

Substanz – Visionen – Wachstum



Konzernkennzahlen

(in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Umsatzerlöse	153.549	121.251
EBITDA	-757	15.994
EBIT	-13.772	23.020
EBT	-32.262	4.338
Konzernergebnis	-35.456	2.065
Bilanzsumme	482.667	547.899
Eigenkapital*	92.036	100.822
Eigenkapitalquote	19,07 %	18,40 %

* incl. Minderheitenanteile

Inhalt

Vorwort des Vorstandes	4	
Das Unternehmen	6	
Der deutsche Immobilienmarkt	8	
Unternehmensstrategie	10	
Wachstumschancen	12	
Geschäftsbereiche		
<i>Bestand</i>	14	
<i>Bestandsentwicklung</i>	16	
<i>Neubau</i>	19	
<i>Gewerbe</i>	20	
<i>Dienstleistungen</i>	21	
Aktie	24	
Bericht des Aufsichtsrates	26	
Corporate Governance	28	
Konzernlagebericht und Konzernabschluss	32	Konzernlagebericht
	44	Konzernbilanz
	46	Konzern-GuV
	47	Konzernkapitalflussrechnung
	48	Konzerneigenkapitalentwicklung
	49	Konzernsegmentberichterstattung
	50	Beteiligungsbesitz
	52	Konzernanhang
	93	Bestätigungsvermerk
Kontakt	95	

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionäre,



*Dr. Lutz R. Ristow,
Vorsitzender des Vorstandes*

der TAG-Konzern profitiert von dem gestiegenen Interesse ausländischer Investoren am deutschen Immobilienmarkt. Insofern markiert der Jahresabschluss 2005 das Ende der erforderlichen Bilanzbereinigungen und schuf die Voraussetzungen für zwei große Kapitalerhöhungen im 1. Quartal 2006 bei der TAG und beim Bau-Verein.

Die mehrfache Überzeichnung der durchgeführten Kapitalmaßnahmen ist Ausdruck der gestiegenen Akzeptanz unserer Geschäftspolitik und des Vertrauens internationaler Anleger und hat zu einem deutlichen Kursanstieg der TAG-Aktie und der des Bau-Vereins geführt.

Einhergehend mit der Stärkung der Eigenkapitalbasis bei gleichzeitiger Reduzierung der Bankschulden erfolgte die Straffung und Neuausrichtung des Managements. Die Herren Flint und Ibel wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2006 in den Vorstand der TAG berufen, unter Beibehaltung ihrer Funktionen im Bau-Verein, an dem die TAG zum Jahresende 2005 mit knapp 90 % beteiligt war. Diese Straffung des Vorstandes ermöglicht eine schnelle und konsequente Umsetzung getroffener Entscheidungen im gesamten TAG-Konzern und eine Reduzierung der Kosten.

Der Konzernumsatz konnte in 2005 um mehr als 26 % auf € 153,3 Mio. (Vorjahr Euro 121,3) gesteigert werden. Gleichzeitig ist das Portfoliomanagement für Dritte deutlich ausgeweitet worden.

Veränderte steuerliche Rahmenbedingungen mit Nachteilen für die Immobilienbranche haben die Neuausrichtung der JUS AG erforderlich gemacht, die den wesentlichen Teil der Buchverluste des Jahres 2005 verursacht hat. Neben der vollständigen Abschreibung des Firmenwertes in Höhe von knapp € 20 Mio. war dies die verlustfreie Bewertung der restlichen JUS-Bestände.

Die JUS AG wird sich in Zukunft auf das risikoarme Dienstleistungsgeschäft für Dritte konzentrieren und hier alle Aspekte rund um die Immobilie abdecken.

Der Vorstand war der Auffassung, schnell und umfassend auf die Beschlüsse der neuen Bundesregierung zu reagieren, zumal die Abschreibungen nicht liquiditätswirksam sind



*links: Erhard Flint,
Mitglied des Vorstandes*

*rechts: Andreas Ibel,
Mitglied des Vorstandes*

und trotzdem eine Steigerung der Eigenkapitalquote ermöglichen. Der Kapitalmarkt hat diese schmerzlichen Einschnitte honoriert und die Anleger haben durch die massive Überzeichnung der beiden Kapitalerhöhungen des 1. Quartals 2006 ihr Vertrauen in das Management und die neue Geschäftsstrategie unterstrichen.

Die TAG wird sich auch zukünftig auf die deutsche Wohnungswirtschaft konzentrieren und dabei eine deutliche Wertsteigerungsstrategie verfolgen. Durch Schaffung von zusätzlichen Flächen in Form von Dachgeschossausbau, Balkonausbau, Nachverdichtung und Neubautätigkeit werden Mehrwerte und höheres Einkommen geschaffen, ohne dabei auf wertsteigernde Impulse des Marktes zu warten.

Dieses aktive Portfoliomanagement und die Neubautätigkeit ergänzt um den Ausbau der Dienstleistungen rund um die Immobilie bilden den Kern unserer zukünftigen Strategie. Auf all diesen Feldern hat die TAG im Geschäftsjahr 2005 erste Erfolge erzielt, die wir in 2006 verstärken wollen.

Für die viel diskutierte REIT-Einführung in Deutschland – auf die wir hoffen – ist der TAG-Konzern schon jetzt gut vorbereitet. Wir verfügen mit der TAG und dem Bau-Verein über zwei börsennotierte Gesellschaften, eine angemessene Eigenkapitalausstattung und ein Bilanz- und Rechnungswesen nach IFRS.

Die neu gewonnenen internationalen Investoren öffnen uns den Zugang zu den ausländischen Kapitalmärkten und eine verbesserte Finanzierungsstruktur. Die TAG kann dadurch wieder aktiv an den Erwerb von Wohnungsbeständen, Portfolien und Grundstücken denken und von der abgeschlossenen Konsolidierung auf Wachstum umschalten. Das anhaltende Interesse internationaler Investoren am deutschen Immobilienmarkt eröffnet der TAG gute Perspektiven.

Hamburg, im April 2005

TAG Tegersee Immobilien- und Beteiligungs-AG

(Dr. Lutz R. Ristow)

(Erhard Flint)

(Andreas Ibel)

Substanz

Das Unternehmen

Die TAG ist Holding eines diversifizierten Immobilienkonzerns und über ihre Beteiligungen schwerpunktmäßig in der deutschen Wohnungswirtschaft aktiv. Zu ihren Kerngeschäftsfeldern gehören die Verwaltung eigener Bestände, die Bestandsentwicklung, der Neubau, das Portfoliomanagement für Dritte sowie weitere immobiliennahe Dienstleistungen.

Bei ihren Aktivitäten konzentriert sich die TAG auf wichtige Metropolregionen, die sich durch ein anhaltendes Wachstum und langfristig positive Perspektiven im Vermietungsmarkt auszeichnen.





Der deutsche Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt ist 2005 trotz gesamtwirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen von positiven Impulsen geprägt worden. Steigende Renditen und weiter wachsende Transaktionsvolumen haben die Marktentwicklung charakterisiert. Insbesondere bei den grenzüberschreitenden Investitionen sind die Volumina erneut gestiegen.

Die nach wie vor schwache Konjunktur und der Wegfall steuerlicher Anreize haben zu Rückgängen bei der Nachfrage nach Wohnraum durch private Anleger und Eigennutzer geführt. Mit Blick auf eine seit Jahren geringe Bautätigkeit, die inzwischen den jährlichen Bedarf von rund 300.000 Einheiten unterschreitet, ist jedoch mittelfristig mit Engpässen auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Hiervon werden insbesondere die Ballungsräume betroffen sein, in denen schon jetzt eine Unterversorgung bei preisgünstigem Wohnraum herrscht. Die Metropolregionen werden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Attraktivität darüber hinaus einen Zuzug von Arbeitskräften verzeichnen, der die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum ebenfalls intensiviert. Die Renditen auf dem Vermietungsmarkt in diesen Regionen werden daher weiter steigen.

Wohnungsbestände in Deutschland (in Mio. Wohnungen)

Professionelle Anbieter	Kommunen	2,7
	Private Wohnungsunternehmen	2,6
	Genossenschaften	2,3
	Öffentliche Wohnungsunternehmen	0,4
	Andere	1,7
Private Anbieter		14,0
Eigennutzer	Ein- und Zweifamilienhäuser	12,2
	Geschosswohnungen	2,9
Gesamt		38,8

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die schwache Finanzlage der öffentlichen Hand führt dazu, dass Gewerbe- und Wohnimmobilienbestände zur Haushaltssanierung veräußert werden. Hier gelangen größere Pakete neu auf den Markt und erhöhen das Angebot für Investoren. Das Angebot an Immobilienbeständen wird außerdem durch Verkäufe firmeneigenen Immobilienbesitzes durch große Unternehmensgruppen erhöht.

Ein weiterer Trend ist eine wachsende Internationalisierung des deutschen Immobilienmarktes. Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungsbeständen durch die öffentliche Hand ist ein verstärktes Auftreten ausländischer, insbesondere angelsächsischer Investorengruppen zu verzeichnen. Für internationale Anleger bietet der deutsche Wohnungsmarkt attraktive Investmentmöglichkeiten. Wichtige Aspekte sind dabei die langfristig guten Vermietungschancen in den Metropolregionen, das wachsende Angebot, derzeit niedrige Refinanzierungskosten und im europäischen Vergleich niedrige Preise. Daneben bietet der deutsche Immobilienmarkt ausländischen Investoren aufgrund der Größe auch eine gute Möglichkeit zur Diversifikation ihrer Portfolios.

Mit dem Einstieg finanzstarker internationaler Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt haben deutsche Immobilienunternehmen gute Chancen, ihre Aktivitäten auszuweiten. Neues Kapital kann aus dem Ausland eingeworben werden und erfahrene und leistungsstarke deutsche Wohnungsunternehmen sind gefragte Partner für die ausländischen Investoren.

Im Markt für Gewerbeimmobilien haben sich 2005 ebenfalls erste positive Veränderungen ergeben. Die Nachfrage nach Büro- und Logistikflächen hat sich belebt und mittelfristig sind unter anderem durch die EU-Erweiterung weitere Impulse für dieses Marktsegment zu erwarten. Hiervon werden die Metropolregionen verstärkt profitieren.

Visionen

Unternehmensstrategie

Der TAG-Konzern konzentriert sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Schwerpunkt seiner Aktivitäten sind der Erwerb und die Vermietung von Wohnungen verbunden mit der aktiven Entwicklung der Bestände. In ausgewählten inländischen Wachstumsregionen zeichnen sich langfristig positive Vermietungs- und Vermarktungsperspektiven ab.

Mit der Mehrheitsbeteiligung an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (im Weiteren Bau-Verein), einer börsennotierten Wohnimmobilien-AG, hat sich die TAG bereits 2001 sowohl ein entsprechendes Portfolio in den wichtigsten Metropolregionen als auch ein langjähriges Know-how in der Wohnungswirtschaft gesichert. Ziel des Bau-Vereins ist es, durch ein aktives Portfoliomanagement und eine effiziente Bestandsverwaltung langfristig steigende Erträge zu erwirtschaften. Darüber hinaus sollen durch eine zielgerichtete Bestandspflege der Wert des Portfolios erhöht und die Voraussetzungen für weitere Mietsteigerungen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des sich verändernden Marktes hat der TAG-Konzern seine Aktivitäten im Vermietungsbereich weiter gestärkt. Seinen Bestand an Renditeliegenschaften wird er weiter ausbauen. Darüber hinaus hat er seine Aktivitäten im Bereich Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft ausgeweitet. Im Bereich Portfoliomanagement für Dritte hat sich der Bau-Verein bereits mit Erfolg positioniert. 2005 hat er für 2.300 Wohneinheiten entsprechende Dienstleistungen übernommen. Desweiteren wurde Ende 2005 eine Zusammenarbeit mit einem internationalen Investor vereinbart. Das zwischen dem Bau-Verein und der conwert Immobilien Invest AG, Wien, abgeschlossene Joint Venture beinhaltet das Portfoliomanagement und die Entwicklung gemeinsamer gehaltener Immobilienbestände in Deutschland. Damit verstärkt der Bau-Verein seine Aktivitäten in einem weniger kapitalintensiven und risikoärmeren Segment der Wohnungswirtschaft.

Der Ausbau der Dienstleistungsaktivitäten für Dritte wird auch bei der Beteiligungsgesellschaft JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz (im Weiteren JUS AG) fortgeführt. Die bisher auf die Akquisition, die Entwicklung und den Verkauf von denkmalgeschützten Immobilien fokussierte JUS AG wird sich von diesen steuerlich orientierten Aktivitäten sukzessive lösen. Die Objekte im Immobilienvermögen sollen als Renditeliegenschaften gehalten oder verkauft werden. Die in der JUS AG vorhandene Expertise bei der Akquisition von Wohnungsbeständen und deren Management soll im TAG-Konzern mit anderer Zielsetzung genutzt werden. Die bisher für inländische Privatanleger erbrachten Dienstleistungen sollen verstärkt bei Kooperationen mit internationalen Investoren eingebracht werden.

Vor dem Hintergrund der langfristig guten Chancen auf dem Vermietungsmarkt wird der TAG-Konzern seine Aktivitäten weiter ausbauen und durch den Erwerb von Wohnungsportfolios seinen Bestand an Renditeliegenschaften vergrößern. Im Bereich der Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft verfolgt der TAG-Konzern das Ziel eines weiteren Ausbaus dieser risikoarmen Geschäftstätigkeit.



Wachstum

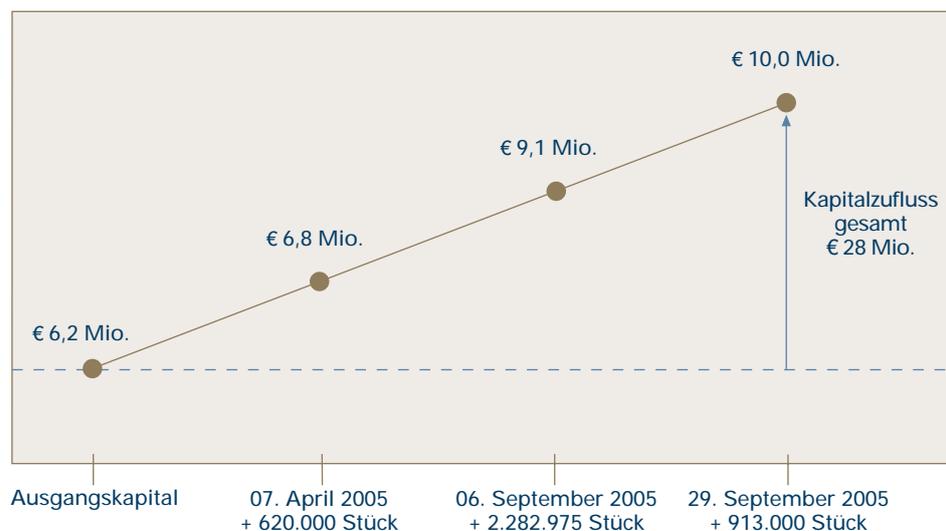
Chancen

Trotz eines schwierigen Börsenumfeldes ist es der TAG gelungen, eine Reihe von Kapitalerhöhungen erfolgreich zu platzieren. Damit konnte dem gesetzten Ziel nachgekommen werden, einerseits den Verschuldungsgrad zu reduzieren und gleichzeitig die Eigenkapitalquote zu verbessern. Der Konzern verfügt somit über gute Voraussetzungen für eine Ausweitung seiner Aktivitäten.

