

Wir  
entwickeln  
Werte



**Geschäftsbericht 2006**

# Konzernkennzahlen

## Konzernkennzahlen

in TEUR	2006	2005
Umsatzerlöse	107.334	153.549
a) Grundstücksverkäufe	72.732	121.119
b) Hausbewirtschaftung	25.077	27.119
c) Betreuungstätigkeit	9.525	4.561
EBITDA	6.162	757
EBIT	17.099	-13.772
EBT	6.425	-32.262
Konzernergebnis	2.845	-35.465
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,14	-4,65
Bilanzsumme	693.251	482.458
Eigenkapital	288.703	90.241
Eigenkapitalquote in %	41,6	18,7

	31.12.2006	30.09.2006
NAV je Aktie in EURO	11,35	11,26
NNAV je Aktie in EURO	11,00	10,22

WKN/ISIN	830350/DE0008303504
Ticker Symbol	TEG
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float	94 %

Branche	Real Estate
---------	-------------

Marktsegment	SDAX
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main

Kurs in EUR	2.01.2006	8,13
Kurs in EUR	29.12.2006	9,24
Höchstkurs im Jahr 2006 in EUR	8.05.2006	10,15
Tiefstkurs im Jahr 2006 in EUR	24.07.2006	7,76
Marktkapitalisierung in TEUR	29.12.2006	300.913

Vorwort des Vorstands	<b>04</b>
Der deutsche Immobilienmarkt	<b>08</b>
Das Unternehmen	<b>18</b>
Die Unternehmensstrategie	<b>24</b>
Geschäftsbereiche	<b>26</b>
Portfolio	<b>30</b>
Die TAG-Aktie	<b>34</b>
Bericht des Aufsichtsrats	<b>38</b>
Corporate Governance	<b>45</b>
Konzernlagebericht	<b>48</b>
Konzernbilanz	<b>68</b>
Konzerngewinn- und verlustrechnung	<b>70</b>
Konzernkapitalflussrechnung	<b>71</b>
Konzerneigenkapitalentwicklung	<b>72</b>
Konzernsegmentberichterstattung	<b>73</b>
Konzernbeteiligungsbesitz	<b>74</b>
Konzernanhang	<b>78</b>
Bestätigungsvermerk	<b>121</b>
Kontakt	<b>123</b>

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

im vergangenen Geschäftsjahr hat die TAG Tegnsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) den eingeschlagenen Wachstumskurs durch zwei Kapitalmaßnahmen eindrucksvoll fortgesetzt. Der Turnaround ist – auch durch die Neuausrichtung – nachhaltig gelungen. Die Aufnahme in den SDAX und eine Marktkapitalisierung von über 350 Mio. Euro zeigen deutlich die erfolgreiche Positionierung am Finanzmarkt.

Die umfassende Stärkung der Eigenkapitalbasis wurde zunächst durch eine kleinere Kapitalerhöhung am Anfang des Jahres in Höhe von 21 Millionen Euro erreicht. Des Weiteren hat die TAG erfolgreich eine große Kapitalerhöhung im August durchgeführt, die dem Konzern einen Liquiditätszufluss von rund 160 Millionen Euro sicherte. Die erfolgreiche Platzierung der Aktien ist ein Beweis des Vertrauens der internationalen Anleger in die Strategie des Konzerns und in den deutschen Immobilienmarkt und zeigt sich in der stark angestiegenen Marktkapitalisierung. Ein Großteil der Aktien wurde von internationalen Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont gezeichnet.

Die Kapitalerhöhung hat zu einer Verbesserung der Eigenkapitalbasis um mehr als das Doppelte auf rund 42 Prozent sowie zu mehr als einer Verdreifachung der Marktkapitalisierung auf 301 Mio. Euro geführt. Darüber hinaus ist hiermit die Basis für Immobilienzukäufe in der geplanten Größenordnung von 800 Millionen Euro und einen damit verbundenen Anstieg des Bilanzvolumens auf 1,3 Milliarden Euro geschaffen worden.

Mit dem Erlös der Transaktion setzt die TAG als kapitalstarker Marktteilnehmer den eingeschlagenen Wachstumskurs weiter fort. Dabei wird auch zukünftig die auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Strategie Buy, Build & Hold verfolgt.

Bereits im Jahr 2006 hat die TAG Akquisitionen in der angekündigten Höhe von 250 Mio. Euro erfolgreich getätigt. Seit Sommer 2006 wurden Objekte mit 1.350 Wohneinheiten sowie 19 Gewerbeobjekte in den Metropolen Berlin, München, Leipzig und im Rhein-Ruhr-Gebiet erworben. Die Investitionen in den Bestandsaufbau erhöhen den Anteil der Mieteinnahmen am Gesamtumsatz und sichern kontinuierliche, stabile Cash Flows. Der erfolgreiche Ausbau des Dienstleistungsbereichs und die Kooperation mit internationalen Immobilieninvestoren führt zu weiteren ertragreichen Einnahmen der TAG.



**Andreas Ibel**

Vorsitzender des Vorstands

**Erhard Flint**

Mitglied des Vorstands

Auf Grund der schwierigen Marktlage hat sich die TAG bisher in den vergangenen Jahren beim Erwerb von Gewerbeimmobilien zurückgehalten. Im Hinblick auf die positive Marktentwicklung sowie die Diskussion um den deutschen REIT (G-REIT) wurde im Jahr 2006 das Gewerbeimmobilien-Portfolio der TAG in der Metropole München und im Rhein-Ruhr-Gebiet erneut aufgestockt.

Über diese Maßnahmen hinaus hat die TAG im vergangenen Geschäftsjahr die Konzernstruktur konsequent an die erwartete REIT-Gesetzgebung angepasst. Im Dezember 2006 erwarb die TAG 90 Prozent der Anteile an der Bau-Verein Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH. Damit hat das Unternehmen auf den aktuellen Gesetzentwurf zum G-REIT, nach dem REIT-Aktiengesellschaften lediglich gewerblich genutzte Objekte halten dürfen und Wohnimmobilien mit Ausnahme von Neubauten mit Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2006 ausgeschlossen werden, reagiert.

Alle Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien werden in der zukünftigen TAG Gewerbe AG gebündelt. Durch diese Konstruktion sowie eine angemessene Eigenkapitalausstattung und die Rechnungslegung nach IFRS verfügt die TAG über ideale Voraussetzungen, um schnell und flexibel auf die Anforderungen der deutschen REIT-Gesetzgebung zu reagieren.

# Vorwort des Vorstands

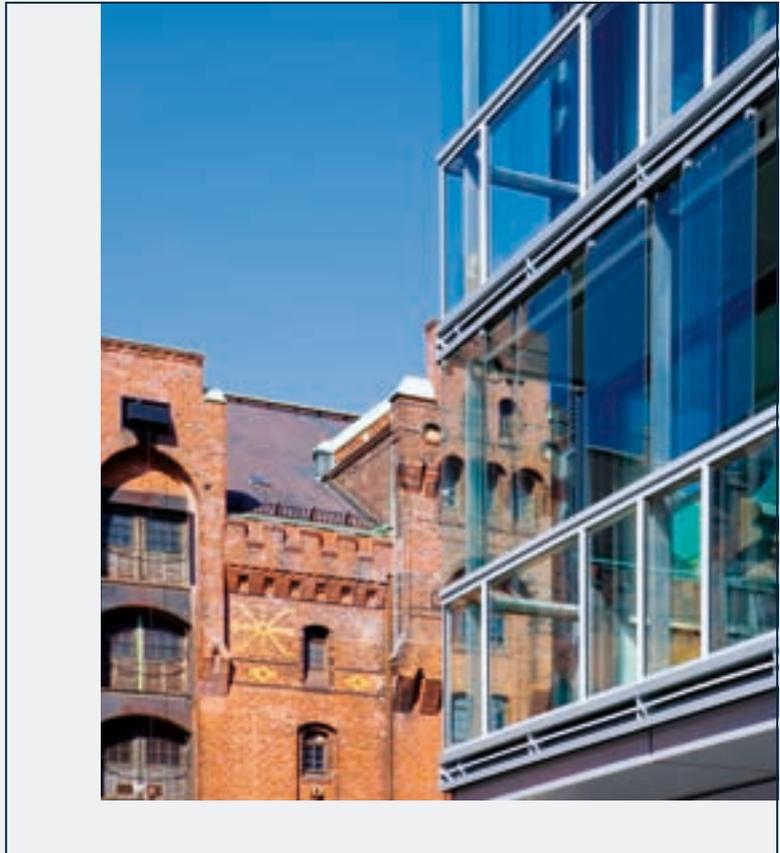
Die TAG blickt auf eine äußerst erfreuliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2006 zurück. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 6,4 Mio. Euro gemäß Umsatz übersteigt deutlich die im August 2006 auf 6,0 Mio. Euro angehobene Prognose.

Das Konzernergebnis nach Steuern beträgt 2,8 Mio. Euro im Jahr 2006. Das Immobilienvolumen der TAG stieg von 374 Mio. Euro auf 516 Mio. Euro.

Mit den Ergebniszahlen für das dritte Quartal 2006 wurde erstmals von der TAG der Net Asset Value (NAV) veröffentlicht. Die dabei für die Bewertung der Immobilien von international anerkannten Bewertungsunternehmen angewendete Ertragswertmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards und trägt zur Einordnung der TAG im Kapitalmarkt entscheidend bei. Der NAV beträgt 11,26 Euro je Aktie mit den Anteilen Dritter, ohne diese ergibt sich ein Wert von 10,22 Euro je Aktie.

Im letzten Quartal erhöhte sich der NAV nach Abzug der Minderheitenanteile auf 11 Euro pro Aktie. Diese Entwicklung bestärkt die Meinung von Analysten der SES Research GmbH in Hamburg, die das Unternehmen angesichts der guten Aussichten auf eine nachhaltig positive NAV-Entwicklung als unterbewertet beurteilen. Sie halten „eine Prämie von 15 Prozent auf den NAV“ vom Oktober 2006 gerechtfertigt, auch weil vergleichbare Unternehmen rund 30 Prozent über ihrem NAV notieren.

Zum Ende des Jahres übernahm das bisherige Vorstandsmitglied Andreas Ibel per 1. Januar 2007 den Vorsitz von Dr. Lutz R. Ristow, dieser wechselte als Vorsitzender in den Aufsichtsrat.



Dock 4, Hafencity, Hamburg

Mit den Kapitalerhöhungen, den erfolgreichen Investitionen sowie der strukturellen Neuausrichtung des Konzerns ist die TAG bestens vorbereitet, um die Chancen im deutschen Immobilienmarkt, die sich nicht zuletzt durch die Einführung des G-REIT's vergrößern werden, umfassend zu nutzen. Positive Bewertungen von Analysten sowie das rege Interesse in- und ausländischer Investoren bestärken den zuversichtlichen Blick in das nächste Geschäftsjahr und die eingeschlagene Strategie der TAG.

Wir danken unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement. Unser Dank gilt darüber hinaus unseren Kunden, Geschäftspartnern und Aktionären für die erfolgreiche Zusammenarbeit und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Hamburg, im April 2007

TAG Tegersee Immobilien- und Beteiligungs-AG

Andreas Ibel

Erhard Flint

## Die TAG im deutschen Immobilienmarkt

### Attraktive Chancen für Anleger

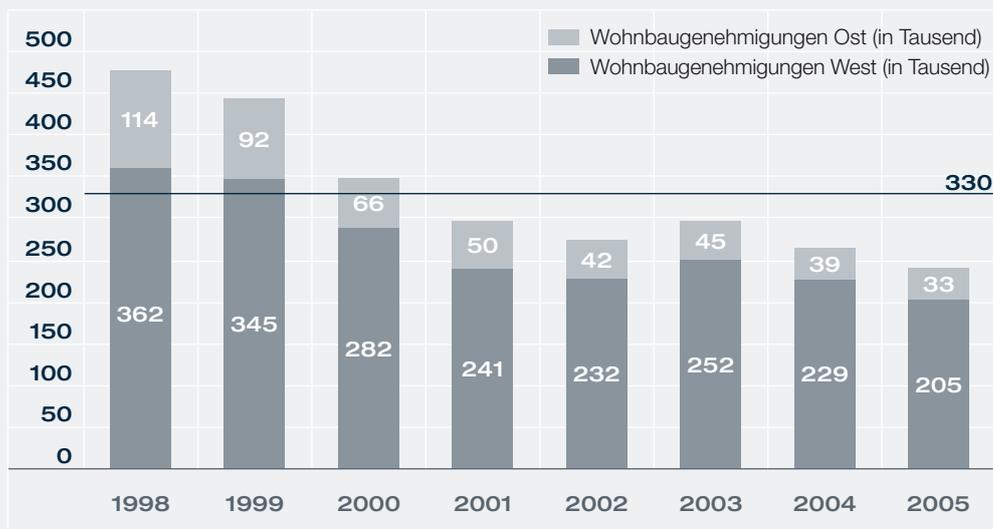
Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit für internationale Investoren einer der attraktivsten weltweit.

Während die Märkte in den meisten europäischen Staaten am Höhepunkt des Zyklus angelangt sind oder ihn bereits überschritten haben, verzeichnen Statistiker in Deutschland seit 15 Jahren eine moderate Entwicklung. Vorhandenes Wachstumspotenzial, vergleichsweise günstige Preise sowie das immer noch niedrige Zinsniveau sind gute Rahmenbedingungen für Investitionen. Die TAG ist mit ihrem Engagement im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich gut gerüstet, um von den diversen Chancen nachhaltig zu profitieren.

