von 67 %.

BAU-VEREIN ZU HAMBURG

Aktien-Gesellschaft



Berlin · Frankfurt · Hamburg · München

Traditionsunternehmen auf Zukunftskurs

8 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG

Die Bau-Verein zu Hamburg AG ist ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und seit der Gründung als Bau- und Sparverein im Jahr 1892 in der Wohnungswirtschaft aktiv.

Kerngeschäftsfelder sind die Vermietung und Verwaltung des Eigenbestandes, die Bestandsentwicklung sowie der preisgünstige Neubau von Wohnimmobilien. Das Portfolio der Bau-Verein zu Hamburg AG umfasst rund 3.800 Wohneinheiten und verteilt sich im Wesentlichen auf die Ballungszentren Hamburg, Berlin, München und den Raum Rhein/Main. Seit 2001 ist die Gesellschaft ein Teil des TAG-Konzerns.

Der Bau-Verein ist ein traditionsreiches und zugleich modernes Unternehmen, das Ertragspotenziale und Märkte erschließt, indem es langjährige Erfahrung und Kompetenz mit neuen und innovativen Strategien verbindet. So versteht sich die Bau-Verein zu Hamburg AG als ertragsorientiertes Wohnungsunternehmen, ohne dabei auf den aus der Unternehmensgeschichte stammenden Anspruch der Sozialverträglichkeit zu verzichten. Durch seine mieterorientierte Bestandsoptimierung verfügt der Bau-Verein über ein Know-how, das ihm angesichts der Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes gute Wachstumschancen sichert.



Wachsen und optimieren

Die Bau-Verein zu Hamburg AG strebt an, in allen drei Geschäftsfeldern zu wachsen und Ertragspotenziale zu heben.

So soll das Geschäftsfeld Bestandsverwaltung deutlich ausgeweitet werden, um die stabile Ertragsbasis zu verbreitern. Über den Ankauf von kleineren Paketen mit 500 bis 2.000 Wohneinheiten soll das Portfolio an den bestehenden Standorten erweitert bzw. in weitere etablierte Lagen expandiert werden.

In der Bestandsentwicklung erfolgen zahlreiche wert- und ertragssteigernde Maßnahmen wie der Ausbau oder die Aufstockung von Gebäuden, die Schaffung weiteren Wohnraums auf noch nicht genutzten Freiflächen oder die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen. Die Wohn- und Nutzflächen können so um 40–60 % erhöht werden. Durch die Aufwertung der Standorte werden Mieterstrukturen stabilisiert und der Grundstein für dauerhafte und höhere Ertragsströme aus diesen Beständen gelegt.

Mit dieser aktiven Bestandsentwicklung verfolgt die Bau-Verein zu Hamburg AG zwei Ziele. Zum einen schafft sie einen hochwertigen Eigenbestand, der im Portfolio verbleibt und langfristig stabile Mieterträge sichert. Zum anderen entstehen durch eine anspruchsvolle Bestandspflege aber auch solide und rentable Objekte in einem attraktiven Umfeld, die sich für eine Vermarktung eignen. Mit dem Verkauf eines Teils des optimierten Bestandes an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger sichert sich die Bau-Verein zu Hamburg AG eine zusätzliche Ertragsquelle, die den kontinuierlichen Cashflow aus der reinen Bestandsverwaltung ergänzt.

10 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG



heidberg.villages, Hamburg



heidberg.villages, Hamburg



Dock 4, HafenCity, Hamburg

Das dritte Geschäftsfeld der Bau-Verein zu Hamburg AG ist der Neubau von Wohnmobilen. Durch die Verwendung standardisierter Produkte, eine effiziente Flächennutzung und einen schnellen und kostengünstigen Bauablauf ist der Bau-Verein in der Lage, preiswerten Wohnraum für Eigennutzer zu schaffen.

Der Wohnungsmarkt im Umbruch

Wohneigentum als Altersvorsorge

Auch heute strebt die überwiegende Mehrheit der Bundesbürger die Schaffung „eigener vier Wände“ an. Dieser Wunsch hat in den letzten Jahren einen deutlichen Auftrieb erhalten, nachdem das Thema Wohneigentum als Bestandteil der Altersvorsorge erneut an Bedeutung gewonnen hat. Der Zwang zu einer intensiven Eigenvorsorge wird sich in Deutschland aufgrund der angespannten Staatsfinanzen und Rentenkassen verstärken.

Für die deutsche Wohnungswirtschaft ergibt sich aus diesem Eigentumswunsch ein erhebliches Nachfragepotenzial, das mittelfristig aufgrund weiterer Faktoren stabil bleiben dürfte.

Wohneigentum gewinnt an Bedeutung

Gründe der Mieter für den Wunsch nach den eigenen vier Wänden	in %
Unabhängigkeit vom Vermieter	98
Wohneigentum als gute Altersvorsorge	90
Höhere Lebensqualität	88

Bei jungen Mietern ist der Wunsch nach Wohneigentum groß	in %
Mieter mit Eigentumswunsch	57
Davon bis 30 Jahre	80
30 bis 44 Jahre	68

Quelle: LBS Research/TNS Emnid, 2004

Wohneigentumsquoten Europa 2004	in %
Spanien	86
Norwegen	86
Belgien	74
Großbritannien	69
Frankreich	55
Niederlande	53
Westdeutschland	45
Deutschland	43
Schweiz	36
Ostdeutschland	35

Quelle: Consult Cao

Deutschland hat Nachholbedarf

Deutschland ist innerhalb Europas noch immer eines der Schlusslichter bei der Wohneigentumsquote. Die Anzahl derjenigen, die Wohneigentum bilden könnten, ist umso höher, als der deutsche Markt rein zahlenmäßig der größte in Europa ist.

Entgegen einigen Prognosen wird auch die demographische Entwicklung in Deutschland mittelfristig nicht zu einer Entspannung bei der Wohnraumnachfrage führen, da die Haushaltszahlen in den kommenden Jahren weiter steigen werden und auch die Ansprüche an die Wohnfläche gewachsen sind.

12 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG

Preisgünstiger Wohnraum bleibt gefragt ...

Insbesondere für die mittleren und unteren Einkommenschichten ist schuldenfreies Wohneigentum die sicherste Form der Altersvorsorge. Das Risiko, im Alter weiterhin einen großen Anteil ihrer Einnahmen für Mieten aufwenden zu müssen, ist für diese Schichten hoch und bedeutet letztendlich eine signifikante Absenkung des Lebensstandards.

... und ist knapp

Der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steht ein knappes Angebot gegenüber. Mittlerweile sichert die Bautätigkeit nicht einmal mehr die Aufrechterhaltung des Bestandes. Für 2005 sind unter 250.000 genehmigte Wohneinheiten prognostiziert, deutlich weniger als die vom Bundesbauministerium genannte mittelfristige Bedarfzahl von 300.000 pro Jahr.

Bewegung im Wohnungsmarkt

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass sie auf eine länger anhaltende Nachfrage seitens weniger kaufkräftiger Schichten reagieren muss. Kostengünstiger Neubau und attraktive Preise beim Abverkauf aus dem bestehenden Portfolio werden an

Hamburg – die wachsende Stadt

Hamburg ist zentraler Wirtschaftsstandort in Norddeutschland und bildet mit rd. 1,7 Mio. Einwohnern – einschließlich des Umlandes sind es knapp 3 Mio. – eine der wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. In der Hansestadt sind zahlreiche Branchen der Zukunftstechnologie wie der Großraumflugzeugbau bei Airbus, das Technologiezentrum DESY, Medizintechnik und Biotechnologie vertreten. Von der Entwicklung der Weltmärkte und speziell dem Handel mit Asien und Osteuropa profitiert Hamburg als führende Hafenstadt in besonderem Maße.

Durch seine Lage an Elbe und Alster weist die Hansestadt eine hohe Lebens- und Wohnqualität auf und in den vergangenen Jahren ist mit der Realisierung bedeutender Stadtentwicklungsmaßnahmen begonnen worden, die Hamburgs Position als innovative und wettbewerbsfähige Wirtschaftsmetropole weiter stärken werden.

An der Entwicklung des Hamburger Raums hat die Bau-Verein zu Hamburg AG durch ganz unterschiedliche Aktivitäten wie die „heidberg.villages“, „Wohnen am Roland“ und „Dock 4“ teilgenommen. In Hamburg verfügt die TAG-Tochter über rund 1.700 Wohneinheiten.

Dock 4, Hafencity, Hamburg



heidberg.villages, Hamburg



Bedeutung gewinnen. Für das Wachstum von Wohnungsunternehmen wird es außerdem entscheidend sein, zusätzliche Bestände preisadäquat zu erwerben, diese in einem vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis zu optimieren und am Markt zu platzieren.

Hier ist in den letzten Jahren Bewegung in den deutschen Wohnungsmarkt gekommen. Bei einer Reihe größerer Transaktionen wurden Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand oder aus dem Besitz großer Unternehmen verkauft und damit für Käufer nicht zugängliche Einheiten neu auf den Markt gebracht.

Nicht immer konnten die von internationalen Investoren gebotenen und gezahlten Kaufpreise von den nationalen Investoren nachvollzogen werden. Für den Bau-Verein ergibt sich die Chance, kleinere Bestände, die außerhalb dieser Bieterverfahren oder im Anschluss daran angeboten werden, zu erwerben.

Dabei verfügt die Bau-Verein zu Hamburg AG über einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Die Tatsache, dass sie als ehemals gemeinnütziges Unternehmen traditionell mit dem Thema Sozialverträglichkeit verbunden ist und ihre Kompetenz in den letzten Jahren erfolgreich ausbauen konnte, ist ein nicht zu unterschätzender Faktor, der ihre Marktchancen erhöht.

Große Transaktionen in der Wohnungswirtschaft 2004

Wohnungsunternehmen/Verkäufer	Käufer	Einheiten
GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbauges.	Whitehall	65.000
GAGFAH	Fortress	82.000
WCM-Bestände	Blackstone	31.000
ThyssenKrupp	Morgan Stanley/Corpus	48.000
RWE	Deutsche Annington	4.500

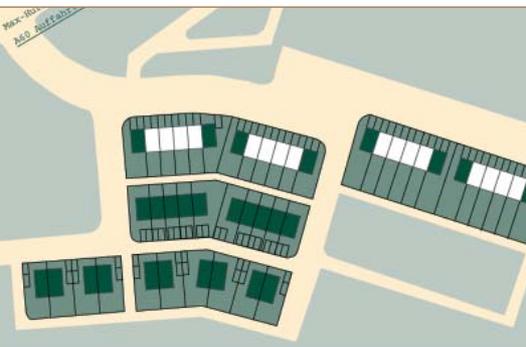
Quelle: Consult Cao

„heidberg.villages“

Ihre Kompetenz im Hinblick auf preisgünstigen und anspruchsvollen Neubau belegt die Bau-Verein zu Hamburg AG bei ihrem größten Projekt „heidberg.villages“ im Stadtteil Langenhorn im Hamburger Norden. Hier entsteht ein 19,2 Hektar großes neues Wohngebiet. Vor vier Jahren begannen die Bauarbeiten für die insgesamt 524 Wohneinheiten. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund € 70 Mio. soll bis 2007 abgeschlossen sein. Ende 2004 waren 247 Wohneinheiten fertig gestellt, von denen etwa 80 % bereits verkauft sind.

Die heidberg.villages zeichnen sich durch eine abwechslungsreiche Architektur in drei- bis viergeschossiger Bauweise aus. Insgesamt entstehen auf dem Areal vier Quartiere mit jeweils unterschiedlicher eigener Ausprägung. 200 Eigentumswohnungen und 300 Stadthäuser bilden die so genannten Villages. Der Bestand umfasst Reihenhäuser sowie Maisonette- und Etagenwohnungen unterschiedlicher Größe für Familien, Singles und Senioren. Eine Kleingartenanlage gehört zu den „heidberg.villages“

14 BAU-VEREIN ZU HAMBURG AG



Neubau von Reihen- und Doppelhäusern, Mainz-Weisenau

Mainz-Weisenau

Dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist auch das Projekt Mainz-Weisenau verpflichtet, das 2004 abgeschlossen werden konnte. Diese Neubaumaßnahme umfasst 34 Reihenhäuser und 10 Doppelhaushälften mit einer Nutzfläche von 7.800 m². Drei unterschiedliche Haustypen mit besonderen Erker- und Dachformen sowie Dachterrassen garantieren ein hohes Maß an Individualität. Die im Niedrigenergiehausstandard erstellten, voll unterkellerten Gebäude haben darüber hinaus aufgrund einer Vielzahl individueller Grundrissvarianten ein hohes Maß an Funktionalität. Die Bau-Verein zu Hamburg AG hat an diesem mit Mainz, Wiesbaden und Frankfurt optimal verbundenen Standort inmitten des landschaftlich reizvollen Weinanbaugebietes Rheinhessen ein Projekt entwickelt, das die Unternehmensphilosophie „Bezahlbares Wohnen“ in idealer Weise widerspiegelt.



Doppelhaus, Mainz-Weisenau

ebenso wie vier zentral gelegene „Dorfplätze“, die unterschiedlich gestaltet sind und von den Anwohnern als Treffpunkte für Nachbarschaftstreffen, Flohmärkte oder Sommerfeste genutzt werden.

Die Arbeiten für den dritten Bauabschnitt mit 63 Wohneinheiten beginnen Anfang 2005. Um eine attraktive Gestaltung des Kaufpreises zu ermöglichen, sollen hier zum ersten Mal auch Reihenhäuser ohne Keller errichtet werden.

Wedel – „Wohnen am Roland“

Wedel liegt an der westlichen Stadtgrenze Hamburgs im so genannten Speckgürtel der Hansestadt direkt an der Elbe. 2003 startete der Bau-Verein das Neubauvorhaben „Wohnen am Roland“, das 64 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.206 m² umfasst. Die fünf Gebäude zeichnen sich durch ein hohes Maß an Vielfalt und Funktionalität aus. Die Wohnungen verfügen über einen Gartenanteil oder sind als Dachterrassenwohnungen angelegt. Die zentral angelegte Tiefgarage ist von allen Häusern über einen direkten Zugang erreichbar.

HafenCity – „Dock 4“

Mit dem Projekt „HafenCity“, einem der größten geschlossenen innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte Europas, wird direkt am Hafen im Zentrum der Stadt ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier mit hohem Wohn- und Freizeitwert entwickelt.

Das rund 155 Hektar große Areal ist das Verbindungsstück zwischen Hafen und Innenstadt und diente Anfang des 20. Jahrhunderts noch als Umschlagplatz für den Schiffs- und Güterverkehr. Die Veränderung von Transport und Logistik hat diesen Teil Hamburgs nachhaltig verändert. Vor 100 Jahren wohnten noch rund 20.000 Menschen in diesem Quartier, in den 90er Jahren war das Areal nahezu „mensenleer“.

Inzwischen sind Bauprojekte wie „H20“ und „Ocean’s End“ und auch das am Sandtorkai 62 von der Bau-Verein zu Hamburg AG errichtete Haus mit dem Namen „Dock 4“ fertig gestellt worden.

Über 5.500 Wohnungen sollen in der HafenCity entstehen und mit dem Projekt „Dock 4“ hat der Bau-Verein den ersten Schritt zur Wiederbelebung dieses historischen Teils der Stadt getan. Die Wohnungen im „Dock 4“ haben eine Fläche zwischen 52 und 215 m². Von den 18 Wohnungen waren im Dezember 2004 bereits 16 verkauft. Bis Mitte 2005 wird mit dem „Dock 4“ ein renommiertes Projekt der Gesellschaft mit einem Verkaufsvolumen von € 14 Mio. erfolgreich abgeschlossen sein.