Der TAG-Konzern hat seine Position innerhalb der Wohnungswirtschaft gestärkt und seine Attraktivität als Investment- und Kooperationspartner auch für internationale Investoren verbessert. Die bis heute abgeschlossenen Maßnahmen bereiten den Konzern darauf vor, seine Wettbewerbsfähigkeit auch vor dem Hintergrund der Einführung steuerbegünstigter Immobilienaktiengesellschaften nach US-Vorbild, den so genannten REITs (Real Estate Investment Trusts), zu sichern. Der Bau-Verein als Schwergewicht innerhalb des TAG-Konzerns wird dabei die Rolle einer Renditegesellschaft einnehmen und als zukünftiger G-REIT (German-REIT) erhebliche Wertsteigerungen erfahren.

Mit den Anfang 2006 durchgeführten Veränderungen im Management wurde eine identische Führungsstruktur im gesamten Konzern geschaffen. Die Vereinheitlichung von Controlling und Finanzbuchhaltung führt zu Kostenreduzierungen auf allen Ebenen und zu einer Verbesserung des Risikofrüherkennungssystems. Der TAG-Konzern hat mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Maßnahmen eine neue Qualität hinsichtlich seiner strategischen Ausrichtung und seiner operativen Schlagkraft erreicht.

Grundkapitalerhöhung 2005 / Anzahl der Stückaktien





Geschäftsbereiche

BESTAND

Durch seine Mehrheitsbeteiligung am Bau-Verein verfügt der TAG-Konzern über ein Portfolio aus Eigenbestand und Projektentwicklung von rund 3.150 Wohneinheiten mit dem Fokus auf die Metropolregionen Hamburg, Berlin und München.

Im Verlauf des Jahres 2005 waren die Einzelverkäufe von Wohnungen an inländische Privatanleger und Eigennutzer rückläufig. Gleichzeitig sind die Perspektiven für die Vermietung von Wohnraum, insbesondere in den Zielregionen des TAG-Konzerns, positiv und die Renditen in diesem Bereich steigen weiter. Die Nachfrage durch internationale Investoren nach größeren Immobilienpaketen verstärkte sich 2005 und erneut wurden größere Transaktionen abgeschlossen.

Der Bau-Verein hat auf diese Marktentwicklungen reagiert und sie für den weiteren Ausbau seiner Aktivitäten genutzt. Ende 2005 schloss er ein Joint Venture mit einem internationalen Immobilieninvestor, der conwert Immobilien Invest AG, Wien, ab. Ursprünglich zum Einzelverkauf bestimmte Bestände des Bau-Vereins wurden in eine gemeinsame Projektgesellschaft, die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, eingebracht. Das Portfolio besteht aus 800 Wohneinheiten und umfasst darüber hinaus die Projektentwicklung für Grundstücke in den „heidberg.villages“ im



heidberg.villages, Hamburg

Norden Hamburgs. Hier ist die Errichtung von 260 Wohneinheiten vorgesehen. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen wird das Portfolio über 1.000 Wohneinheiten umfassen, die langfristig zur Vermietung vorgesehen sind.

Der Bau-Verein hält einen Anteil von 25 % minus eine Aktie und übernimmt für dieses Portfolio diverse Dienstleistungen. Durch sein Know-how als langjährig erfolgreiches, bestandshaltendes Wohnungsunternehmen mit Erfahrungen in der Projektentwicklung wird er die Rendite des Portfolios optimieren.

Der Erwerb weiterer Objekte ist vorgesehen. Damit soll die GAG zu einer starken und profitablen Wohnungsgesellschaft ausgebaut werden, die langfristige, kontinuierliche Erträge und Renditen aus den gehaltenen Immobilien erwirtschaftet.

Mit dieser Transaktion hat der TAG-Konzern einen ersten wichtigen Schritt bei der Zusammenarbeit mit internationalen Investoren gemacht. Neben dem Erwerb neuer Bestände aus eigener Kraft, erschließt sich der TAG zusätzliches Wachstumspotenzial in Partnerschaften. Durch die Bündelung der Kapitalkraft beider Partner und aufgrund der Expertise des TAG-Konzerns im Bereich des Managements ist die Grundlage für weitere Akquisitionen gelegt.



Alter Postweg, Hamburg

BESTANDSENTWICKLUNG

Die Optimierung der eigenen Bestände wurde im TAG-Konzern auch 2005 erfolgreich weitergeführt und zahlreiche Projekte wurden mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Vermarktungssituation abgeschlossen.

Berlin

Im Berliner Stadtteil Zehlendorf hat der Bau-Verein 2005 ebenfalls eine umfangreiche Bestandsentwicklung eingeleitet und zum Teil abgeschlossen. Mit seinen repräsentativen Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen ist Zehlendorf eine der gesuchten Wohnlagen in Berlin. Die starke Nachfrage wird insbesondere durch Doppelverdiener oder gut situierte junge Familien bestimmt, die sich für Wohnungsgrößen zwischen 80 m² und 180 m² interessieren.

Die denkmalgeschützte Wohnanlage Mühlenstraße wurde in den Jahren 1932/33 errichtet und umfasst 60 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 6.242 m². Der Vertriebsstart erfolgte im Frühjahr 2005. In der Wohnanlage werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bis 2006/07 erfolgen, die unter anderem Außenarbeiten wie die Instandsetzung der Fassade sowie eine Wärmedämmung beinhalten. Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden ebenfalls aufwendig optimiert.



Mühlenstraße, Berlin

Dazu gehören die hochwertige Sanierung von Bädern und Küchen, der Ausbau der Dachgeschosse, die Modernisierung der Elektrik und der Treppenhäuser. Das Investitionsvolumen beträgt ca. € 3,8 Mio.

Hamburg

Bei dem Projekt Wrangelstraße/Tropelowitzstraße wurden durch den Bau-Verein umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, die die Vermarktung der Wohnungen an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger vorbereiten sollten.

Das in der Nähe des Universitätskrankenhauses Eppendorf und der Universität Hamburg gelegene Wohnviertel Eimsbüttel/Hoheluft ist durch eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet. Gut erhaltene Altbausubstanz, zahlreiche Parks und Grünanlagen sind charakteristisch für diese beliebte Wohngegend.

Das Objekt wurde 1973 errichtet und besteht aus 66 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 41 m² und 91 m² und einer Tiefgarage mit 61 Pkw-Stellplätzen. Die auf einen großen Südwest-Garten mit altem Baumbestand ausgerichteten Balkone und die großzügige Grundrissgestaltung machen die Anlage zu einem attraktiven Miet- und Kaufobjekt. Mit den Vertriebsaktivitäten wurde im März 2005 begonnen.

Tegernsee

Die Aktivitäten auf dem historischen Grundbesitz des TAG-Konzerns am Tegernsee wurden 2005 im Rahmen der aktiven Bestandsentwicklung weitergeführt. Bei den Liegenschaften von insgesamt rund 50.000 m² wurden mehrere Maßnahmen erfolgreich umgesetzt.

Für den Bahnhofplatz in Tegernsee wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt und ein neues Planungskonzept erarbeitet. Die bisher vorgesehene Mischnutzung mit einem Lebensmittelmarkt wird nicht weiterverfolgt. Für dieses zentrale Tegernseer Grundstück mit ca. 3.000 m² ist jetzt schwerpunktmäßig eine attraktive Wohnbebauung mit rund 35 Wohnungen und ca. 40 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Es ist geplant, die Maßnahmen im dritten Quartal 2006 zu beginnen und Anfang 2007 abzuschließen.

Ergänzend zu diesen Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurden die Aktivitäten zur Veräußerung von Grundstücken vorangetrieben. So wurden der Omnibusbetriebshof in Tegernsee und die ehemalige Vorstandsvilla der TAG in Tegernsee 2005 verkauft.

München

Ein weiteres Bestandsentwicklungsobjekt des Bau-Vereins befindet sich in München. Der Stadtteil Fürstenried liegt im Südwesten der bayerischen Landeshauptstadt. Er wird geprägt durch seine direkte Nachbarschaft zur Region München-Martinsried. Dort befinden sich zahlreiche Biotechnologieunternehmen mit Forschungs- und Hochschuleinrichtungen. Großzügige Einzelhausbebauungen und mehrgeschossige Wohngebäude mit zahlreichen, großflächigen Grünflächen charakterisieren das Stadtbild. Die ausgezeichnete U-Bahn-Anbindung sowie die sehr gute Verkehrsanbindung an die südlich von München gelegenen Naherholungsgebiete des Alpenvorlandes runden die Attraktivität des Stadtteils ab.

Das Objekt Appenzeller Straße/Bellinzonastraße wurde 1984 bis 1986 in konventioneller Massivbauweise in einer attraktiven Wohngegend errichtet. In den Jahren 1995 bis 1996 erfolgte der Ausbau der bestehenden Dachgeschosse zu Wohnzwecken. Die Grundstücksfläche beträgt rund 6.000 m² mit einer Gesamtbestandswohnfläche von 3.722 m², untergliedert in 54 Wohneinheiten. Darüber hinaus gehören 47 Tiefgaragenstellplätze zum Objekt. Mit dem Verkauf an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger wurde im Herbst 2005 erfolgreich begonnen.



Lenbachallee, Ottobrunn

NEUBAU

Mit Blick auf die Marktentwicklung und die rückläufige Nachfrage durch Eigennutzer hat der TAG-Konzern bei den Neubauvorhaben für Wohnungen eine streng bedarfsorientierte Strategie eingeschlagen. Durch die Konzentration auf kleine Projektgrößen werden die Risiken aus dem Neubaugeschäft deutlich reduziert. Seine Neubauproduktion hat der TAG-Konzern über seine Tochtergesellschaft Bau-Verein an ausgewählten Standorten weitergeführt.

Wedel bei Hamburg

Direkt an Hamburg grenzen zahlreiche Wohngebiete, die sich sowohl durch ihre gute Verkehrsinfrastruktur als auch eine attraktive Wohnbebauung auszeichnen. Insbesondere junge Familien mit Kindern, die den Wunsch vom „Wohnen im Grünen“ realisieren möchten, sind in diese Regionen gezogen.

Der Bau-Verein hat mit dem Projekt „Wohnen am Roland“ eine Neubaumaßnahme erfolgreich abgeschlossen. Von den im Oktober 2004 fertig gestellten 64 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.206 m² waren zum Jahresende 2005 63 Wohnungen verkauft. Das zweite Neubauvorhaben des Bau-Vereins in Wedel wurde im April 2005 begonnen. Nahe der Elbe wurden mit dem Projekt „Wedel an der Au“ 39 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 3.518 m² erstellt. Das Bauprojekt wurde im Dezember 2005 abgeschlossen und bis Jahresende konnten bereits 15 Wohneinheiten verkauft werden.



Am Roland, Wedel

GEWERBEIMMOBILIEN

Seine bisherige Strategie, aufgrund der schwierigen Marktlage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt kein größeres Engagement einzugehen, hat der TAG-Konzern auch 2005 weiter verfolgt. Vor dem Hintergrund eines sich langsam erholenden Marktes für Gewerbeimmobilien sieht der TAG-Konzern an ausgewählten Standorten allerdings interessante Investitionsmöglichkeiten.

Projektentwicklung Boschstraße/Siemensstraße in Puchheim bei München

Über seine Tochtergesellschaft Bau-Verein hat der TAG-Konzern das Projekt Puchheim weitergeführt. Das Objekt Boschstraße/Siemensstraße befindet sich im Landkreis Fürstenfeldbruck rund 20 km vom Münchner Zentrum entfernt und verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Das Projekt wurde vom Bau-Verein entwickelt und im September 2005 an einen deutschen Fond verkauft. Die Revitalisierungsmaßnahmen auf dem rund 14.000 m² großen Doppelgrundstück umfassen die Errichtung eines Einkaufsmarktes von 2.000 m², zu dem 125 Pkw-Stellplätze gehören. Ein im Bestand befindliches fünfstöckiges Bürogebäude aus dem Jahr 1978 wurde entkernt und komplett saniert. Des Weiteren hat der Bau-Verein eine Lagerhalle mit einer Nutzfläche von rund 2.900 m² errichtet. Die Büro- und Lagerflächen dienen als Logistikzentrum für ein renommiertes Logistikunternehmen der Kfz-Zuliefererbranche.

Diese Neubaumaßnahme wurde im Frühjahr 2006 mit der Übergabe der Objekte abgeschlossen.



Boschstraße, Puchheim bei München

DIENSTLEISTUNGEN RUND UM DIE IMMOBILIE

Die Aktivitäten im Bereich Dienstleistungen hat der TAG-Konzern verstärkt. 2005 hat er neben dem genannten Joint Venture mit der conwert Immobilien Invest AG die Fremdverwaltung für 2.300 Wohnungen in Leipzig übernommen und zeichnet sich dort für die Hausverwaltung, die Finanzbuchhaltung und das Controlling verantwortlich. Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung bei den Aktivitäten der JUS AG ist eine Fokussierung auf Dienstleistungsaktivitäten für Dritte vorgesehen. Das steuerlich orientierte Modell der Akquisition, der Entwicklung und des Verkaufs denkmalgeschützter Objekte an Privatanleger soll sukzessive abgeschlossen und zukünftig nicht weiter verfolgt werden. Das im Bereich der Akquisition von Wohnungsbeständen und dem damit verbundenen Portfoliomanagement erworbene Know-how soll im Rahmen der durch den TAG-Konzern angebotenen Dienstleistungen rund um die Immobilie genutzt werden. Hier sollen insbesondere internationale Investoren als Kunden eingeworben werden.



Boschstraße, Puchheim bei München

Risikoarme Wertschöpfung

Die Neuausrichtung der JUS AG als Dienstleister wurde 2005 vorangetrieben. Das Volumen der bisher von der JUS AG für den TAG-Konzern als auch für Dritte erbrachten Dienstleistungen wurde ausgeweitet. Diese Dienstleistungen wie beispielsweise die Durchführung von Due Diligence Prozessen, die Baubetreuung bzw. die Projektsteuerung führen im Gegensatz zu den bisher durchgeführten, oft langjährigen Projekten der JUS AG zu einem konstanten Ertragsfluss und binden darüber hinaus kein Eigenkapital. Mit dieser Neuausrichtung der JUS AG baut der TAG-Konzern seine Position in weniger kapitalintensiven Stufen der Wertschöpfung aus. Darüber hinaus verbessert der TAG-Konzern seine Kostenstruktur, da in diesem Segment deutlich weniger Personal notwendig ist.

Im Jahr 2005 hat die JUS AG als Dienstleister die conwert Immobilien Invest AG betreut. Diese erwarb in Leipzig 2.300 Wohnungen und beauftragte die JUS AG mit ihrer Konzerntochter BuP Projektmanagement GmbH, ein Paket von 1.000 Wohnungen aus diesem Bestand innerhalb der nächsten drei Jahre sanieren zu lassen. Die BuP hat darüber hinaus von der Eigentümergesellschaft des Leipziger Zentralstadions den Auftrag, die Fertigstellung des Stadions bis zur Fußballweltmeisterschaft zu überwachen und das Controlling zu gewährleisten.

Am Standort Berlin wurde bereits im Jahr 2005 ein Projektsteuerungsvertrag für ein € 25 Mio.-Objekt der Kondor Wessels Gruppe aus Holland akquiriert, der zunächst eine Laufzeit von über 20 Monaten vorsieht.

Darüber hinaus ist die JUS AG als Dienstleister für den REAL-Konzern tätig. Neben der Betreuung der laufenden Projekte der REAL Immobilien GmbH vermittelte die JUS AG im Jahr 2005 erfolgreich Immobilien.

Die im Rahmen des Joint Ventures mit der REAL Immobilien GmbH durchgeführten und zeitlich begrenzten Aktivitäten sollen zum Abschluss kommen. Das hier gewonnene Know-how wird in die Dienstleistungsaktivitäten des TAG-Konzerns eingebracht.