### Der Markt für Wohnimmobilien – steigende Mieten, begehrte Altbauten

Wohnen in der Großstadt wird teurer – das ist im Jahr 2006 eine der wesentlichen Tendenzen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gewesen. Wer im vergangenen Jahr eine Mietwohnung neu bezogen hat, musste laut Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) 2006/2007 durchschnittlich 1 Prozent mehr Miete zahlen als 2005. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung bei Altbauwohnungen in Städten über 300.000 Einwohnern. Während die Miete für Altbauwohnungen in guten Lagen bundesweit um 0,4 Prozent teurer wurde, stieg sie in entsprechenden Großstadtlagen um 2,78 Prozent. Die höchsten Mieten wurden 2006 in München mit 8,75 Euro pro Quadratmeter (drei Zimmer, 70 Quadratmeter, mittlerer Wohnwert) gezahlt. Vor dem Hintergrund einer weiterhin niedrigen Bautätigkeit gehen die Immobilienexperten des IVD davon aus, dass die Miete in den Großstädten weiterhin steigen und die Nachfrage nach Altbauwohnungen weiter zunehmen wird.

### Anzahl der Baugenehmigungen



Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— Bedarf

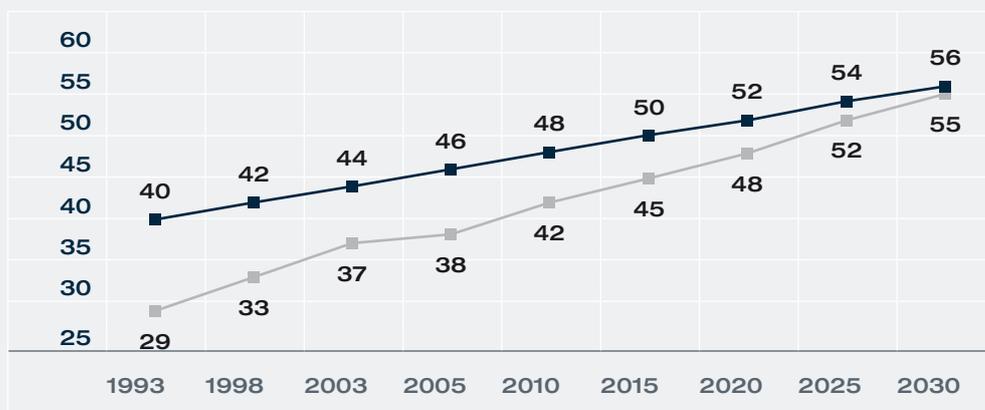
Auch für ausländische Investoren ist der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiter interessant. Mit rund 39 Millionen Wohneinheiten ist er der größte in Europa; 40 Prozent der Einheiten liegen in den Händen gewerblicher Anbieter. Die HSH Nordbank rechnet in einer Studie damit, dass bis 2015 1,5 Millionen Wohnungen in Deutschland über Portfoliotransaktionen an Investoren verkauft werden. Potentielle Verkäufer sind etwa Unternehmen, die sich ausschließlich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren wollen, und Kommunen, die sich unter dem Druck einer angespannten Finanzlage von ihren Liegenschaften trennen müssen.

Unternehmen	Anzahl Einheiten
Deutsche Annington (Terra Firma)	230.000
Gagfah Holding	150.000
Saga-GWG (Hamburg)	135.000
GSW (Cerberus)	110.000
LEG NRW GmbH (Land NRW)	100.000
THS Treuhandstelle (Bund, IGBCE, RAG)	80.000
RAG Immobilien AG	66.000
DKB Immobilien AG Gruppe	55.000
LWB mbH (Leipzig)	52.000
LEG BW (Baden-Württemberg)	47.000
Immeo Wohnen (Morgan Stanley et al)	40.000
DGAG GmbH (HSH Nordbank et al)	28.000
Corpus (Sparkasse Düsseldorf et al)	14.000
Bayerische Bau- und Immobilien (BIAG)	12.500

Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

Auch die Nachfrage wird sich positiv entwickeln, ein Grund dafür ist die im Vergleich zu anderen Ländern immer noch niedrige Eigentumsquote von 43 Prozent in Deutschland. Steigerungspotenzial gibt es besonders in den Metropolen wie Berlin (13 Prozent) und Hamburg (22 Prozent). Zumindest in den Ballungsräumen führen Aspekte der demographischen Entwicklung zu einer Belebung des Immobilienmarktes: das Bevölkerungswachstum wird sich Prognosen zufolge auf die Metropolregionen beschränken. Darüber hinaus nimmt seit Jahren der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu, seit 1970 von 55 auf 70 Prozent im Jahr 2004. Gleichzeitig steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, nach einer Studie des Marktforschungsinstituts Empirica bis zum Jahr 2030 in den alten Bundesländern von 46 auf 56 Quadratmeter.

## Prognose der Wohnflächenentwicklung pro Kopf (in m<sup>2</sup>)

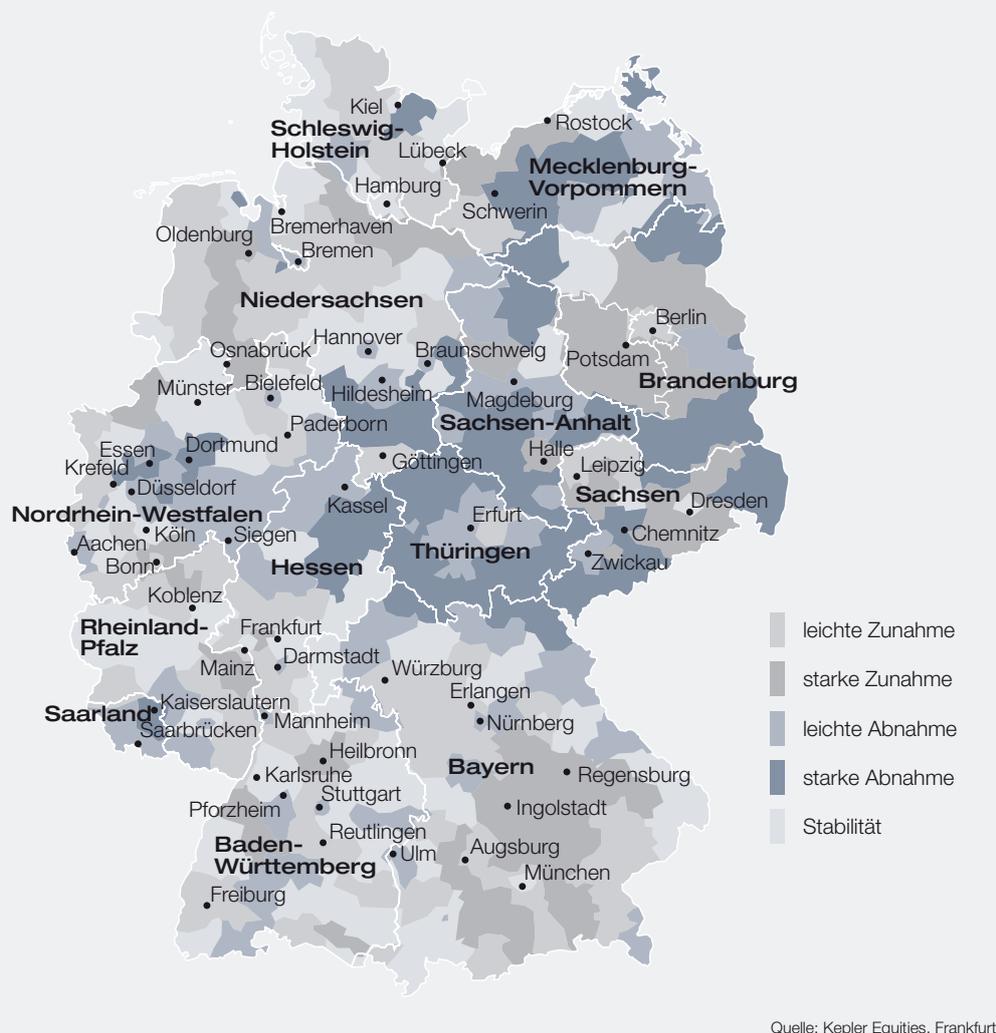


Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— West-Deutschland      — Ost-Deutschland

Die TAG ist mit ihrem von der Tochter Bau-Verein-Konzern gehaltenen Portfolio an Wohnimmobilien in begehrten Lagen von Metropolen wie Hamburg, Berlin, München und Leipzig zukunftsweisend aufgestellt. In Kombination mit der langjährigen Kompetenz in der Bestandsentwicklung und Verwaltung von Alt- und Neubauten ergeben sich große Marktchancen. 60 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland sind älter als 30 Jahre; auch das macht die Bestandsentwicklung insbesondere in guten Lagen zu einem Wachstumsmarkt, von dem die TAG nachhaltig profitiert.

## Bevölkerungswachstum 1999-2020



### Der Markt für Gewerbeimmobilien – Rekordzahlen 2006, großes Interesse ausländischer Investoren

Für den gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland war 2006 ein neues Rekordjahr. Nach Berechnungen des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle betrug das Investitionsvolumen in Deutschland 49,5 Milliarden Euro, 141 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Damit war Deutschland vor Frankreich und Großbritannien das begehrteste Land für Immobilieninvestitionen. Vor allem Anleger aus den USA und Großbritannien investierten zwischen Alpen und Nordsee. Eine besonders große Nachfrage herrschte in München; der Gewerbeimmobilienmakler Atis Real benennt ein Investitionsvolumen von 4,9 Milliarden Euro in der bayerischen Landeshauptstadt, das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von 228 Prozent. Danach liegt Berlin mit 4,2 Milliarden Euro und einer Steigerung von 139 Prozent an zweiter Stelle, gefolgt von Hamburg (3,9 Milliarden, 135 Prozent).

# Der deutsche Immobilienmarkt

Diese Zahlen decken sich mit den Ergebnissen der Marktanalyse Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 der Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC), nach der München und Hamburg erstmals zu den Top 10 der attraktivsten Immobilienstandorte in Europa gehören.

## Größte Transaktionen von Gewerbeimmobilien in 2006

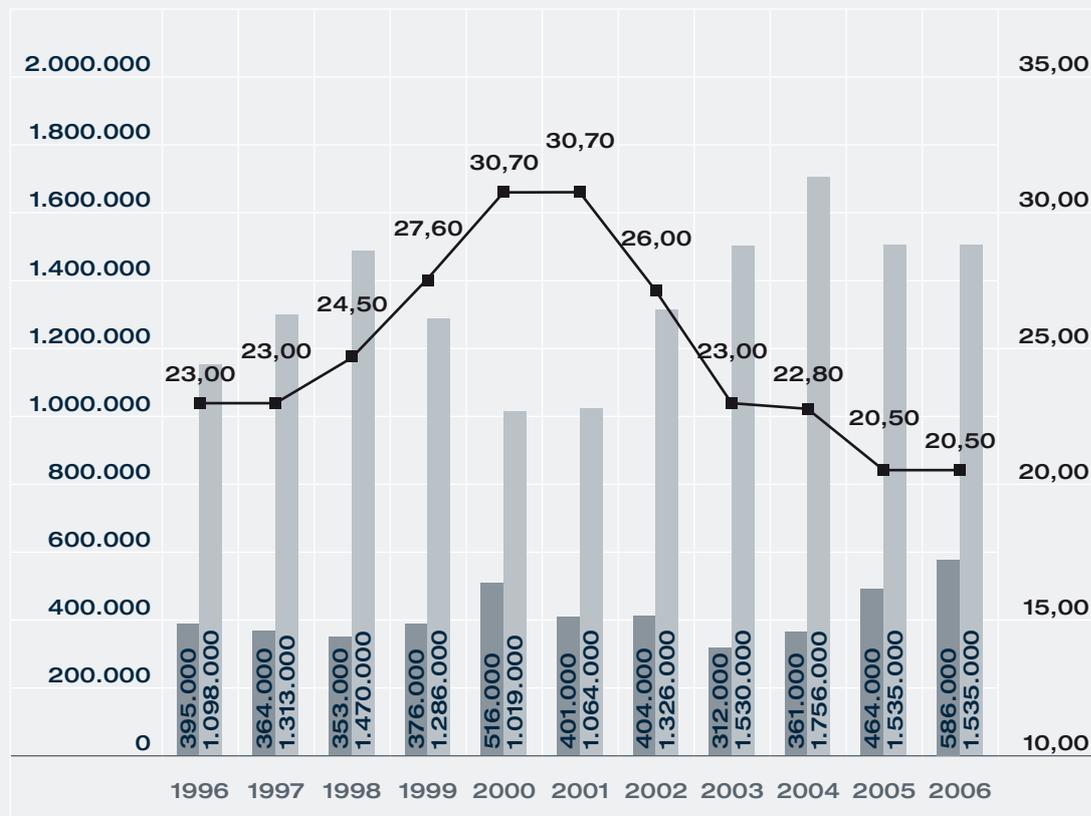
Sektor	Name	Anzahl Objekte	Preis Mio. EUR	Verkäufer	Verkäufer, Ursprungsland	Käufer	Käufer, Ursprungsland
Einzelhandel	Karstadt Portfolio	97	4500	Karstadt Quelle AG	Deutschland	Whitehall (Goldman Sachs)	Global
Mix	Projekt „Mars“	61	2100	DBRE	Deutschland	Eurocastle/ Fortress	Global
Gewerbe	Projekt „Hercules“	47	1100	DEKA	Deutschland	Oaktree	Global
Gewerbe	Projekt Cole & Bridge	Cole: 4 Bridge: 6	1004	DBRE	Deutschland	CDP/SITQ, Eurocastle/Fortress	Frankreich/ Canada, USA
Einzelhandel	Lidl Portfolio	250	1000	Lidl & Schwarz	Deutschland	Babcock and Brown	Australien
Gewerbe	Projekt Nautilus I and Nautilus II	Naut I: 10 Naut II: 4	860	DIFA	Deutschland	Tishman Speyer, IVG	USA, Deutschland
Gewerbe	Primo I and Primo II	38	816	City of Hamburg	Deutschland	IXIS	Frankreich
Einzelhandel	Max Bahr DIY Portfolio	77	800	Max Bahr	Deutschland	Nomura International	Japan
Mix	Leo II	36	768	State of Hesse	Deutschland	CA Immobilien AG	Österreich
Einzelhandel	Brune Portfolio	4	710	Brune	Deutschland	Merrill Lynch/ ECE	USA

Die Gründe für das große Interesse internationaler Investoren am Immobilienmarkt liegen in den im internationalen Vergleich niedrigen Immobilienpreisen sowie den günstigen Konjunkturprognosen. Auch die bevorstehende Einführung von steuerbegünstigten Immobilienaktiengesellschaften, den sogenannten REIT's (Real Estate Investment Trusts), zieht Investoren an. Experten erwarten, dass in den nächsten zehn Jahren 20 bis 40 REIT's an die Börse gehen, das Emissionsvolumen wird auf deutlich mehr als 100 Millionen Euro veranschlagt.