Die Bau-Verein zu Hamburg AG ist ebenfalls eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft und veröffentlicht einen eigenen Geschäftsbericht.



J·U·S AG

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ

Spezialist für Altbausanierung

Die JUS AG ist seit über zehn Jahren als ausgewiesener Spezialist in der Altbausanierung tätig. Örtlicher Schwerpunkt der Aktivitäten sind Leipzig und Berlin. Besonderes Know-how erwarb das Unternehmen bei der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien wie hochwertige Baudenkmäler aus der Gründerzeit und denkmalgeschützte Wohnanlagen aus den 1920er und 1930er Jahren. Bei der Altbausanierung wird einzigartige Bausubstanz erhalten und durch aufwendige Restaurierungsarbeiten neuer, hochwertiger Wohnraum geschaffen. Bei ihren Sanierungsmaßnahmen bewahrt die JUS AG das Flair alter Architektur und das Ambiente historischer Bauten. Ein weiteres Geschäftsfeld ist der Verkauf von Loftwohnungen. Auch hier verfügt die JUS AG über langjährige Erfahrungen und nimmt in diesem Bereich eine der marktführenden Positionen ein.

Der Track Record von 1992 bis 2004 umfasst die Projektierung und Sanierung von über 90 Objekten im Bereich der Altbausanierung. Mit 1.460 Wohneinheiten von insgesamt 118.000 m² bzw. € 250 Mio. kann die JUS AG auf ein langfristig stabil gewachsenes Umsatzvolumen zurückblicken.



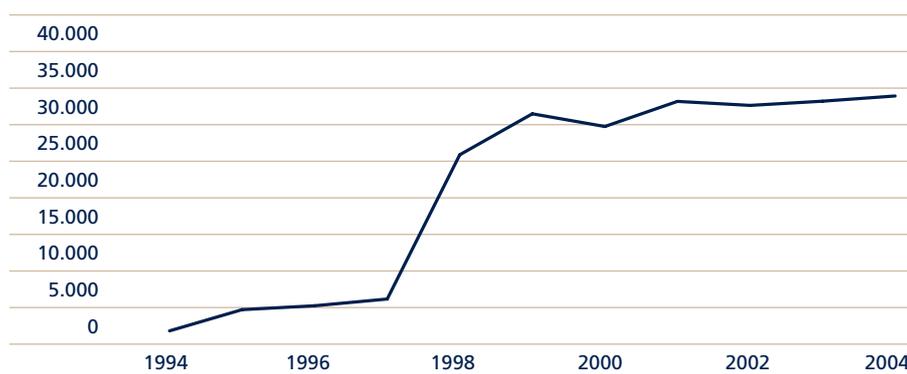
Der Markt

Die JUS AG hat mit ihrer Spezialisierung auf die Altbausanierung und den Verkauf von Loftwohnungen ein Geschäftsfeld erschlossen, das aufgrund seiner Individualität weniger stark von der allgemeinen Entwicklung der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern – Stichworte sind hier die hohe Leerstandsquote bei Plattenbauten und die Verödung ländlicher Standorte – und der Gesamtkonjunktur abhängt. Die Nachfrage nach hochwertigen Objekten erfolgt im Wesentlichen durch kaufkräftige Investoren, die in der Lage sind, in konjunkturell schwierigen Zeiten auch gegen den allgemeinen Trend zu agieren. Die von diesen Investoren gesuchten hochwertigen Unikate bedeuten eine gewisse Unabhängigkeit vom allgemeinen Immobilien-Marktgeschehen.

Entwicklung des Umsatzvolumens 1994–2004

JUS AG in Leipzig und Berlin

in T€



Quelle: JUS AG

Fechnerstraße/Weinligstraße, Leipzig



Leipzig

Mit der Auswahl des Standorts Leipzig hat die JUS AG sich frühzeitig auf ein ostdeutsches Wirtschaftszentrum mit deutlichem Wachstumspotenzial konzentriert, das in den letzten Jahren ein konstantes Verkaufsvolumen von jährlich € 20 Mio. ermöglicht hat. Leipzig ist mit knapp 500.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Sachsens. Durch die Ansiedlung von Porsche, BMW, Siemens, der Strombörse EEX und die bis 2008 vorgesehene Inbetriebnahme eines Logistikkreuzes am Flughafen Leipzig durch die Posttochter DHL erhält die Stadt wichtige Wachstumsimpulse und entwickelt sich zu einem Dienstleistungsstandort im Zentrum der EU.

Tschaikowskystraße, Leipzig



Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur hat Leipzig gute Aussichten, dass weitere Unternehmen sich für eine Ansiedlung dort entscheiden. Der Flughafen Leipzig-Halle bietet einen 24-Stunden-Betrieb und zieht weitere Logistiker an. Die A 9 Berlin-München und die neuen ICE-Strecken sind weitere Bestandteile der optimalen Infrastruktur des Standortes Leipzig.

Architektonisch verfügt Leipzig über einen großen Anteil an prachtvoller Altbausubstanz, denn die historischen Stadtviertel mit ihren Bauten aus der Gründerzeit sind weitgehend intakt geblieben. An diesen exklusiven Standorten ist die JUS AG aktiv.



Davidstraße, Leipzig

Davidstraße, Leipzig

Schokoladen-Palais, Leipzig

März 2005



Schokoladen-Palais, Leipzig

Baustelle im Mai 2004



Schokoladen-Kontor, Leipzig

Folgeprojekt des Schokoladen-Palais



„Schokoladen-Palais“

Im Jahr 2004 konnte die JUS mit dem so genannten Schokoladen-Palais ein besonders prominentes Projekt fertig stellen und erfolgreich vermarkten. 2002 erwarb die JUS die leer stehende ehemalige Schokoladenfabrik Felsche und wandelte das denkmalgeschützte Gebäude nach umfangreichen Sanierungsarbeiten in ein Prachtobjekt mit 100 Wohnungen um. Zum Jahresende 2004 konnte die JUS den Verkauf aller Wohnungen im „Schokoladen-Palais“, das sich in bester Leipziger Lage befindet, bekannt geben. Nach den „Elster-Lofts“ hat die JUS AG mit dem „Schokoladen-Palais“ ein weiteres hochwertiges und renommiertes Projekt erfolgreich abgeschlossen und sich erneut einen Namen als anspruchsvoller Altbausaniierer gemacht.

Neue Standorte

Die JUS AG hat in den letzten Jahren ihre Aktivitäten in Berlin verstärkt, um so eine diversifiziertere Basis ihres Kerngeschäftes einzuleiten. Inzwischen hat sich die Umsatzstruktur, die bisher wesentlich auf den Standort Leipzig fokussiert war, weiter ausgeglichen.

An ihrem Standort Berlin kann die JUS AG auch die Synergieeffekte im TAG-Konzern nutzen. An diesem Standort kann sie zusammen mit der Bau-Verein zu Hamburg AG auftreten und gemeinsam Projekte realisieren. In Berlin verfügt der Bau-Verein sowohl über Strukturen für die Verwaltung von Beständen als auch über technisches Fachwissen zur Steuerung von Bauvorhaben. Auf der anderen Seite kann die JUS AG ihre Vertriebs Erfahrungen bei Projekten des Bau-Vereins einbringen und ihre überregionalen Kontakte nutzen.

Heinrich-Hubracht-Höfe in Berlin

Mit den Lofts in zentraler Lage Berlins ist der JUS AG unweit des Ostbahnhofs im Stadtteil Friedrichshain eine optimale Kombination ihrer Geschäftsfelder Entwicklung von Gründerzeitobjekten und Verkauf von Lofts gelungen. Von den 23 Lofts mit einem Verkaufsvolumen von € 5,8 Mio. und einer Loftfläche von rund 2.500 m² ist ein Großteil bereits verkauft. Mit etwa 27.000 m² verkaufter Loftfläche im Zeitraum 1999 bis 2003 hat die JUS AG in diesem Segment beachtliche Verkaufserfolge erzielt.



Adamshof, Berlin



Grünberger Straße, Berlin



Belziger Straße, Berlin

Marktchancen erkennen – Wertsteigerungspotenziale realisieren

Die 2002 gegründete REAL Immobilien GmbH ist ein Joint Venture, an dem die TAG und die Landesbank Sachsen mit jeweils 49 % beteiligt sind. Kerngeschäft der REAL Immobilien GmbH sind die Revitalisierung und die anschließende Vermarktung sogenannter Chancenimmobilien.

Innerhalb von zwei Jahren ist es gelungen, durch das Joint Venture im TAG-Konzern eine Fachkompetenz aufzubauen, für die ein wachsender Markt existiert. Die Zahl notleidender Kreditengagements im Immobilienbereich hat in den letzten Jahren zugenommen und viele Kreditinstitute versuchen, für die unattraktiven Objekte in ihren Beständen bessere Lösungen zu finden als eine wertvernichtende Zwangsversteigerung oder die Verwaltung in „Work-out“-Abteilungen. Die Banken agieren hier zumeist sehr diskret mit Ausnahme der prestigeträchtigen Großtransaktionen, wo „non-performing loans“ im Milliardenbereich an spezialisierte Großinvestoren verkauft werden. Dies geschieht oft mit erheblichen Zugeständnissen seitens der Verkäufer. Eine aktive Restrukturierung der Immobilien aus solchen Krediten durch die Banken in Zusammenarbeit mit Immobilienpartnern vermeidet solche Nachteile und Verluste. Das Konzept der REAL Immobilien GmbH wird auch von zahlreichen anderen Banken verfolgt und kann bereits erste Erfolge verbuchen. Die Revitalisierung und Optimierung der Objekte bietet den Banken die Möglichkeit, aussichtsreiche Immobilien mittelfristig erfolgreich in den Markt zurückzuführen und so Wertberichtigungen wiederaufzuholen oder zusätzliche Erträge zu generieren. Mit der REAL Immobilien GmbH hat sich der TAG-Konzern in einem chancenreichen Markt positioniert.

Weberwiese, Berlin



„Städtisches Kaufhaus“

2004 wurde das „Städtische Kaufhaus“ in Leipzig erworben. Dieses denkmalgeschützte Büro- und Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von ca. 24.000 m² wurde als erstes Mustermessehaus in den Jahren 1896 bis 1904 erbaut. Durch ein neues Nutzungskonzept und ein aktives Mietmanagement ist es gelungen, dieses bisher als wenig rentabel geltende Objekt zu optimieren und die Ertragsstruktur zu verbessern. So konnte der Rohertrag in 2004 mehr als verdoppelt werden. Anfang 2005 konnten bereits weitere 2.000 m² Fläche vermietet werden. Seit Übernahme des Objektes sind damit insgesamt über 5.000 m² Flächen neu vermietet und Bestandsverträge optimiert worden. Mittelfristig ist mit einer zusätzlichen Steigerung bei den erzielbaren Mieten zu rechnen, da die positive Entwicklung dieses Teils der Leipziger Innenstadt die Attraktivität des Quartiers erhöhen wird. So ist im Verlauf des Jahres 2006 der Abschluss größerer Bauvorhaben, wie der Neubau des Karstadt-Warenhauses und der Umbau der Messehofpassage, vorgesehen.

Städtisches Kaufhaus, Leipzig



Das Geschäftskonzept der REAL besteht darin, ausgewählte Objekte, die sich beim ursprünglichen Eigentümer nicht erwartungsgemäß entwickelt haben, zu erwerben. Die teilweise auch in Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren befindlichen Objekte werden von der REAL Immobilien GmbH entwickelt und schrittweise optimiert, um sie dann für einen marktgerechten Verkauf vorzubereiten und die vorhandenen Wertsteigerungspotenziale zu realisieren. Die Entwicklung von Nutzungskonzepten, ein professionelles Mietmanagement und die Einleitung von werterhöhenden Investitionen gehören ebenso zu den durchgeführten Maßnahmen wie die Konzeption und Realisierung der Vermarktungsaktivitäten. Entscheidend dabei ist, dass die REAL Immobilien GmbH nicht unter Zwang reagieren muss. Sie agiert „in Augenhöhe“ mit interessierten Käufern. Das Unternehmen steht mit seinen Dienstleistungen auch Dritten als Partner zur Verfügung.

Das Portfolio der REAL umfasst derzeit acht Objekte mit einem Volumen von rund € 150 Mio. Neben Spezialimmobilien gehören auch Wohnungsbestände dazu. Bereits im Geschäftsjahr 2004 konnten 107 Einheiten eines Wohnungspaketes von ursprünglich rund 860 Einheiten innerhalb weniger Monate wieder veräußert werden.

Die TAG-Aktie

Gute Investor-Relations-Arbeit

Intensive Investor-Relations-Arbeit ist für die TAG selbstverständlicher Bestandteil der Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Pressegespräche, Analystenkonferenzen, zahlreiche Gespräche des Vorstandes und eine intensive Berichterstattung sind die Grundlage unserer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Aktionären, Investoren und Analysten. Darüber hinaus stehen wir unseren privaten und institutionellen Aktionären jederzeit Rede und Antwort, um eine schnelle und direkte Kommunikation sicherzustellen.

Unsere Investor-Relations-Arbeit ist dem Ziel der Gleichbehandlung aller Investoren und Aktionäre verpflichtet. Dafür nutzen wir die Unterstützung erfahrener Dienstleister. Zudem werden alle unsere Unternehmensmitteilungen, Presseberichte, Termine und weitere aktuelle Informationen auf unserer Internetseite „www.TAG-AG.com“ veröffentlicht. So gewährleistet die TAG gegenüber allen ihren Aktionären sowie den Finanzmärkten eine umfassende, offene, faire und stets zeitnahe Kommunikation.

Die Pressearbeit der TAG wurde 2004 erneut positiv bewertet. Bei der jährlich stattfindenden Umfrage der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. (WVFI e.V.), in der die führenden deutschen Immobilienjournalisten zum Thema „aktivste Pressearbeit“ befragt wurden, hat die TAG für das Jahr 2004 den dritten Platz bei den Immobilienaktiengesellschaften belegt. Sie konnte damit den im Vorjahr belegten Rang behaupten und erzielte bereits zum vierten Mal in Folge ein erfreuliches Umfrageergebnis.

Die Investor-Relations-Arbeit hat sich auch 2004 positiv auf das Interesse an der TAG ausgewirkt. So wurde die TAG von zahlreichen Analysten beobachtet und in Studien z. B. von der HypoVereinsbank AG, der HSH Nordbank AG, von Independent Research und DT & Partner analysiert und positiv bewertet.

Darüber hinaus hat die TAG 2004 ihre Marktbekanntheit ausgebaut. So ist die TAG Mitinitiator im „Initiativkreis Immobilien-Aktie“. In regelmäßigen Fachkonferenzen präsentieren sich deutsche Immobilien-AGs und stellen ihre Geschäftsmodelle Investoren, Analysten und Fachleuten der Immobilienwirtschaft vor. Durch dieses Forum soll das Interesse für das Marktsegment der Immobilien-Aktie intensiviert und der Kontakt zu ausgewählten Multiplikatoren gepflegt werden.