Die Aktie

Das Börsenjahr 2005 war von einer deutlichen Erholung der Wertpapiermärkte gekennzeichnet. Die wichtigsten Indizes wiesen erhebliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr aus. Während der DAX um 27 % zulegte, verzeichneten der M-DAX und der S-DAX Steigerungen von 36 % bzw. 35 %. In der zweiten Jahreshälfte stabilisierte sich der positive Trend und der DAX schloss am Jahresende mit 5.409 Punkten. Von dieser erfreulichen Entwicklung wurde auch das Segment der Immobilienaktien beeinflusst. Der Branchenindex DIMAX (Deutscher Immobilienaktien-Index) konnte einen Zuwachs von knapp 39 % verzeichnen.

Der Kurs der TAG-Aktie hat sich analog zur Verbesserung des Börsenklimas positiv entwickelt. Die Aktie verzeichnete zunächst einen langsamen Aufwärtstrend, der lediglich durch eine kurze Abwärtsphase und das Jahrestief von € 6,50 am 21. April 2005 unterbrochen wurde. Der positive Verlauf verstärkte sich in den letzten beiden Quartalen. Am 6. September 2005 erreichte die Aktie mit € 9,13 ihr Jahreshoch. Obwohl die Kursentwicklung danach leicht rückläufig war, schloss die TAG-Aktie mit € 8,18 deutlich über dem Jahresstart von € 7,04 bzw. dem Tiefstkurs von € 6,50.

Ein wachsendes Interesse der Investoren und eine gestiegene Nachfrage nach TAG-Aktien kennzeichnen auch das erste Quartal 2006 und führen so die Aufwärtsbewegung der Aktie fort. Der Aktienkurs per 24.04.2006 erreichte € 9,95.

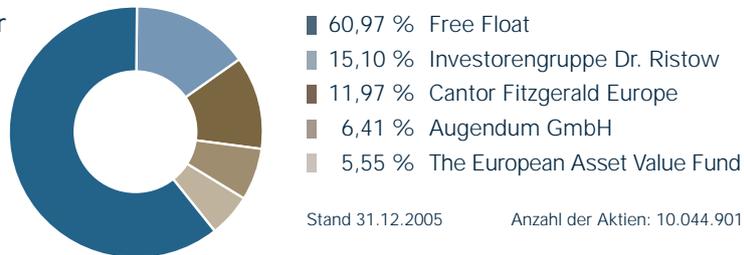
TAG-Aktienkurse 2005 (Xetra-Schlusskurse)



Erstnotierung	03.01.2005	€ 7,04
Hoch	06.09.2005	€ 9,13
Tief	21.04.2005	€ 6,50
Schlussnotierung	30.12.2005	€ 8,18

Gute Investor Relations Arbeit wirkt sich auf das Interesse an der TAG-Aktie aus und wird positiv bewertet. Zum fünften Mal in Folge ist die Öffentlichkeitsarbeit der TAG ausgezeichnet worden. Bei der alljährlichen Befragung der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. (WVFI) war die TAG wieder unter den Top 3 in der Bewertung von Fachjournalisten zur Pressearbeit von Immobilien AGs und Immobilienunternehmen. Produktqualität, Transparenz der Unternehmenskommunikation und das Engagement im Sinne der Corporate Governance werden als Erfolgsfaktoren auch in Zukunft weiter verfolgt.

Aktionärsstruktur



Kennzahlen zur TAG-Aktie

	2005	2004	2003
Anzahl der Aktien zum 31.12.	10.044.901	6.228.926	5.662.661
Rechnerischer Wert am Grundkapital in €	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie	0	0	0
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. €	82,37	46,1	34,5

Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol	TEG
Aktiengattung	Inhaber Stammaktien
ISIN	DE0008303504
Marktsegment	Amtlicher Markt, Prime Standard
Indizes	DIMAX, EPIX 30/50, GPR General Index, HASPAX
WKN	830 350
Designated Sponsor	Viscardi Securitiss Wertpapierhandelsbank GmbH, München Seydler AG, Frankfurt/Main
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main

Finanzkalender

Mai 2006	Hamburg	Bericht 1. Quartal
31. Mai / 01. Juni 2006	Amsterdam	Kempen & Co., German Property Seminar
30. Juni 2006	Hamburg	Hauptversammlung (Handwerkskammer)
Sommer 2006	Hamburg	Presse- und Analystenkonferenz
August 2006	Hamburg	Bericht 2. Quartal
07. / 08. September 2006	Budapest	EPRA (European Public Real Estate Association), Annual Conference
November 2006	Hamburg	Bericht 3. Quartal

Bericht des Aufsichtsrates

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

der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2005 wiederum eingehend und regelmäßig über die Lage des Unternehmens und den Geschäftsverlauf in einem nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Umfeld informiert. Im Berichtszeitraum fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen sich der Aufsichtsrat vom Vorstand Bericht erstatten ließ und sich beraten hat.

Regelmäßig, zeitnah und umfassend berichtete der Vorstand in schriftlicher und mündlicher Form über die Themen der Geschäftsentwicklung, der Strategien und Unternehmensplanung sowie über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements. Die für die Sitzung erforderlichen Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vom Vorstand zugestellt. 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, die Kapitalmaßnahmen und die Risikosituation sowie das Risikomanagement. Besonders ausführlich beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Umstrukturierung der JUS AG sowie den in den Neuen Bundesländern liegenden Immobilienobjekten dieser Gesellschaft, die die Liquidität und Ertragslage des Konzerns erheblich belasteten. Infolge der politischen Turbulenzen um die Sachsen LB entstand bei dem bis dahin erfolgreich arbeitenden Joint Venture REAL ebenfalls eine Situation, die ein ständiges Monitoring des Aufsichtsrates erforderte. Im Bereich Risikomanagement widmete der Aufsichtsrat den Kreditbeziehungen mit den Banken sowie der Einrichtung eines standardisierten Berichtssystems besondere Aufmerksamkeit. An den Sitzungen des Aufsichtsrates nahmen regelmäßig auch Vorstände der Tochtergesellschaften teil, um dem Aufsichtsrat der TAG über die dortige Situation und Entwicklung Bericht zu erstatten.

Im Dezember 2005 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand gemeinsam die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Bundesministeriums der Justiz abgegeben und gegenüber dem Vorjahr entsprechend den Änderungen des Kodexes aktualisiert. Mit lediglich drei begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen damit nahezu entsprochen.

Nach der Wahl durch die Hauptversammlung am 04. Juli 2005 hat die Schröder, Nöenberg 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.

Zum 30. September 2005 schied Herr Olaf Borkers aus dem Vorstand der Gesellschaft aus, um sich einer anderen Aufgabe zu widmen. Herr Michael Haupt verließ zum 31. Dezember 2005 im Zuge seiner bei der JUS AG auslaufenden Vorstandstätigkeit das Unternehmen. Der Aufsichtsrat dankt den Herren für ihre engagierte Mitarbeit in den vergangenen Jahren.

Im Dezember 2005 legte Herr Prof. Stephan Breidenbach sein Mandat im Aufsichtsrat der Gesellschaft zum 31. Januar 2006 nieder. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Prof. Breidenbach für seine konstruktive Mitarbeit im Gremium.

Im Dezember 2005 bestellte der Aufsichtsrat die Herren Erhard Flint und Andreas Ibel mit Wirkung zum 01. Januar 2006 zu Vorständen der TAG, sodass der Vorstand der TAG seit Beginn des Jahres wiederum aus drei Personen besteht.

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

Hamburg, im April 2006

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Ronald Frohne
Vorsitzender

Bericht zur „Corporate Governance“

Im Jahre 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 regelmäßig Entsprechenserklärungen gemäß § 161 AktG zum DCGK abgegeben, zuletzt im Dezember 2005. Sie ist nachstehend abgedruckt und enthält gegenüber der Erklärung des Vorjahres bereits die Aktualisierung, die aufgrund der Neufassung des DCGK vom 02. Juni 2005 erforderlich war. Die Entsprechenserklärung liegt seit Dezember 2005 vor und ist den Aktionären und der Öffentlichkeit im Internet unter www.tag-ag.com dauerhaft zugänglich gemacht.

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 Kodexes wird die TAG wie bisher Rechnung tragen und ihre Grundsätze einer kontinuierlichen Überprüfung und Optimierung unterziehen.

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 künftig stärker ihre Investitionsentscheidungen beeinflussen.

Der DCGK sieht unter Ziffer 6.6 vor, dass über von Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes direkt oder indirekt gehaltene Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente berichtet wird. Per 31. Dezember 2005 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre*	Anzahl der Aktien
LURIS Aktiengesellschaft Vermögensverwaltung (Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow)	479.000
Dr. Lutz R. Ristow	133.710
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	278.127
A&B Vermögensverwaltung GmbH (Geschäftsführer: Rolf Hauschildt)	235.625
WH Vermögensverwaltung GmbH (Waltraud Hauschildt)	185.625
RH Vermögensverwaltung GmbH (Rolf Hauschildt)	204.688
VM Vermögensverwaltung GmbH (Geschäftsführer: Rolf Hauschildt)	242.000
VM Value Management GmbH (Geschäftsführer: Rolf Hauschildt)	400.000

* Nicht vollständig identisch mit der auf Seite 25 genannten Investorengruppe.

Hamburg, im April 2006

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG des Vorstandes und des Aufsichtsrates nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend DCGK) in der Fassung vom 02. Juni 2005 zur Unternehmensleitung und -überwachung mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und 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-Aktiengesellschaft bildet zunächst keine Ausschüsse. Dies umfasst auch die Einrichtung eines Prüfungsausschusses, so dass die vom DCGK in seiner Fassung vom 02. Juni 2005 für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses empfohlenen Qualifikationen nicht erfüllt werden können (Rd.-Nr. 5.3.1 Satz 1, 5.3.2 Satz 1 und 2 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 ist.
3. Die Veröffentlichung von Konzernabschluss und Zwischenberichten der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb der kürzeren Fristen des DCGK zur Veröffentlichung von Konzernabschluss und Zwischenberichten. Der Konzernabschluss der Gesellschaft wird in Übereinstimmung mit der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilbereich des amtlichen Marktes mit weiteren Zulassungspflichtigen – 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.
4. Nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen wird die Gesellschaft erst ab dem Geschäftsjahr 2005 auf ihrer Internetseite zugänglich halten (Rd.-Nr. 3.10 DCGK).

Tegernsee, im Dezember 2005

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



Konzernlagebericht

Das gestiegene Interesse internationaler Investoren am deutschen Immobilienmarkt hat zu einer positiven Entwicklung geführt, verbunden mit der Chance für deutsche Unternehmen, ihre Aktivitäten in diesem Markt auszuweiten.

Der Konzern der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (im Weiteren TAG) hat auf diese Veränderungen reagiert und seinen Fokus auf den Bereich der Renditeliegenschaften verstärkt und darüber hinaus das Geschäftsfeld Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft ausgeweitet. Hierdurch wurden die Grundlagen für ein weiteres Wachstum im deutschen Immobilienmarkt gelegt und gleichzeitig die häufig schwankenden Erträge aus dem Objekthandel zunehmend durch stetige Dienstleistungserträge ergänzt. Gleichzeitig wurden die im Jahre 2004 begonnenen Restrukturierungs- und Sanierungsarbeiten in der Tochtergesellschaft JUS AG fortgesetzt.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die volkswirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist von einer zunehmend positiven Stimmung geprägt. Prognosen gehen von einer deutlichen Verbesserung der Wirtschaftslage im Verlaufe des Jahres 2006 aus. Laut Ifo-Konjunkturtest vom März 2006 stieg der Geschäftsklimaindex für alle Branchen deutlich, sodass ein zunehmend starker und länger anhaltender Aufschwung erwartet wird.

Eine weiterhin hohe Arbeitslosigkeit, verbunden mit einer zurückhaltenden Binnennachfrage kann jedoch trotz der positiven Umfragewerte für das Jahr 2006 eine nachhaltige, positive Veränderung des Investitionsklimas in Deutschland gefährden.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Der Trend zu größeren Investitionen, insbesondere in Bestandsimmobilien hält im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin an. Die Nachfrage nach Wohnungspaketen insbesondere durch internationale Investoren ist aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen bei der Finanzierung und des erwarteten Wertsteigerungspotenzials ungebrochen hoch. Bei dieser Art von Transaktionen ist inzwischen ein Paketaufschlag festzustellen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Entwicklung nicht unbegrenzt anhalten wird.

Die weiterhin schwache Binnennachfrage und der Wegfall steuerlicher Anreize haben zu Rückgängen bei dem Erwerb von Neubauwohnungen durch private Anleger

und Eigennutzer geführt, sodass in diesem Segment das Vorjahresniveau nicht gehalten werden konnte. Im Bereich Altbaubestandswohnungen konnte der Verkauf insbesondere an den Standorten Berlin und München gesteigert werden.

Die Nachfrage nach Vermietung und Verkauf im Bereich der Gewerbeimmobilien entwickelte sich positiv und konnte in 2005 gesteigert werden.

BILANZIERUNGSGRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2005 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss TAG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2005 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt.

GESCHÄFTSVERLAUF IM KONZERN

Die TAG fungiert im Wesentlichen als Holding des TAG-Konzerns. Sie ist über Führungsgesellschaften in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien und Spezialimmobilien tätig und wird dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten. Im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien befasst sich die TAG über ihre Führungsgesellschaft 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.

Die Restrukturierung und Neuausrichtung der JUS AG als Dienstleister rund um die Immobilie hat im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vordergrund gestanden und führte zu hohen Abschreibungen auf den Firmenwert sowie zu Wertberichtigungen einiger in der JUS AG gehaltener Immobilien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG die Neustrukturierung der JUS AG durch umfangreiche Finanzierungshilfen unterstützt und wird dies nach Erfordernis bis zur Fertigstellung der laufenden Projekte fortsetzen. Insgesamt hat die TAG im Geschäftsjahr 2005 auf Darlehensforderungen gegen die JUS AG in Höhe von T€ 18.814 (Vorjahr: T€ 7.495) verzichtet,

wovon in Bezug auf einen Teilbetrag von T€ 13.814 (Vorjahr: T€ 0) eine Besserungsabrede vereinbart wurde. Danach leben die Forderungen in Abhängigkeit von zukünftigen Jahresergebnissen der JUS AG wieder auf.

Im Tegernseer Tal als dem historischen Grundbesitz der TAG wurden im Geschäftsjahr 2005 durch aktive Entwicklung der Immobilien erste Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Die Konzeption für eine Entwicklung des Bahnhofvorplatzes mit Wohnbebauung ist eingeleitet und darüber hinaus sind zwei Bestandsimmobilien erfolgreich veräußert worden.

Als Holdinggesellschaft sind jedoch die Beteiligungen der TAG die wesentlichen Aktiva. Die wesentlichen Beteiligungen im TAG-Konzern sind:

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein) ist die größte Gesellschaft im TAG-Konzern und zudem Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Als börsennotierte Aktiengesellschaft veröffentlicht der Bau-Verein einen eigenen Geschäftsbericht mit einem Konzernabschluss nach IFRS. 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 2005 2.803 Wohneinheiten, 340 Wohneinheiten im Bau und in Planung sowie 19 Gewerbeeinheiten im Bestand und in Planung.

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

Ziel des Bau-Vereins ist es, durch Zukäufe von Wohnungspaketen den eigenen Bestand nachhaltig zu stärken, um durch aktives Portfoliomanagement und eine effiziente Bestandsverwaltung den Wert des Portfolios zu erhöhen und langfristig steigende Erträge zu erwirtschaften.

Darüber hinaus hat der Bau-Verein seine Aktivitäten im Bereich Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft ausgeweitet und sich im Portfoliomanagement für Dritte bereits in 2005 erfolgreich positioniert.