Neben einem großen Potential in der Wertsteigerung locken auch steigende Büromieten die Investoren. Nach Jahren des Mietpreizrückgangs registrieren die Marktbeobachter des Immobilienverbands Deutschland (IVD) wieder steigende Büromieten in den großen Städten. Im Einzelhandelsbereich entwickeln sich wie in den Vorjahren lediglich Flächen in 1A-Lagen großer Städte positiv, während die Mieten in kleineren Städten und für Flächen in 1B-Lagen weiter zurückgehen.

Bei hochwertigen Büroflächenangeboten stiegen im Vergleich zum Vorjahr die Büromieten in Großstädten ab 200.000 Einwohner um 1,38 Prozent, in Städten ab 300.000 Einwohnern sogar um 2,51 Prozent. Dabei ist die Lage von ausschlaggebender Bedeutung.

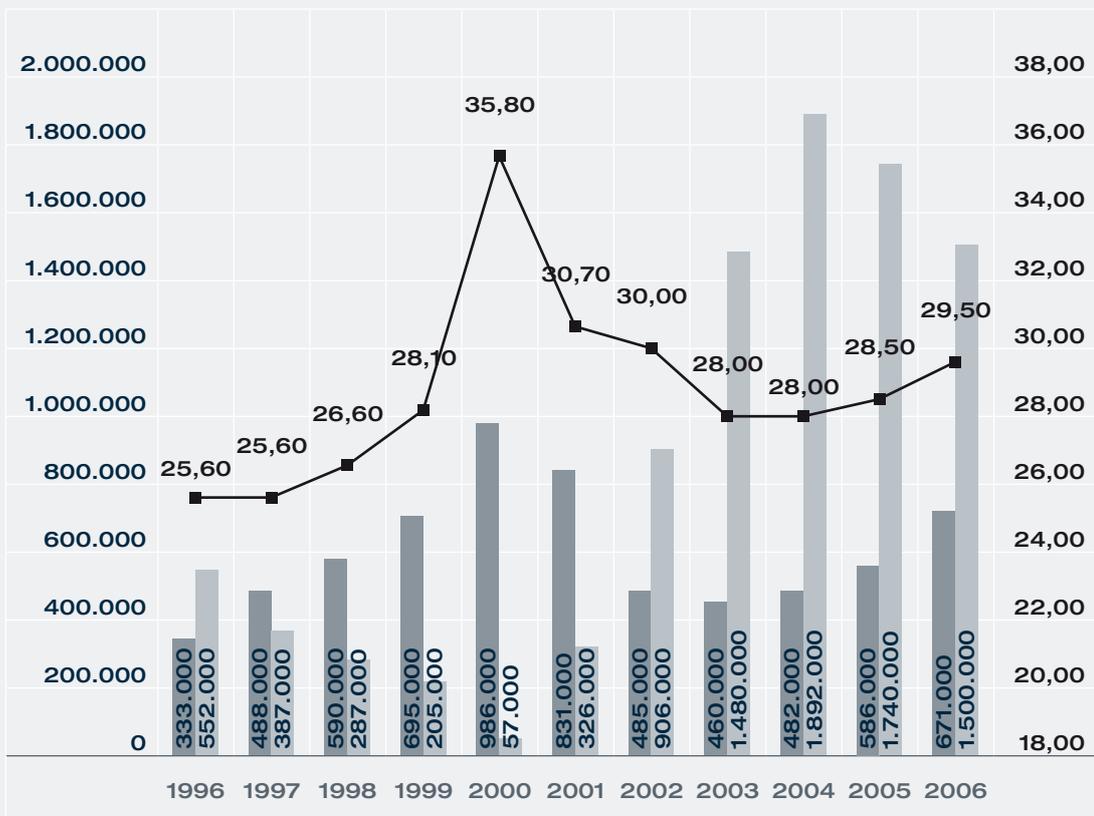
### Erstklassige Büroraumlagen in Deutschland: Berlin



Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— Spitzmiete EUR/m²/Monat    ■ Büroflächen-Neuvermietung (m²)    ■ Leerstand (m²)

## Erstklassige Bürolagen in Deutschland: München



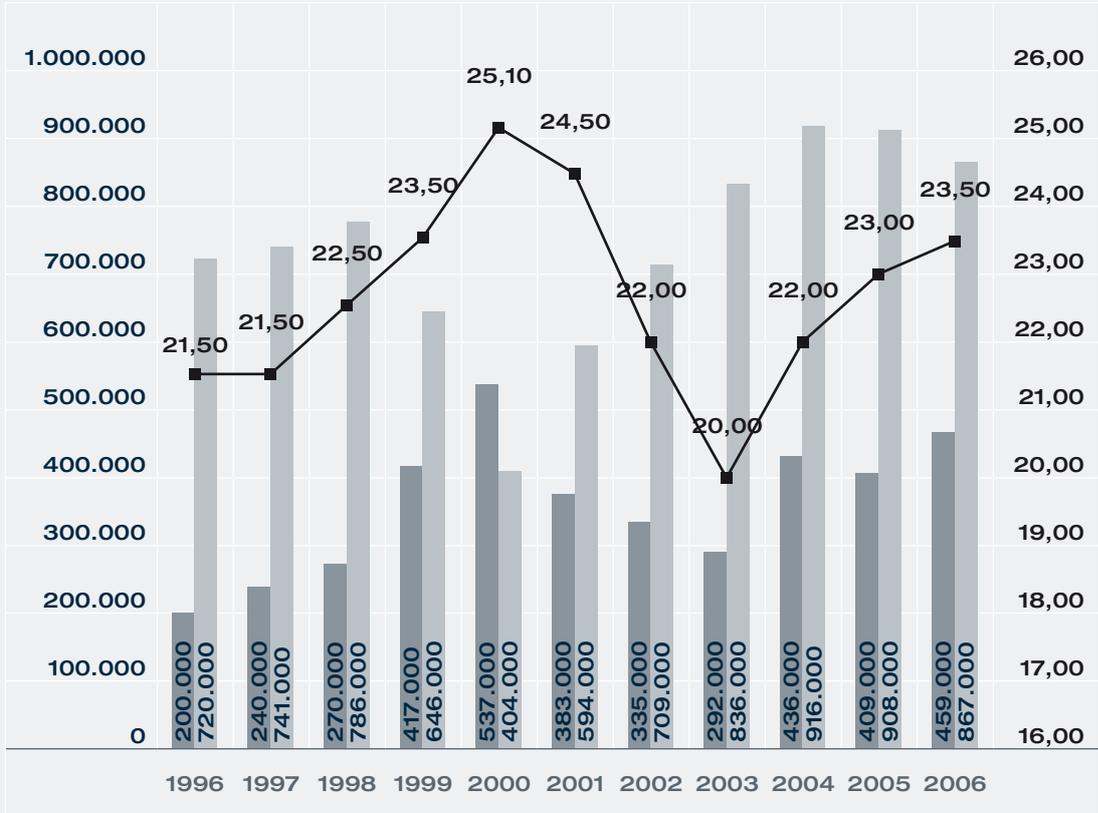
Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— Spitzenmiete EUR/m²/Monat      ■ Büroflächen-Neuvermietung (m²)      ■ Leerstand (m²)



Belziger Straße, Berlin

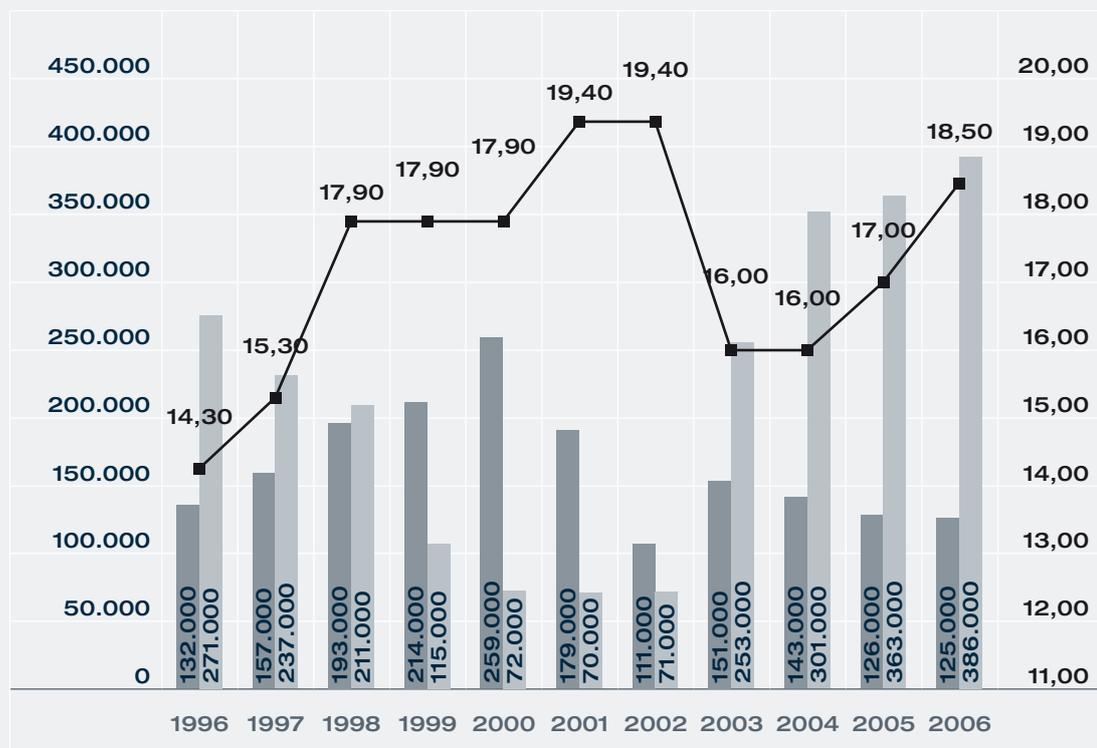
Erstklassige Bürolagen in Deutschland: Hamburg



Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— Spitzenmiete EUR/m²/Monat    ■ Büroflächen-Neuvermietung (m²)    ■ Leerstand (m²)

## Erstklassige Bürolagen in Deutschland: Stuttgart



Quelle: Kepler Equities, Frankfurt

— Spitzenmiete EUR/m²/Monat    ■ Büroflächen-Neuvermietung (m²)    ■ Leerstand (m²)

München ist einer der teuersten Standorte für Gewerbeimmobilien mit einer Spitzenmiete von 29,50 Euro pro Quadratmeter. Es folgen Hamburg mit 23,50 Euro, Düsseldorf mit 21,50 Euro, Berlin mit 20,50 Euro und Köln mit 20,45 Euro pro Quadratmeter.

Bereits heute besitzt die zukünftige TAG Gewerbe AG Immobilien in Metropollagen. Die Strategie der langfristigen Wertsteigerung des REIT-fähigen Unternehmens ist attraktiv für Investoren, die an den Potentialen des deutschen Marktes partizipieren wollen. Weitere Ertragschancen verspricht die Unterstützung der ausländischen Investoren durch die Dienstleistungsgesellschaft TAG Asset Management GmbH.