Eckdaten der TAG-Aktie

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

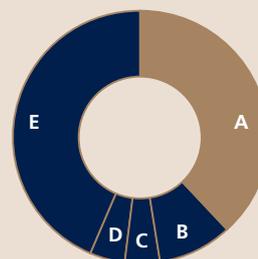
Kennzahlen zur TAG-Aktie	2004	2003	2002
Anzahl der Aktien zum 31.12.	6.228.926	5.662.661	5.162.661
Rechnerischer Wert am Grundkapital in €	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie	0	0	0
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. €	46,1	34,5	46,5

Aktionärsstruktur

Die TAG hat unverändert eine stabile Aktionärsstruktur. Neben einer Investorengruppe sind weitere institutionelle Investoren an der TAG beteiligt. Daneben sind rund 6.000 private Investoren Aktionäre der Gesellschaft.

		in %
Investorengruppe Dr. Ristow	A	38,3
Augendum GmbH	B	9,4
ABP Investments	C	4,4
HSH Nordbank AG	D	4,4
Free Float	E	43,5

(Stand 8. April 2005) Anzahl der Aktien: 6.848.926



Finanzkalender

27. April 2005	Kempen & Co., German Property Seminar, Frankfurt
9. Mai 2005	Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
Mai 2005	Bericht 1. Quartal
2. Juni 2005	Kempen & Co., European Property Seminar, Amsterdam
5. Juli 2005	Hauptversammlung, Hamburg
August 2005	Bericht 2. Quartal
8. September 2005	EPRA (European Public Real Estate Association), Annual Conference, Paris
26. Oktober 2005	„Initiative Immobilien-Aktie“, Frankfurt
November 2005	Bericht 3. Quartal



PeopleInvest
We Invest in People.

„Gutes Management“ als Investmentkriterium

Zum Selbstverständnis der TAG gehört auch, dass sie neuen Instrumenten, die die Informationsbasis der Investoren stärken und zusätzliche Kriterien für die Bewertung eines Unternehmens anbieten, aufgeschlossen gegenübersteht. Neben „harten“ Faktoren der Unternehmensbewertung, die sich aus Bilanzrelationen und Kennzahlen der Gewinn- und Verlust-Rechnung ergeben, gewinnen auch so genannte weiche Faktoren wie beispielsweise die Bewertung des Managements an Bedeutung für Investmententscheidungen.

In Deutschland ist das Management noch keine feste Konstante in der Unternehmensbewertung und so ist der von der Münchener Investmentgesellschaft PeopleInvest GmbH aufgelegte Fonds „Best Managed Firms“ ein Novum. Die PeopleInvest GmbH führt bei europäischen Small und Mid Caps eine intensive Managementbewertung durch, bei der die Fähigkeit und Qualifikation des Managementteams, die am Aktienmarkt kommunizierte Equity Story erfolgreich umzusetzen, im Vordergrund steht.

26 TAG-AKTIE

Auch die TAG hat sich im Mai 2004 einer mehrtägigen und intensiven Management Due Diligence unterzogen. Die PeopleInvest GmbH bewertete insbesondere das erfahrene Team, die flachen Hierarchien und die guten Netzwerke des TAG-Managementteams positiv. Damit attestierte People Invest der TAG Eigenschaften, die gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten an Bedeutung gewinnen.

Kursentwicklung

Die TAG-Aktie startete in der ersten Jahreshälfte mit steigenden Umsätzen und Kursen. Anfang Mai erreichte der Kurs ein Zwischenhoch von € 8,30. Die Kursentwicklung der TAG-Aktie war im weiteren Jahresverlauf rückläufig und Anfang November fand eine Bodenbildung bei € 6,00 statt. Bis zum Jahresende konnte sich die TAG-Aktie erfreulicherweise erholen und lag am letzten Handelstag mit € 7,40 deutlich über dem Jahresanfangskurs von € 6,37. Diese Entwicklung war auch von der Diskussion um die Einführung von REITs in Deutschland getragen.

Performance der TAG-Aktie

in €



Performance der TAG-Aktie

Indiziert: 5. Januar 1999 = 100



Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2004 personell verändert. Zum 1. Mai 2004 ist Herr Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden des Vorstandes der TAG berufen worden, nachdem er bereits seit September 2000 im Aufsichtsrat und seit Februar 2001 dessen Vorsitzender war. Herr Dr. Ristow ist den Aktionären sowie dem internationalen Kapital- und Immobilienmarkt seit langer Zeit gut bekannt. Seine langjährigen Kontakte und Erfahrungen sind ein großes Asset für die TAG, welches in seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender intensiver genutzt werden soll. Entsprochen wurde damit auch einem Wunsch unserer Aktionäre. Seine Nachfolge als Aufsichtsratsvorsitzender trat Herr Prof. Dr. Ronald Frohne an, der dem TAG-Aufsichtsrat ebenfalls bereits seit September 2000 angehört. Auf Antrag des Vorstandes wurde Herr Dr. Wolfgang Schnell am 26. Oktober 2004 vom Amtsgericht München als zusätzliches Mitglied des Aufsichtsrates der TAG bestellt. Mit Herrn Dr. Schnell haben wir einen unabhängigen Unternehmer mit Immobiliensachverstand für die TAG und den Aufsichtsrat gewonnen. Zudem gehört Herr Dr. Schnell bereits seit Juli 2001 dem Aufsichtsrat der Bau-Verein zu Hamburg AG als bedeutendster Beteiligung der TAG an.

28 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2004 eingehend und regelmäßig über die Lage des Unternehmens und den Geschäftsverlauf in einem weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Umfeld informiert. Im Berichtszeitraum fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen sich der Aufsichtsrat vom Vorstand Bericht erstatten ließ und beraten hat.

Regelmäßig, zeitnah und umfassend berichtete der Vorstand in schriftlicher und mündlicher Form zu den Themen der Geschäftsentwicklung, der Strategie und Unternehmensplanung sowie über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements. Die für die Sitzungen erforderlichen Unterlagen wurden vom Vorstand rechtzeitig den Mitgliedern des Aufsichtsrates gestellt. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden und auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen und zu besonderen Anlässen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat.

Weiterhin standen im Fokus der Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung der TAG und ihrer Tochtergesellschaften, Kapitalmaßnahmen und die Risikosituation sowie das Risikomanagement. An den Sitzungen des Aufsichtsrates nahmen regelmäßig auch Vorstände der Tochtergesellschaften teil, um dem Aufsichtsrat der TAG Bericht zu erstatten über die dortige Situation und Entwicklung.

Im Rahmen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben der Aufsichtsrat und der Vorstand gemeinsam nach § 161 AktG im Dezember 2004 eine Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Bundesministeriums der Justiz abgegeben. Mit lediglich drei begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen zu über 95 % entsprochen.

Nach der Wahl durch die Hauptversammlung am 1. Juli 2004 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. Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Schröder, Nörenberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung intensiv beraten. Die Abschlussprüfer standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung und erörterten die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Schröder, Nörenberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, 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 damit vom Aufsichtsrat gebilligt und festgestellt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TAG sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung des TAG-Konzerns in einem weiterhin schwierigen Umfeld beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für diese geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2005

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Ronald Frohne
Vorsitzender

Corporate Governance

Im Jahr 2002 veröffentlichte die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) ein Regelwerk, das die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften enthält und anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung umfasst. Dieser Kodex und die Einhaltung seiner Vorschriften durch die Unternehmen sollen das Vertrauen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Unternehmensleitung stärken. Der Deutsche Corporate Governance Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Die Unternehmen haben einmal jährlich zu erklären, inwieweit sie den Empfehlungen des DCGK entsprechen bzw. 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. In ihrem Geschäftsbericht berichtet die TAG jährlich über die Corporate Governance.

Der DCGK ist am 21. Mai 2003 neu gefasst und in seiner Neufassung am 4. Juli 2003 vom Bundesministerium der Justiz im Bundesanzeiger veröffentlicht worden. Die TAG hat im Dezember 2003 und Dezember 2004 aktualisierte Entsprechenserklärungen abgegeben und diese ihren Aktionären und der Öffentlichkeit im Internet unter www.tag-ag.com dauerhaft zugänglich gemacht.

30 CORPORATE GOVERNANCE

Eine offene und aktive Information ihrer Aktionäre und der Öffentlichkeit ist Teil des Selbstverständnisses der TAG. Unternehmenstransparenz wird von der TAG daher nicht als Pflicht, sondern vielmehr als wichtiger Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und -kommunikation verstanden. Corporate Governance ist für die TAG ein kontinuierlicher Entwicklungs- und Verbesserungsprozess. Den Veränderungen der Rahmenbedingungen, den gesetzlichen Vorgaben sowie der Weiterentwicklung des Deutschen Corporate Governance Kodex wird die TAG wie bisher Rechnung tragen und ihre Grundsätze einer kontinuierlichen Überprüfung und Optimierung unterziehen.

Mit der Ergänzung des Vorstandes und der Bestimmung eines Vorsitzenden im Mai 2004 hat die TAG bei der Erfüllung der Empfehlungen und Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex die Marke von 95 % überschritten und damit erneut eine Verbesserung der Unternehmenskontrolle und -transparenz erreicht. Indem die TAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt sie auch zur Stärkung ihres Unternehmenswertes bei. Eine transparente Unternehmensführung gewinnt für Aktionäre und Investoren zunehmend an Gewicht und wird auch künftig stärker ihre Investitionsentscheidungen beeinflussen.



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG

Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 21. Mai 2003 zur Unternehmensleitung und -überwachung mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wird:

1. Die D&O-Versicherung der Gesellschaft beinhaltet keinen Selbstbehalt für einzelne Personen des Vorstandes oder Aufsichtsrates (Rd.-Nr. 3.8 Satz 3 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)). Der von der TAG gewählte Versicherer bietet die Form der D&O-Versicherung an, bei der der Versicherungsschutz für sämtliche gegenwärtigen, früheren oder zukünftigen leitenden Angestellten des Unternehmens gilt.
2. Der Aufsichtsrat der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG bildet zunächst keine Ausschüsse. Dies umfasst auch die Einrichtung eines Prüfungsausschusses (Rd.-Nr. 5.3.1 Satz 1 und 5.3.2 Satz 1 DCGK). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrates, weder erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
3. Die Veröffentlichung von Konzernabschluss und Zwischenberichten der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb der kürzeren Fristen des DCGK zur Veröffentlichung von Konzernabschluss und Zwischenberichten (Rd.-Nr. 7.1.2 Satz 2 DCGK). Der Konzernabschluss der Gesellschaft wird in Übereinstimmung mit der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilbereich des amtlichen Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten – Prime Standard) innerhalb von vier Monaten und die Quartalsberichte werden innerhalb von zwei Monaten öffentlich zugänglich gemacht. Aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erscheint der mit einer nochmaligen Verkürzung der Fristen verbundene Aufwand angesichts der Fristunterschiede nicht vertretbar.

Tegernsee, im Dezember 2004

Vorstand und Aufsichtsrat
der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG

Konzernlagebericht und Konzernjahresabschluss

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee

33	Konzernlagebericht
44	Konzernjahresabschluss (IAS)
44	Konzernbilanz
46	Konzern-GuV
47	Konzernkapitalflussrechnung
48	Konzerneigenkapitalentwicklung
49	Konzernsegmentberichterstattung
50	Beteiligungsbesitz
52	Konzernanhang
87	Bestätigungsvermerk

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2004

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2004 war für die deutsche Wirtschaft erneut ein enttäuschendes Jahr. Die Unternehmen gingen in das Jahr mit der Hoffnung, daß die Konjunktur bald Tritt fassen würde. Diese Erwartungen erfüllten sich jedoch nicht. Die Sorgen über die Nachhaltigkeit der globalen Konjunkturerholung wurden immer größer, während gleichzeitig der starke Euro den Exporteuren im Euroraum zu schaffen machte. Zusammen mit einem steigenden Ölpreis, der im Oktober bei über 50 Dollar/Faß seinen vorläufigen Gipfel erreichte, trug der starke Euro dazu bei, die Hoffnungen auf eine weitere Wachstumsbeschleunigung im Euroraum unter neuen Rezessionsängsten zu begraben. Mehrheitlich wird daher auch nicht mehr an ursprünglich erwartete erste Zinserhöhungen bis weit in das Jahr 2005 hinein geglaubt.

Lage der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die deutsche Bauwirtschaft erlebte ihr zehntes Krisenjahr in Folge. Seit Beginn der Krise hat sich die Beschäftigtenzahl fast halbiert. Die Hoffnungen auf eine Stabilisierung haben sich im Jahr 2004 nicht erfüllt. Als Gründe für das schwache Abschneiden der Baubranche werden unter anderem die schwache Konjunktur, die Finanzschwäche der öffentlichen Hand, geringere Investitionen der Deutschen Bahn und Verzögerungen beim Autobahnausbau in Folge des Mautfehlstarts genannt. Zudem belastet auch die Verlagerung von Investitionen der Industrie ins Ausland die deutsche Bauwirtschaft. Die Schere zwischen Ost- und Westdeutschland scheint sich dagegen zu schließen. Nachdem die Bauwirtschaft in den neuen Bundesländern jahrelang deutlich schlechter abschnitt, hat man sich in 2004 weiter angeglichen und die Umsatzprognose für 2005 setzt einen vergleichbaren Rückgang voraus.

Die Maklerunternehmen beobachteten in 2004 einen geringfügig höheren Flächenumsatz als im Vorjahr. Dennoch hat sich zugleich der Leerstand im Bereich Büro weiter erhöht. Mangels Erweiterungsbedarf war die freigesetzte Gesamtfläche größer als die neu belegte. Die durchschnittliche gewichtete Spitzenmiete sank um 9 % auf ca. € 22,10 pro Quadratmeter, die mittlere Büromiete in den Citybereichen sogar um 12 % auf € 14,40 pro Quadratmeter. Deutliche Zuwächse beim Flächenzuwachs gab es in Magdeburg (+63 %), Mannheim (+41 %), Hamburg (+37 %), Bremen (+28 %) und Rostock (+20 %) während in Frankfurt ein minus von 33 % verzeichnet wurde.

Dagegen sah es im Wohnimmobilienbereich positiver aus. Im statistischen Mittel stiegen die Mieten in diesem Jahr um 0,8 %, nachdem sie im Vorjahr noch um 1,1 % angezogen haben. Deutlich zugelegt haben die Wohnnebenkosten in Deutschland um 2,2 % im Jahr 2004. Damit lag die Steigerung über denen der Lebenshaltungskosten. Diskussionen lösten Prognosen über die demografische Entwicklung der deutschen Bevölkerung und dem daraus resultierenden Wohnflächenbedarf aus. Trotz unterschiedlicher Aussagen ergab sich die Grunderkenntnis, daß sich in den nächsten zehn Jahren eine starke Differenzierung zwischen den einzelnen Regionen ergibt und pauschale Aussagen nicht zu treffen sind.

Auffällig im Jahr 2004 waren die Aktivitäten von internationalen Investoren im deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Reihe großer Wohnungsverkäufe großer Unternehmen setzte sich fort und so entfielen mehr als ein Fünftel aller Übernahmen und Fusionen in Deutschland auf Immobilientransaktionen. Das starke Interesse prominenter Adressen ermöglichte den Verkäufern gute Gewinne.

Die Hypothekenbanken haben ebenfalls ein aufregendes Jahr hinter sich. Verkäufe von Milliardenkrediten, ein neues Pfandbriefgesetz und Krisen bei einzelnen Banken. Das Jahr 2004 war im Bankenbereich ein Jahr zwischen Konsolidierung und Neuausrichtung. Viele Banken haben im Jahr 2004 ihre Bilanzen gesäubert und Portfolios mit notleidenden Krediten in Milliardenhöhe verkauft. Bei vielen Immobilienbanken wird dem Ausland schon jetzt eine größere Bedeutung zugeschrieben. Weitere Zurückhaltung wird bei der Vergabe von Krediten für Inlandsprojekte geübt.