An den genannten Standorten des Bau-Vereins wurden nachfolgende Projekte im Geschäftsjahr 2005 getätigt: Das Objekt DOCK 4 am Sandtorkai in der Hamburger Hafen-City wurde fertig gestellt, vermietet und abverkauft. Das Projekt Wedel, Am Roland,

wurde fertig gestellt und bis auf eine Einheit verkauft. Das Projekt Mainz-Weisenau wurde ebenfalls vollständig fertig gestellt und verkauft. Beim Projekt Wedel, An der Au, wurden die ersten 13 von insgesamt 39 Wohneinheiten Ende 2005 bezogen. Die Neubauprojekte in Mainz-Finthen (106 Wohneinheiten) und Reinbek bei Hamburg (76 Wohneinheiten) befinden sich in der Vorbereitungsphase zur Realisierung.

Im Zuge eines Joint Venture mit einem internationalen Investor hat der Bau-Verein rund 75 % der Anteile an einer bisher zum Konzern gehörenden Gesellschaft veräußert; der Bau-Verein hält weiterhin rund 25 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Mit der Zielsetzung, die Grundlagen für ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen zu schaffen, hat diese Gesellschaft im Rahmen eines Paketverkaufes rund 700 Wohneinheiten, ein Geschäftshaus und zwei Baugrundstücke vom Bau-Verein erworben. Diese Immobilien im Umlaufvermögen, die ursprünglich zum Einzelverkauf vorgesehen waren, werden nunmehr entwickelt, vermietet und langfristig als Renditeliegenschaften gehalten. Das Portfoliomanagement wird auch zukünftig durch den Bau-Verein erfolgen.

Bei einem Bilanzvolumen von € 361,26 Mio. (Vorjahr: € 375,8 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt € 136,8 Mio. (Vorjahr: € 87,4 Mio.) erwirtschaftete der Bau-Verein ein positives Konzernergebnis in Höhe von € 1,0 Mio. gegenüber € 1,5 Mio. im Vorjahr. Aufgrund des positiven Jahresüberschusses und der Reduzierung der Bankverbindlichkeiten wurde die Eigenkapitalbasis der Bau-Verein AG gestärkt. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,7 % per 31. Dezember 2005 (Vorjahr: 22,5 %)

An der Gesellschaft hält die TAG zum 31. Dezember 2005 einen Anteil von 89,9 %. Durch die im März 2006 durchgeführte Barkapitalerhöhung des Bau-Vereins hat sich der Anteil um 21,9 % auf 68 % verändert, mit der Zielsetzung den Aktionärskreis zu erweitern.

JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz

Die JUS AG war in der Vergangenheit im Kerngeschäftsfeld Spezialimmobilien in der Sanierung von Baudenkmalern aktiv. Durch die Umstrukturierung wird der Fokus auf das Dienstleistungsgeschäft rund um die Immobilie gerichtet.

Die Verkaufserlöse sanken von € 32,2 Mio. im Vorjahr auf € 15,2 Mio. in 2005. Einige zum Verkauf bestimmte Grundstücke konnten in der vorliegenden Form nicht realisiert werden und mussten im Geschäftsjahr neu projektiert werden. Hierzu gehörten insbesondere die Projekte „Stuttgart-Südtor“ und „Belziger Straße, Berlin“ sowie verschiedene Projekte in Leipzig.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2005 wurde die JUS AG intensiv von der TAG als Muttergesellschaft unterstützt. Über die fortgeführte Vergabe von Darlehen an die

JUS AG wurden die Liquidität der Gesellschaft und die laufende Finanzierung der Projekte sichergestellt, um diese zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen. Parallel dazu haben Restrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei der JUS AG begonnen, um die JUS AG auf sich verändernde Märkte vorzubereiten. Dieser Prozess wird sich im Geschäftsjahr 2006 fortsetzen. Zukünftig soll die JUS AG bei reduziertem Risiko und reduzierter Kapitalbindung Dienstleistungen für Dritte erbringen und dadurch Erträge generieren. Die JUS AG mit ihren Tochtergesellschaften hat sich folglich personell und technisch als Dienstleister aufgestellt. So werden nationale wie auch internationale Investoren in ihren Bauvorhaben durch die angebotene Projektsteuerung unterstützt. Die JUS AG erbringt weiterhin Dienstleistungen für die REAL Immobilien GmbH, einem Gemeinschaftsunternehmen der TAG und der Sachsen LB. Aus diesen Dienstleistungen konnten durch Projektsteuerungsaufträge und Honorare aus Verkäufen ca. € 1,6 Mio. generiert werden.

Bei einem Bilanzvolumen von € 98,6 Mio. (Vorjahr: € 138,6 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 32,2 Mio.) erzielte die JUS-Gruppe ein Konzernergebnis von € - 4,4 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.). Zur finanziellen Unterstützung der Gesellschaft hat die TAG Darlehen in die Kapitalrücklage umgewandelt und auf weitere Darlehen zur Vermeidung der Überschuldung der JUS AG verzichtet. Ohne die Forderungsverzichte wäre ein Konzernverlust der JUS AG von € - 18,1 Mio. (Vorjahr: € - 2,5 Mio.) entstanden.

Die kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten sanken um € 40,5 Mio. auf € 82,9 Mio. in 2005. Das Umlaufvermögen sank um € 46,6 Mio. auf € 61,1 Mio. in 2005.

Das negative Ergebnis der JUS wird durch die hohen Wertminderungen im Geschäftsjahr 2005 beeinflusst. Hier sind insbesondere die Firmenwertabschreibung (im Wesentlichen auf die Beteiligung an der Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin) in Höhe von € 1,8 Mio. sowie Abschreibungen auf Forderungen und weitere Wertberichtigungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens (im Wesentlichen Schwägrichenstraße, Dittrichring, Siedelmeisterweg und Grünbergerstraße) in Höhe von insgesamt € 8,4 Mio. zu nennen.

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

REAL Immobilien GmbH

Die REAL Immobilien GmbH (REAL) als Joint Venture zwischen der Landesbank Sachsen und der TAG erwirbt Immobilien mit Chancenpotenzial aus dem Portfolio der Gesellschafter und von Dritten. Erworben werden diese Immobilien mit dem Ziel, diese wertsteigernd zu entwickeln, zu sanieren und anschließend weiterzuveräußern. Seit der Gründung hat die REAL acht Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund € 150 Mio. erworben. Vermietungserfolge konnten beim

„Städtischen Kaufhaus“ in Leipzig und anderen Objekten erreicht werden. Im Geschäftsjahr 2005 wurde in Berlin ein Wohnungsbestand mit 500 Einheiten veräußert sowie zwei Hotels in München. Im Wesentlichen werden die Dienstleistungen der REAL durch Mitarbeiter der JUS AG erbracht.

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

FINANZIERUNG

Der TAG-Konzern wies am Jahresende 2005 folgende Finanzstruktur auf:

	2005 Gesamt in T€	2005 in % der Bilanzsumme	2004 Gesamt in T€	2004 in % der Bilanzsumme
Eigenkapital	92.036	19,1	100.822	18,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	326.298	67,60	359.886	65,68
Sonstiges Fremdkapital	64.280	13,32	87.191	15,91

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten in 2005 um € 33,6 Mio. gesenkt werden. Die Darlehen sind kurz-, mittel- und langfristig vereinbart; sie resultieren aus der Beteiligungs-, Projekt- und Bestandsfinanzierung der einzelnen Gesellschaften. 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.

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten sowie die drei im Geschäftsjahr 2005 durchgeführten Barkapitalerhöhungen führten zu einer weiteren deutlichen Verbesserung der Kapitalstruktur. Aus diesen Kapitalerhöhungen flossen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von € 27,8 Mio. zu.

BILANZ

Das Bilanzvolumen reduzierte sich im Geschäftsjahr 2005 auf € 482,7 Mio. (Vorjahr: € 547,9 Mio.). Die Eigenkapitalquote stieg von 18,4 % in 2004 auf 19,1 % in 2005 trotz der Verminderung des Eigenkapitals um € 8,8 Mio. auf € 92,0 Mio. (Vorjahr: € 100,8 Mio.).

Durch Zukäufe, Umgliederung und Marktwertanpassungen erhöhten sich die Renditeigenschaften von € 112,6 Mio. auf € 119,0 Mio.

Auf Basis der jährlichen Wertminderungsprüfung („Impairment-Test“) kam es bereits zum 30. September 2005 zu einer Wertminderung des Firmenwertes der JUS AG. Im Hinblick auf die durch die JUS AG erlittenen Verluste wurde diese Abwertung notwendig. Weitere Abschreibungen von Firmenwerten sind in Höhe von € 1,8 Mio. innerhalb des JUS-Konzerns vorgenommen worden.

Innerhalb des Umlaufvermögens konnten die Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten auf € 249,7 Mio. gegenüber € 349,1 Mio. im Vorjahr reduziert werden. Wesentlich beeinflusst war diese Entwicklung durch die Verkaufsaktivitäten und Übergaben des Bau-Vereins und der JUS AG.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten konnten um insgesamt € 55,9 Mio. auf € 390,6 Mio. gemindert werden (Vorjahr: € 446,6 Mio.). Hierbei reduzierten sich wie erwähnt die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um € 33,6 Mio. und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um mehr als 50 % zum vergleichenden Vorjahreswert auf € 16,95 Mio (Vorjahr: € 33,9 Mio.).

UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

Der TAG-Konzern erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 153,5 Mio. (Vorjahr: € 121,3 Mio.) und steigerte diese um 26,5 %. Der Bau-Verein erzielte von diesen Umsatzerlösen einen Anteil in Höhe von 89,1 % mit einem Volumen von € 136,8 Mio. (Vorjahr: € 87,4 Mio.). Die JUS AG erwirtschaftete Umsatzerlöse von € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 32,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 9,3 Mio.) enthalten als wesentliche Position einen bedingten Darlehensverzicht von Aktionären in Höhe von € 1,5 Mio.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von € 7,5 Mio. gegenüber € 7,6 Mio. im Vorjahr trug zu einer Verbesserung des Ertrages bei. Investitionen in die Liegenschaften, verbunden mit einem kontinuierlichen Abbau des Leerstandes bei gleichzeitigem Anstieg des Mietniveaus, führten zu dieser Wertsteigerung.

AUFWENDUNGEN

Der Personalaufwand auf Konzernebene erhöhte sich leicht auf € 9,2 Mio. gegenüber € 8,8 Mio. im Vorjahr. Während der Bau-Verein den Personalaufwand bei € 5,6 Mio. auf Vorjahresniveau halten konnte, erhöhte sich dieser bei der JUS AG und bei der TAG AG leicht. Aufgrund der Veränderungen in den Führungsgremien von TAG AG und JUS AG zum 01. Januar 2006 ist mit einer Reduzierung im Geschäftsjahr 2006 zu rechnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf € 18,9 Mio. (Vorjahr: € 14,9 Mio.), veranlasst insbesondere durch höhere Projektkosten sowie durch Forderungsverluste.

Das Finanzergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag konnte um € 0,8 Mio. auf € 17,4 Mio. (Vorjahr: € 18,2 Mio.) reduziert werden. Durch die Darlehensrückführungen zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres wird von einer weiteren Verbesserung des Finanzergebnisses im Geschäftsjahr 2006 ausgegangen.

ABSCHREIBUNGEN

Auf Basis der Wertminderungsprüfung nach IAS 36 kam es zu einer Wertminderung des Firmenwertes der JUS AG. Hier wurde der gesamte Firmenwert der JUS AG außerplanmäßig in Höhe von € 17,9 Mio. abgeschrieben. Weitere Abschreibungen auf Firmenwerte wurden innerhalb des Teilkonzernabschlusses der JUS AG in Höhe von € 1,8 Mio. vorgenommen, so dass insgesamt Firmenwertabschreibungen in Höhe von € 19,7 Mio. verbucht wurden.

ERGEBNIS

Der TAG-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2005 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 35,5 Mio. Wie zu den einzelnen Beteiligungen beschrieben, entwickelten sich die Gesellschaften innerhalb des Konzerns dabei unterschiedlich.

ORGANISATION UND PERSONAL

Aus dem Vorstand ausgeschieden sind zum 30. September 2005 Herr Olaf Borkers und zum 31. Dezember 2005 Herr Michael Haupt. Zum 01. Januar 2006 wurden Herr Erhard Flint und Herr Andreas Ibel zum Vorstand der TAG berufen. Der Vorstand der TAG besteht somit aus drei Personen.

Die Zahl der Mitarbeiter im TAG-Konzern betrug 140 (Vorjahr 150). Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Der Bau-Verein hat die Anzahl seiner Mitarbeiter von 98 auf 95, und die JUS AG hat ihren Personalbestand weiter um 7 auf 32 Personen vermindert. Die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft, Tegernsee, hat als Eisenbahninfrastrukturgesellschaft ihren Personalbestand mit 11 Mitarbeitern konstant gehalten. Die Anzahl der Mitarbeiter in der Holding ist auf 2 gesunken.

RISIKOBERICHT

Im TAG-Konzern ist das auch im Vorjahr erfolgreich angewandte Risikofrüh-erkennungssystem im Sinne des § 92 Abs. 2 AktG in Anwendung. Zusätzlich ist im Konzern ein Controllingsystem durch eine wiederkehrende interne Berichtskontrolle installiert worden, durch die quartalsweise alle Risiken erfasst und bewertet werden sowie die schon erfassten Risiken und ihre eingeleiteten Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt werden.

Als sonstige Risiken mit möglichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des TAG-Konzerns sind folgende zu nennen:

Trotz positiver Signale für ein Anziehen der Immobilienkonjunktur im letzten Jahr ist regional unterschiedlich ein Verharren des Immobilienmarktes auf dem bisherigen Niveau festzustellen. Die geringeren Verkäufe an Privatanleger stellen auch weiterhin ein Risiko für die Umsatzentwicklung des TAG-Konzerns dar. Der TAG-Konzern hat durch die Neu-positionierung im Geschäftsfeld der JUS AG auf die Veränderungen des Marktes reagiert.

Eine große Anzahl von Einzelbelastungen bzw. Risiken konnte im Jahr 2005 reduziert werden. Die einzelnen Risiken werden entsprechend der Systematik des bestehenden Risikomanagementsystems im Folgenden beschrieben:

Risiken innerhalb des Wertschöpfungsprozesses

Der Bereich Bestandsentwicklung des Segments Bauträgertätigkeit ist durch den Wertschöpfungsprozess aus der Vermietung geringeren Risiken ausgesetzt als das Neubausegment. Die Risiken bei den Verkäufen bestehen jedoch nach wie vor. Zukünftig wird das Unternehmen auch hier durch eine Reduzierung der Projektgröße reagieren. Während die Marktentwicklung in Hamburg als positiv zu bezeichnen ist, besteht bei den Berliner und Leipziger Objekten das Risiko einer zu geringen Umsatzgeschwindigkeit. In München hat sich die Marktentwicklung leicht verbessert, verharret aber noch auf einem zufrieden stellenden Niveau.

Im Bereich Hausbewirtschaftung ist eine kontinuierliche Mietzahlung gesichert und stellt kein Risiko für das Unternehmen dar. Im Hamburger Markt ist ein Anstieg des Mietniveaus festzustellen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Bewertung dieser Wohnimmobilien.

Der Bereich Neubau des Segmentes Bauträgertätigkeit ist naturgemäß höheren Risiken ausgesetzt als die übrigen Segmente. Aus diesem Grund ist ein besonderes Controllingverfahren innerhalb des Bereiches installiert. Das Unternehmen hat durch eine Reduzierung der Projektgröße auf die Risiken des Neubaugeschäftes reagiert. Eine anhaltende restriktive Erwerberfinanzierung sowie der Abgabedruck von Wett-

bewerbern führen zu einer zunehmend schwierigen Marktentwicklung mit der Verpflichtung zu einer konsequenten Kosten- und Verkaufspreisdiziplin.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien ist die Marktsituation leicht positiv. Die Neuvermietung frei werdender Flächen erfolgt mit einer positiven Tendenz.