Projektentwicklung Stuttgart Südtor, Stuttgart

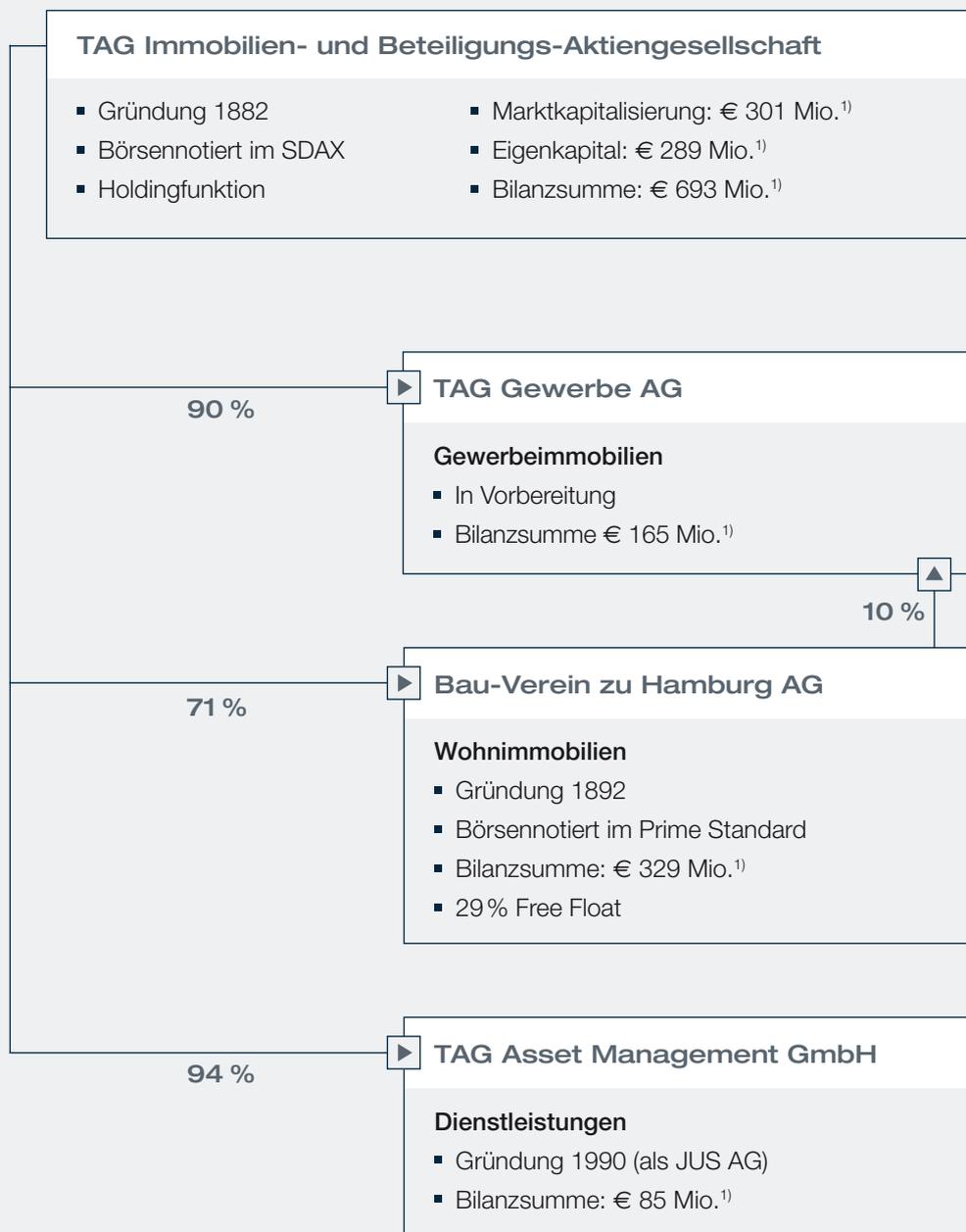
## Das Unternehmen

### Immobilien mit Wachstumspotenzial

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) ist die Holding eines strukturierten und auf die deutschen Wachstumsmetropolen fokussierten Immobilienkonzerns. Über ihre Beteiligungen ist sie sowohl auf dem Wohn- als auch dem Gewerbeimmobilienmarkt aktiv. Kerngeschäfte sind die Verwaltung eigener Bestände, die Bestandsentwicklung, der Neubau, das Portfoliomanagement für Dritte sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Ihre Aktivitäten konzentriert die TAG auf wichtige Metropolregionen in Deutschland, die sich durch Wachstumspotential sowie langfristig positive Perspektiven im Immobilienmarkt auszeichnen. Dazu gehören Berlin, Hamburg, München, Leipzig und das Rhein-Main-Gebiet. Das Unternehmen hat rund 5.000 Einheiten von Wohn- und Geschäftsimmobilien im Eigenbestand, derzeit befinden sich rund 1.450 Einheiten im Bau und in der Planung. Darüber hinaus verwaltet das Unternehmen 7.200 Einheiten für Dritte.

Die TAG hält einen Anteil von 71 Prozent an der ebenfalls im Prime Standard börsennotierten Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Der Bau-Verein-Konzern fokussiert sich weiterhin auf den Bereich Wohnimmobilien. Der Free Float beträgt 29 Prozent. Im Zuge der Optimierung der Konzernstruktur und als Vorbereitung für einen G-REIT wurden die Gewerbeimmobilien vom Bau-Verein an die TAG verkauft. Die TAG hält damit direkt 90 Prozent an der zukünftigen TAG Gewerbe AG, der Anteil des Bau-Vereins beträgt 10 Prozent. Die Beteiligung der TAG an der TAG Asset Management GmbH beträgt 94 Prozent. Die Gesellschaft agiert als Immobiliendienstleister für die Konzerngruppe und für Dritte.



<sup>1)</sup> 31.12.2006

Die TAG mit der Zentrale in Hamburg hat Niederlassungen in Berlin, Leipzig und München. Damit ist sie in regionaler Nähe zu ihren Immobilienbeständen präsent.

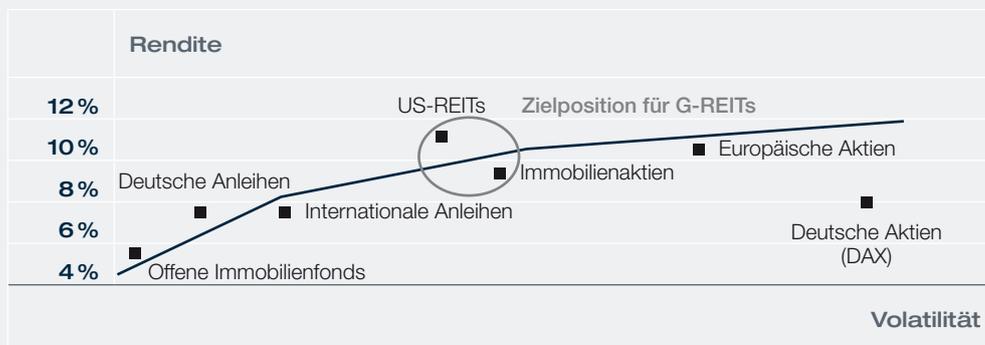
Am 18. Dezember 2006 wurde die TAG in den deutschen SDAX aufgenommen, in dem 50 kleinere deutsche Aktiengesellschaften enthalten sind. Die Börsennotierung im SDAX führt weiter zu erhöhtem Investoreninteresse, einem höheren Handelsvolumen und damit einhergehend steigender Marktkapitalisierung.



Schwalbenburg, Hamburg

### German REIT – gut aufgestellt

Die rückwirkende Einführung des German REIT als steuerbegünstigte Anlagemöglichkeit zum 1. Januar 2007 birgt neue Chancen für den deutschen Immobilienmarkt. Die TAG ist durch ihre Konzernstruktur gut auf das von Bundestag und Bundesrat verabschiedete G-REIT-Gesetz eingestellt. Mit der Bündelung des Gewerbeportfolios in der zukünftigen TAG Gewerbe AG im Dezember 2006 hat das Unternehmen auf die Ankündigung der Bundesregierung reagiert, nach der REIT-Aktiengesellschaften neben Neubauten (Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2006) zunächst nur gewerblich genutzte Objekte halten dürfen. Experten gehen davon aus, dass mittelfristig auch Wohnimmobilien aus dem Bestand einbezogen werden. Für diesen Fall ist die TAG mit der börsennotierten Bau-Verein AG ebenfalls als potenzieller REIT-Kandidat gerüstet.



Quelle: DekaBank

— Wirtschaftliche Grenze

### Net Asset Value (NAV)

Die TAG hat für die Ermittlung der Markt-/Verkehrswerte ihrer Immobilien einen unabhängigen Dritten, vorwiegend Cushman & Wakefield aus Frankfurt, beauftragt. Die dabei für die Bewertung der Immobilien von international anerkannten Bewertungsunternehmen angewendete strukturierte Ertragswertmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards und wird entscheidend dazu beitragen, dass Anleger das Angebot der TAG im Kapitalmarkt richtig einordnen können. Diese ermittelten Marktwerte bilden neben der Bewertung des Servicegeschäfts die Grundlage zur Ermittlung des Net Asset Value (NAV), der internationalen Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften. Der NAV der TAG wurde erstmals zum 30. September 2006 veröffentlicht. Er stieg vom dritten Quartal zum vierten Quartal 2006 von 10,22 Euro je Aktie auf 11,00 Euro je Aktie ohne Anteile Dritter.

### TAG Net Asset Value zum 31.12.2006

	in TEUR
Buchwert der Immobilien	519.799
Wertdifferenz zum Marktwert	55.516
Servicegeschäft (DCF-Wert)	23.297
Marktwert der Finanzanlagen	8.413
Übrige Aktiva	167.313
<b>Nettovermögen</b>	<b>774.338</b>
Verbindlichkeiten	-404.548
<b>Net Asset Value</b>	<b>369.790</b>
Minderheitenanteile	-11.526
<b>Net Net Asset Value</b>	<b>358.264</b>
Anzahl der Aktien	32.566.364
NAV je Aktie in EUR	11,35
NNAV je Aktie in EUR	11,00

## **Mitarbeiter – Kompetenz und Erfahrung**

Die TAG beschäftigt im Konzern insgesamt rund 160 Mitarbeiter an den Standorten Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Tegernsee. Eine gute Qualifikation der Mitarbeiter sowie die meist langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft ermöglichen die kompetente Betreuung der Projekte in jeder Phase – ganz gleich ob es um die Projektplanung, die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen oder die Verwaltung der Bestände geht. Ihre vielseitige Kompetenz stellen sie auch Kunden zur Verfügung, die ihre Objekte von der TAG Asset Management GmbH verwalten lassen oder andere Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Von Hamburg aus übernehmen Mitarbeiter Aufgaben für den Gesamtkonzern wie Controlling, Public- und Investor-Relations.

## **Geschichte**

### **Mit Tradition die Chancen von heute nutzen**

Im Jahr 2007 feiert die TAG ihren 125. Geburtstag. Im Jahr 1882 wurde sie als Eisenbahn Actiengesellschaft Schaftlach-Gmund-Tegernsee gegründet. Noch heute transportiert die Bahn Fahrgäste von München an den Tegernsee. Die TAG verpachtete 1999 den Schienenfuhrpark und generiert dadurch kontinuierliche Erlöse aus Verpachtung. Im Portfolio blieben Liegenschaften von insgesamt rund 50.000 Quadratmetern am Tegernsee erhalten, sie werden im Rahmen der aktiven Bestandsentwicklung weitergeführt. Durch den Erwerb von Beteiligungs- und Objektgesellschaften wandelte sich das Unternehmen bis heute grundlegend zum börsennotierten Immobilienkonzern.

Auf eine mehr als 115-jährige Geschichte kann auch die TAG-Tochter Bau-Verein zu Hamburg AG zurückblicken. 1892 gegründet und seit 1903 Aktiengesellschaft, baute das Unternehmen seit Generationen einen großen Erfahrungsschatz in der Wertsteigerung von Bestandsimmobilien auf. Zum 100. Geburtstag erwarb das Unternehmen Hamburgs ältestes Mietshaus, den im Barockstil erbauten Paradieshof, und investierte große Summen, um das Gebäude zu erhalten. Heute stellt eine schematisierte Abbildung des Paradieshofs einen Teil des Unternehmenslogos dar.

Die TAG und der Bau-Verein profitieren von der langjährigen Praxis und umfassenden Immobilienkompetenz des aktuellen Managements und der Mitarbeiter.



Schwägerichenstraße, Leipzig

## Die Unternehmensstrategie

### Buy, Build & Hold

Die Unternehmensstrategie der TAG ist darauf ausgerichtet, langfristige Wertsteigerungen zu generieren. Dadurch ist es möglich, die Einkaufspolitik optimal an die zyklischen Veränderungen des Marktes anzupassen. Die Kombination von Bestandshaltung und Bestandsentwicklung sowie die breite Palette an Servicedienstleistungen rund um die Immobilien deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Immobilien ab und bietet zahlreiche Wettbewerbsvorteile. So ermöglicht sie die optimale Nutzung des Potentials für Wertsteigerungen. Darüber hinaus lassen sich mit dem Serviceangebot für Investoren regelmäßige Erträge ohne große Kapitalbindung generieren. Das profunde und ausgewiesene Know-how des Managements sowie die langjährige Erfahrung des Unternehmens in allen Aspekten des Immobilienmarktes sind beste Voraussetzungen für eine Strategie, die nicht nur auf kurzfristige Marktentwicklungen reagiert, sondern die nachhaltige Wertschöpfung im Fokus hat. Der Aufbau eines langfristigen Bestandsportfolios mit stabilem Cash Flow und hohen Renditen, der auch durch die umfassenden Kapitalmaßnahmen ermöglicht wurde, ist dabei zentrale Maßnahme. Die regionale Präsenz in wichtigen Märkten generiert darüber hinaus zusätzliche Vorteile.

Buy	Build	Hold	Service
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deutsche Metropolen mit langfristiger Wachstumsperspektive</li> <li>▪ Gute Wohnlagen</li> <li>▪ Attraktive Mietrenditen mit hohen Cash Flows</li> <li>▪ Fokus auf kleine bis mittlere Immobilienportfolios</li> <li>▪ Detaillierte Due Diligence durch kompetente Mitarbeiter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>▪ Schaffung zusätzlicher Flächen durch Ausbau und Aufstockung</li> <li>▪ An- und Neubau</li> <li>▪ Verbesserung des Umfeldes</li> <li>▪ Aktive Wertschöpfung durch Bestandsentwicklungsmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristige Bestandshaltung</li> <li>▪ Mietsteigerungspotential nutzen</li> <li>▪ Optimierung der Betriebskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobiliendienstleistungen für die Gruppe und für Dritte</li> <li>- Hausverwaltung</li> <li>- Due Diligence</li> <li>- Projektsteuerung</li> <li>- Baubetreuung</li> <li>- Controlling</li> <li>- Finanzbuchhaltung</li> </ul>



Bärenparksiedlung, Berlin; Foto: Bavaria Luftbild Verlag GmbH

Beispielhaft für die Buy, Build & Hold Strategie der TAG ist das Projekt Bärenparksiedlung, ein denkmalgeschütztes Wohnensemble in Berlin-Tempelhof, das der Bau-Verein im Dezember 2006 erwarb.