Entwicklung des Kapitalanlagemarktes für Immobilienprodukte

Die Branche der offenen Immobilienfonds mußte im Jahr 2004 Geldabzüge der Anleger verkraften. Höhere Leerstände bei fallenden Mieten sowie hohe Liquiditätsquoten drückten zudem auf die Renditen. Die Branche versucht das Vertrauen wieder zu gewinnen durch stärkere Kontrolle und mehr Transparenz.

Die geschlossenen Fonds konnten dagegen ein gutes Jahr verbuchen. Das platzierte Eigenkapital wird mit € 12,85 Mrd. (2003: € 10,38 Mrd.) angegeben. Auffällig ist, daß diese Fonds auch zunehmend im Ausland investieren und nunmehr auch die Wohnimmobilie als attraktive Chance entdeckt haben.

Die deutschen Immobilienaktien gelangten durch eine verstärkte Diskussion über die Einführung von REITS in Deutschland in den Fokus von Anlegern. Eine solche Einführung würde das gesamte Marktsegment beleben und die deutsche Immobilienwirtschaft könnte davon profitieren. Im Hinblick auf die Entwicklungen einzelner Gesellschaften im Jahr 2004 hat das Bankhaus Ellwanger & Geiger die Zusammensetzung seines Immobilienaktienindexes E&G-DIMAX zum Jahresende 2004 stark verändert. Aus dem Index gestrichen wurden sieben

Gesellschaften und eine Gesellschaft dafür neu aufgenommen. Die Marktkapitalisierung der nunmehr 45 Immobilienaktienwerte beziffert Ellwanger & Geiger mit € 5,7 Mrd. Der Index umfaßt alle in Deutschland börsennotierten Unternehmen, die mehr als 75 % ihrer Erträge im Immobiliengeschäft erwirtschaften. Die TAG ist weiterhin im DIMAX.

Rechnungslegung nach IAS/IFRS

Nach der Umstellung der Rechnungslegung auf IAS/IFRS bereits zum 31. Dezember 2002 erstellte die TAG auf Konzernebene im Geschäftsbericht 2004 Quartalsberichte nach IAS/IFRS mit entsprechenden Vergleichszahlen zum Vorjahr.

Vorteile aus der Rechnungslegung nach IAS/IFRS ergeben sich für die Gesellschaft aus einer besseren internationalen Vergleichbarkeit und einer realistischeren Bilanzierung (Aufdeckung stiller Reserven und Lasten). Daraus abgeleitet ergeben sich grundsätzlich verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten.

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 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 weiterhin der Ausbau des Wohnungsbestandes und damit der Substanz im Konzern der TAG. Mangelnde Qualität oder hohe Kaufpreisverlangen bei angebotenen Wohnungsbeständen haben dazu geführt, daß keine Akquisition in 2004 getätigt wurde.

Die Restrukturierung und Optimierung der Bau-Verein AG hat in der Vergangenheit im Vordergrund gestanden und wurde erfolgreich umgesetzt. Im letzten Geschäftsjahr hat die TAG die Neustrukturierung der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (JUS AG) begonnen, die planmäßig in 2005 fortgesetzt und durch Finanzierungshilfen unterstützt wird.

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 wurde den Investoren von der TAG ein Wahlrecht zur Umwandlung des Restkaufpreises in eine Wandelanleihe gewährt. Von dem Umwandlungsrecht haben die Investoren keinen Gebrauch gemacht. 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.

Mit der Entwicklung zur Optimierung der Grundstücke im Tegernseer Tal als dem historischen Grundbesitz hat die TAG in 2004 die Bau-Verein AG beauftragt und das laufende Projekt für den Bahnhofsbereich in Tegernsee fortgesetzt.

Als Holdinggesellschaft sind jedoch die Beteiligungen der TAG die wesentlichen Aktiva.

Die wesentlichen Beteiligungen im TAG-Konzern sind:

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

Die Bau-Verein AG ist die größte Gesellschaft im TAG-Konzern und zudem Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Als börsennotierte Aktiengesellschaft veröffentlicht die Bau-Verein AG einen eigenen Geschäftsbericht mit einem Konzernabschluss nach IAS/IFRS. Die Gesellschaft hat eine herausragende Position als Wohnungsgesellschaft mit aktiver Bestandsentwicklung. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Bestandsentwicklung von vorhandenen Wohnanlagen in etablierten Lagen deutscher Metropolen und der Neubau von kostengünstigen Wohnungen zum anschließenden Verkauf.

Das Immobilienportfolio des Bau-Verein-Teilkonzerns umfaßte zum Jahresende 2004 rund 3.800 Wohneinheiten, 642 Wohneinheiten im Bau und 19 Gewerbeeinheiten.

Die Standorte München, Hamburg, Berlin und den Raum Rhein-Main hat die Bau-Verein AG im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Wohnimmobilienwirtschaft vorausschauend gewählt. Ballungsräume werden verstärkt eine positivere Entwicklung erfahren, als dieses für Nebenstandorte möglich ist.

Der Ausbau des Wohnungsbestandes durch Zukäufe von Wohnungspaketen ist weiterhin ein dominierendes Ziel der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2004 nahm die Bau-Verein AG an verschiedenen Bieterverfahren für Wohnungspakete zwischen 200 und 2.500 Einheiten teil.

Verschiedene Projekte wurden von der Bau-Verein AG im Geschäftsjahr 2004 an den Standorten Berlin, Hamburg und im Raum Rhein-Main begonnen und andere abgeschlossen. So konnte das Objekt „Dock 4“ am Sandtorkai in der Hamburger HafenCity weitgehend fertiggestellt werden. Die ersten

Mieter zogen bereits im Dezember 2004 in das Objekt ein. In Wedel bei Hamburg konnte das Projekt „Am Roland“ mit 64 Wohneinheiten fertiggestellt werden, wobei von den 64 erstellten Wohnungen bereits 49 verkauft und weitere reserviert wurden. Das zur Zeit größte Projekt der Bau-Verein AG, die „Heidberg.villages“ in Hamburg, wird nach dem Beginn der Realisierung in 2001 und dem Bau von 247 Wohneinheiten in die zweite Phase gehen.

Bei einem Bilanzvolumen von € 381,1 Mio. (Vorjahr: € 417,2 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt € 87,4 Mio. (Vorjahr: € 87,3 Mio.) erwirtschaftete die Bau-Verein-Gruppe einen Jahresüberschuß von € 1,5 Mio. gegenüber € 0,2 Mio. im Vorjahr. Aufgrund des positiven Jahresüberschusses und der Reduzierung der Bankverbindlichkeiten wurde die Eigenkapitalbasis der Bau-Verein AG gestärkt. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,2 % per 31.12.2004 (Vorjahr: 19,9 %).

An der Gesellschaft hält die TAG weiterhin einen Anteil von 87,9 %.

JUS AG Aktiengesellschaft für Grundbesitz (JUS AG)

Die JUS AG ist die zweitgrößte Gesellschaft im TAG-Konzern und im Kerngeschäftsfeld Spezialimmobilien in der Sanierung von Baudenkmalern aktiv. Die JUS AG befaßt sich mit Projekten in Leipzig und Berlin als Schwerpunkt sowie zur Zeit mit einem Projekt „Südtor“ in Stuttgart.

Die Enttäuschung der JUS AG in 2004, daß Leipzig nicht als Ausrichter der Olympischen Spiele 2012 durch das IOC ausgewählt wurde, hielt sich trotz kurzfristiger negativer Effekte auf den Verkauf in Grenzen. Durch die Kandidatur hat Leipzig

einen deutlichen Imagegewinn erreicht und bedeutende Projekte werden auch ohne Olympia 2012 umgesetzt werden. Positiv kam hinzu, daß sich ein bedeutendes Logistikunternehmen entschlossen hat, den Flugplatz in Leipzig als Drehkreuz für den Frachtverkehr zu nutzen. Weitere Ansiedlungen sind wahrscheinlich und führen zu einer steigenden Attraktivität der Stadt.

Ein Höhepunkt für die JUS AG war das Projekt „Schokoladen-Palais“ mit 100 Wohnungen in Leipzig und damit das größte Projekt der JUS AG. Das Verkaufsvolumen beträgt € 20 Mio. und bei einem Vorverkauf von 80 % ist das Objekt eine der erfolgreichsten Bauträgermaßnahmen der JUS AG. Am Jahresende 2004 konnte die auf Denkmalsanierung spezialisierte JUS AG den Verkauf aller Wohnungen vermelden.

Der Umbau denkmalgeschützter Fabrikgebäude zu Loftwohnungen ist seit 1999 ein Produktsegment der JUS AG. Mit der „Kunstdruckerei Ludewig“ in Leipzig und den „Schöne Lofts“ in Berlin gingen 69 neue Wohnungen in den Vertrieb. Zukünftig möchte die JUS AG auch in Westdeutschland denkmalgeschützte Wohnungen in einer ehemaligen Fabrik anbieten können.

Für das Projekt „Stuttgart-Südtor“ verhandelte die JUS mit interessierten Investoren eine geänderte Projektierung, nachdem ein einjähriger Wettbewerb gegen mehrere Mitbewerber nicht zu dem gewünschten Abschluß führte. Mit einem Verkauf des Projektes wird von Seiten der JUS AG nunmehr im Geschäftsjahr 2005 gerechnet.

Die hohen Verkaufszahlen des Vorjahres führten dazu, daß nach erreichtem Vorverkaufsstand die Sanierung verschiedener Baudenkmalern beginnen konnte. Entsprechend nahm die Finanzierungstätigkeit der JUS AG deutlich zu und führte zu

einer deutlichen Erhöhung des Teil-Konzernbilanzvolumens. Dieses spiegelte daher auch die Vertriebsleistung und die historisch hohe Anzahl von rund 30 Projekten bei der JUS AG wider. Die abschließende Übergabe verschiedener Objekte soll nach dem Beginn in 2004 im Geschäftsjahr 2005 und zu Anfang des Jahres 2006 erfolgen.

Das Joint-Venture mit der britischen Patron Capital Ltd. mit dem Ziel, denkmalgeschützte Immobilien, vorzugsweise in Leipzig und Berlin, anzukaufen, zu projektieren und zu verkaufen, befindet sich im Versuchsstadium. Es gilt, die internationalen Investoren in die deutschen Besonderheiten im Bereich der steuerbegünstigten Denkmalsanierung einzuführen.

Im November 2004 konnte die „Rathausgalerie“ in Markkleeberg bei Leipzig feierlich eröffnet werden. Das Objekt wird durch die JUS AG als Renditeliegenschaft gehalten und stabilisiert die Erträge der Gesellschaft.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2004 wurde die JUS AG intensiv von der TAG als Muttergesellschaft unterstützt. Über die fortgeführte Vergabe von Darlehen an die JUS AG wurde die Liquidität der Gesellschaft und die laufende Finanzierung der Projekte sichergestellt, um diese zu einem erfolgreichen Abschluß zu führen. Parallel dazu haben Restrukturierungsmaßnahmen bei der JUS AG begonnen, um die JUS auf sich verändernde Märkte vorzubereiten. Dieser Prozeß wird sich im Geschäftsjahr 2005 fortsetzen. Zukünftig soll die JUS AG bei reduziertem Risiko und reduzierter Kapitalbindung Dienstleistungen für Dritte erbringen und dadurch Erträge generieren. Diese beiden Aspekte haben sich insbesondere im Geschäftsjahr 2004 als nachteilig für die JUS AG herausgestellt. Erfahrungen in diesem Bereich kann die JUS AG bereits

seit 2003 über Dienstleistungen für die REAL Immobilien GmbH, dem Joint-Venture zwischen der TAG und der Landesbank Sachsen, vorweisen.

Bei einem Bilanzvolumen von € 141,4 Mio. (Vorjahr: € 144,8 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von € 32,3 Mio. (Vorjahr: € 33,3 Mio.) erzielte die JUS-Gruppe einen Jahresüberschuß von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.). Zur Unterstützung der Gesellschaft wandelte die TAG zum Jahresende Darlehen in Höhe von € 5,0 Mio. in die Kapitalrücklage der JUS AG um. Dadurch konnte die Kreditfähigkeit der JUS AG verbessert werden. Zudem hat die TAG auf Darlehen in Höhe von € 2,5 Mio. verzichtet.

An der Gesellschaft hält die TAG weiterhin einen Anteil von 93,6 %.

Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs AG (AGP AG)

Nach dem Verkauf einer Immobilie in Erfurt bewirtschaftet die AGP AG nunmehr ausschließlich ein Buch- und Medienhaus in Erfurt als Ein-Objekt-Gesellschaft. Die Vereinbarung einer langfristigen Finanzierung der renditestarken Immobilie war primäre Aufgabe der Gesellschaft. Aus der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der AGP AG resultierte im Geschäftsjahr 2004 ein Verlust von € -0,4 Mio. (Vorjahr: € -1,0 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 REAL als Joint Venture zwischen der Landesbank Sachsen und der TAG erwirbt Immobilien mit Chancenpotential aus dem Portfolio der Gesellschafter und von Dritten. Erworben

werden diese Immobilien mit dem Ziel, diese wertsteigernd zu entwickeln, zu sanieren und anschließend weiter zu veräußern. Seit der Gründung hat die REAL acht Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund € 150 Mio. erworben. Mit diesem erfolgreichen Konzept verfolgen die Landesbank Sachsen und die TAG eine Strategie, die von vielen anderen deutschen Banken so oder ähnlich ebenfalls verfolgt wird. Unwiederbringliche Verluste durch den Verkauf von „Non-Performing-Loans“ werden durch eine aktive Wertschöpfung vermieden und in Wertsteigerungspotenziale umgesetzt. In 2004 hat die REAL in der Umsetzung dieser Idee bereits ein Wohnungspaket von 107 Einheiten aus einem erworbenen

Gesamtpaket von 860 Wohneinheiten in Berlin veräußert. Bedeutende Vermietungserfolge konnten beim „Städtischen Kaufhaus“ in Leipzig und anderen Objekten erreicht werden. Mit dieser Gesellschaft haben sich die Landesbank Sachsen und die TAG ein erhebliches Marktpotenzial eröffnet und so steht diese Gesellschaft auch Dritten als Erwerber und Dienstleister zur Verfügung. Im wesentlichen werden die Dienstleistungen der REAL durch Mitarbeiter der JUS AG und einer Tochtergesellschaft der Landesbank Sachsen erbracht.

Die TAG hält an der REAL Immobilien GmbH einen Anteil von 49 %.

Finanzierung

Der TAG-Konzern wies am Jahresende 2004 folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt T€ 2004	in % der Bilanzsumme 2004	Gesamt T€ 2003	in % der Bilanzsumme 2003
Eigenkapital	100.822	18,0	92.167*	15,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	359.886	64,2	402.689	66,5
Sonstiges Fremdkapital	99.980	17,8	101.390	16,7

* (ohne Minderheitenanteile)

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.

Durch den oben genannten Teilkaufpreisverzicht reduzierten sich die Verbindlichkeiten im TAG-Konzern ertragswirksam um € 5,1 Mio. und führten neben der Barkapitalerhöhung im Januar 2004 zu einer weiteren deutlichen Verbesserung der Kapitalstruktur.

Bilanz

Die Bilanzverhältnisse des TAG-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2004 durch verschiedene Maßnahmen deutlich verbessert. Wesentliches Ziel war die Reduzierung des Umlaufvermögens bei gleichzeitigem Schuldenabbau und eine bessere Kalkulation der Erträge.