Controlling/EDV, Rechnungswesen und Personal

Ein neues verbessertes Berichtswesen garantiert zukünftig unternehmensinterne Reaktionsfähigkeit sowie Flexibilität und Transparenz. Dabei sollen durch regelmäßige Soll-/Ist-Vergleiche, unterjährige Forecast-Rechnungen und durch den Einsatz verschiedener Analysemethoden Risiken früh erkannt und verringert werden. Durch ein straffes Berichtswesen, das Controlling und die Beobachtung regionaler Marktentwicklung ist es möglich, in denjenigen Tochterunternehmen, deren Geschäftsfeld größeren Risiken unterworfen ist, schnell auf Veränderungen zu reagieren, insbesondere durch Kostenkontrolle, Terminverfolgung und die Analyse der Vermarktungsmöglichkeiten.

Im Personalbereich wurden Überkapazitäten angepasst. Eine Effizienzsteigerung ist vorrangiges Ziel. Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter tragen zum positiven Geschäftsergebnis bei und begründen die Voraussetzung für Wachstum. Die Weiterbildung aller Mitarbeiter – insbesondere im Bereich des sich immer weiter verkomplizierenden Steuerrechtes – ist kontinuierlich fortzuführen.

Liquiditätssicherung

Die Liquidität der Gesellschaft ist gesichert.

Das Risiko von steigenden Zinsen hat sich nach Ansicht der meisten Wirtschaftsprognosen erhöht. Zur Absicherung des Zinserhöhungsrisikos sind zum Teil Zinsderivate im Einsatz. Die Zinsbindungsstruktur entspricht weitestgehend den geplanten Projektlaufzeiten sowie der derzeitigen Marktentwicklung. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine Erhöhung der langfristigen Zinsbindung erreicht.

Risiken aus Bürgschaften

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber 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 2006. 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 ihrer Beteiligungsgesellschaften. Die Risikoüberwachung wird zukünftig zentral durchgeführt. Regelmäßig berichten die verantwortlichen Personen der Konzern-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.

Risikomanagement durch Finanzinstrumente (Swap-Geschäfte)

Zur Absicherung des Zinssicherungsrisikos wurde bei der Tochter Bau Verein u.a. zum Ende des Jahres 2004 ein Bonuszins-Swap mit einem Bezugspreis in Höhe von € 10 Mio. und einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Mit dem Zinsswap werden die variablen Zinsen einiger kurzfristig gewährter Kredite gegen Steigerungen abgesichert.

Steuern

Steuerliche Risiken sind dort, wo erkennbar, durch Rückstellungen berücksichtigt.

CHANCEN DES KONZERNS

Die Marktchancen des TAG Konzerns im deutschen Immobilienmarkt haben sich im Geschäftsjahr 2005 erheblich verbessert. Aufgrund des erheblich positiveren Marktumfeldes und einer weiter gestiegenen Eigenkapitalausstattung wird es dem Unternehmen möglich sein neue Objekte für den Bestand, wie aber auch die Entwicklung zu erwerben und hierdurch zusätzliche Erträge zu generieren. Die positiven Veränderungen im Markt werden die Erlöse durch Objektverkäufe zukünftig ansteigen lassen.

Der Bereich der Dienstleitung rund um die Immobilie wird als Geschäftsbereich in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden, um Erträge für den TAG-Konzern zu generieren und die Fixkosten weiter zu entlasten.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

Im Januar 2006 wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt und es wurden 2.511.463 Stückaktien ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. März 2006. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf € 12.556.364 erhöht. Der Gesellschaft fließen damit ca. € 21,3 Mio. zu.

Das neu eingeworbene Kapital wird überwiegend für neue Projekte und auch zur Mitfinanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes verwendet.

Im Februar 2006 hat die TAG ihre Geschäftsanteile an der AGP Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee, auf 94 % aufgestockt.

Der Schwerpunkt der Konzernaktivitäten liegt im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Damit ist die TAG aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gut positioniert. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird der Erwerb von attraktiven Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen durch den Bau-Verein weiterhin angestrebt. Mit dem Verkauf von kostengünstigen Eigenheimen in Ballungszentren über den Bau-Verein und Dienstleistungen rund um die Immobilie durch die JUS AG ist die TAG weiterhin in zwei attraktiven Marktfeldern tätig.

Tegernsee, den 31. März 2006



(Dr. Lutz R. Ristow)



(Erhard Flint)



(Andreas Ibel)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva (in T€)	(Anhang)	31.12.2005	31.12.2004
A. Anlagevermögen			
I. Renditeliegenschaften	(1)	119.004	112.629
II. Sachanlagen	(2)	4.907	5.095
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	39	111
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	(4)	0	19.739
V. Finanzanlagen	(5)		
1. Anteile an assoziierten Umternehmen	(5)	4.313	980
2. Andere Finanzanlagen	(5)	1.896	2.892
		6.209	3.872
B. Latente Steuern	(6, 39)	209	0
C. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(7)		
1. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	(8)	249.680	349.076
2. Andere Vorräte	(9)	6.069	6.845
		255.749	355.921
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(10)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10)	66.934	37.687
2. Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	(10)	1.108	536
3. Sonstige Vermögensgegenstände	(10)	12.638	7.409
		80.680	45.632
III. Liquide Mittel	(11)	15.737	4.795
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(12)	133	105
Summe Aktiva		482.667	547.899

Passiva (in T€)	(Anhang)	31.12.2005	31.12.2004
A. Eigenkapital			
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(13)	10.045	6.229
II. Kapitalrücklage	(14)	76.663	83.180
III. Gewinnrücklagen	(15)	6.689	6.689
IV. Bilanzverlust		-9.399	-4.864
Minderheitenanteile	(16)	8.038	9.588
		92.036	100.822
B. Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	88.147	88.707
Rückstellungen für Pensionen	(18)	2.329	2.467
Sonstige langfristige Verpflichtungen	(19)	426	4.238
		90.902	95.412
C. Kurzfristige Verpflichtungen	(20)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	238.151	271.179
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.951	33.905
Steuerrückstellungen	(21)	983	1.042
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	(22)	43.591	45.022
		299.676	351.148
D. Latente Steuern	(23, 39)	0	461
E. Rechnungsabgrenzungsposten		53	56
Summe Passiva		482.667	547.899

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(in T€)	(Anhang)	2005	2004
Umsatzerlöse	(26)	153.549	121.251
Sonstige betriebliche Erträge	(27)	6.441	9.292
Andere aktivierte Eigenleistungen	(28)	2.145	844
Materialaufwand	(29)	-134.857	-91.744
Personalaufwand	(30)	-9.179	-8.776
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(31)	-18.856	-14.873
EBITDA		-757	15.994
Abschreibungen (ohne Abschreibungen Goodwill)	(32)	-806	-542
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(33)	7.512	7.568
EBITA		5.949	23.020
Goodwillabschreibungen	(34)	-19.721	0
EBIT		-13.772	23.020
Beteiligungsergebnis	(35)	-1.028	-131
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(36)	-49	-365
Finanzergebnis	(37)	-17.413	-18.189
EBT		-32.262	4.335
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(38)	-2.127	-985
Sonstige Steuern	(39)	-971	-1.086
Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter	(40)	-105	-199
Konzernergebnis		-35.465	2.065
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		-4,65	0,33

Konzern-Kapitalflussrechnung

(in T€)	2005	2004
Konzernergebnis	-35.465	2.065
Abschreibungen (ohne Abschreibungen Goodwill)	806	542
Abschreibung Beteiligungen und Ergebnisse assoziierter Unternehmen	1.349	554
Abschreibungen auf den Goodwill	19.721	0
Wertberichtigungen auf Forderungen und Vorräte	9.834	418
Wertveränderungen von Renditeliegenschaften	-7.512	-7.568
Erträge aus der Teilgewinnrealisierung	-591	-1.075
Veränderung sonstige langfristige Verpflichtungen	-556	3.154
Veränderung der latenten Steuern	-670	415
Cashflow nach DVFA/SG	-13.084	-1.495
Gewinn/Verlust Abgang Gegenstände des Anlagevermögens	9	91
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	47.870	40.025
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten und andere Passiva	-14.548	-13.304
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.247	25.317
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-1.145	-4.978
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-595	-210
Einzahlungen aus Abgängen aus immateriellem Vermögen und Sachanlagen	0	8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.357	-12
Einzahlungen aus der Veräußerung konsolidierter Unternehmen	5.050	42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47	-5.150
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	26.829	4.334
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	1.400	0
Ein- und Auszahlungen für Bankkredite	-25.317	-28.535
Ein- und Auszahlungen für andere Darlehen	-3.899	5.637
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-987	-18.564
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	19.213	1.603
Liquide Mittel am Anfang der Periode	3.874	2.271
Liquide Mittel am Ende der Periode	23.087	3.874

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

(in T€)	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- verlust	Minderhei- tenanteile	Gesamt
01.01.2004	5.663	86.744	6.689	-6.929	9.450	101.617
Konzernergebnis	0	0	0	2.065	0	2.065
Barkapitalerhöhungen	566	3.830	0	0	0	4.396
Korrektur Unternehmenserwerb	0	-7.332	0	0	0	-7.332
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-62	0	0	0	-62
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	138	138
31.12.2004	6.229	83.180	6.689	-4.864	9.588	100.822
Konzernergebnis	0	0	0	-35.465	0	-35.465
Barkapitalerhöhungen	3.816	23.962	0	0	0	27.778
Entnahme Kapitalrücklage	0	-30.930	0	30.930	0	0
Verkauf eigene Aktien	0	1.400	0	0	0	1.400
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-949	0	0	0	-949
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	-1.550	-1.550
31.12.2005	10.045	76.663	6.689	-9.399	8.038	92.036

Konzern-Segmentberichterstattung

2005/2004 (in T€)	Eisenbahn- infrastruktur	Gebäude- bewirt- schaftung	Bauträger- tätigkeit	Über- leitung	Kon- solidiert
Außenumsätze	1.241	9.574	142.813	-79	153.549
<i>Vorjahr</i>	1.229	9.297	110.801	-76	121.251
Innenumsätze	0	1.082	2.045	-3.127	0
<i>Vorjahr</i>	0	888	1.288	-2.176	0
Umsatzerlöse	1.241	10.656	144.858	-3.206	153.549
<i>Vorjahr</i>	1.229	10.185	112.089	-2.252	121.251
Segmentergebnis	2.019	5.428	-16.576	-23.133	-32.262
<i>Vorjahr</i>	984	10.923	-2.441	-5.131	4.335
davon Ergebnisse assoziierte Unternehmen	0	0	0	-49	-49
<i>Vorjahr</i>	0	0	0	-365	-365
davon Abschreibungen (inkl. Goodwillabschreibung)	-55	-597	-132	-19.743	-20.527
<i>Vorjahr</i>	-53	-319	-148	-22	-542
davon Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0	-9.779	-55	-9.834
<i>Vorjahr</i>	0	0	-418	0	-418
davon Zinserträge	0	3.107	811	-2.910	1.008
<i>Vorjahr</i>	3	2.256	1.443	-2.356	1.346
davon Zinsaufwendungen	0	-6.907	-13.860	2.346	-18.421
<i>Vorjahr</i>	-1	-5.116	-16.179	1.761	-19.535
davon nicht zahlungswirksame Erträge	1.700	5.812	591	0	8.103
<i>Vorjahr</i>	811	6.633	1.634	0	9.078
Segmentvermögen	5.304	208.500	329.254	-60.392	482.667
<i>Vorjahr</i>	3.351	202.267	402.866	-60.585	547.899
davon Anteile assoziierte Unternehmen	0	0	0	3.733	3.733
<i>Vorjahr</i>	0	0	0	114	114
Segmentschulden	343	117.239	284.558	-11.509	390.631
<i>Vorjahr</i>	294	95.030	371.912	-20.159	447.077
Segmentinvestitionen	277	1.200	97	3.523	5.097
<i>Vorjahr</i>	27	4.733	137	16	4.913

Beteiligungsbesitz zum 31. Dezember 2005

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
5	JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin	93,57	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	89,88	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	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5
15	WKA Gückelsberg OHG, Leipzig	93,10	5
16	JUS AG 1. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5
17	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5
18	GbR Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5
19	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5, 12
20	GbR Siedelmeisterweg, Seevetal	46,78	5
21	GbR Elsterlofts, Seevetal	46,78	5
22	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5
23	Pölitstr. 6 GmbH & Co. KG, Leipzig	9,31	5, 12
24	GbR Mozart-/Schwägerichenstr., Leipzig	93,57	5, 12
25	Wohnen im Loft JUS AG & Co. OHG, Leipzig	93,95	5, 1
26	IKB GmbH, Leipzig	93,57	5, 12
27	Gottschedstraße GmbH & Co. KG, Leipzig	11,22	5, 12
28	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5
29	Studio am Zoo KG, Leipzig	93,57	5
30	JUS Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
31	JUS Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position
32	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5
33	58. defod & AGP KG Angerpassage Erfurt, Leipzig	46,78	5
34	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	89,88	6
35	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6
36	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	89,88	6
37	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6
38	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	22,47	6, 37
39	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	76,40	6, 34
40	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	89,88	6
41	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	89,88	6
42	Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH, Hamburg	89,88	6
43	Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH, Hamburg	89,88	6
44	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6
45	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6
46	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6
47	Archplan Projekt Dianastraße, Dortmund	59,86	6, 42
48	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6, 44
49	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	89,88	6, 44
50	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6, 44
51	G+R Grundstücksentwicklung Habersaathstr. 31 GmbH, Berlin	44,94	6, 34
52	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	84,49	6, 42
53	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	89,88	6
54	FÜRSTENBERG SCHE HÄUSER GmbH, Berlin	18,71	5
55	Sandtorkai Investitionsverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	6, 42
56	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	44,94	6
57	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	44,94	6
58	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	16,18	6, 59
59	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	30,56	6, 44
60	Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig	93,57	5
61	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	93,57	5
62	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5

Konzernanhang

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, (im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) für das Geschäftsjahr 2005 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 TAG-Konzerns.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2005 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 zugrunde lagen. Soweit es in Ausweisfragen zu Abweichungen kam, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst und die neue Art der Darstellung im Konzernanhang erläutert.

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG zum 31. Dezember 2005 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt.

Das Geschäftsjahr der TAG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 41651 eingetragene TAG hat ihren Sitz in Tegernsee, Bahnhofplatz 5.

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 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 Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrument bilanziert.

Wesentliche assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode einbezogen, wesentliche Gemeinschaftsunternehmen werden quotenkonsolidiert.

Die TAG selbst hält direkt und indirekt zum 31. Dezember 2005 nachfolgende Anteile:

- 100,00 % der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG)
- 99,55 % der Feuerbachstr. 17/17 a AG & Co. KG, Leipzig (Feuerbach KG)
- 98,00 % der Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien-Gesellschaft mbH, Tegernsee (KVT)
- 93,57 % der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (JUS)
- 93,95 % der Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig
- 89,88 % der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein)
- 66,66 % (davon nur 49,49 % stimmberechtigt) der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (AGP)
- 49,00 % an der REAL Immobilien GmbH, Leipzig (REAL)

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind und daher nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden, hält die TAG unmittelbar oder mittelbar mindestens 5 % der Stimmrechte (Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2. Nr. 4 HGB):

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital HGB 31.12.2005 in T€	Jahresergebnis HGB 2005 in T€
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	387	4
BVF Grundstücksgesellschaft „Adlershof“ mbH, Hamburg	89,88	- 174	138
B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	89,88	52	3
Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	89,88	38	3
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	30,56	1.147	128
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	16,18	2.655	- 180
FÜRSTENBERG SCHE HÄUSER GmbH, Berlin	20,00	-540	-195
Gottschedstraße GmbH & Co. KG, Leipzig	12,00	liegt noch nicht vor	liegt noch nicht vor
Pölitze Straße 6 GmbH & Co. KG, Leipzig	9,95	liegt noch nicht vor	liegt noch nicht vor

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Verkauf von 75 % plus einer Aktie der Aktien an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (GAG), die bisher von der Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, einer 100%igen Tochter der Bau-Verein AG, gehalten wurden, verändert. Aus diesem Grund wurde die GAG zum 30. November endkonsolidiert und als assoziiertes Unternehmen im Konzernverbund ausgewiesen. Aus der Endkonsolidierung der Anteile resultierte ein Gewinn von T€ 864, der unter den sonstigen betriebliche Erträgen ausgewiesen ist.