Die Wohnanlage mit 885 Wohnungen in gut erhaltener Altbausubstanz aus den 30er Jahren in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern bietet ein vielversprechendes Wertsteigerungspotenzial. Insgesamt verfügt die Siedlung über ca. 48.000 Quadratmeter Wohnfläche und bietet ein zusätzliches Wohnflächenpotential von etwa 9.000 Quadratmetern in den ausbaufähigen Dachgeschossen.

Das Unternehmen plant in den nächsten Jahren eine umfangreiche Modernisierung sowie die Errichtung moderner und großzügiger Dachgeschosswohnungen und den Anbau von Balkonen. Vorgesehen ist dabei eine bedarfsgerechte Vielfalt von Ausstattungen und Grundrissen von Wohnungen bis zu 100 Quadratmetern mit einem bis vier Zimmern. Sie werden mit modernen Küchen und Bädern sowie teilweise mit Gästebädern aufgewertet. Erneuerte Fassaden in hellen Farben sorgen für eine anspruchsvolle Optik, die Erneuerung der Heizungsanlage inklusive der Warmwasserversorgung und des Elektronetzes sorgen für Energieersparnis und zeitgemäßen technischen Standard.

Durch die geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die optimierten Grundrisse sowie die neuen Dachgeschosswohnungen werden die Mieteinnahmen und damit der Wert der Anlage erheblich gesteigert.

## Geschäftsbereiche: Wohnen, Gewerbe und Service

### Wohnimmobilien in der Bau-Verein zu Hamburg AG

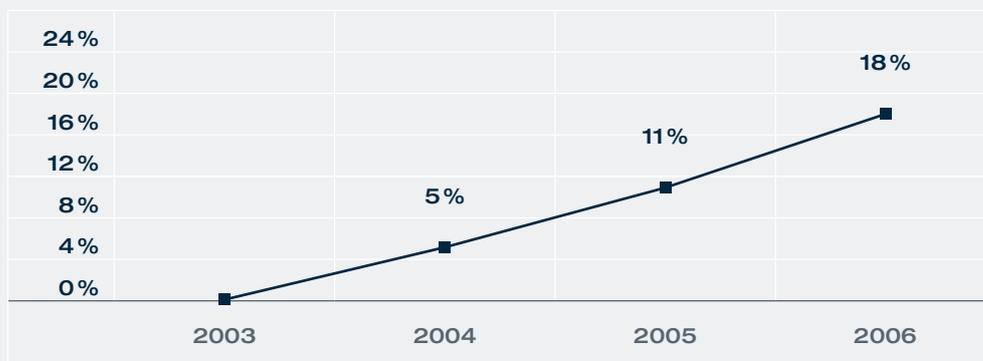
#### Langfristige Wertsteigerung von Wohnimmobilien in Top-Lagen

Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft ist zurzeit die größte Beteiligungsgesellschaft im TAG-Konzern. Ihr Kerngeschäft ist die Bestandsentwicklung von Wohnanlagen sowie der Neubau von Wohnungen in etablierten Lagen der Metropolstandorte Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Raum Rhein-Main. Damit ist der Bau-Verein in Märkten mit positiver Wirtschaftsentwicklung und steigenden Bevölkerungszahlen vertreten. Ziel ist es, den eigenen Bestand durch Zukäufe von Wohnimmobilien nachhaltig zu stärken und durch ein aktives Portfoliomanagement den Wert zu steigern. Derzeit befinden sich rund 5.000 Einheiten im Bestand und 1.450 Einheiten im Bau oder in der Planung. Durch Standorte in Hamburg, Berlin, Leipzig und München hält der Bau-Verein stets einen engen Kontakt zu eigenen Beständen und den regionalen Märkten.

Seit Jahrzehnten nutzt das Unternehmen erfolgreich das umfassende Know-how im Bereich Bestandsentwicklungen. Dabei wird der Ertragswert durch Modernisierung, Flächenmehrung wie Dachausbauten sowie die Verbesserung des Umfeldes erhöht. Darüber hinaus übernimmt der Bau-Verein die Vermietung und Verwaltung der eigenen Bestände.

Im Zuge der Vorbereitungen auf den G-REIT erwarb die TAG 90 Prozent der Anteile der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH zum Ende des Jahres 2006. Damit fokussiert sich die Bau-Verein AG künftig weiter konsequent auf die deutsche Wohnungswirtschaft. Der Verkaufserlös schafft die Voraussetzung für weiteres Wachstum aus eigenen Mitteln. Im letzten Quartal des Jahres 2006 erwarb die Bau-Verein AG insgesamt 1.350 neue Wohneinheiten in Berlin, Leipzig und Rhein-Main-Gebiet und stockte damit das vorhandene Portfolio deutlich auf. Das Transaktionsvolumen betrug 55 Millionen Euro. Das Unternehmen plant für die drei Standorte Investitionen in Höhe von 10 Millionen Euro.

#### Wertsteigerung Renditeliegenschaften



— Marktwertsteigerung in %



Pegasus Business Center, München

## **Gewerbeimmobilien in der TAG Gewerbe AG**

### **Marktchancen nutzen**

Im Zuge des G-REIT's, sowie der positiven Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien investierte die TAG im vergangenen Jahr vermehrt in Gewerbeimmobilien. Der bisherige Bestand aus dem Bau-Verein-Konzern sowie Neuakquisitionen von Gewerbeimmobilien werden in der zukünftigen TAG Gewerbe AG gebündelt. Im Bereich Gewerbeimmobilien investiert das Unternehmen ausschließlich in gute Lagen der Metropolstandorte wie beispielsweise München, Hamburg sowie des Rhein-Main-Gebiets. Im Jahr 2006 wurde das vorhandene Gewerbeportfolio durch Akquisitionen in Höhe von insgesamt 105 Millionen Euro aufgestockt.



## **Servicedienstleistungen in der TAG Asset Management GmbH**

### **Umfassendes Angebot, langjährige Erfahrung**

Die Aktivitäten im Bereich Dienstleistungen bündelt die TAG in der Tochter TAG Asset Management GmbH. Das Unternehmen deckt alle immobilienrelevanten Leistungen von Akquisition über Due Diligence, Projektentwicklung und -steuerung bis hin zu Baubetreuung, Controlling und Asset Management ab. Es beschäftigt erfahrenes Fachpersonal und nutzt das umfassende und langjährige Know-how im Bereich Bestandsentwicklung sowie die regionale Präsenz in den wichtigsten Märkten. Vor diesem Hintergrund ist es gelungen, den Bereich Service deutlich auszubauen.

Die TAG Asset Management GmbH unterstützt nationale und internationale Investoren in ihren Bauvorhaben, wie beispielsweise den internationalen Investor Conwert Immobilien Invest AG, Wien. Ein Joint Venture sieht das Portfoliomanagement, die Entwicklung der Immobilienbestände und das Controlling in Deutschland durch die TAG Asset Management GmbH vor.

Mit dem Ausbau des umfassenden Dienstleistungsangebots rund um die Immobilie vergrößerte die TAG die nicht kapitalgebundenen Ertragsmöglichkeiten mit sicherem Planungshorizont. Gemeinsam mit dem Engagement in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien deckt das Unternehmen damit die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab.

Die Dienstleistungen der TAG Asset Management GmbH werden auch innerhalb der Konzerngruppe genutzt, vor allem bei der Akquisition, aber auch in den Bereichen Öffentlichkeitsarbeit, Datenverarbeitung und Controlling.

Foto: Holbeinstraße, Leipzig

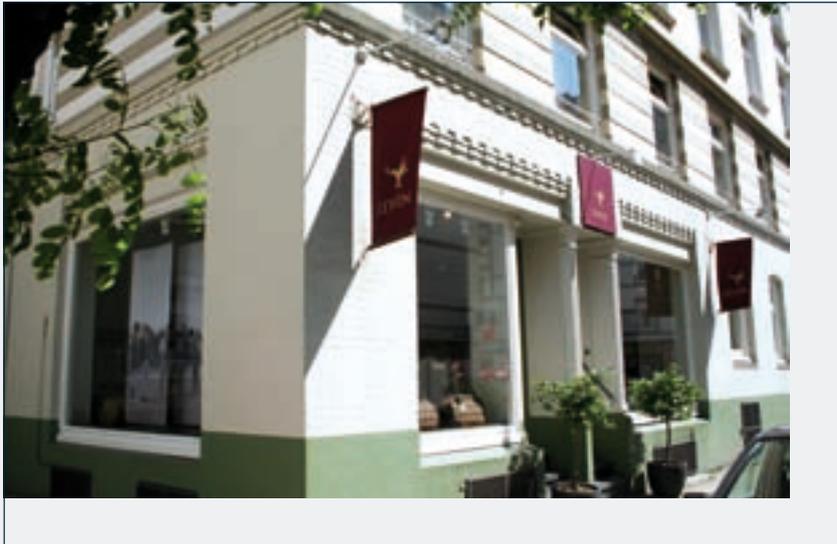
## Portfoliodarstellung

### Renditeliegenschaften ohne Grundstücke

	Hamburg	Berlin	München	Leipzig	Sonstige	Summe
Einheiten	1.062	93	60	433	494	<b>2.142</b>
Fläche in m <sup>2</sup>	59.205	10.121	4.092	24.752	40.950	<b>139.120</b>
Ø Größe je EH in m <sup>2</sup>	56	109	68	57	83	<b>65</b>
Leerstand zur Vermietung in m <sup>2</sup>	1.066	438	211	770	1.707	<b>4.192</b>
Leerstand zur Vermietung	2%	4%	5%	3%	4%	<b>3%</b>
Istmiete in TEUR	4.615	350	465	413	2.582	<b>8.425</b>
Istmiete in EUR/m <sup>2</sup>	6,71	5,05	9,99	4,13	6,73	<b>5,05</b>
Marktmiete in TEUR	5.755	946	465	1.810	3.327	<b>12.302</b>
Marktmiete in EUR/m <sup>2</sup>	8,10	7,79	9,47	6,09	6,77	<b>7,37</b>
Gepl. Investitionen in TEUR	2.443	2.753	0	13.277	5.943	<b>24.416</b>

### Umlaufvermögen – Wohnen

	Hamburg	Berlin	München	Leipzig	Sonstige	Summe
Einheiten	308	1.915	210	31	143	<b>2.607</b>
Fläche in m <sup>2</sup>	19.913	115.866	10.572	1.939	3.510	<b>151.800</b>
Ø Größe je EH in m <sup>2</sup>	65	61	50	63	25	<b>58</b>
Leerstand investiv in m <sup>2</sup>	0	19.332	0	0	0	<b>19.332</b>
Leerstand investiv	0%	17%	0%	0%	0%	<b>13%</b>
Leerstand zur Vermietung in m <sup>2</sup>	146	2.598	351	191	53	<b>3.338</b>
Leerstand zur Vermietung	1%	2%	3%	10%	2%	<b>2%</b>
Leerstand zum Verkauf in m <sup>2</sup>	5.943	14.245	461	1.486	0	<b>22.135</b>
Leerstand zum Verkauf	30%	12%	4%	77%	0%	<b>15%</b>
Istmiete in TEUR	986	4.149	876	16	330	<b>6.357</b>
Istmiete in EUR/m <sup>2</sup>	4,13	2,98	6,90	0,70	7,83	<b>3,49</b>
Gepl. Investitionen in TEUR	1.535	30.211	0	727	0	<b>32.473</b>



Rambachstraße, Hamburg

### Umlaufvermögen – Gewerbe

	Hamburg <sup>1)</sup>	München	Rhein-Main	Sonstige	Summe
Einheiten	26	56	101	28	<b>211</b>
Fläche in m <sup>2</sup>	19.811	42.990	26.567	25.565	<b>114.933</b>
Leerstand investiv in m <sup>2</sup>	457	2.692	2.327	1.618	<b>7.094</b>
Leerstand investiv	2%	6%	9%	6%	<b>6%</b>
Leerstand zur Vermietung in m <sup>2</sup>	0	0	3.048	777	<b>3.825</b>
Leerstand zur Vermietung	0%	0%	11%	3%	<b>3%</b>
Istmiete in TEUR	849	3.499	2.315	1.052	<b>7.715</b>
Istmiete in EUR/m <sup>2</sup>	3,57	6,78	7,26	3,43	<b>5,59</b>
Gepl. Investitionen in TEUR	1.441	7.399	655	505	<b>10.000</b>

1) Ein Gewerbeobjekt in Hamburg zur Entwicklung vorgesehen, daher nur geringfügige Mieteinnahmen durch befristete Vermietung

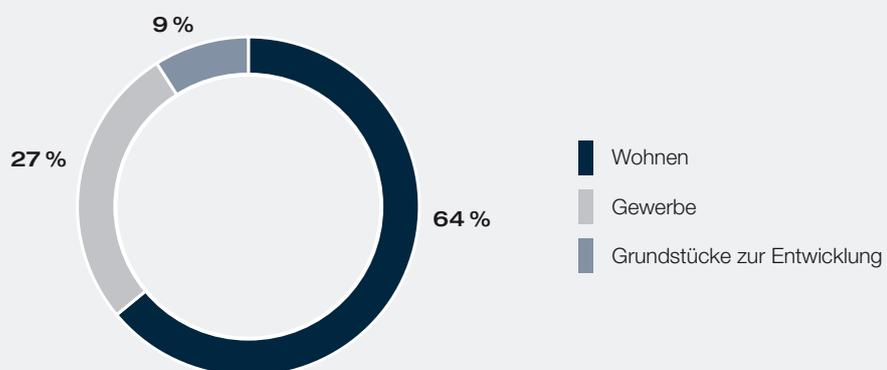
### Umlaufvermögen – Grundstücke

	Hamburg	Berlin	München	Leipzig	Rhein-Main	Summe
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	128.725	7.940	5.187	10.455	15.000	<b>167.307</b>
Einheiten geplant	566	14	0	0	53	<b>633</b>
Fläche geplant	70.185	1.558	12.916	0	7.179	<b>91.839</b>
Gepl. Investitionen in TEUR	103.028	0	39.580	30	11.577	<b>154.215</b>