Zur Stabilisierung der Erträge aus zusätzlichen Vermietungserträgen wurde der Bestand an Renditeliegenschaften erhöht. Es wurden mieterhöhende Investitionen in die Renditeliegenschaften vorgenommen, was positive Marktanpassungen an guten Standorten zur Folge hatte. Im Ergebnis erhöhte sich damit der Bestand an Renditeliegenschaften auf € 112,6 Mio. (Vorjahr: € 85,9 Mio.).

Infolge einer nachträglichen Reduzierung der Anschaffungskosten der Anteile an der JUS AG (siehe unter „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“) minderte sich der Firmenwert der JUS AG zum 31. Dezember 2004 um € 7,3 Mio. Im Hinblick auf die gegenwärtig unbefriedigende Ertragslage der JUS AG führte dies zu einer weiteren Bereinigung der Bilanz.

Innerhalb des Umlaufvermögens konnte der Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie der Grundstücke mit unfertigen Bauten auf € 349 Mio. gegenüber € 387 Mio. reduziert werden. Wesentlich beeinflusst war diese Entwicklung durch die Verkaufsaktivitäten der Bau-Verein AG im Neubaubereich. Einige Immobilien, bei denen zukünftig nachhaltig gute Mieterträge erwartet werden, wurden zur nachhaltigen Vermietung in den Bestand bei JUS AG und Bau-Verein AG übernommen.

Deutlich reduziert wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Verkaufserlösen und durch Reduzierung der liquiden Mittel. Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten konnten um insgesamt € 42,8 Mio. gemindert werden auf € 359,9 Mio. (Vorjahr: € 402,7 Mio.). Ebenso reduziert wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf € 33,9 Mio. (Vorjahr: € 40,3 Mio.).

Das Eigenkapital des Konzerns blieb annähernd konstant mit € 100,8 Mio. (Vorjahr: € 101,6 Mio.). Dieses ist Ergebnis einer Barkapitalerhöhung über € 4,4 Mio. sowie des Jahresüberschusses von € 2,1 Mio. bei gleichzeitiger eigenkapitalreduzierender Firmenwertanpassung für die JUS AG in Höhe von € 7,3 Mio. Aufgrund der Bilanzverkürzung nach Reduzierung des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten weist der TAG-Konzern damit zum 31. Dezember 2004 bei einem Konzernbilanzvolumen von € 560,1 Mio. (Vorjahr: € 605,7 Mio.) eine verbesserte Eigenkapitalquote von 17,8 % aus gegenüber 16,8 % zum Vorjahresstichtag.

Umsatz und Ertragslage

Der TAG-Konzern erwirtschaftete im gesamten Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 121,3 Mio. gegenüber € 122,2 Mio. im Vorjahr. Die Bau-Verein AG hat mit Umsatzerlösen von insgesamt € 87,4 Mio. (Vorjahr: € 87,3 Mio.) dazu beigetragen, wobei hieraus wiederum € 61,7 Mio. aus Verkäufen der Gesellschaft resultieren. Die JUS AG erwirtschaftete Umsatzerlöse von € 32,3 Mio. (Vorjahr: € 33,3 Mio.). Auffällig ist, daß der Umsatz nach IAS/IFRS – aufgrund der bereits in den Vorjahren angewandten Teilgewinnrealisierung

(PoC-Methode) – in 2004 im Vergleich zu den nach deutschem Handelsrecht realisierten Umsätzen um € 5,3 Mio. geringer ausfiel. Insgesamt führt die Rechnungslegung nach IAS/IFRS zu einer Glättung der Umsätze entsprechend der tatsächlichen Fertigungsleistung. Beabsichtigt ist auf Ebene der Bau-Verein AG eine weitere Erhöhung des stabilisierenden Umsatzanteils aus Vermietung und Verpachtung sowie auf Ebene der JUS AG eine Erhöhung des weniger kapitalintensiven Umsatzanteils aus Dienstleistungen für Dritte. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf € 9,3 Mio. (Vorjahr: € 6,5 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen den von der TAG ausgehandelten Kaufpreisverzicht in Höhe von € 5,1 Mio. sowie Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und die Auflösung von Rückstellungen.

Die alljährlich durchzuführende Neubewertung der Renditeobjekte erbrachte aufgrund von Investitionen in die Renditeobjekte bei der Bau-Verein AG sowie aufgrund von Wertsteigerungen von Wohnimmobilien an Standorten in Deutschland eine positive und ertragswirksame Wertanpassung in Höhe von € 7,6 Mio. gegenüber € 0,1 Mio. im Vorjahr.

Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene erhöhte sich leicht auf € 8,8 Mio. gegenüber € 8,6 Mio. im Vorjahr, wobei hier innerhalb der einzelnen Gesellschaften unterschiedliche Tendenzen zu erkennen waren. Während die Bau-Verein AG den Personalaufwand von € 5,9 Mio. auf € 5,6 Mio. reduzierte, erhöhte die JUS AG diesen Aufwand von € 1,2 Mio. auf € 1,6 Mio. Der Personalaufwand bei der TAG erhöhte sich trotz eines erweiterten Vorstandes lediglich von € 1,0 Mio. auf € 1,1 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten mit € 16,0 Mio. (Vorjahr: € 16,2 Mio.) auf Vorjahresniveau gehalten werden, wobei sich auch hier unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der einzelnen Gesellschaften zeigten. Die Bau-Verein AG verblieb mit € 4,0 Mio. annähernd auf Vorjahresniveau (€ 3,9 Mio.), während die TAG diesen Aufwand deutlich von € 2,1 Mio. auf € 1,2 Mio. reduzierte und die JUS AG von € 10,2 Mio. auf € 10,7 Mio. erhöhte. Letzteres resultiert weiterhin aus der historisch hohen Anzahl von gleichzeitig abzuwickelnden Projekten.

Das Finanzergebnis als dem Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag konnte der TAG-Konzern sehr deutlich verbessern. Infolge einer deutlichen Darlehensreduzierung im Geschäftsjahr 2004 in Höhe von € 42,8 Mio. – primär bei der Bau-Verein AG durch Abverkauf – verbesserte sich das Finanzergebnis von € -20,1 Mio. auf € -18,2 Mio. und somit um 10 %. Weitere positive Entwicklungen werden für das laufende Geschäftsjahr erwartet durch Projektbeendigung bei der JUS AG mit entsprechenden Darlehensrückführungen sowie nach bereits erfolgten Rückführungen von hochverzinsten Private Equity-Darlehen im ersten Quartal 2005.

Abschreibungen

Entsprechend den geänderten Regelungen der IAS/IFRS nahm die TAG im Geschäftsjahr 2004 keine planmäßigen Abschreibungen auf Firmenwerte vor. Der Firmenwert der JUS AG reduzierte sich dennoch zum Jahresende 2004 im Rahmen einer auflösenden Vereinbarung zwischen der TAG und Herrn Michael Haupt um € 7,3 Mio. Auswirkungen ergeben sich in entsprechender Höhe erfolgsneutral im Eigenkapital des TAG-

Konzerns. Aufgrund des durch den Teilforderungsverzicht der TAG noch positiven Jahresergebnisses 2004 der JUS AG sowie der aktualisierten Prognose des JUS-Vorstandes für 2005 sieht die TAG dies als eine bilanzbereinigende Maßnahme an.

Ergebnis

Der TAG-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2004 einen Jahresüberschuß von € 2,1 Mio. gegenüber einem Fehlbetrag von € 15,1 Mio. im Vorjahr und kehrte damit trotz eines weiterhin schwierigen Marktes in die Gewinnzone zurück. Wie zu den einzelnen Beteiligungen beschrieben, entwickelten sich die Gesellschaften innerhalb des Konzerns dabei unterschiedlich.

Organisation und Personal

Zum 01. Mai 2004 wurde Herr Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden des Vorstandes der TAG berufen und Herr Prof. Dr. Ronald Frohne übernahm den Vorsitz im Aufsichtsrat. Der Vorstand der TAG besteht somit aus drei Personen. Auf Antrag des Vorstandes der TAG wurde Herr Dr. Wolfgang Schnell am 26. Oktober 2004 vom Amtsgericht München als Mitglied des Aufsichtsrates der TAG bestellt. Mit Herrn Dr. Schnell hat die TAG einen unabhängigen Unternehmer mit Immobiliensachverstand gewonnen. Zudem gehört er bereits seit Juli 2001 dem Aufsichtsrat der Bau-Verein AG an.

Die Zahl der Mitarbeiter im TAG-Konzern ist mit 150 Personen nahezu unverändert geblieben gegenüber dem Vorjahr, wobei sich auch hier innerhalb der einzelnen Gesellschaften unterschiedliche Entwicklungen ergeben haben. Die Organisation der Holding wurde auf 3 Personen (Vorjahr: 5) verschlankt. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen

Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Die Bau-Verein AG hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter von 98 auf 97, die JUS AG hat ihren Personalbestand weiter um 2 auf 39 Personen vermindert. 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 Liquidität und Kapital für unseren Konzern oberste Priorität. Die Finanzmärkte sind fortgesetzt in einem labilen Zustand und Kreditinstitute sind noch in der Neuorganisation und -orientierung. Investoren sind verunsichert, so daß Eigenkapital wie auch Kredite weiterhin schwierig zu beschaffen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat sich hier eine anhaltende Situation ergeben.

Marktrisiken

Die Gesellschaften des TAG-Konzerns sind auf einem sich ständig verändernden Markt tätig. Unterschiedliche Standorte und Marktsegmente erfordern eine stetige Beobachtung der Märkte und einen kontinuierlichen Dialog mit den Marktteilnehmern. Neue Risiken können sich durch Veränderungen in der Immobilienbesteuerung und -förderung ergeben, deren

Auswirkungen auf den Markt abschließend noch nicht beurteilt werden können. Die Aktivitäten in verschiedenen Bereichen der Wohnungswirtschaft helfen, diese allgemeinen Risiken zu mindern.

Forderungsausfallrisiken

Entsprechend der Strategie der TAG werden Darlehen an Tochtergesellschaften vergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung der Tochtergesellschaften wird über das Konzernverhältnis kontrolliert und entsprechende Maßnahmen zur Forderungsabsicherung bei Bedarf eingeleitet. Das Darlehensengagement wurde insgesamt neu geordnet, um die Tochtergesellschaften weiterhin mit Kapital zu unterstützen.

Finanzierungsrisiken

Der TAG-Konzern verfügt über ein dezentrales Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Über Konzerndarlehen wurde die Liquidität im Konzern optimiert. Die weiterhin große Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Finanzierung von Unternehmensakquisitionen und Immobilien engt die Möglichkeiten der TAG sowie der Beteiligungsgesellschaften ein. Konzerndarlehen müssen daher den Beteiligungsgesellschaften länger zur Verfügung gestellt werden und stehen der TAG für eigene Zwecke nicht zur Verfügung. Die bestandssichernde Einwerbung von Eigenkapital durch Bar- oder Sachkapitalerhöhungen zum teilweisen Ausgleich ist in einem schwachen Börsenumfeld nicht immer mit Erfolg möglich. Das Finanzierungsmanagement analysiert ständig die Kapitalmarktentwicklungen und trifft die notwendigen Maßnahmen. Diese Finanzierungsrisiken können den Bestand der Gesellschaften gefährden oder wesentlichen Einfluß auf die Vermögens- und

Finanzlage haben. Dem Vorstand der TAG ist es trotz des schwachen Börsenumfeldes in 2003, 2004 und erneut Anfang 2005 gelungen, Barkapitalerhöhungen in Höhe von insgesamt € 13,0 Mio. durchzuführen. Er befindet sich in weiteren aussichtsreichen Gesprächen, neues Eigenkapital einzuwerben.

Risiken aus Bürgschaften

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Dadurch werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen. Nach den Projektplanungen der JUS AG erwartet der Vorstand eine deutliche Reduzierung des Bürgschaftsvolumens in 2005. Bürgschaftsrisiken können den Bestand des Konzerns gefährden oder wesentlichen Einfluß auf die Vermögenslage haben. Die TAG überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Risiken aus den Konzerngesellschaften

Bei den Konzerngesellschaften liegt das Risiko in einer Nichterfüllung der Renditeerwartungen von deren Beteiligungsgesellschaften. Durch die Übernahme der JUS AG, der Bau-Verein AG und der AGP AG in den Geschäftsjahren 2001 und 2002 liegt ein zusätzliches Risiko im operativen Geschäft der Gesellschaften des JUS- bzw. des Bau-Verein-Konzerns. Die Risikoüberwachung wird dezentral bei der JUS AG bzw. bei der Bau-Verein AG durchgeführt. Regelmäßig berichten die verantwortlichen Personen der Gesellschaften über die

aktuellen Entwicklungen. Zudem findet durch die teilweise Besetzung der Organe in den Beteiligungsgesellschaften mit Aufsichtsräten, Vorständen und einem Mitarbeiter der TAG ein Informationsaustausch über Risiken in den Beteiligungsunternehmen statt.

Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2004

Im März 2005 hat die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluß des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 620.000 Aktien platziert. Damit hat sich das Grundkapital um 9,9 % auf € 6.848.926,00 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. Das Kapital wird für die Mitfinanzierung des laufenden Geschäftes verwendet.

Herr Michael Haupt hatte gegenüber der TAG eine Gewinngarantie in Höhe von insgesamt € 2,5 Mio. bezüglich der Jahresergebnisse der JUS AG für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 abgegeben. Herr Haupt und die TAG haben im April 2005 vereinbart, daß diese Gewinngarantie vorzeitig abgelöst wird gegen Übertragung der zur Besicherung der Garantie dienenden insgesamt 200.000 Stück TAG-Aktien. Da diese Aktien ursprünglich im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der JUS AG ausgegeben wurden, erfolgte bilanziell zum 31. Dezember 2004 die bereits beschriebene nachträgliche Reduzierung der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs und damit des Firmenwerts der JUS AG.

Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick

Der Schwerpunkt der Konzernaktivitäten liegt im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Damit sehen wir uns aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt auf dem richtigen Weg. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird weiterhin der Einkauf von attraktiven kleineren Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen über die Bau-Verein AG angestrebt. 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 den TAG-Konzern aber zukünftig auch der Ausbau der Marktposition auf dem Immobilienmarkt. Hier gilt es weiterhin, 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. Nachdem der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2004 bereits deutliche Veränderungen bei den dort aktiven Gesellschaften herbeigeführt hat, wird sich dieses in 2005 fortsetzen. Entscheidend kommt es darauf an, Schwächen anderer Marktteilnehmer auszugleichen und für sich zu nutzen sowie die Abhängigkeit von Bankenfinanzierungen zu reduzieren.