Der Konsolidierungskreis hat sich weiterhin zum 31. Dezember 2005 im Vergleich zum Vorjahr durch die im Geschäftsjahr 2005 erfolgten Verkäufe der Anteile an der Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin, und der Trinom Hausverwaltungs GmbH, Berlin verändert. Da die Endkonsolidierungen auf Basis der Zwischenabschlüsse dieser Gesellschaften zum 31. März bzw. 30. September 2005 vorgenommen wurden, sind die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Vergleich zu einer Einbeziehung für das volle Geschäftsjahr von untergeordneter Bedeutung. Aus der Endkonsolidierung der Anteile resultierte ein Gewinn von T€ 470, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2005 wurde die Beteiligung an der Bau-Verein AG von 87,92 % auf 89,88 % durch Erwerb von 331.740 Stückaktien zu Anschaffungskosten von T€ 1.399 erhöht. Aus der Erstkonsolidierung dieser neu erworbenen Aktien resultierte ein passiver Unterschiedsbetrag von T€ 279, der erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde.

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. Negative Unterschiedsbeträge werden erfolgswirksam aufgelöst.

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.

VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses 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.

Schätzungen sind dabei insbesondere im Bereich der Rückstellungen und der Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte, Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und Forderungen erforderlich. Die Gesellschaft hat die Schätzungen unter den zum Bilanzstichtag zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen durchgeführt. Die Buchwerte der Rückstellungen betragen zum 31. Dezember 2005 T€ 15.344 (Vorjahr: T€ 15.220). Nach Wertminderungen betragen die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte T€ 0 (Vorjahr: T€ 19.739), der Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten T€ 249.680 (Vorjahr: T€ 349.076) und der Forderungen T€ 80.680 (Vorjahr: T€ 45.632).

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 Finanzinvestitionen 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, extern 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, bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Sachanlagegegenstände anfallenden Umsatzsteuern insoweit in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eingeflossen, als sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Sachanlagen werden bei Gebäuden, die Verwaltungszwecken dienen, über eine Nutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren, technische Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren nach der linearen Methode abgeschrieben. Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor und liegt der erzielbare Betrag (der höhere Betrag aus Nettoveräußerungserlös und Nutzungswert) für den Vermögensgegenstand unter den fortgeführten Anschaffungskosten, so werden diese Werte des Sachanlagevermögens 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.

c. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden entsprechend linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Die im Zusammenhang mit der Anschaffung von immateriellen Vermögensgegenständen anfallenden Umsatzsteuern gehen insoweit in die Anschaffungskosten ein, wie sie aufgrund der steuerlichen Vorschriften nicht als Vorsteuer abzugsfähig waren.

Liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor und liegt der erzielbare Betrag 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.

d. Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden nach 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 Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28 mit den Anschaffungskosten, die anderen Finanzanlagen werden gemäß IAS 39 mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren „Fair Value“ angesetzt. Bei assoziierten Unternehmen erhöht oder vermindert sich in Folgeperioden der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Vorhandene Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Die 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. Diese werden gemäß IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere eingeordnet. Da die Marktwerte bei diesen Unternehmen nicht verlässlich bestimmbar sind, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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 als Fertigungsauftrag 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 Einheit abgegrenzt. Die Auftragserlöse entsprechen dem notariell zu beurkundenden Kaufpreis der jeweils beurkundeten Einheit.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden die Auftragserlöse und Auftragskosten entsprechend dem Leistungsfortschritt im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten nach der „Percentage-of-Completion-Method“ (PoC-Methode) am Bilanzstichtag als Umsatzerlöse und Aufwendungen erfasst. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand bilanziert.

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.

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind 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 Steuer-gesetzesänderungen auf die aktiven und passiven latenten Steuern werden in der Periode des In-Kraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Der für die Konzernunternehmen angewandte Steuersatz von 40 % setzt sich aus dem Einheitssteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlages sowie einem durchschnittlich geltenden Gewerbesteuersatz zusammen.

Aktive latente Steuern sind 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.

Passive latente Steuern sind zu bilden, wenn Aktivposten in der Konzernbilanz höher oder Passivposten niedriger 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 Steuern vom Einkommen und Ertrag bei der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wurde, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes vorgenommen. Des Weiteren sind die immer restriktiver werdenden steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt worden. Insgesamt wurden aus Vorsichtgründen bereits in den Vorjahren aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge nicht vollständig angesetzt.

j. Rückstellungen für Pensionen

Bei den Rückstellungen für Pensionen wurde die Berechnung aufgrund der „Projected-Unit-Credit-Method“ 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.

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. Die Höhe der Rückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, hinsichtlich der Lebenserwartung der Mitarbeiter wurden die „Richttafeln nach Dr. Klaus Heubeck“ angewandt.

k. Sonstige langfristige Verpflichtungen und Rückstellungen

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen und Rückstellungen berücksichtigen alle zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des wahrscheinlichen Rückzahlungsbetrages angesetzt.

Die Rückstellungen sind abzugrenzen von den Verbindlichkeiten und den Eventualverbindlichkeiten. Verbindlichkeiten zeichnen sich im Vergleich zu den Rückstellungen durch einen weitaus höheren Sicherungsgrad hinsichtlich der Höhe und des Zeitpunktes der Erfüllung der Verpflichtung aus und beruhen auf bereits vollzogenen Liefer- oder Leistungsbeziehungen 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.

I. 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.

ABWEICHENDE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN zwischen IFRS und HGB

Nachfolgend werden die wesentlichen vom deutschen Recht abweichenden Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden dargestellt.

- Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, sind die Auftragserlöse 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 POC-Methode Teilgewinne zu realisieren. Nach dem HGB ist die Teilgewinnrealisierung nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 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.
- Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Method“) berechnet. Handelsrechtlich erfolgt die Bewertung in Anlehnung an die in § 6a EStG vorgeschriebenen steuerlichen Bestimmungen nach dem Teilwertverfahren.
- 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.
- Derivative Finanzinstrumente (Swap-Geschäfte) werden zum Bilanzstichtag nach IFRS als Vermögensgegenstand bzw. Verpflichtung mit dem Zeitwert angesetzt. Jede Veränderung des Zeitwertes 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.
- 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.

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 2005 wurden Abwertungen in Höhe von T€ 940 und Zuschreibungen in Höhe von T€ 8.452 auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von T€ 7.512 (Vorjahr: T€ 7.568).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	T€
Stand per 01.01.2004	85.940
Zugänge 2004	6.397
Umbuchungen 2004	12.724
Marktwertveränderungen zum 31.12.2004	7.568
Stand per 31.12.2004	112.629
Zugänge 2005	1.145
Abgänge 2005	-7.442
Umbuchungen 2005	5.160
Marktwertveränderungen zum 31.12.2005	7.512
Stand per 31.12.2005	119.004

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr T€ 115.145 (Vorjahr: T€ 93.032) mit Grundpfandrechten besichert. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen, die Immobilien zu erstellen, zu entwickeln bzw. Instandhaltungen durchzuführen, lagen wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2005 nicht vor.

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

Renditeliegenschaften (in T€)	2005	2004
Mieterlöse Renditeliegenschaften	9.644	8.223
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung etc.) für vermietete Objekte	4.641	3.826

Die Mieterlöse aus den Renditeliegenschaften enthalten neben den Erlösen des Segments Gebäudebewirtschaftung auch die Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken des Segments Eisenbahninfrastruktur.

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt. Die Grundstücke mit Geschäftsbauten sind dabei in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert.

Sachanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten (in T€)	Grundstücke mit Wohn- bauten	Grundstücke mit Geschäfts- bauten	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken	Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2004	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
Abgang Konsolidierung	0	0	0	-8	-14	-22
Zugänge 2005	175	0	0	2	378	555
Abgänge 2005	0	0	0	-12	-264	-276
Stand per 31.12.2005	175	2.941	81	2.769	2.571	8.537

Sachanlagen Abschreibungen (in T€)	Grundstücke mit Wohn- bauten	Grundstücke mit Geschäfts- bauten	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken	Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand per 01.01.2004	72	960	40	745	1.998	3.815
Zugänge 2004	0	73	21	123	300	517
Abgänge 2004	0	-355	0	0	-720	-1.075
Umbuchungen	-72	0	0	0	0	-72
Stand per 31.12.2004	0	678	61	868	1.578	3.185
Abgang Konsolidierung	0	0	0	-4	-13	-17
Zugänge 2005	0	91	19	348	256	714
Abgänge 2005	0	0	0	-10	-242	-252
Stand per 31.12.2005	0	769	80	1.202	1.579	3.630
Buchwert 31.12.2005	175	2.172	1	1.567	992	4.907
Buchwert 31.12.2004	0	2.263	20	1.919	893	5.095

3. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Dabei bestehen zum Konzernbilanzstichtag für immaterielle Vermögensgegenstände wie im Vorjahr keine wesentlichen Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände Anschaffungs- und Herstellungskosten (in T€)	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	Geleistete An- zahlungen auf imma- terielle Vermögens- gegenstände	Summe
Stand per 01.01.2004	182	70	252
Zugänge 2004	21	0	21
Stand per 31.12.2004	203	70	273
Abgang Konsolidierung	-8	0	-8
Zugänge 2005	40	0	40
Abgänge 2005	-38	0	-38
Stand per 31.12.2005	197	70	267

Immaterielle Vermögensgegenstände Abschreibungen (in T€)	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	Geleistete An- zahlungen auf imma- terielle Vermögens- gegenstände	Summe
Stand per 01.01.2004	139	0	139
Zugänge 2004	24	0	24
Stand per 31.12.2004	163	0	163
Abgang Konsolidierung	-1	0	-1
Zugänge 2005	21	70	91
Abgänge 2005	-25	0	-25
Stand per 31.12.2005	158	70	228
Buchwert 31.12.2005	39	0	39
Buchwert 31.12.2004	40	70	110

4. Geschäfts- oder Firmenwert

Die zum 31. Dezember 2004 bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwerte resultierten in voller Höhe aus dem Erwerb der Anteile der JUS bzw. betrafen Geschäfts- oder Firmenwerte innerhalb des Teilkonzerns der JUS. Auf Basis der Wertminderungsprüfung nach IAS 36 kam es im Geschäftsjahr 2005 zu einer außerplanmäßigen Abschreibung (Wertminderung) des Geschäfts- oder Firmenwertes der JUS. Hier wurde der gesamte Firmenwert der JUS außerplanmäßig in Höhe von T€ 17.911 abgeschrieben. Weitere Abschreibungen auf Firmenwerte wurden innerhalb des Teilkonzernabschlusses der JUS in Höhe von T€ 1.810 vorgenommen, so dass insgesamt Firmenwertabschreibungen in Höhe von T€ 19.721 verbucht wurden.

Firmenwerte	
Anschaffungskosten	T€
Stand per 01.01.2004	41.152
Zugänge 2004	18
Abgänge 2004 (Kaufpreisanpassung)	-7.332
Stand per 31.12.2004	33.838
Umbuchungen 2005	-18
Stand per 31.12.2005	33.820

Firmenwerte	
Abschreibungen	T€
Stand per 01.01.2004 und 31.12.2004	14.099
Zugänge 2005	19.721
Stand per 31.12.2005	33.820
Buchwert 31.12.2005	0
Buchwert 31.12.2004	19.739

5. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen entwickelten sich ausgehend von den Anfangsbeständen des Jahres 2004 im Geschäftsjahr 2005 wie folgt:

Finanzanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten (in T€)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Beteiligungen und Genossen- schaftsanteile	Ausleihungen Beteiligungs- unternehmen	Anteile an assozierten Unternehmen	Summe
Stand per 01.01.2004	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
Stand per 31.12.2004	3.161	0	750	0	2.519	6.430
Zugänge 2005	0	0	0	0	3.619	3.619
Abgänge 2005	-55	0	0	0	0	-55
Umbuchungen 2005	0	0	-96	0	114	18
Stand per 31.12.2005	3.106	0	654	0	6.252	10.012

Finanzanlagen Abschreibungen (in T€)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Beteiligungen und Genossen- schaftsanteile	Ausleihungen Beteiligungs- unternehmen	Anteile an assozierten Unternehmen	Summe
Stand per 01.01.2004	389	0	628	0	1.174	2.191
Zugänge 2004	2	0	0	0	365	367
Stand per 31.12.2004	391	0	628	0	1.539	2.558
Zugänge 2005	900	0	0	0	400	1.300
Abgänge 2005	-55	0	0	0	0	-55
Stand per 31.12.2005	1.236	0	628	0	1.939	3.803
Buchwert 31.12.2005	1.870	0	26	0	4.313	6.209
Buchwert 31.12.2004	2.770	0	122	0	980	3.872

Der Zugang bei den Anschaffungskosten der assoziierten Unternehmen betrifft im Wesentlichen die Anteile und das anteilige Ergebnis der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft. Der Zugang bei den Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anteile an der Vierten Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG. Der Zugang bei den Abschreibungen auf assoziierte Unternehmen betrifft die anteilige Verlustübernahme der REAL.

Im Konzernabschluss sind in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen die nachfolgenden Positionen enthalten:

Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen (in T€)	2005	2004
Kurzfristige Vermögenswerte	3.296	4.088
Langfristige Vermögenswerte	0	0
Kurzfristige Schulden	10.594	10.698
Langfristige Schulden	0	0
Erträge	2.201	160
Aufwendungen	4.407	823

Für die langfristig gehaltenen assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2005 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden. Die Angaben zur REAL basieren auf den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2004. Als Ergebnis wird der voraussichtliche Bilanzverlust zum 31. Dezember 2005 ausgewiesen. Die Angaben zur AGP wurden dem nach HGB erstellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 entnommen:

Assoziierte Unternehmen (in T€)	Bilanzsumme	Schulden	Erträge	Ergebnis
REAL Immobilien GmbH	1.637	412	186	- 810
AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft	4.711	7.510	553	- 429
GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft	75.733	57.702	2.469	1.313
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.618	5.359	431	59
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	29	0	2	2

6. Aktive Steuerabgrenzung

Der Ausweis der aktiven und passiven latenten Steuern wurde erstmals zum 31. Dezember 2005 saldiert ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Zusammensetzung der aktiven latenten Steuern ist den Ausführungen zu den Steuern vom Einkommen und Ertrag (Nr. 38) zu entnehmen.

7. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens beinhalten alle zur Veräußerung bestimmten Immobilien innerhalb des TAG-Konzerns. Im Gegensatz dazu sind die innerhalb der Renditeliegenschaften und Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien zum langfristigen Verbleib im Konzern bestimmt.

8. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten

Die Veränderungen des Bestandes an Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten des abgelaufenen Geschäftsjahres sind nachfolgend dargestellt:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (in T€)	2005	2004
Stand per 01. Januar	349.076	390.596
Zugänge	44.249	50.531
Abgänge	-138.927	-92.610
Wertminderungen und Zuschreibungen	-4.718	559
Stand per 31. Dezember	249.680	349.076
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	245.216	326.461

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen Aufwendungen in Höhe von T€ 122.520 (Vorjahr: T€ 76.517) erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken in Höhe von T€ 4.718 (Vorjahr: Zuschreibung von T€ 559) ergebniswirksam erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum 31. Dezember 2005 T€ 23.836 (Vorjahr: T€ 1.653).