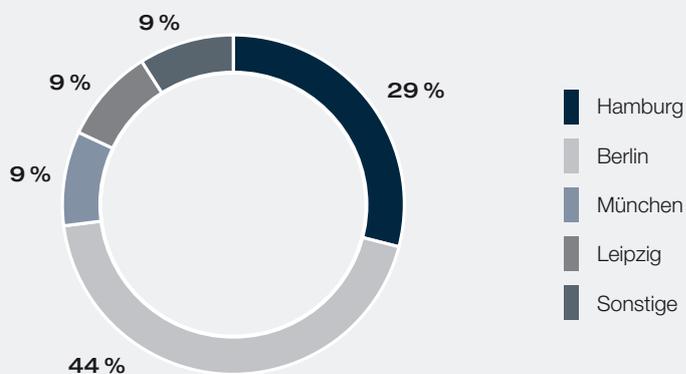


Wedel an der Au, Wedel bei Hamburg

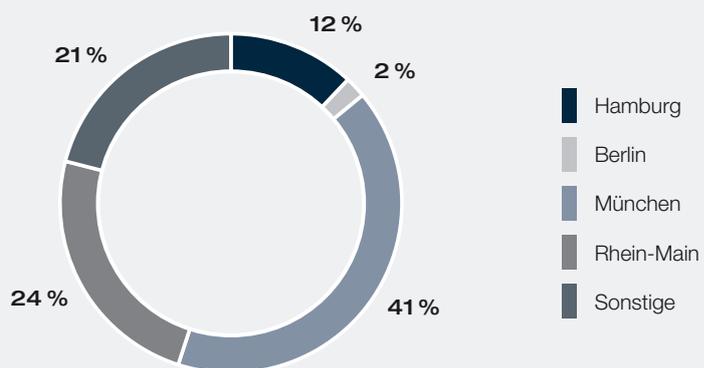
### Immobilienbestand nach Nutzungsart<sup>1)</sup>



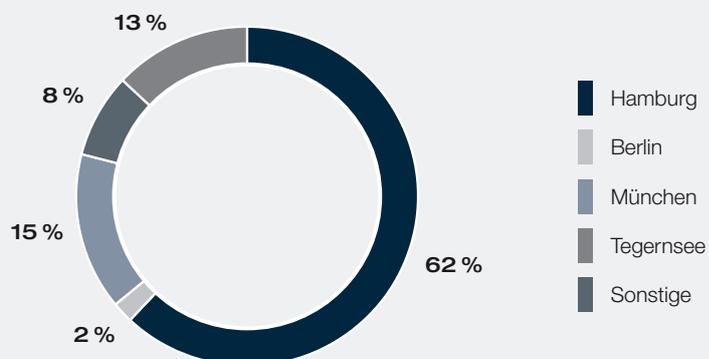
### Wohn-Immobilienbestand nach Regionen<sup>1)</sup>



### Gewerbe-Immobilienbestand nach Regionen<sup>1)</sup>



### Grundstücke zur Entwicklung nach Regionen<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> nach Marktwert

## Die TAG-Aktie

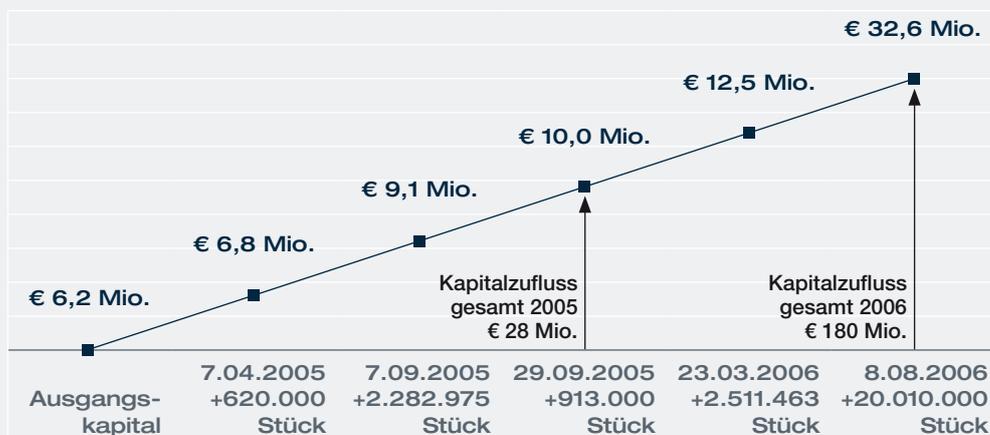
### Große Aktivität im Börsenumfeld – steigendes Interesse

Mit dem Jahr 2006 ging ein sehr erfolgreiches Börsenjahr zu Ende. Der DAX erreichte knapp die 6.600-Zähler-Marke und schloss zum Jahresende mit einem Plus von 22 Prozent. Das Jahresplus des MDAX betrug 29 Prozent, die Schlussnotierung von 9.405 Zählern markierte ein historisches Hoch. Der TecDAX konnte zum 31. Dezember 2006 auf Jahressicht ein Plus von 25 Prozent vorweisen.

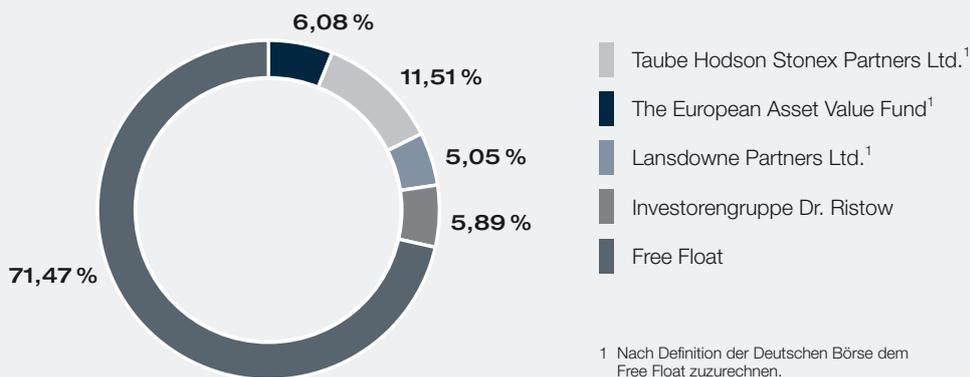
Noch erfolgreicher war das Jahr für börsennotierte Immobiliengesellschaften. Insbesondere ausländische Investoren investierten in den im internationalen Vergleich günstig bewerteten deutschen Immobilienmarkt. Der Immobilienaktienindex Dimax kletterte im Jahresverlauf um 46 Prozent und schlug damit den DAX um das Doppelte.

Auch der Kurs der TAG-Aktie entwickelte sich positiv. Zu Beginn des Jahres startete sie mit 8,13 Euro und verzeichnete tendenziell einen Aufwärtstrend, bis sie am 8. Mai ihr Jahreshoch von 10,15 Euro erreichte. In den Sommermonaten kam es zu rückläufigen Kursen, das Jahrestief lag am 24. Juli 2006 bei 7,76 Euro. Ab Herbst stieg das Interesse an der Aktie nach der erfolgreich umgesetzten Kapitalmaßnahme und der Veröffentlichung des NAV wieder, der Schlusskurs am 29. Dezember 2006 lag bei 9,24 Euro.

### Grundkapitalerhöhung 2005/2006, Anzahl der Stückaktien



## Aktionärsstruktur zum 31.12.2006



Auch im ersten Quartal 2007 profitierte der Kurs von dem steigenden Interesse. Der Aufwärtstrend setzte sich fort, der Aktienkurs am 30. März 2007 erreichte 10,24 Euro.

Banken, Analysten und Aktionäre zeigten insgesamt im abgelaufenen Jahr ein deutlich erhöhtes Interesse am Unternehmen. Dem entsprach das Management unter anderem mit Roadshows in Großbritannien, Frankreich, der Schweiz und den USA.

## TAG-Aktienkurse 2006



Erstnotierung	2.01.2006	8,13 EUR	Schlussnotierung	29.12.2006	9,24 EUR
Hoch	8.05.2006	10,15 EUR	NAV je Aktie	31.12.2006	11,35 EUR
Tief	24.07.2006	7,76 EUR	Aktueller Kurs	30.03.2007	10,24 EUR



heidberg.villages, Hamburg

Der hohen Aufmerksamkeit der interessierten Öffentlichkeit steht die mehrfach ausgezeichnete Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens gegenüber. Bereits zum sechsten Mal in Folge schnitt die TAG bei der alljährlichen Befragung der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalisten e. V. (WVFI) besonders gut ab. Fachjournalisten kürten sie zu einem der Top-3-Unternehmen mit der besten Pressearbeit unter Immobilien-AGs und Immobilienunternehmen. Auch in Zukunft sind eine transparente Unternehmenskommunikation und das Engagement im Sinne der Corporate Governance gemeinsam mit hoher Produktqualität feste Bestandteile der Unternehmensstrategie.

## Kennzahlen zur TAG-Aktie

	2006	2005	2004
Anzahl der Aktien zum 31.12.	32.566.364	10.044.901	6.228.926
Rechnerischer Wert am Grundkapital in EUR	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie	0	0	0
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. EUR	300,9	82,37	46,1

## Eckdaten der TAG-Aktie

Börsensymbol	TEG
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien
ISIN	DE0008303504
Marktsegment	SDAX
Indizes	German CDAX Performance, SDAX Performance Index, Prime All Share, Prime Financial Services, Classic All Share DIMAX, HASPAX, Prime IG Real Estate
WKN	830350
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main Viscardi Securitiz Wertpapierhandelsbank GmbH, München
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main
Research	DT & Partner, HSH Nordbank, Kepler Equities, Nord LB, SES Research, Viscardi Securities

## Finanzkalender

5. – 6. Februar 2007	DVFA Immobilien-Konferenz, Frankfurt
27. – 28. Februar 2007	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
27. März 2007	BBA REITS in Deutschland, Berlin
11. – 12. April 2007	Kepler Equities PAN European Real Estate Conference, Mailand
26. April 2007	Veröffentlichung Ergebnis 2006
15. Mai 2007	Zwischenbericht I. Quartal
30. – 31. Mai 2007	Kempen & Co. 5th European Property Seminar, Amsterdam
15. Juni 2007	124. Hauptversammlung, Hamburg
30. August 2007	Halbjahresbericht
6. – 7. September 2007	EPRA Annual Conference, Athen
25. – 27. September 2007	HVB German Investment Conference, München
8. – 10. Oktober 2007	EXPO REAL
25. – 26. Oktober 2007	IIA Annual Conference, Frankfurt
12. – 14. November 2007	Deutsches Eigenkapitalforum 2007, Frankfurt
15. November 2007	Zwischenbericht III. Quartal



## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2006 wiederum eingehend und regelmäßig mit der wirtschaftlichen Lage, der strategischen Entwicklung des Unternehmens und dem Geschäftsverlauf.

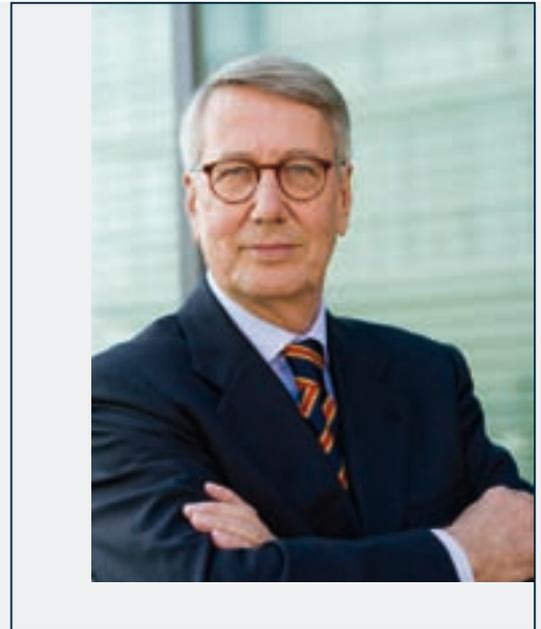
Im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand berichtete der Vorstand regelmäßig in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements sowie über Themen der Geschäftsentwicklung, der Strategien und der Unternehmensplanung. Im Fokus der Sitzungen standen neben der aktuellen Geschäftsentwicklung des Konzerns und der Tochtergesellschaften im ersten Halbjahr insbesondere die Beschlussfassungen zu den Kapitalmaßnahmen der TAG und der strategischen Neuausrichtung bei der Tochtergesellschaft der TAG Asset Management GmbH (vormals JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz), während in der zweiten Jahreshälfte Entscheidungen über Akquisitionen im Vordergrund standen. Der Aufsichtsrat war unmittelbar in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden und wurde auch außerhalb der Sitzungen zu besonderen Anlässen vom Vorstand informiert. Zum Teil wurden Entscheidungen auch im Umlaufverfahren gefasst.

Wie in den Vorjahren setzte der Vorstandsvorsitzende den Vorsitzenden des Aufsichtsrats in regelmäßigen Einzelgesprächen über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen in Kenntnis.

In insgesamt fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat zahlreiche Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Aus dem vom Aufsichtsrat behandelten breiten Themenspektrum seien folgende Themen hervorgehoben.