Tegernsee, den 15. April 2005



Dr. Lutz R. Ristow



Michael Haupt



Olaf G. Borkers

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva	Anhang	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
A. Anlagevermögen			
I. Renditeliegenschaften	1	112.629	85.940
II. Sachanlagen	2	5.095	7.457
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	3	111	113
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	4	19.739	27.053
V. Finanzanlagen	5		
Anteile an assoziierten Unternehmen	5	980	1.345
Andere Finanzanlagen	5	2.892	3.581
		3.872	4.926
B. Latente Steuern	6, 39	12.789	10.101
C. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	8	349.076	386.725
Andere Vorräte	9	6.845	11.416
		355.921	398.141
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	37.687	28.632
Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	10	536	15.524
Sonstige Vermögensgegenstände	10	7.409	10.129
		45.632	54.285
III. Liquide Mittel	11	4.795	17.460
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12	105	220
		560.688	605.696

Passiva	Anhang	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
A. Eigenkapital			
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	13	6.229	5.663
II. Kapitalrücklage	14	83.180	86.744
III. Gewinnrücklagen	15	6.689	6.689
IV. Bilanzverlust		-4.864	-6.929
Minderheitenanteile	16	9.588	9.450
		100.822	101.617
B. Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17	88.707	99.335
Rückstellungen für Pensionen	18	2.467	2.453
Sonstige langfristige Verpflichtungen	19	4.238	1.098
		95.412	102.886
C. Kurzfristige Verpflichtungen	20		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17	271.179	303.354
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33.905	40.337
Steuerrückstellungen	21	1.042	1.593
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	22	45.022	45.669
		351.148	390.953
D. Latente Steuern	23, 39	13.250	10.147
E. Rechnungsabgrenzungsposten		56	93
		560.688	605.696

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2004

	Anhang	2004 T€	2003 T€
Umsatzerlöse	26	121.251	122.164
Sonstige betriebliche Erträge	27	9.292	6.514
Andere aktivierte Eigenleistungen	29	844	918
Materialaufwand	30	-91.744	-87.889
Personalaufwand	31	-8.776	-8.617
Sonstige betriebliche Aufwendungen	32	-15.959	-16.146
EBITDA		14.908	16.944
Abschreibungen (ohne Abschreibungen Goodwill)	33	-542	-658
Neubewertung der Renditeliegenschaften	34	7.568	114
EBITA		21.934	16.400
Goodwillabschreibungen	35	0	-10.994
EBIT		21.934	5.406
Beteiligungsergebnis	36	-131	-134
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	37	-365	-1.029
Finanzergebnis	38	-18.189	-20.130
EBT		3.249	-15.887
Steuern vom Einkommen und Ertrag	39	-985	870
Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter	40	-199	-115
Konzernergebnis		2.065	-15.132
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		0,33	-2,69

Konzern-Kapitalflussrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2004

	2004 T€	2003 T€
Konzernergebnis	2.065	-15.132
Abschreibungen (ohne Abschreibungen Goodwill)	542	658
Abschreibungen Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen	554	1.364
Abschreibungen auf den Goodwill	0	10.994
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.568	-114
Veränderung sonstige langfristige Verpflichtungen (ohne Finanzverbindlichkeiten)	3.154	-299
Veränderung der latenten Steuern	415	-1.210
Cashflow nach DVFA/SG	-838	-3.739
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	91	-277
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	39.368	-7.133
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-13.304	626
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.317	-10.523
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.978	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-21	-38
Einzahlungen aus Abgängen aus dem immateriellen Anlagevermögen	0	65
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-189	-1.665
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen	8	138
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	-223
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen	42	49
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.150	-1.674
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	4.334	4.125
Aufnahme/Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-42.803	4.979
Aufnahme/Tilgung von anderen Finanzverbindlichkeiten (Darlehen)	5.637	9.727
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-32.832	18.831
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-12.665	6.634
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	1.204
Liquide Mittel am Anfang der Periode	17.460	9.622
Liquide Mittel am Ende der Periode	4.795	17.460

Konzern-Eigenkapitalentwicklung 01. Januar bis 31. Dezember 2004

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinn- rücklage T€	Bilanzverlust T€	Minderheiten- anteile T€	Gesamt T€
01.01.2003	5.163	97.777	6.689	-6.455	9.533	112.707
Konzernergebnis				-15.132		-15.132
Entnahme Kapitalrücklage		-14.658		-14.658		0
Barkapitalerhöhung	500	3.650				4.150
Sonstiges		-25			-83	-108
31.12.2003	5.663	86.744	6.689	-6.929	9.450	101.617
Konzernergebnis				2.065		2.065
Barkapitalerhöhung	566	3.830				4.396
Sonstiges		-7.394			138	-7.256
31.12.2004	6.229	83.180	6.689	-4.864	9.588	100.822

Konzernsegmentberichterstattung 01. Januar bis 31. Dezember 2004

	Eisenbahn- infrastruktur 2004 T€	Gebäude- bewirt- schaftung 2004 T€	Bauträger- tätigkeit 2004 T€	Über- leitung 2004 T€	Konsolidiert 2004 T€
Außenumsätze	1.229	9.297	110.801	-76	121.251
<i>Vorjahr</i>	1.272	10.564	110.403	-75	122.164
Innenumsätze	0	888	1.288	-2.176	0
<i>Vorjahr</i>	0	1.052	1.480	-2.532	0
Umsatzerlöse	1.229	10.185	112.089	-2.252	121.251
<i>Vorjahr</i>	1.272	11.616	111.883	-2.607	122.164
Segmentergebnis	984	9.837	-2.441	-5.131	3.249
<i>Vorjahr</i>	-86	4.483	-1.099	-19.185	-15.887
davon Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	-365	-365
davon Abschreibungen	-53	-319	-148	-22	-542
davon Zinserträge	3	2.256	1.443	-2.356	1.346
davon Zinsaufwendungen	-1	-5.116	-16.179	1.761	-19.535
davon nicht zahlungswirksame Posten	811	6.724	-11	7.398	14.922
Segmentsschulden	294	95.030	371.912	-7.370	459.866
<i>Vorjahr</i>	549	106.569	397.284	-323	504.079
Segmentvermögen	3.351	202.267	402.866	-47.796	560.688
<i>Vorjahr</i>	2.634	193.938	434.537	-25.413	605.696
Segmentinvestitionen	27	4.733	137	16	4.913
<i>Vorjahr</i>	0	1.485	156	0	1.641

Beteiligungsbesitz zum 31. Dezember 2004

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position
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, Tegernsee	49,49	1
8	Real Immobilien GmbH, Leipzig	49,00	1
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
11	Verwaltungsgesellschaft Studio am Zoo mbH, 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, Seevetal	46,78	5
22	GbR Elsterlofts, Seevetal	46,78	5
23	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5
24	Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig	93,57	5
25	GbR Mozart-/Schwägerichenstr., Leipzig	93,57	5, 12
26	Wohnen im Loft JUS AG & Co. OHG, Leipzig	93,95	5, 1
27	IKB GmbH, Leipzig	93,57	5, 12
28	Angerpassage Verwaltungs AG, Berlin	93,57	5
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

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position
32	Studio am Zoo KG, Leipzig	93,57	5
33	JUS Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
34	JUS Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5, 33
35	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5, 9
36	58. defod & AGP KG Angerpassage Erfurt, Leipzig	46,78	5
37	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
38	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft, Hamburg	87,92	6
39	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
40	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
41	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	87,74	6, 40
42	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	74,73	6
43	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	87,92	6
44	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	87,92	6
45	Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
46	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	87,92	6
47	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
48	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
49	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
50	Archplan Projekt Dianastraße, Dortmund	58,61	6, 45
51	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 47
52	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	87,92	6, 47
53	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 47
54	G + R Grundstücksentwicklung Habersaathstr. 31 GmbH, Berlin	43,96	6, 37
55	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	82,64	6, 45
56	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	87,92	6
57	Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin	74,86	5
58	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	18,71	5
59	Sandtorkai Investitionsverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 45
60	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	43,96	6
61	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	43,96	6
62	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	31,89	6, 33
63	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	62,17	6, 47
64	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	93,57	5
65	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5
66	JUS AG 2. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2004

Allgemeine Grundlagen

Die Erstellung des Konzernabschlusses der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (im Folgenden auch kurz TAG genannt) für das Geschäftsjahr 2004 erfolgte in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten, am Abschlussstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

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 Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2004 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2003 zugrunde lagen. Zu den auf freiwilliger Basis vorzeitig angewendeten IAS/IFRS finden sich in einem eigenen Abschnitt des Konzernanhangs weitere Ausführungen.

Die TAG nimmt die Befreiungsmöglichkeit nach § 292a HGB in Anspruch, wonach ein Unternehmen von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach deutschem Handelsrecht 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“.

Das Geschäftsjahr der TAG und ihrer 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 Euro aufgestellt. Alle Beträge werden in Tausend-Euro (T€) angegeben.

Abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zwischen IFRS und HGB

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

Firmenwert IFRS 3

Nach IFRS ist ein aus dem Erwerb von konsolidierungspflichtigen Tochterunternehmen resultierender Firmenwert zu aktivieren. In Bezug auf die Abschreibung bzw. Folgebewertung ist für das Geschäftsjahr 2004 zu unterscheiden, ob die Gesellschaften vor oder nach dem 31. März 2004 erworben wurden und somit IAS 22 oder IFRS 3 anzuwenden ist. Für Firmenwerte aus Erwerben vor dem 31. März 2004 ist für das Geschäftsjahr 2004 grundsätzlich letztmalig eine planmäßige Abschreibung nach IAS 22 über die wirtschaftliche Nutzungsdauer durchzuführen. Eine frühere Aussetzung ist aber gleichwohl möglich. Hierbei ist das vorzeitige Aussetzen der planmäßigen Firmenwertabschreibung an die begrenzte retrospektive Anwendung der neuen Regelungen gekoppelt. Eine retrospektive Anwendung bedeutet, dass der aktuelle Abschluss so darzustellen ist, als ob IFRS 3 i. V. m. IAS 36 und IAS 38 schon immer Anwendung gefunden hätten. Nach den

Regelungen des HGB ist ein Firmenwert dagegen planmäßig abzuschreiben bzw. nach § 309 Abs. 1 HGB mit den Rücklagen zu verrechnen.

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. Nach dem HGB ist die Teilgewinnrealisierung nicht zulässig.

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 umkehren 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 Methode“) berechnet. Handelsrechtlich erfolgt die Bewertung – in Anlehnung an die in § 6a EStG vorgeschriebenen steuerlichen Bestimmungen – nach dem Teilwertverfahren.

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.

Derivate Finanzinstrumente IAS 39

Derivative Finanzinstrumente (Swappeschäfte) werden zum Bilanzstichtag nach IFRS 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 HGB werden derivative Finanzinstrumente höchstens zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag angesetzt und über die Laufzeit linear abgeschrieben. Handelsrechtlich werden aus Finanzinstrumenten drohende Verluste nach dem Imparitätsprinzip als Rückstellung erfasst.

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.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen 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. Tochterunternehmen ohne Geschäftsbetrieb bzw. mit geringem Geschäftsvolumen werden dabei grundsätzlich nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Wenn bei Anteilen an Tochterunternehmen Weiterveräußerungsabsicht besteht, oder diese aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert. Wesentliche assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet.

Der Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2004. 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 selbst hält direkt und indirekt zum 31. Dezember 2004 100,00 % der Anteile an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG), 99,55 % an der Feurbachstr. 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, Tegernsee (AGP) und 49,00 % an der REAL Immobilien GmbH, Leipzig (REAL).

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch konzerninterne Verschmelzungen zum Teil verändert. Mit Wirkung zum 01. Januar 2004 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Gesellschaft für Immobilien- und Projektentwicklung mbH auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, die G + R Altbau-Immobilien GmbH und die G + R Altbausanierung Reinhardtstr. 15 GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH und die Bau-Verein zu Hamburg WestHyp Immobilien GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH verschmolzen.

Ebenfalls jeweils zum 01. Januar 2004 sind die Vermögen der Bau-Verein zu Hamburg Sandtorkai-Investitionsgesellschaft mbH & Co. KG auf die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH und der Grundstücksgesellschaft Boschstraße GbR auf die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH angewachsen. Des Weiteren hat die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft die Fremdanteile in Höhe von 2 % an der URANIA Grundstücksgesellschaft mbH und die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH die Fremdanteile in Höhe von 5 % an der Grundstücksgesellschaft Boschstraße GbR übernommen.

Die Auswirkungen dieser konzerninternen Umstrukturierungen sind jedoch für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung, so dass die Darstellung von angepassten Vergleichszahlen der Vorperiode unterbleiben kann.

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 IFRS 3 als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert.

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 erfolgen analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode 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.

Vorzeitige Anwendung überarbeiteter bzw. neuer IAS/IFRS

Im Geschäftsjahr 2004 wurden vom IASB überarbeitete Standards (sog. „Improvement Project“) sowie neue IFRS veröffentlicht. Sämtliche neuen Standards und Überarbeitungen werden von der TAG grundsätzlich ab dem 01. Januar 2005 angewendet.

Eine Ausnahme bildet hier zum einen IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ i. V. m. IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum anderen IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“.

Die TAG hat das Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung von IFRS 3 mit Wirkung zum 01. Januar 2004 ausgeübt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt wurden. IFRS 3 ist Bestandteil einer grundlegenden Änderung der Rechnungslegungsvorschriften für die Ersterfassung von Firmenwerten aus Unternehmenserwerben und die Abschreibung von Firmenwerten in Folgejahren. IFRS 3 ersetzt IAS 22 und modifiziert weiterhin die Rechnungslegungsstandards IAS 36 und IAS 38.

IFRS 3 folgt dem so genannten „Impairment-only-Approach“ und legt fest, dass ein Goodwill im Rahmen der Folgebewertung grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls vorzunehmenden Korrekturen aus außerplanmäßigen Wertminderungen zu bewerten ist. Nach IFRS 3 darf ein erworbener Firmenwert damit nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden, sondern muss jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung (Impairmenttest) nach IAS 36 unterzogen werden.

Im Rahmen des künftigen Wegfalls planmäßiger Firmenwertabschreibungen geht die TAG davon aus, dass, sofern keine außerplanmäßigen Abschreibungen von Firmenwerten vorgenommen werden müssen, das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) des Konzerns positiv beeinflusst wird. Andererseits könnte das EBIT des Konzerns nach Anwendung von IFRS 3 größeren jährlichen Schwankungen aufgrund außerplanmäßigen Abschreibungen auf Firmenwerte ausgesetzt sein, was einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns haben könnte.

Der Ausweis der Anteile anderer Gesellschafter (Minderheitenanteile) erfolgt zum 31. Dezember 2004 in Übereinstimmung mit dem überarbeiteten IAS 27 nicht mehr als eigene Bilanzposition zwischen Eigenkapital und Fremdkapital, sondern als gesonderter Posten innerhalb des Eigenkapitals.

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 nach dem Ertragswertverfahren oder der Discounted Cash Flow Methode 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, technischen Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung über eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren beschrieben. 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)

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden nach den bereits dargestellten Neuregelungen durch IFRS 3 i. V. m. IAS 36 und IAS 38 seit dem 01. Januar 2004 nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich auf eventuell eingetretene Wertminderungen überprüft.

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.

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.

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 Auftrags Erlöse entsprechen dem notariell zu beurkundenden Kaufpreis der jeweils beurkundeten Wohneinheit.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden die Auftrags Erlöse und Auftragskosten entsprechend dem Leistungsfortschritt

(Percentage of Completion Method – PoC Methode) am Bilanzstichtag als Umsatzerlöse und Aufwendungen erfasst. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand bilanziert.

Zu den Auftragskosten gehören zum einen die direkt angefallenen Kosten, wie z. B. Fertigungslöhne und Fertigungsmaterial sowie Kosten für Nachbesserungen und Garantieleistungen. Zum anderen sind auch die indirekten Kosten des Auftrages zu berücksichtigen. Hierunter fallen z. B. Fremdkapitalkosten nach IAS 23.

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 werden abgezinst.

h. Liquide Mittel

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben 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 auf Grund 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 angesetzt.

l. Übrige Verbindlichkeiten und Passiva

Die übrigen Verbindlichkeiten und Passiva sind grundsätzlich mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Unterschiedsbeträge zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag (Agio, Disagio) werden über die Restlaufzeit der Verbindlichkeit erfolgswirksam vereinnahmt bzw. abgeschrieben.