Im Berichtsjahr wurden analog zum Vorjahr, soweit nach IAS 23 zulässig, Fremdkapitalkosten bei den Grundstücken aktiviert. Die Veränderung der aktivierten Fremdkapitalzinsen im Vergleich zum Vorjahr und damit der im Periodenergebnis erfasste Betrag beträgt T€ -533 (Vorjahr: T€ 544).

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 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:

Fertigungsaufträge (in T€)	2005	2004
Auftrags Erlöse	12.789	11.292
Auftragskosten	-12.198	-10.261
Realisierte Gewinne (ohne latente Steuereffekte)	591	1.033
Erhaltene Anzahlungen	3.690	4.142

9. Andere Vorräte

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	5.397	5.408
Geleistete Anzahlungen auf Vertriebsprovisionen	577	1.343
Heizölbestände	95	94
Summe	6.069	6.845

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€ 5.116 (Vorjahr: T€ 418). Im Einzelnen teilen sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie folgt auf:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.934	37.687
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	8.372	2.960
Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen	1.108	536
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	266
Übrige	4.266	4.183
Gesamt	80.680	45.632

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Kaufpreisforderungen aus Grundstücksverkäufen. Die künftigen Forderungen aus Fertigungsaufträgen resultieren aus Teilgewinnen aus noch nicht abgeschlossenen Bauvorhaben. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

11. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln in Höhe von T€ 15.737 (Vorjahr: T€ 4.795) sind Schecks, Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere enthalten.

Die Entwicklung der Finanzlage des TAG-Konzerns ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung. Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme (in T€)	2005	2004
Gezahlte Zinsen/erhaltene Zinsen (saldiert)	-17.413	-18.189
Gezahlte Steuern/erstattete Steuern (saldiert)	-842	529
Erhaltene Dividenden	0	0

Die Kapitalflussrechnung enthält zum 31. Dezember 2005 die frei verfügbaren liquiden Mittel im TAG-Konzern (Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten). Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln, die auch von Immobilienerwerbern geleistete und noch nicht verfügbare Zahlungen enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden an diese Darstellung angepasst.

12. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 133 (Vorjahr: T€ 105) betrifft im Wesentlichen vorausbezahlte Beiträge für Versicherungen, Zuschüsse zu Umbauten, Mitgliedsbeiträge und Mietvorauszahlungen.

13. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2005 T€ 10.045 (Vorjahr: T€ 6.229) und ist eingeteilt in 10.044.901 (Vorjahr: 6.228.926) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 01. Juli 2004 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung von T€ 6.229 um T€ 620 auf T€ 6.849 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 620.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei € 7,10. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 07. April 2005 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 01. Juli 2004 wurde das Grundkapital von T€ 6.849 um T€ 2.283 auf T€ 9.132 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 2.282.975 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei € 7,00. Den Aktionären der Gesellschaft ist ein mittelbares Bezugsrecht auf die neuen Aktien eingeräumt worden. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 06. September 2005 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 05. Juli 2005 wurde das Grundkapital von T€ 9.132 um T€ 913 auf T€ 10.045 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 913.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei € 8,10. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. September 2005 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 30. Juni 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 2.511 durch Ausgabe von bis zu 2.511.463 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 % 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 Aufsichtsrates unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

14. Kapitalrücklage

Die Rücklagen entsprechen den Vorschriften des Aktiengesetzes 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€ 76.663 (Vorjahr: T€ 83.180) wurde durch die Barkapitalerhöhungen um T€ 23.962 erhöht. Gleichzeitig verminderte sich die Kapitalrücklage um die steuerbereinigte Verbuchung der Kosten für die Barkapitalerhöhung in Höhe von T€ 949 und erhöhte sich um einen Verkauf eigener Aktien um T€ 1.400. Durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage zur Reduzierung des handelsrechtlichen Bilanzverlustes verminderte sich die Kapitalrücklage um T€ 30.930.

15. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 6.689 sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

16. Minderheitenanteile

Die Anteile anderer Gesellschafter beinhalten Ausgleichsposten konzernexterner Dritter am konsolidierungspflichtigen Kapital sowie die ihnen zustehenden Anteile am Gewinn und Verlust. Die Minderheitenanteile entfallen auf folgende Unternehmen:

Minderheitenanteile (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Bau-Verein AG	8.213	9.700
JUS AG	-151	-118
Übrige	-24	6
Gesamt	8.038	9.588

17. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

Fälligkeit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Ein Jahr bis fünf Jahre	24.899	51.388
Über fünf Jahre	63.248	37.319
Gesamt	88.147	88.707

Des Weiteren sind unter den kurzfristigen Verpflichtungen noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 238.151 (Vorjahr: T€ 271.179) enthalten.

Von diesen gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (lang- und kurzfristig T€ 326.298 (Vorjahr: T€ 359.886)) sind T€ 295.769 (Vorjahr: T€ 327.386) durch Grundpfandrechte und T€ 30.528 (Vorjahr: T€ 31.605) durch Verpfändung von 12,9 Mio. Stück Bau-Verein-Aktien besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Zeitwerte der Bankdarlehen entsprechen daher den bilanzierten Buchwerten.

Da es sich bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um eine Vielzahl von Krediten handelt, wird auf eine weitere Aufgliederung der Kredite inklusive der Zinssätze und Fälligkeitsdaten an dieser Stelle verzichtet.

18. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen haben sich ausgehend von den Anfangsbeständen des Geschäftsjahres 2004 im Geschäftsjahr 2005 wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	T€
Anfangsbestand per 01.01.2004	2.453
Verbrauch	-233
Zuführung	247
Stand per 31.12.2004	2.467
Verbrauch	-250
Auflösung	-105
Zuführung	217
Stand per 31.12.2005	2.329

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

	31.12.2005	31.12.2004
Rechnungszinssatz	4,25 %	4,75 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	1,75 %	2,00 - 3,00 %
Rentalter	Gem. SGB VI	Gem. SGB VI

Hinsichtlich der Fälligkeitsstruktur ergibt sich für die Pensionsverpflichtungen Folgendes:

Fälligkeit Rückstellungen für Pensionen (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Bis ein Jahr	226	292
Ein Jahr bis fünf Jahre	906	1.172
Über fünf Jahre	1.197	1.003

Im Berichtsjahr ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Pensionsaufwendungen:

(in T€)	2005	2004
Aufwand erdiente Versorgungsansprüche	3	3
Zinsaufwand (Interest Costs)	214	244
Pensionsaufwand der Periode	217	247

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

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

(in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Bilanzansatz zum 01. Januar	2.467	2.453
Pensionsaufwand	112	247
Rentenzahlungen	-250	-233
Bilanzansatz zum 31. Dezember	2.329	2.467

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung nach IAS 19.120(c) kann daher verzichtet werden.

19. Sonstige langfristige Verpflichtungen

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen haben sich, fortgeführt von den Anfangsbeständen des Vorjahres, im Berichtsjahr 2005 im TAG- Konzern wie folgt entwickelt; ihr Ansatz erfolgte mit dem nach bestmöglicher Schätzung ermittelten Betrag:

Entwicklung sonstige langfristige Verpflichtungen	T€
Stand per 01.01.2004	1.098
Verbrauch	-5
Zuführung	204
Auflösung	-172
Umgliederung	3.113
Stand per 31.12.2004	4.238
Verbrauch	-129
Umgliederung	-3.683
Stand per 31.12.2005	426

Hierbei stellt sich die Fälligkeitsstruktur wie folgt dar:

Fälligkeiten sonstige langfristige Verpflichtungen (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Ein Jahr bis fünf Jahre	426	4.175
Über fünf Jahre	0	36
Gesamt	426	4.238

20. Kurzfristige Verpflichtungen

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

Kurzfristige Verpflichtungen (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.151	271.179
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.951	33.905
Sonstige Rückstellungen	12.032	11.711
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	5.689	5.160
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.704	4.462
Steuerrückstellungen	983	1.042
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	844	1.533
Übrige	21.322	22.156
Gesamt	299.676	351.148

21. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen und haben sich, ausgehend von den Veränderungen des Geschäftsjahres 2004, im Berichtsjahr 2005 wie folgt entwickelt:

Steuerrückstellungen	in T€
Anfangsbestand per 01.01.2004	1.593
Verbrauch	-1.070
Auflösung	-21
Zuführung	540
Stand per 31.12.2004	1.042
Verbrauch	-270
Auflösung	-60
Zuführung	271
Stand per 31.12.2005	983

Die Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Unternehmen:

(in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Bau-Verein	832	1.037
JUS	47	3
Übrige	104	2
Gesamt	983	1.042

22. Übrige kurzfristige Verpflichtungen

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

Übrige kurzfristige Verpflichtungen (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Darlehen	17.884	14.903
Kaufpreisverbindlichkeit Vorjahre Erwerb Anteile Bau-Verein	3.394	3.394
Ausstehende Kosten für verkaufte Grundstücke	3.036	4.904
Mietgarantien	2.120	2.283
Mängelbeseitigungsverpflichtungen	1.514	697
Steuerverbindlichkeiten	1.387	1.873
Übrige	14.256	16.968
Gesamt	43.591	45.022

23. Passive latente Steuern

Der Ausweis der aktiven und passiven latenten Steuern wurde erstmals zum 31. Dezember 2005 saldiert ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Zusammensetzung der passiven latenten Steuern ist den Ausführungen zu den Steuern vom Einkommen und Ertrag (Nr. 38) zu entnehmen.

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€ 25.836 (Vorjahr T€ 17.747).

Die JUS AG haftet bei drei Gesellschaften bürgerlichen Rechtes gesamtschuldnerisch über einen Betrag von insgesamt T€ 28.483. Im Innenverhältnis wurde die JUS AG bei zwei Gesellschaften, die bereits beendet sind, aus der Haftung über einen Betrag von T€ 12.390 freigestellt.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (in T€)	31.12.2005	31.12.2004
Mietgarantien	7.772	11.079
Mieten Geschäftsräume	288	970
Leasing	242	761
Gesamt	8.302	12.810

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.

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.

Derivative Finanzinstrumente von wesentlicher Bedeutung wurden im TAG-Konzern im Berichtsjahr – wie auch im Vorjahr – innerhalb des Bau-Vereins eingesetzt. Hierbei wurde mit einem Kreditinstitut im Geschäftsjahr 2000 ein Zins- und Währungs-Swap-Geschäft mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Hierbei verpflichtete sich der Bau-Verein, auf einen Betrag in fremder Währung Zinsen in einer vorher festgelegten Höhe zu zahlen. Gleichzeitig wurden Zinsen in Abhängigkeit von einer variablen Bemessungsgrundlage der Gesellschaft gutgeschrieben. Die Zinsabrechnungen erfolgten in regelmäßigen Abständen und zum Ende der Laufzeit (07. November 2005) wurden 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 (in T€)	2005	2004
Sonstige betriebliche Erträge	13	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-19
Zinserträge	117	211
Zinsaufwendungen	-231	-424
Gesamt	-101	-232

Mit einem weiteren Kreditinstitut hat der Bau-Verein mit Anfangsdatum 27. Dezember 2004 ein Bonuszinssatz-Swap mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, vierteljährig den jeweils nachträglich festgestellten 10-Jahres-Zinssatz-Swap zu zahlen, wobei sich dieser Satz gemäß des ebenfalls nachträglich festgestellten 3-Monats-Euribor verringert, wenn dieser in einer Bandbreite zwischen 3,90 % und 2,05 % p.a. ermittelt wird. Für diese Zahlungsverpflichtung wurde ein Höchstzinssatz von 5,35 % p.a. gesichert. Gleichzeitig werden der Gesellschaft Zinsen in Höhe des zu Beginn der jeweils vierteljährlichen Laufzeit festgestellten 3-Monats-Euribor am Abrechnungstag gutgeschrieben. Beide Beträge werden zum jeweiligen Ende der vierteljährlichen Laufzeit saldiert und dem Konto entweder gutgeschrieben oder belastet. Nachfolgende Beträge wurden im Zusammenhang mit dem Bonuszinssatz-Swap-Geschäft in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst:

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung (in T€)	2005	2004
Sonstige betriebliche Erträge	57	0
Zinserträge	220	0
Zinsaufwendungen	-201	0
Gesamt	76	0

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

26. Umsatzerlöse

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse (in T€)	2005	2004
Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen	117.674	91.621
Mieterlöse	32.554	29.474
Übrige	3.321	156
Gesamt	153.549	121.251

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.

Mieterlöse (in T€)	2005	2004
Mieterlöse Renditeliegenschaften	9.644	8.223
Mieterlöse Objekte im Umlaufvermögen	22.910	21.251
Gesamt	32.554	29.474

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 wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge (in T€)	2005	2004
Darlehensverzicht Aktionäre	1.500	0
Gewinne aus Endkonsolidierungen	1.334	0
Erträge aus Vorjahren	1.023	558
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	660	740
Negativer Unterschiedsbetrag Aktienerwerb Bau-Verein	279	0
Kaufpreisreduzierung Erwerb Anteile Bau-Verein	0	5.091
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	559
Übrige	1.645	2.344
Gesamt	6.441	9.292

28. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T€ 2.145 (Vorjahr T€ 844) handelt es sich im Wesentlichen um angefallene Baubetreuungskosten (im Wesentlichen Personalkosten) für Neubauobjekte. Der Ansatz erfolgte mit den konzerninternen Herstellungskosten.

29. Materialaufwand

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

30. Personalaufwand

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

Personalaufwand (in T€)	2005	2004
Löhne, Gehälter und Bezüge	7.650	7.165
Soziale Abgaben	1.100	1.153
Aufwendungen für Altersversorgung	429	458
Gesamt	9.179	8.776

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 TAG-Konzernverbund waren zum 31. Dezember 2005 140 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr 150). Im gesamten Jahr 2005 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 146 (Vorjahr 147).

31. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen (in T€)	2005	2004
Abschreibungen auf Forderungen	5.116	418
Raumkosten, Hausverwaltungskosten Boardinghäuser	2.989	2.561
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.679	1.862
Vertriebskosten	1.837	6.333
Projektkosten	1.542	338
Kreditbeschaffungskosten	870	404
Investor Relations	293	320
Kraftfahrzeugkosten	293	313
Übrige	3.237	2.324
Gesamt	18.856	14.873

32. Abschreibungen – ohne Abschreibungen Goodwill

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

Abschreibungen – ohne Firmenwertabschreibungen (in T€)	2005	2004
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	91	24
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Gebäude	110	95
Maschinen	348	114
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257	309
Gesamt	806	542

33. Neubewertung der Renditeliegenschaften

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

Neubewertung der Renditeliegenschaften (in T€)	2005	2004
Bau-Verein	4.611	3.602
JUS	1.201	3.031
TBG	1.700	811
TAG	0	124
Gesamt	7.512	7.568

34. Goodwillabschreibungen

Auf Basis der Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 kam es zu einer Wertminderung des Firmenwertes der JUS AG. Hier wurde der gesamte Firmenwert der JUS außerplanmäßig in Höhe von T€ 17.911 abgeschrieben. Weitere Abschreibungen auf Firmenwerte wurden innerhalb des Teilkonzernabschlusses der JUS in Höhe von T€ 1.810 vorgenommen, so dass insgesamt Firmenwertabschreibungen in Höhe von T€ 19.721 verbucht wurden.