In der Aufsichtsratssitzung am 13. Februar 2006 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Dreijahresplanung für den Zeitraum 2006 bis 2008 sowie mit den Möglichkeiten einer Erhöhung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft. Auf Grund günstiger Verhältnisse am Kapitalmarkt stimmte das Gremium der Erhöhung des Grundkapitals um € 2,5 Mio. durch Ausnutzung der von der Hauptversammlung eingeräumten Ermächtigung zu. Weiterhin befürwortete der Aufsichtsrat die zeitgleich bei der Tochtergesellschaft der TAG, der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, beschlossene Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital sowie die Nichtausübung von Bezugsrechten in dieser Kapitalerhöhung, um den Einstieg eines Investors zu ermöglichen.

Foto: Dock 4, HafenCity, Hamburg



**Dr. Lutz R. Ristow**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 7. April 2006 befasste der Aufsichtsrat sich eingehend mit dem Jahresabschluss 2005 und dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfer. Wiederrum standen verschiedene Möglichkeiten weiterer Kapitalbeschaffungsmaßnahmen auf der Agenda. In einer Telefonkonferenz Ende April 2006 wurde im Hinblick auf die bevorstehende Hauptversammlung der TAG am 30. Juni 2006 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, der Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu rund € 25,1 Mio. vorzuschlagen.

Die Sitzung vom 29. Juni 2006 befasste sich mit dem aktuellen Geschäftsverlauf sowie dem Abschluss eines Vorvertrages zum Erwerb eines in Süddeutschland gelegenen, gewerblich geprägten Immobilienportfolios durch die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH.

In der Sitzung vom 27. September 2006 erörterte der Aufsichtsrat unter anderem die Konsequenzen der im August 2006 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung sowie die Beendigung des mit der Sachsen LB über die Tochtergesellschaft Real GmbH eingegangenen Joint Ventures. Da die Vereinbarung, die zu einer vollständigen Beendigung der Kooperation mit der Sachsen LB führen sollte, persönliche Interessen eines Aufsichtsratsmitglieds tangierte, lag ein Interessenkonflikt vor. Dieser wurde durch die gerichtliche Bestellung eines Ersatzmitgliedes für die Beschlussfassung gelöst. Durch Beschluss des AG München vom 1. September 2006 wurde Herr Lorenz von Ehren, Kaufmann aus Hamburg, als Ersatzmitglied für diese Entscheidung bestellt und nahm an der Beschlussfassung zur Beendigung des Joint Ventures mit der Sachsen LB teil.

In der Sitzung vom 7. Dezember 2006 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Übertragung der Geschäftsanteile der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH (nachstehend: BV GI) von der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft auf die TAG. Die ohnehin im Konzern vorgesehene strategische Fokussierung des Bau-Vereins auf die Wohnungswirtschaft ließ den Vorschlag plausibel erscheinen. Im Hintergrund dieser Entscheidung stand zudem der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Entwurf zu REIT-Aktiengesellschaften, nach dem entgegen unseren Erwartungen nur überwiegend gewerblich genutzte Immobilien im Bestand von REIT-Aktiengesellschaften gehalten werden dürfen. Insbesondere diskutierte der Aufsichtsrat das für die Übernahme von 90 % der Anteile an der BV GI vorgesehene Entgelt. Weiterhin standen in dieser Sitzung neue Akquisitionen des Konzerns auf der Tagesordnung, unter anderem die Eingehung eines Joint Ventures mit der DESIGN Bau AG aus Kiel zum Erwerb eines in Hamburg-Winterhude zu entwickelnden Grundstückes sowie der Erwerb des in Unterschleißheim bei München gelegenen Pegasus Business Centers durch die Bau-Verein Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH.

In dieser Dezembersitzung verabschiedeten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Mit unverändert wenigen und begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen weitgehend entsprochen. Nach wie vor sieht der Aufsichtsrat auf Grund seiner derzeitigen Größe, die eine effiziente und schnelle Abstimmung ermöglicht, keine Notwendigkeit zur Bildung gesonderter Ausschüsse.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 erfolgte durch die Nörenberg · Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für die Jahresabschlüsse der TAG und des TAG-Konzerns. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Nörenberg · Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 11. April 2007 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und auf Grund 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 festgelegt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 11. April 2007 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Zum Lagebericht erteilt der Aufsichtsrat gemäß § 171 AktG i.V.m. § 315 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Lagebericht (Seite 48 ff.) folgende Erläuterungen. Die Darstellungen des Vorstands zu den Angaben gemäß § 315 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches sind vollständig, sie ergeben sich weitgehend aus der aktuellen Satzung der TAG in ihrer Fassung vom 7. August 2006 sowie aus den von der Hauptversammlung gefassten Beschlüssen, die den Satzungsregelungen zugrunde liegen. Die Regelungen zur Vertretung der Gesellschaft, zur Bestellung und zur Abberufung der Vorstandsmitglieder ergeben sich überwiegend aus dem Aktiengesetz. Einen Anlass, diese Vorschriften durch Satzungsregelungen zu modifizieren, sieht der Aufsichtsrat nicht. Soweit im Konzern der TAG Vereinbarungen geschlossen wurden, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten, sind diese üblich und angemessen. Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse oder eine Übernahme der Gesellschaft durch einen Dritten kann Einfluss auf die eingegangenen Kooperationen haben, wenn der Dritte als Mitbewerber des Partners anzusehen ist. Den Kooperationspartnern wurden für diesen Fall Möglichkeiten zur Beendigung der Kooperation eingeräumt. Aus diesen Gründen ist es vertretbar und üblich, den Vorständen ein Sonderkündigungsrecht für den Fall der Änderung der Mehrheitsverhältnisse einzuräumen.

Mit besonderer Aufmerksamkeit hat der Aufsichtsrat die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management verfolgt. Insbesondere auf Grund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestand die Gefahr von Interessenkonflikten. Im Jahr 2006 sind diese zwischen den in Personalunion vertretenen Gesellschaften jedoch nicht eingetreten. Es hat sich vielmehr herausgestellt, dass das TAG-Konzern-Interesse mit dem der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft weitgehend deckungsgleich ist.



Paradieshof, Hamburg

Mit dem 31. Dezember 2006 ging das Vorstandsmandat von Herrn Dr. Lutz R. Ristow zu Ende. Herr Dr. Ristow wechselte in den Aufsichtsrat der TAG und wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 30. Januar 2007 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft ernannt. In der ersten Sitzung des Jahres 2007 legte Herr Prof. Dr. Ronald Frohne sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats sowie Herr Rolf Hauschildt sein Amt als Stellvertreter des Vorsitzenden nieder. An diesem Tage wurden Herr Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Prof. Dr. Ronald Frohne zu dessen Stellvertreter gewählt.

In der Sitzung vom Dezember 2006 wurde Herr Andreas Ibel zum Vorsitzenden des Vorstands der TAG ernannt.

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der TAG sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung der TAG im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2007

Der Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow  
Vorsitzender

## **Bericht zur „Corporate Governance“ in der TAG für das Geschäftsjahr 2006**

Im Jahr 2002 veröffentlichte die Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) ein Regelwerk, das die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften enthält und anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung umfasst. Dieser Kodex und die Einhaltung seiner Vorschriften durch die Unternehmen sollen das Vertrauen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Unternehmensleitungen 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 2006. Die Entsprechenserklärung ist der Öffentlichkeit über die Homepage der Gesellschaft unter [www.tag-ag.com](http://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 auch künftig stärker ihre Investitionsentscheidungen beeinflussen.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Auf Grund der Größe des Aufsichtsrats, der im Jahr 2006 mit drei Vertretern der Anteilseigner besetzt war, ist die Bildung von Ausschüssen nicht geboten. In dieser Konstellation konnte der Aufsichtsrat intern wie auch in Abstimmung mit dem Vorstand effektiv und effizient arbeiten.

In dem Wechsel von Herrn Dr. Lutz R. Ristow vom Vorstand der TAG in deren Aufsichtsrat auf Grund des Anfang 2006 ergangenen Beschlusses des Amtsgerichts München wird kein Verstoß gegen Ziffer 5.4.4 des DCGK gesehen. Der Wechsel eines Mitgliedes des Vorstands in den Aufsichtsratsvorsitz ist bei der TAG nicht die Regel. Er liegt vielmehr darin begründet, dass Herr Dr. Ristow bereits in der Vergangenheit Vorsitzender des Aufsichtsrats war und die Unterstützung des operativen Geschäftes durch ihn durch Übernahme eines Vorstandsmandates von Anfang an auf eine vorübergehende Dauer angelegt war.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats bestimmt sich nach § 15 der Satzung der Gesellschaft. Die Mitglieder erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von € 7.500,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D & O Versicherung). Ferner erhält jedes Mitglied 2 % desjenigen Betrages, der über einen Gewinnanteil von 4 % hinaus an die Aktionäre zur Ausschüttung gelangt. Diese variable Vergütung darf jedoch nicht das dreifache der festen Vergütung nach Satz 1 übersteigen. Im Übrigen erhält der Vorsitzende das Doppelte und sein Stellvertreter das 1 ½-fache der genannten Vergütungen. Damit setzt sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus einer festen und aus einer erfolgsorientierten Vergütungskomponente zusammen. Im Berichtsjahr 2006 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats keine erfolgsorientierte Vergütung erhalten. Folgende Bruttovergütungen wurden gezahlt:

Prof. Dr. Ronald Frohne (Vorsitzender)	18 TEUR
Rolf Hauschildt (Stellvertreter des Vorsitzenden)	14 TEUR
Dr. Wolfgang Schnell	9 TEUR



Gartenstadt Zehlendorf, Berlin

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahre 2006 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen erbracht. Sie hat die durchgeführten Kapitalmaßnahmen begleitet. Insgesamt wurde an diese Kanzlei ein Honorar in Höhe von rd. € 420.000,00 gezahlt.

Ferner sieht der DCGK unter Ziffer 6.6 vor, dass über von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands direkt oder indirekt gehaltene Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente berichtet wird. Per 31. Dezember 2006 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien
LURIS Aktiengesellschaft Vermögensverwaltung (Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow)	479.000
Dr. Lutz R. Ristow	396.887
Albert Asmussen GmbH (Prof. Dr. Ronald Frohne)	278.127
A&B Vermögensverwaltung GmbH (Geschäftsführer: Rolf Hauschildt)	294.531
WH Vermögensverwaltung GmbH (Waltraud Hauschildt)	232.031
RH Vermögensverwaltung GmbH (Rolf Hauschildt)	255.860
Dr. Wolfgang Schnell	51.786

Hamburg, im April 2007

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

Die Neuausrichtung der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zeigte im Geschäftsjahr 2006 deutliche Erfolge. Nach erfolgreicher Platzierung von zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2006 hat die TAG im dritten Quartal begonnen, in ausgewählte Akquisitionenobjekte zu investieren. Die TAG wird ihre Buy, Build and Hold-Strategie mit Investitionen in diversifizierte Portfolios mit attraktiven Mietrenditen weiterhin erfolgreich fortsetzen. Im Vordergrund stehen dabei die Wertschöpfung durch Modernisierungs- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen sowie die Nutzung von Mietsteigerungspotentialen. Im Fokus dieser Anlagestrategie stehen dabei Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen wie z. B. Hamburg, Berlin, München und Düsseldorf, die sich durch ihre Lage und ihr Entwicklungspotential auszeichnen.

## **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist gesamtwirtschaftlich von einer guten Stimmung geprägt. Prognosen gehen von einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftslage im Verlauf des Jahres 2007 aus. Die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) betrug 2,5% im Jahr 2006. Damit verzeichnete Deutschland im letzten Jahr das stärkste Wirtschaftswachstum seit dem Jahr 2000. Nach Expertenmeinungen ist auch für das Jahr 2007 von einer Fortführung des Wachstumstrends auszugehen. Laut Ifo-Konjunkturtest vom Januar 2007 kommt die konjunkturelle Zuversicht der Wirtschaft im Besonderen aus dem Baugewerbe. Auf Grund deutlich verbesserter Erwartungen ist der Klimaindex im Baugewerbe gestiegen. Der starke Rückgang der Arbeitslosigkeit ist ein Indiz für den Aufschwung in Deutschland.



Appenzeller Straße, München

### **Entwicklung des Immobilienmarktes**

Der deutsche Immobilienmarkt ist für Investoren, insbesondere für internationale Investoren, weiterhin sehr attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien durch diese ist entsprechend ungebrochen hoch. Während die Immobilienmärkte in den meisten europäischen Staaten am Höhepunkt des Zyklus angelangt sind oder ihn bereits überschritten haben, verzeichnet Deutschland seit Jahren eine moderate Entwicklung. Das Wachstumspotential der deutschen Wirtschaft, günstige Preise sowie das immer noch vergleichsweise niedrige Zinsniveau sind gute Rahmenbedingungen für eine weiterhin positive Entwicklung im deutschen Immobilienmarkt.

Bei größeren Transaktionen wird teilweise nach wie vor ein Paketaufschlag gezahlt, aber auch die Nachfrage nach kleineren Paketen hat verstärkt zugenommen. Für den Immobilienmarkt in Deutschland war 2006 ein Rekordjahr. Nach Berechnungen unabhängiger Maklerunternehmen betrug das Investitionsvolumen im Jahr 2006 in Deutschland € 49 Mrd. und damit über 140 % mehr als im Vorjahr. Das große Investitionsinteresse richtete sich dabei vornehmlich auf die Ballungsräume München, Berlin und Hamburg. In allen Ballungsräumen konnten insbesondere im Wohnungsbereich steigende Mieten festgestellt werden. Im Gewerbemietmarkt ist die Situation noch nicht einheitlich. In den Ballungsräumen Hamburg und München sind aber ebenfalls steigende Büromieten zu verzeichnen.