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. 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 für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- bzw. Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, werden die während dieser Zeit anfallenden Fremdkapitalkosten nicht aktiviert.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Durch Umgliederungen aus dem Vorratsvermögen wurden diverse Objekte 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 2004 wurden Abwertungen in Höhe von T€ 114 und Zuschreibungen in Höhe von T€ 7.682 auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit zu einer Ergebnisauswirkung von T€ 7.568.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 01. Januar 2003 dar:

Renditeliegenschaften	T€
Stand per 01.01.2003	82.024
Zugänge 2003	1.361
Umbuchungen 2003	2.441
Marktwertveränderungen zum 31.12.2003	114
Stand per 31.12.2003	85.940
Zugänge 2004	6.397
Umbuchungen 2004	12.724
Marktwertveränderungen zum 31.12.2004	7.568
Stand per 31.12.2004	112.629

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr T€ 93.032 (VJ. T€ 60.220) mit Grundpfandrechten besichert. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen die Immobilien zu erstellen, zu entwickeln bzw. Instandhaltungen durchzuführen lagen zum 31. Dezember 2004 nicht vor.

Durch eine ausgegebene Negativerklärung zur Absicherung eines Darlehens konnten zwei Objekte im Tegernseer Tal bis Januar 2005 nicht veräußert werden. Im Januar 2005 wurde

die Negativerklärung zurückgegeben, bevor im März 2005 über sämtliche Objekte im Tegernseer Tal gegenüber einem Kreditinstitut eine neue Negativerklärung ausgereicht wurde, die jedoch nach erfolgter Darlehensrückzahlung im April 2005 ebenfalls wieder zurückgegeben wird.

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

Renditeliegenschaften	2004 T€	2003 T€
Mieterlöse Renditeliegenschaften	8.223	8.064
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung etc.) für vermietete Objekte	3.826	3.614

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 Sach-

anlagegegenstände 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:

Nutzungsdauern	Jahre
Gebäude	50
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20

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 im Vorjahr mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden.

Sachanlagen	Grundstücke mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken	Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	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
Zugänge 2004	0	0	0	8	181	189
Abgänge 2004	0	(8)	(124)	0	(721)	(853)
Umbuchungen	0	(2.256)	0	0	0	(2.256)
Stand per 31.12.2004	0	2.941	81	2.787	2.471	8.280

Sachanlagen	Grundstücke mit Wohn- bauten	Grundstücke mit Geschäfts- bauten	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken	Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Abschreibungen	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	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
Zugänge 2004	0	73	21	123	300	517
Abgänge 2004	0	(355)	0	0	(720)	(1.075)
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2004	0	678	61	868	1.578	3.185
Buchwert 31.12.2004	0	2.263	20	1.919	894	5.095
Buchwert 31.12.2003	0	4.245	165	2.034	1.013	7.457

Die Grundstücke mit Geschäftsbauten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert.

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen für noch nicht fertig gestellte Grundstücke mit Geschäftsbauten (VJ. T€ 134) 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 auf Grund 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) 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 im 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	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	Geleistete Anzahlungen auf immate- rielle Vermö- gensgegen- stände	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	209	70	279
Zugänge 2003	38	0	38
Abgänge 2003	(65)	0	(65)
Stand per 31.12.2003	182	70	252
Zugänge 2004	21	0	21
Abgänge 2004	0	0	0
Stand per 31.12.2004	203	70	273

Immaterielle Vermögensgegenstände	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	Geleistete Anzahlungen auf immate- rielle Vermö- gensgegen- stände	Summe
Abschreibungen	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	161	0	161
Zugänge 2003	31	0	31
Abgänge 2003	(53)	0	53
Stand per 31.12.2003	139	0	139
Zugänge 2004	24	0	24
Abgänge 2004	0	0	0
Stand per 31.12.2004	163	0	163
Buchwert 31.12.2004	40	70	110
Buchwert 31.12.2003	43	70	113

4. Geschäfts- oder Firmenwert

Im Geschäftsjahr 2001 erwarb die TAG 75 % der Anteile an der JUS AG durch Ausgabe von 500.000 Stückaktien aus einer Sachkapitalerhöhung. Der Wert der ausgegebenen Aktien betrug T€ 27.500. Im Rahmen der Konsolidierungsbuchungen kam es zu einer Neubewertung der identifizierbaren Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der JUS. Ein hieraus zwischen den Anschaffungskosten und anteiligen Neubewerteten Vermögensgegenständen und Schulden resultierender Unterschiedsbetrag wurde als Firmenwert angesetzt.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs und mit Nachtragsvereinbarungen verpflichtete sich Herr Michael Haupt zu einer Gewinngaran-

tie in Bezug auf künftige Jahresergebnisse der erworbenen Gesellschaft. Da diese Gewinngarantie nicht erfüllt werden kann und absehbar ist, dass das garantierte Erfolgsniveau nicht in der vereinbarten Zeit erreicht wird, wird Herr Haupt 200.000 Stück TAG-Aktien aus dem damaligen Veräußerungsgeschäft an die TAG zurück übertragen. Gleichzeitig wird die Gewinngarantie damit als erfüllt betrachtet.

Die Rückübertragung stellt eine nachträgliche Kaufpreisminderung gemäß IFRS 3.33 dar. Die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses werden entsprechend dem damaligen Ausgabepreis angepasst. In Höhe der Kaufpreisanpassung reduziert sich die Kapitalrücklage. Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich nicht.

Firmenwerte

Anschaffungskosten	T€
Stand per 01.01.2003	41.152
Zugänge 2003	0
Stand per 31.12.2003	41.152
Zugänge 2004	18
Abgänge 2004 (Kaufpreisanpassung)	(7.332)
Stand per 31.12.2004	33.838

Firmenwerte

Abschreibungen	T€
Stand per 01.01.2003	3.105
Zugänge 2003	10.994
Stand per 31.12.2003	14.099
Zugänge 2004	0
Stand per 31.12.2004	14.099
Buchwert 31.12.2004	19.739
Buchwert 31.12.2003	27.053

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 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 2003 – im Geschäftsjahr 2004 wie folgt:

Finanzanlagen	Ausleihungen					Anteile an assoziierten Unternehmen	Summe
	Anteile an verbundenen Unternehmen	an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen und Genossenschaftsanteile	Ausleihungen Beteiligungsunternehmen			
Anschaffungs- und Herstellungskosten	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	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	
Zugänge 2004	0	12	0	0	0	12	
Abgänge 2004	(254)	(403)	(2)	(40)	0	(699)	
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0	
Stand per 31.12.2004	3.161	0	750	0	2.519	6.430	

Finanzanlagen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Ausleihungen an ver- bundenen Unternehmen	Beteiligungen und Genossen- schaftsanteile	Ausleihungen Beteiligungs- unternehmen	Anteile an assozierten Unternehmen	Summe
Abschreibungen	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand per 01.01.2003	55	0	628	0	145	828
Zugänge 2003	334	0	0	0	1.029	1.363
Stand per 31.12.2003	389	0	628	0	1.174	2.191
Zugänge 2004	2	0	0	0	365	367
Abgänge 2004	0	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2004	391	0	628	0	1.539	2.558
Buchwert 31.12.2004	2.770	0	122	0	980	3.872
Buchwert 31.12.2003	3.026	391	124	40	1.345	4.926

Die Zugänge bei den Abschreibungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der AGP.

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 diese Abweichungen zeitlich befristet sind. Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung der Position verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Ertragsteuern bei den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

7. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke 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. Zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten zählen auch gemäß IAS 23 die Fremdkapitalkosten die bis zur Fertigstellung des Vermögensgegenstandes anfallen.

8. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten

Die Veränderungen des Bestands an Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten des abgelaufenen Geschäftsjahrs ist nachfolgend dargestellt:

	2004 T€	2003 T€
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten		
Stand per 01.01.	390.596	372.258
Zugänge	50.551	97.918
Abgänge	(92.610)	(83.112)
Zuschreibungen (VJ. Wertminderungen)	539	(339)
Stand per 31.12.	349.076	386.725
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	326.461	373.188

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen Aufwendungen in Höhe von T€ 76.517 (VJ. T€ 71.097) erfasst. Bei Grundstücken mit einem Buchwert von T€ 1.719 (VJ. T€ 1.180) kam es zu einer ertragswirksam erfassten Zuschreibung. Im Berichtsjahr wurden gemäß IAS 23 Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 1.711 (VJ. T€ 3.350) 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. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die maßgeblichen Faktoren, die Auswirkung auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben, aus langfristigen Fertigungsaufträgen ersichtlich:

	2004 T€	2003 T€
Percentage of Completion (PoC)		
Auftragserlöse	11.292	8.246
Auftragskosten	(10.261)	(6.534)
Latente Steuern	(412)	(593)
Realisierte Gewinne aus PoC	619	1.119
Erhaltene Anzahlungen für PoC Objekte	4.142	6.923

9. Andere Vorräte

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
Andere Vorräte		
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	5.408	7.498
Geleistete Anzahlungen auf Vertriebsprovisionen	1.343	3.871
Heizölbestände	94	47
Summe	6.845	11.416

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€ 418 (VJ. T€ 704). Im Einzelnen teilen sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie folgt auf:

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.687	28.632
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	2.960	2.088
Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	536	15.524
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	266	698
Übrige	4.183	7.343
Gesamt	45.632	54.285

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

11. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln in Höhe von T€ 4.795 (VJ. T€ 17.460) sind Schecks, Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere enthalten. Von diesem Betrag dienen insgesamt T€ 3.469 (VJ. T€ 16.457) der Absicherung von Bankverbindlichkeiten und stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Es handelt sich um erhaltene Kaufpreiszahlungen, die an Kreditinstitute 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, ergeben sich wie folgt:

	2004	2003
	T€	T€
Zahlungsströme		
Gezahlte Zinsen/erhaltene Zinsen (saldiert)	(19.535)	(20.130)
Gezahlte Steuern/erstattete Steuern (saldiert)	1.346	(1.083)
Erhaltene Dividenden	0	72

12. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 105 (VJ. T€ 220) betrifft im Wesentlichen vorausbezahlte Beiträge für Versicherungen.

13. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital des TAG Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2004 T€ 6.229 (Vorjahr: T€ 5.663) und ist eingeteilt in 6.228.926 Stück (Vorjahr: 5.662.661 Stück) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 08. Juli 2003 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung (aus genehmigten Kapital) durch Ausgabe von 566.265 Stück nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlage von T€ 5.663 um T€ 566 auf T€ 6.229 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. Januar 2004.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 30. Juni 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 3.114 durch Ausgabe von bis zu 3.114.463 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- a. soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- b. um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- c. 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 in Höhe von T€ 83.180 (VJ. T€ 86.744) wurde durch die Barkapitalerhöhung um T€ 3.830 erhöht. Gleichzeitig verminderte sich die Kapitalrücklage um die Anschaffungskostenminderung der JUS-Akquisition im Rahmen der Aktienrückübertragung durch Herrn Haupt in Höhe von T€ 7.332 und die steuerbereinigte Verbuchung der Kosten für die Barkapitalerhöhung in Höhe von T€ 62.

15. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen i. H. v. T€ 6.689 sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

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 auf folgende Unternehmen im Konzernverbund der TAG:

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Minderheitenanteile		
Bau-Verein AG	9.700	9.558
JUS AG	(118)	(114)
Sonstige	6	6
Gesamt	9.588	9.450

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

17. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Fälligkeit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Ein Jahr bis fünf Jahre	51.388	54.271
Über fünf Jahre	37.319	45.064
Gesamt	88.707	99.335

Des Weiteren sind unter den kurzfristigen Verpflichtungen noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 271.179 (VJ. T€ 303.354) enthalten.

Von diesen gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (lang- und kurzfristig T€ 359.886 (VJ. T€ 402.689)) sind T€ 327.386 (VJ. T€ 372.354) durch Grundpfandrechte und T€ 31.605 (VJ. T€ 32.625) durch Verpfändung von 6,4 Mio. Stück Bau-Verein-Aktien besichert.

18. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen haben sich – ausgehend von den Anfangsbeständen des Geschäftsjahres 2003 – im Berichtsjahr 2004 wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen

	T€
Anfangsbestand per 01.01.2003	2.413
Verbrauch	(231)
Zuführung	271
Stand per 31.12.2003	2.453
Verbrauch	(233)
Zuführung	247
Stand per 31.12.2004	2.467

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 Rückstellungsbewertung findet gemäß IAS 19 die Projected-Unit-Credit Methode 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:

	31.12.2004	31.12.2003
Rechnungszinssatz	4,75 %	5,25 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	2,00 – 3,00 %	2,00 – 3,00 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Hinsichtlich der Fälligkeitsstruktur ergibt sich für die Pensionsverpflichtungen folgendes:

	31.12.2004	31.12.2003
Fälligkeit Rückstellungen für Pensionen	T€	T€
Bis ein Jahr	292	278
Ein Jahr bis fünf Jahre	1.172	1.113
Über fünf Jahre	1.003	1.062

Im Berichtsjahr ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Pensionsaufwendungen:

	2004	2003
	T€	T€
Aufwand erdiente Versorgungsansprüche	3	2
Zinsaufwand (Interest Costs)	244	269
Pensionsaufwand der Periode	247	271

Der Aufwand aus der Aufzinsung der in den Vorjahren erworbenen Versorgungsansprüche wird mit den übrigen Aufwen-

dungen 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:

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Bilanzansatz zum 1. Januar	2.453	2.413
Pensionsaufwand	247	271
Rentenzahlungen	(233)	(231)
Bilanzansatz zum 31. Dezember	2.467	2.453

19. Sonstige langfristige Verpflichtungen – andere Rückstellungen

Unter den in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen langfristigen Verpflichtungen werden auch langfristige andere Rückstellungen ausgewiesen. Diese beinhalten nach IAS 37 unsichere rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber konzern-externen Dritten, die auf zurückliegenden Ereignissen beruhen, Vermögensabflüsse erwarten lassen und zuverlässig ermittelbar sind. Die Rückstellungen (Provisions) sind abzugrenzen von den Verbindlichkeiten (Accruals) und den Eventualverbindlichkeiten (Contingent Liabilities).

Accruals zeichnen sich im Vergleich zu den Rückstellungen durch einen weitaus höheren Sicherungsgrad hinsichtlich der Höhe und des Zeitpunktes der Erfüllung der Verpflichtung und beruhen auf bereits vollzogenen Liefer- oder Leistungs-

beziehungen der Vergangenheit. Eventualverbindlichkeiten 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 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 langfristigen anderen Rückstellungen haben sich – fortgeführt von den Anfangsbeständen des Vorjahres – im Berichtsjahr 2004 im Konzern der TAG wie folgt entwickelt, ihr Ansatz erfolgte mit dem nach bestmöglicher Schätzung (Best Estimate) ermittelten Betrag:

Entwicklung langfristige andere Rückstellungen		T€
Stand per 01.01.2003		1.391
Verbrauch		(433)
Zuführung		140
Stand per 31.12.2003		1.098
Verbrauch		(4)
Auflösung		(172)
Zuführung		204
Umgliederung		(282)
Stand per 31.12.2004		844

Hierbei stellt sich die Fälligkeitsstruktur wie folgt dar:

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Fälligkeiten andere Rückstellungen		
Ein Jahr bis fünf Jahre	781	1.032
Über fünf Jahre	63	66
Gesamt	844	1.098

20. Kurzfristige Verpflichtungen

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

	31.12.2004	31.12.2003
	T€	T€
Kurzfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	271.179	303.354
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.905	40.337
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	5.160	6.358
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.462	6.761
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.533	1.484
Steuerrückstellungen	1.042	1.593
Sonstige	33.867	31.066
Gesamt	351.148	390.953

21. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen sowie für sonstige Steuern. Die

Steuerrückstellungen haben sich – ausgehend von den Veränderungen des Geschäftsjahres 2003 – im Berichtsjahr 2004 wie folgt entwickelt:

	T€
Steuerrückstellungen	
Anfangsbestand per 01.01.2003	2.117
Verbrauch	(810)
Auflösung	(76)
Zuführung	362
Stand per 31.12.2003	1.593
Verbrauch	(1.070)
Auflösung	(21)
Zuführung	540
Stand per 31.12.2004	1.042

Die Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Unternehmen:

	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
Bau-Verein	1.037	1.474
JUS	3	64
Übrige Konzerngesellschaften	2	55
Gesamt	1.042	1.593

22. Übrige kurzfristige Verpflichtungen

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

Übrige kurzfristige Verpflichtungen	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
Darlehen Private-Equity-Programm	18.813	8.426
Ausstehende Kosten für verkaufte Grundstücke	4.904	9.340
Kurzfristige Kaufpreisrate Erwerb Anteile Bau-Verein AG	3.394	0
Mietgarantien	2.283	3.086
Steuerverbindlichkeiten	1.873	2.232
Mängelbeseitigung	697	736
Sonstige	13.058	21.849
Gesamt	45.022	45.669

Der kurzfristige Teil der Restkaufpreisverpflichtung für bereits in Vorjahren erworbene Bau-Verein-Aktien in Höhe von T€ 3.394 (Gesamtverpflichtung T€ 6.788) wurde zum 31. Dezember 2003 noch innerhalb der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit T€ 15.175 ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erläuterungen zu den sonstigen betrieblichen Erträgen verwiesen.