35. Beteiligungsergebnis

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

Beteiligungsergebnis (in T€)	2005	2004
Erträge aus Beteiligungen	72	45
Erträge und Aufwendungen aus Ergebnisübernahmeverträgen	-200	13
Abschreibungen auf Beteiligungen	-900	-189
Gesamt	-1.028	-131

36. 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 in Höhe von T€ 49 (Vorjahr: T€ 365).

37. Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis (in T€)	2005	2004
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.422	-19.535
Zinsen und ähnliche Erträge	1.009	1.346
Gesamt	-17.413	-18.189

38. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern (in T€)	2005	2004
Tatsächliche Steuern	-714	-529
Latente Steuern	-1.413	-456
Gesamt	-2.127	-985

Die Zusammensetzung der wesentlichen Positionen des Aufwandes für latente Steuern ist nachfolgend dargestellt:

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung (in T€)	2005	2004
Neubewertungsgewinn Renditeliegenschaften	-3.005	-3.027
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	-140	-401
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	2.327	2.242
Übrige	-595	730
Gesamt	-1.413	-456

In der folgenden Übersicht ist die Überleitung des erwarteten Steueraufwandes zum tatsächlichen Steueraufwand ersichtlich. Das Ergebnis vor Ertragsteuern errechnet sich dabei aus dem Ergebnis vor Steuern (EBT) vor sonstigen Steuern:

Tatsächliches Steuerergebnis (in T€)	2005	2004
Ergebnis vor Ertragsteuern	-31.291	3.249
Erwartetes Steuerergebnis	12.516	-1.300
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Steuerlich nicht abzugsfähige Goodwillabschreibungen	-7.888	0
Steueraufwand für Vorjahre	-549	-369
Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	-941	-941
Steuerfreie Erträge und nichtabzugsfähige Aufwendungen	3.138	1.625
Tatsächliches Steuerergebnis	-2.127	-985

Die Bilanzposition latente Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern laut Bilanz (in T€)	2005	2004
Steuerliche Verlustvorträge	13.011	10.684
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	602	742
Bewertung Grundstücke	-11.283	-12.815
Übrige	-2.121	928
Summe	209	-461

39. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer. Abweichend zum Vorjahr (hier erfolgte der Ausweis noch innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen) wurden die sonstigen Steuern zum 31. Dezember 2005 erst nach dem Ergebnis vor Steuern (EBT) gesondert ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

40. Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter

Die den anderen Gesellschaftern für das Geschäftsjahr 2005 zustehenden Gewinnanteile ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Gewinnanteile Minderheitsgesellschafter (in T€)	2005	2004
Bau-Verein	105	214
JUS	0	-15
Gesamt	105	199

ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2005	2004
Konzernergebnis	T€ - 35.465	T€ 2.065
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtete)	7.622.915	6.195.894
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ - 4,65	€ 0,33

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres errechnet sich wie folgt aus den drei in 2005 durchgeführten und im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhungen:

	Aktien im Umlauf	Tage
Stand Beginn des Geschäftsjahres	6.228.926	97
Barkapitalerhöhung (Eintragung 07.04.2005)	6.848.926	151
Barkapitalerhöhung (Eintragung 06.09.2005)	9.131.901	21
Barkapitalerhöhung (Eintragung 29.09.2005)	10.044.901	91
gewichtete Aktienzahl	7.622.915	

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-, Finanz- und Ertragslage der einzelnen Aktivitäten des Konzerns transparent gemacht werden. Die Segmentberichterstattung für den Konzern gliedert die Außenumsätze und Inenumsätze nach den Geschäftsbereichen Eisenbahninfrastruktur, Gebäudebewirtschaftung und Bauträgertätigkeit:

- Das Segment Eisenbahninfrastruktur 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 – aufgeteilt in Infrastruktur und Grundvermögen – entgeltlich an die Bayerische Oberlandbahn GmbH vermietet wird.
- Im Unternehmensbereich Gebäudebewirtschaftung (Wohnimmobilien) zeigen sich neben der TAG der Bau-Verein, die JUS AG als auch die KVT verantwortlich. Bewirtschaftet werden im Wesentlichen Wohnimmobilien im Tegernseer Tal, in Leipzig, Berlin und Hamburg. Die Segmenterlöse aus der Gebäudebewirtschaftung enthalten neben den Mieterlösen aus Renditeliegenschaften zum Teil auch Mieterlöse aus Objekten des Umlaufvermögens und Erträge aus der Hausverwaltung für fremde Objekte sowie Kostenumlagen.
- Die JUS AG und der Bau-Verein nehmen die Aufgaben im Bauträgergeschäft (Wohn- und Gewerbeimmobilien) wahr. Hierbei ist die JUS AG mit ihren 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 operativen Segmenten zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen (inkl. der Abschreibungen auf den Goodwill) der zentralen Verwaltung und Vermögenswerte und Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen 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.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis vor Steuern (EBT) angegeben, abweichend zur Darstellung im Geschäftsjahr 2004 auch vor Berücksichtigung sonstiger Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit angepasst.

Das Segmentvermögen und die Segmentschulden enthalten keine tatsächlichen und latenten Steueransprüche und Steuerschulden, die zusammen mit konzerninternen Eliminierungen in der Überleitungsrechnung ausgewiesen werden.

Die Segmentinvestitionen beziehen sich auf die Zugänge der Renditeliegenschaften und des übrigen Anlagevermögens. Investitionen in assoziierte Unternehmen und Auszahlungen für den Erwerb von Aktien konsolidierter Unternehmen werden in der Überleitungsrechnung ausgewiesen.

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.

a. Nahe stehende Unternehmen

Durch mehrere mit dem assoziierten Unternehmen AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs AG vereinbarte Darlehensverträge wurden Darlehen im Geschäftsjahr 2005 von insgesamt T€ 1.560 (Vorjahr T€ 400) mit einem Zinssatz von 6 % zur Verfügung gestellt.

Für das assoziierte Unternehmen REAL Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften wurden Dienstleistungen in Form von Projektentwicklungen und Vermittlungsleistungen durch die JUS erbracht. Im Geschäftsjahr 2005 wurden Honorare in Höhe von T€ 1.115 (Vorjahr T€ 213) für diese Dienstleistungen abgerechnet.

Eine Gesellschaft, an der zwei Mitglieder des Aufsichtsrates und ein Mitglied des Vorstandes (Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Herr Rolf Hauschildt und Herr Dr. Lutz R. Ristow) beteiligt sind, hat im Geschäftsjahr 2005 21 Wohnungen des JUS-Konzerns zu marktüblichen Kaufpreisen (T€ 2.361) erworben. Weiterhin wurden durch diese Gesellschaft Darlehen an den JUS-Konzern in Höhe von T€ 3.100 mit einer marktüblichen Verzinsung ausgereicht.

Nach dem im Dezember 2005 erfolgten Verkauf von 75 % (plus eine Aktie) der über die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH gehaltenen Aktien an der GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft (GAG) durch die Bau-Verein AG wurde im Rahmen des Aktienübertragungs- und Kooperationsvertrages mehrere Grundstücke des Bau-Verein-Konzerns an die GAG übertragen:

- Von der Bau-Verein AG hat die GAG die Wohnanlage Zehlendorf I mit 642 Wohneinheiten sowie eine weitere in Berlin Zehlendorf gelegene Wohnanlage mit 35 Wohneinheiten erworben. Es sollen umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, die zu einer Erweiterung der Wohnflächen führen sollen. Die Realisierung soll durch ein Unternehmen des Bau-Verein-Konzerns erfolgen.
- Von der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH hat die GAG das in Hamburg belegene Bürogebäude Steckelhörn erworben, das derzeit über rund 4.710 m² Bürofläche verfügt; nach der für das Jahr 2006 geplanten Aufstockungsmaßnahme soll das Gebäude über rund 6.747 m² Bürofläche verfügen. Die für die Aufstockung erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor. Die Realisierung soll ebenfalls durch ein Unternehmen des Bau-Verein-Konzerns erfolgen.
- Von der Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH hat die GAG die Grundstücke der Quartiere I und IV aus dem Bauprojekt „heidberg.villages“ erworben. Die GAG ist in die gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg bestehende Bauverpflichtung eingetreten. Auf dem Grundstück des Quartier I wird in Abänderung der bisherigen Planung Mietwohnungsbau erfolgen. Mit der Realisierung der Baumaßnahme ist wiederum ein Unternehmen des Bau-Verein-Konzerns betraut, das die Abwicklung vornehmen soll.

Der von der GAG zu zahlende Gesamtgrundstückspreis für die vorgenannten Grundstücke beträgt T€ 63.402. Die Verwaltung des Immobilienbestandes der GAG soll auch weiterhin durch ein Unternehmen des Bau-Verein-Konzerns erfolgen. Zielsetzung des Bau-Vereins ist der Ausbau der GAG zu einem bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, an der der Bau-Verein langfristig mit knapp 25 % beteiligt bleibt.

Der Sozietät Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. R. Frohne als Partner angehört, sind Zahlungen für Rechtsberatung in Höhe von T€ 182 (Vorjahr: T€ 74) gezahlt worden.

b. Nahe stehende Personen

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates (Herr Prof. Dr. Ronald Frohne und Herr Rolf Hauschildt) und das Mitglied des Vorstandes Herr Dr. Lutz R. Ristow und dessen Ehefrau stellten dem TAG-Konzern Darlehen bzw. Bürgschaften von insgesamt T€ 16.372 (Vorjahr T€ 14.197) mit einer marktüblichen Verzinsung zur Verfügung.

Herr Rolf Hauschildt und die Ehefrau von Herrn Dr. Lutz R. Ristow verzichteten zum 30. Juni 2005 auf ausgereichte Darlehen von insgesamt T€ 1.500. Dieser Verzicht steht unter einer auflösenden Bedingung und kann bis zum 31. Dezember 2006 wieder aufleben.

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne hat im Jahr 2005 neun Wohnungen von der Adamshof Grundstücks GmbH zu einem Gesamtpreis von T€ 959 erworben. Der Verkauf erfolgte zu marktüblichen Bedingungen. Der Kaufpreis war zum Ende des Geschäftsjahres bezahlt.

Herr Michael Haupt hatte gegenüber der TAG eine Gewinngarantie in Höhe von insgesamt T€ 2.500 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 TAG-Stückaktien. Die Aktien wurden anschließend am Kapitalmarkt für insgesamt T€ 1.400 verkauft. Die 200.000 Aktien entsprechen zum 31. Dezember 2005 einem Anteil am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 2 %. Die Aktien wurden gemäß § 71 Abs. 1 Nr.1 AktG erworben, um einen bevorstehenden wirtschaftlichen Schaden von der Gesellschaft abzuwenden. Des Weiteren hat Herr Michael Haupt eine Avalprovision in Höhe von 1 % auf sein Bürgschaftsvolumen der JUS AG in Rechnung gestellt. Eine Zahlung ist noch nicht erfolgt.

Das Vorstandsmitglied der JUS AG, Herr Jan von Lewinski, hat zusammen mit seiner Ehefrau im Geschäftsjahr 2005 von der JUS AG eine Wohnung zu einem Kaufpreis von T€ 249 erworben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2005 bestand noch eine offene Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 8.

GESAMTBENZÜGE DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES

Die Bezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2005 beliefen sich auf T€ 774 (Vorjahr: T€ 608). Hierbei handelt es sich in Höhe von T€ 696 (Vorjahr: T€ 608) um die fixe Vergütung sämtlicher Vorstandsmitglieder. Herr Dr. Lutz R. Ristow erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 377, Herr Michael Haupt erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 205 und Herr Olaf Borkers T€ 114. Darüber hinaus erhielt Herr Olaf Borkers eine Abfindung in Höhe von T€ 38. Die Vergütung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41.

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr 2005 als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare für die Abschlussprüfung in Höhe von T€ 352 (Vorjahr: T€ 372), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen, in Höhe von T€ 88 (Vorjahr: T€ 15) sowie Honorare für Rechts- und Steuerberatungsleistungen in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€15).

MITGETEILTE BETEILIGUNGEN NACH § 21 WPHG

Nach § 21 WpHG zeigte der TAG mit Schreiben vom 14. April 2005 die Augendum Vermögensverwaltung GmbH, Hannover, an, dass die Beteiligungshöhe von 10 % auf nunmehr 9,4 % unterschritten wurde. Es wurde der TAG weiterhin mit Datum vom 29. Juni 2005 mitgeteilt, dass der European Asset Value Fond (Asset Value Investors), London, die Beteiligungshöhe von 5 % überschritten hat und mit 5,11 % beteiligt ist. Die LURIS Aktiengesellschaft Vermögensverwaltung, Hamburg, zeigte am 29. September 2005 an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5 % unterschritten haben und nun bei 4,77 % liegen. Die Cantor Fitzgerald Europe, London, zeigte mit Datum vom 17. Oktober 2005 an, dass sie an der TAG mit mehr als 10 % beteiligt ist und nunmehr eine Beteiligung in Höhe von 11,97 % besteht. Diese Beteiligung ist mit Meldung vom 13. März 2006 von Seiten der Cantor Fitzgerald Europe aktualisiert worden; die Beteiligung hat die Schwelle von 10 % unterschritten und beträgt zum jetzigen Zeitpunkt 5,39 %.

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2005:

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

- 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
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen
- Engefield Capital LLP, London

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

- 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
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Prof. Dr. Stephan Breidenbach, Berlin, Universitätsprofessor, (bis Januar 2006)

- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Herr Dr. Wolfgang Schnell, München, Chemiker

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

VORSTAND

Mitglieder des Vorstandes und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2005:

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

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee
- REAL Immobilien GmbH, Leipzig
- European Public Real Estate Association (EPRA), Amsterdam, (ab Oktober 2005)

Herr Olaf G. Borkers, Hamburg, Dipl.-Betriebswirt, (bis September 2005)

- ClanSailing AG, Hamburg
- REAL Immobilien GmbH, Leipzig, (bis September 2005)
- European Public Real Estate Association (EPRA), Amsterdam, (bis September 2005)

Herr Michael Haupt, Berlin, Jurist, (bis Dezember 2005)

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (bis Dezember 2005)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs AG, Tegernsee

Herr Andreas Ibel, Hamburg, Jurist, (seit Januar 2006)

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)

Herr Erhard Flint, Hamburg, Diplom-Ingenieur, (seit Januar 2006)

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, (bis Dezember 2005)

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. Auch die börsennotierte Tochtergesellschaft Bau-Verein AG hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2006 wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt und 2.511.463 Stückaktien wurden ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. März 2006. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf € 12.556.364 erhöht. Der TAG fließen damit liquide Mittel in Höhe von ca. € 21,3 Mio. zu.

Auch die Tochtergesellschaft Bau-Verein AG hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2006 ihr Grundkapital gegen Bareinlagen erhöht. Durch die Barkapitalerhöhung fließen der Bau-Verein AG liquide Mittel in Höhe von ca. € 19 Mio. zu.

Im Februar 2006 hat die TAG ihre Geschäftsanteile an der AGP Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee, auf 94 % aufgestockt. Diese Gesellschaft wird demzufolge ab dem 01. Januar 2006 im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Tegernsee, den 31. März 2006

(Dr. Lutz R. Ristow)

(Erhard Flint)

(Andreas Ibel)

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 – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. 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 Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 07. April 2006

Schröder, Nörenberg + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

H. Schröder M. Thiel
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Kontakt

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

JUS AG

Inselstraße 22
04103 Leipzig
Telefon 0341 - 21 67 8-0
Telefax 0341 - 21 13 97-6
www.jus.de

Bau-Verein zu Hamburg AG

Alte Königstraße 8 - 14
22767 Hamburg
Telefon 040 - 38 03 2-0
Telefax 040 - 38 03 2-388
www.bau-verein.de
info@bau-verein.de

Ab Sommer 2006:
Steckelhörn 9
20457 Hamburg

Gestaltung:

halledt Werbeagentur GmbH, Hamburg
www.halledt.de