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 sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten im Konzernverbund der TAG gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bestehen aus Bürgschaftsverpflichtungen bis zur Höhe von T€ 17.747 (VJ. T€ 10.509).

Darüber hinaus bestehen nachfolgende sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
Mietgarantien	5.958	2.734
Mieten Geschäftsräume	970	502
Leasing	761	112
Gesamt	7.689	3.348

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 Vor-

jahr – 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:

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	2004 T€	2003 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0	659
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(19)	0
Zinserträge	211	246
Zinsaufwendungen	(424)	(443)
Gesamt	(232)	462

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, wurde 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 wird sofort als Aufwand erfasst.

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

	2004 T€	2003 T€
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen	91.621	88.715
Mieterlöse	29.474	31.505
Übrige	156	1.944
Gesamt	121.251	122.164

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.

	2004 T€	2003 T€
Mieterlöse		
Mieterlöse Renditeliegenschaften	8.223	8.064
Mieterlöse Objekte im Umlaufvermögen	21.251	23.441
Gesamt	29.474	31.505

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 Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

	2004	2003
	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge		
Kaufpreisreduzierung Erwerb Anteile Bau-Verein AG	5.091	0
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	914	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	740	1.234
Kostenerstattungen	377	146
Erträge aus Vorjahren	558	873
Pensionskasse	188	147
Investitionszulage	17	78
Erträge aus Währungsverkäufen	0	2.353
Auseinandersetzungsguthaben aus Joint Ventures	0	500
Übrige	1.407	1.183
Gesamt	9.292	6.514

Die Verbindlichkeiten aus dem Restkaufpreis für die Anteile an der Bau-Verein AG betragen zum 31. Dezember 2003 T€ 15.175. Auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung mit den Verkäufern der Anteile verzichteten diese im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rd. ein Drittel ihrer Restforderungen. Hieraus entstand ein Ertrag in Höhe von T€ 5.091.

28. Bestandsveränderung unfertige Leistungen

Im Konzernabschluss des Vorjahres wurde unter dieser Position die Veränderung aktivierter Herstellungskosten für noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben ausgewiesen. Einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend, erfolgt der Ausweis der Bestandsveränderung zum 31. Dezember 2004

nunmehr unter der Position Materialaufwand. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

29. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den anderen aktivierten Eigenleistungen i. H. v. T€ 844 (VJ. T€ 918) handelt es sich im Wesentlichen um angefallene Baubetreuungskosten für Neubauobjekte.

30. Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen den Bestands-einsatz und die Bestandsveränderung der im Geschäftsjahr verkauften bzw. nach IAS 11 bilanzierten Grundstücke.

31. Personalaufwand

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

Personalaufwand	2004 T€	2003 T€
Löhne, Gehälter und Bezüge	7.165	7.040
Soziale Abgaben	1.153	1.297
Aufwendungen für Altersversorgung	458	280
Gesamt	8.776	8.617

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.

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

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf tätige und nicht mehr tätige Betriebsangehörige oder deren Hinterbliebene im Teilkonzernverbund des Bau-Vereins und der TAG. Diese Aufwendungen umfassen die Zuführungen zu den

Pensionsrückstellungen, Arbeitgeberanteile zur betrieblichen Zusatzversorgung und vom Unternehmen übernommene Leistungen für die Altersvorsorge.

Im Konzernverbund der TAG waren zum 31. Dezember 2004 wie im Vorjahr 150 Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2004 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 147 (VJ. 151).

32. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2004 T€	2003 T€
Vertriebskosten	6.333	5.358
Raumkosten, Hausverwaltungskosten Boardinghäuser	2.561	2.350
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.862	2.934
Kreditbeschaffungskosten	404	353
Projektkosten	338	480
Investor Relations	320	287
Kraftfahrzeugkosten	313	296
Abschreibungen auf Forderungen	243	704
Kostenumlagen	211	366
Sonstige Personalkosten	180	357
Übrige	3.194	2.661
Gesamt	15.959	16.146

33. Abschreibungen – ohne Abschreibungen Goodwill

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die oben angegebenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern des Konzerns zugrunde. Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	T€	T€
Abschreibungen – ohne Firmenwertabschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	24	31
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Gebäude	95	135
Technische Anlagen und Maschinen	114	131
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	309	361
Gesamt	542	658

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.

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

	2004	2003
	T€	T€
Neubewertung der Renditeliegenschaften		
Bau-Verein AG	3.602	501
JUS AG	3.031	330
TBG	811	(196)
TAG	124	(253)
KVT	0	(268)
Gesamt	7.568	114

35. Goodwillabschreibungen

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 dargestellt, wurden ab dem 01. Januar 2004 keine planmäßigen Abschreibungen auf Firmenwerte mehr vorgenommen.

Der Vorjahresausweis betraf planmäßige (T€ 1.934) und außerplanmäßige (T€ 9.060) Abschreibungen.

36. Beteiligungsergebnis

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

	2004 T€	2003 T€
Beteiligungsergebnis		
Erträge aus Beteiligungen	45	302
Erträge und Aufwendungen aus Ergebnisübernahmeverträgen	13	(101)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(189)	(335)
Gesamt	(131)	(134)

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€ 365 (VJ. T€ 1.029) durch die Abwertung der Beteiligung AGP auf € 1,00.

38. Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2004 T€	2003 T€
Finanzergebnis		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19.535)	(21.166)
Zinsen und ähnliche Erträge	1.346	1.036
Gesamt	(18.189)	(20.130)

39. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2004 T€	2003 T€
Ertragsteuern		
Tatsächliche Steuern	(529)	(340)
Latente Steuern	(456)	1.210
Gesamt	(985)	870

Die Zusammensetzung des Aufwands (VJ. Ertrags) für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

	2004	2003
	T€	T€
Sonstige latente Steuern		
Neubewertung Renditeliegenschaften	(4.085)	(401)
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	(401)	(80)
Bewertung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	985	(1.363)
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	2.242	3.144
Übrige	803	(90)
Gesamt	(456)	1.210

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 Inkraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Der für die Konzernunternehmen angewandte Steuersatz von ca. 40 % setzt sich aus dem Einheitssteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlages sowie einem durchschnittlich geltenden Gewerbesteuersatz zusammen.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wurde, sofern angesichts der steu-

erlichen 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 nicht vollständig angesetzt.

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

	2004	2003
	T€	T€
Tatsächlicher Steueraufwand		
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.249	(15.887)
Erwartetes Steuerergebnis	(1.300)	6.354
Steuerlich nicht abzugsfähige Goodwillabschreibungen	0	(4.398)
Steueraufwand für Vorjahre	(369)	(263)
Steuerfreie Erträge und nichtabzugsfähige Aufwendungen	684	(1.086)
Tatsächliches Steuerergebnis	(985)	870

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

	2004 T€	2003 T€
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorträge	10.684	8.375
Drohverlustrückstellungen	742	1.079
Bewertung Grundstücke	167	174
Übrige	1.196	473
Summe	12.789	10.101

	2004 T€	2003 T€
Passive latente Steuern		
Bewertung Grundstücke	12.982	8.906
Übrige	268	1.241
Summe	13.250	10.147

Die Fristigkeit der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2004 T€	2003 T€
Fristigkeit		
Kurzfristige aktive latente Steuern bis 1 Jahr	742	1.079
Langfristige aktive latente Steuern	12.047	9.022
Gesamt – aktiv	12.789	10.101
Kurzfristige passive latente Steuern bis 1 Jahr	268	1.241
Langfristige passive latente Steuern	12.982	8.906
Gesamt – passiv	13.250	10.147

40. Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter

Die den anderen Gesellschaftern für das Geschäftsjahr 2004 zustehenden Gewinnanteile ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	2004 T€	2003 T€
Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter		
Bau-Verein AG	214	81
JUS AG	(15)	34
Gesamt	199	115

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 potentielle

Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der TAG-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

Umsatzerlöse	2004	2003
Konzernergebnis	T€ 2.065	T€ -15.132
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet)	6.195.894	5.620.994
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ 0,33	€ -2,69

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres errechnet sich aus der am 23. Januar 2004 in das Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung. Die Aktienanzahl zum 01. Januar 2004 betrug 5.662.661 Stück, die Aktienanzahl zum 31. Dezember 2004 betrug 6.228.926 Stück.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde nach IAS 14 aufgestellt. Angelehnt an die 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 Innenumsätze nach den Geschäftsbereichen Eisenbahninfrastruktur, Gebäudebewirtschaftung und Baurärgertätigkeit. Die einzelnen Werte sind der Tabelle „Segmentberichterstattung“ vor dem Anhang zu entnehmen.

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 Wohn-

immobilien im Tegernseer Tal, in Leipzig, Berlin und Hamburg. Die Segmenterlöse aus der Gebäudebewirtschaftung enthalten neben den Mieterlösen aus Renditeliegenschaften und einigen anderen Objekte des Umlaufvermögens Erträge aus der Hausverwaltung für fremde Objekte sowie Kostenumlagen.

Bauträgertätigkeit (Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Die JUS und der Bau-Verein nehmen die Aufgaben im Bauträgeschäft 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.

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.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen 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.

Nahestehende Unternehmen nach IAS 24.5

Durch einen mit der AGP im Geschäftsjahr 2004 geschlossenen Darlehensvertrag wurden für Restrukturierungsaufwendungen Zahlungen in Höhe von T€ 400 mit einem Zinssatz von 7,5 % zur Verfügung gestellt.

Der Sozietät Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. R. Frohne als Partner angehört, sind Zahlungen für Rechtsberatung i. H. v. T€ 74 (VJ. T€ 254) gezahlt worden.

Nahestehende Personen nach IAS 24.5

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates und ein Mitglied des Vorstandes (Prof. Dr. R. Frohne, R. Hauschildt, Dr. L. R. Ristow) stellten dem TAG Konzern Darlehen bzw. Bürgschaften von insgesamt T€ 14.197 (VJ. T€ 4.500) mit einer marktüblichen Verzinsung zur Verfügung.

Dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Dr. L. R. Ristow wurde auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages bis zu seiner Bestellung als Vorstandsvorsitzender zum 01. Mai 2004 eine monatliche Vergütung für seine Tätigkeiten außerhalb der dem Aufsichtsratsmitglied zugewiesenen Aufgaben zugesprochen. Es wurden von der TAG Beträge von T€ 118 (VJ. T€ 416) gezahlt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2004 beliefen sich auf T€ 608 (im VJ: T€ 409). Hierbei handelt es sich um eine fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder. Herr Dr. Lutz R. Ristow erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 250, Herr Michael Haupt erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 205 und Herr Olaf Borkers T€ 153. Variable Vergütungen für das Geschäftsjahr 2004 wurden nicht geleistet. Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41. Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder des Vorstands nicht ausgereicht.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Nach § 21 WpHG zeigte uns mit Schreiben vom 27. Januar 2004 der Stichting Pensionfonds ABP an, dass die Beteiligungshöhe von 5 % auf nunmehr 4,84 % unterschritten wurde. Es wurde der TAG weiterhin mit Datum vom 19. Februar 2004 mitgeteilt, dass die Augendum Vermögensverwaltungs GmbH die Beteiligungshöhe von 5 % und von 10 % an der Gesellschaft auf 10,34 % überschritten hat. Am 25. August 2004 zeigte die HSH Nordbank AG an, dass sie an der TAG mit weniger als 5 % beteiligt ist, und nunmehr eine Beteiligung in Höhe von 4,82 % besteht. Die LURIS Aktiengesellschaft Vermögensverwaltung hat unserer Gesellschaft mit Schreiben vom 04. April 2005 angezeigt, dass die Schwelle von 10 % unterschritten wurde und nunmehr eine Beteiligungshöhe von 7,69 % vorliegt.

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 2005 wurde eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 620.000 Stück Aktien ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgt voraussichtlich im April 2005. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf € 6.848.926,00 erhöht. Aus der Barkapitalerhöhung flossen der TAG liquide Mittel von rd. € 4,4 Mio. zu.

Herr Michael Haupt hatte gegenüber der TAG eine Gewinngarantie in Höhe von insgesamt € 2,5 Mio. bezüglich der Jahresergebnisse der JUS AG für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 abgegeben. Herr Haupt und die TAG haben im April 2005 vereinbart, dass diese Gewinngarantie vorzeitig abgelöst wird gegen Übertragung der zur Besicherung der Garantie dienenden insgesamt 200.000 Stück TAG-Aktien. Da diese Aktien ursprünglich im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der JUS AG ausgegeben wurden, erfolgte bilanziell zum 31. Dezember 2004 die bereits beschriebene nachträgliche Reduzierung der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs und damit des Firmenwerts der JUS AG.

Sonstige Angaben

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2004:

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Berlin, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- 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
- IM International Media AG, München
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen
- Engefield Capital LLP, London

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- 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 gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München (seit Oktober 2004)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2004:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg,
Diplom-Kaufmann (Vorsitzender) seit Mai 2004,
 zuvor Vorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- 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 (bis Mai 2004)
- Real Immobilien GmbH, Leipzig

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- ClanSailing AG, Hamburg

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
 Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (ab Oktober 2004)
- European Public Real Estate Association (EPRA),
 Amsterdam (ab August 2004)

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, Tegernsee

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
 Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (bis Oktober 2004)

Tegernsee, den 15. April 2005



Dr. Lutz R. Ristow



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 zukunfts-gesicherten 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 01. Januar bis 31. Dezember 2004 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 01. Januar bis 31. Dezember 2004 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 01. Januar bis 31. Dezember 2004 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.

Hamburg, den 18. April 2005

Schröder, Nörenberg + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

H. Schröder
Wirtschaftsprüfer

M. Thiel
Wirtschaftsprüfer

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

Steckelhörn 9
20457 Hamburg
Telefon 040 - 30 60 59- 40
Telefax 040 - 30 60 59- 49

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

Konzept & Design

Kirchhoff Consult AG
Hamburg

Druck

Mediahaus Biering
München



TAG Tegernsee Immobilien- und
Beteiligungs-Aktiengesellschaft
Steckelhörn 9
20457 Hamburg

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

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