Darüber hinaus verspricht die Verabschiedung des neuen REIT-Gesetzes in Deutschland, das mit Wirkung vom 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, positive Einflüsse auf die Immobilienbranche.

## **Bilanzierungsgrundlagen**

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2006 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs erstellt. Der Teilkonzernabschluss der börsennotierten Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (Bau-Verein) zum 31. Dezember 2006 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB aufgestellt.

## **Geschäftsverlauf im Konzern**

Mit der erfolgreichen Platzierung einer Barkapitalerhöhung in Höhe von € 21,3 Mio. im März 2006 konnte das Grundkapital von bisher 10.004.901 auf 12.556.364 Stückaktien erhöht werden. Das sehr starke Interesse von vor allem internationalen Immobilieninvestoren an dieser Kapitalerhöhung führte zu einer mehrfachen Überzeichnung der Kapitalmaßnahme.

Auf der Hauptversammlung im Juni 2006 wurden als Folge hieraus die Voraussetzungen für eine große Kapitalerhöhung mit einer Mehrheit von rund 90 % der Stimmen geschaffen. Im August 2006 konnten 20.010.000 Stückaktien am Kapitalmarkt platziert werden. Das Grundkapital erhöhte sich hierdurch auf € 32.566.364. Der TAG floss ein Bruttoemissionserlös in Höhe von € 160 Mio. zu. Die Eigenkapitalquote konnte mehr als verdoppelt werden, so dass das Eigenkapital nunmehr € 289 Mio. beträgt.

Mit dem Erlös dieser Kapitalmaßnahmen konnte die TAG die eingeschlagene Wachstumsstrategie durch die Akquisition weiterer Immobilienbestände mit attraktiven Cashflows in deutschen Ballungszentren fortsetzen. Im Juli 2006 wurde der Kaufvertrag für ein Gewerbeimmobilienportfolio in Höhe von € 105 Mio. in München und im süddeutschen Raum vereinbart. Im Oktober 2006 wurde ein Wohnportfolio mit 370 Einheiten im Raum Düsseldorf für € 15 Mio. erworben. Im Rahmen eines Joint Ventures wurde durch den Bau-Verein ein Grundstück zu einem Preis von € 31 Mio. in Hamburg-Winterhude erworben. Der Wachstumskurs konnte bis zum Jahresende mit weiteren Akquisitionen in München, Berlin und Leipzig für insgesamt € 34 Mio. fortgesetzt werden. Ein Ankauf eines Gewerbeobjektes in München und eines Gewerbeobjektes von € 17 Mio. in Wuppertal sowie die Veräußerung von drei Bestandsobjekten für insgesamt € 28 Mio. im Raum München erfolgten noch bilanzwirksam im Dezember 2006. Entsprechend der Planung konnte der TAG-Konzern ein Investitionsvolumen von € 250 Mio. umsetzen und den Wachstumskurs fortsetzen.

Zum 30. September 2006 wurde erstmals ein NAV (Net Asset Value) veröffentlicht, d. h., der innere Wert der Aktie wurde ermittelt und veröffentlicht. Die Ermittlung erfolgte durch die Begutachtung aller Immobilien des TAG-Konzerns durch unabhängige, international anerkannte Gutachter.

### **Konzernstruktur**

Die TAG fungiert weiterhin im Wesentlichen als Holding des TAG-Konzerns. Sie ist über Führungsgesellschaften in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien tätig und wird dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten.

Die JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin, wurde im zweiten Halbjahr 2006 in eine GmbH unter der Firma TAG Asset Management GmbH umgewandelt. Der Sitz der Gesellschaft wurde nach Hamburg verlegt. Damit wurde die Neupositionierung der Gesellschaft als Serviceunternehmen rund um die Immobilie auch nach außen dokumentiert.

Der Bereich Gewerbeimmobilien wurde Ende 2006 in Form der Veräußerung von 90 % der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg, durch den Bau-Verein an die TAG verkauft. Hierdurch konnte nicht nur der Bau-Verein seine Strategie der Fokussierung auf den Bereich der Wohnimmobilien erfolgreich umsetzen, sondern erhielt auch die notwendigen liquiden Mittel, um aus eigenen Mitteln weiteres Wachstum im deutschen Wohnimmobilienmarkt zukünftig zu ermöglichen. Die TAG kann ihrerseits mit der TAG Gewerbe AG (derzeit noch firmierend als Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH) von den Chancen der deutschen REIT Gesetzgebung profitieren, die deutsche Wohnimmobilien, die vor 2007 erstellt wurden, nicht mit einschließt.

Die Konzernstruktur der TAG-Gruppe ist damit so angepasst worden, dass eine klare Ausrichtung der Tochterunternehmen auf die Segmente Wohnen, Gewerbe und Service gewährleistet ist. Dabei wird das Segment Wohnimmobilien durch den Bau-Verein, das Segment Gewerbeimmobilien durch die TAG Gewerbe AG und das Segment Service/ Immobiliendienstleistungen durch die TAG Asset Management GmbH besetzt.

Die Beteiligung an der REAL Immobilien AG Leipzig (49 %) konnte im Juli 2006 mit einem Gewinn in Höhe von € 0,8 Mio. veräußert werden.

Die Aufnahme in den SDAX zum 18. Dezember 2006 belegt den Erfolg der strategischen Neupositionierung und eine entsprechende Honorierung durch den Kapitalmarkt.

Im Tegernseer Tal als dem historischen Grundbesitz der TAG wurden im Geschäftsjahr 2006 durch aktive Entwicklung der Immobilien verschiedene Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Die Konzeption für eine Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes mit Wohnbebauung ist eingeleitet und darüber hinaus konnte eine Bestandsimmobilie erfolgreich veräußert werden.

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

### **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Segment Wohnimmobilien)**

Im Geschäftsjahr 2006 hat der Konzern des Bau-Vereins seine Ertragskraft nachhaltig gesteigert. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ermöglichte das den Ausbau des Bereichs Renditeliegenschaften. In einem günstigen Kapitalmarktumfeld schuf eine Barkapitalerhöhung die Grundlage für ein weiteres Wachstum. Die TAG hält zum 31. Dezember 2006 eine Beteiligung von 71,2 % an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Der Bau-Verein fokussiert sich erfolgreich auf die Wohnungswirtschaft in den deutschen Metropolen. Gemeinsam mit dem vollständigen Abverkauf des Gewerbeimmobilienportfolios sowie Investitionen in die Renditeliegenschaften und Neuakquisitionen führte das zu einem erheblich gestiegenen positiven Konzernergebnis.

Die Konzernumsatzerlöse sanken planmäßig durch die strategische Neuausrichtung als Bestandhalter von € 136,8 Mio. auf € 78,6 Mio. Immobilienverkäufe machten dabei € 49,3 Mio. nach € 112,6 Mio. im Vorjahr aus. In 2005 hatten die hohen Erlöse im Wesentlichen aus einem Paketverkauf an ein assoziiertes Unternehmen mit einem Umsatzvolumen in Höhe von € 63,4 Mio. resultiert.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung reduzierten sich von € 23,9 Mio. im Vorjahr auf € 22,4 Mio. im Geschäftsjahr 2006. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten stiegen von € 0,2 Mio. auf € 7 Mio. in 2006, insbesondere durch den Ausbau von Fremddienstleistungen.

Das Rohergebnis der Hausbewirtschaftung konnte in 2006 – ohne sonstige betriebliche Erträge – bei € 12,5 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Der Konzernrohertrag in Höhe von € 26,9 Mio. liegt um € 4,7 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr (€ 2,1 Mio.) fielen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt zu aktivierende Eigenleistungen durch eigenes Personal von € 1,4 Mio. an. Der Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge am Rohertrag stieg um € 6,6 Mio. von € 1,9 Mio. im Vorjahr auf € 8,5 Mio. in 2006.

90 % der Geschäftsanteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH wurden Ende 2006 vom Bau-Verein an die TAG mit einem Gewinn auf Ebene des Bau-Vereins von € 6,4 Mio. veräußert.

Damit setzte der Bau-Verein die Strategie der Fokussierung auf den Wohnimmobilienmarkt erfolgreich um. Darüber hinaus stehen dem Unternehmen mit der Transaktion die notwendigen liquiden Mittel zur Verfügung, um ein weiteres Wachstum im Bereich der Wohnimmobilien auch 2007 zu gewährleisten.

Die Personalaufwendungen stiegen von € 5,6 Mio. in 2005 auf € 6,8 Mio. in 2006. Die Löhne und Gehälter lagen bei € 5,7 Mio. gegenüber € 4,7 Mio. in 2005, die sozialen Abgaben betragen € 0,9 Mio. (Vorjahr € 0,7 Mio.) und die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung blieben unverändert bei ca. € 0,2 Mio. Ursächlich für den Anstieg war unter anderem der Ausbau des Dienstleistungsbereiches, sowohl innerhalb des TAG-Konzerns als auch gegenüber Dritten. Der Bau-Verein konnte analog seine Erträge aus Betreuung entsprechend steigern.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von € 12 Mio. gegenüber € 4,6 Mio. im Vorjahr trug wesentlich zu einem positiven Ergebnis bei. Ein kontinuierlicher Abbau des Leerstands verbunden mit kontinuierlichen Investitionen in die Renditeliegenschaften bei einem gleichzeitigen Anstieg des Mietniveaus an allen Standorten führte zu diesen nachhaltigen Wertsteigerungen. Zudem wurden einige bisher zur Veräußerung bestimmte Immobilien, die nunmehr langfristig gehalten und vermietet werden, in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Der Vorstand sieht sich hierbei weiterhin in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeliegenschaften durch ein aktives Projektmanagement und kontinuierliche Investitionen dauerhaft zu stärken.

Die Zinserträge stiegen auf € 1,1 Mio. gegenüber € 0,5 Mio. im Vorjahr. Die Aufwendungen für Zinsen konnten wiederum gesenkt werden, von € 12,3 Mio. im Vorjahr auf € 10,1 Mio. in 2006. Entscheidend für die Entwicklung war die Rückführung von Krediten und die damit verbundenen niedrigeren Finanzierungskosten.

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern (EBIT) liegt mit € 25,4 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 16,1 Mio.

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern sowie vor Wertminderungen von Finanzanlagen liegt in 2006 mit € 25,4 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Jahres 2005 in Höhe von € 17 Mio.

Die latenten Steueraufwendungen betragen in 2006 im Wesentlichen zum Vorjahr unverändert € 1,4 Mio. Der Anteil der latenten Steuern aus den Erträgen für die Neubewertung der Renditeliegenschaften beträgt € 5,3 Mio. gegenüber € 1,8 Mio. im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2006 konnten erstmals wieder größere Immobilienbestände erworben werden. Dieses war unter anderem durch eine erhebliche Kapitalunterstützung im Rahmen von Ankaufsdarlehen der Muttergesellschaft TAG möglich. Zwar beteiligte sich der Bau-Verein an mehreren Bieterverfahren, tätigte aber auf Grund der nach wie vor zu hohen Preise keinen Abschluss. Sämtliche Investitionen im Jahr 2006 erfolgten außerhalb größerer Bieterverfahren. Im Großraum Düsseldorf und in Berlin wurden in den Monaten Oktober und November 2006 über 1.350 Wohneinheiten mit einem Transaktionsvolumen von € 55 Mio. erworben. Bei beiden Wohnanlagen handelt es sich um Bestandsentwicklungsprojekte mit einem erheblichen Wertsteigerungspotential. Im Dezember wurde ein kleines Wohnimmobilienportfolio in bester Innenstadtlage von Leipzig gekauft, das jedoch erst im ersten Quartal 2007 bilanziell wirksam erfasst wird.

Im Bereich der Neuakquisition von Grundstücken für Neubauprojekte erwarb das Unternehmen im Rahmen eines Joint Ventures ein Grundstück zu einem Preis von € 32 Mio. in Hamburg-Winterhude. Hier sollen in den nächsten Jahren 750 Wohneinheiten neu errichtet werden. Ein weiteres Neubauprojekt besteht in Mainz-Finthen. Detaillierte Verhandlungen mit dem regionalen Kooperationspartner haben die zeitnahe gemeinsame Realisierung zum Ziel.

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat durch Beschluss des Vorstands vom 13./16. Februar 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 13./16. Februar 2006 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 4.000.000 Stückaktien von € 50.819.982,00 auf € 62.819.982,00 gegen Bareinlagen erhöht. Durch die Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von € 19 Mio. zu.

Im dritten Quartal wurden durch Umwandlung eines Teilbetrags der Kapitalrücklage in gezeichnetes Kapital Gratisaktien ausgegeben. Hierbei wurden 2.326.666 Aktien im Verhältnis 9:1 den Aktionären zugeteilt.

Die Gesamtaktienzahl zum 31. Dezember 2006 beträgt 23.266.660 Stückaktien. Bei einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je € 3,00 je Aktie entspricht dies einem Grundkapital von € 69.799.980,00.

Die Konzernbilanzsumme beträgt Ende 2006 € 329,1 Mio. (Vorjahr: € 360,5 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 117,5 Mio. Damit konnte die Eigenkapitalquote von 23,5 % im Vorjahr auf 35,7 % per 31. Dezember 2006 gesteigert werden. Verbunden mit einer Barkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft ihr Ziel, das Eigenkapital aus eigenen Mitteln zu stärken, erfolgreich erreicht.

Die langfristigen Vermögenswerte (einschließlich der aktiven latenten Steuern) stiegen von € 79,3 Mio. im Vorjahr auf € 118,8 Mio. in 2006. Das kurzfristige Vermögen sank von € 281,9 Mio. auf € 210,2 Mio., bedingt durch den Abverkauf des Gewerbeimmobilienportfolios.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken von € 246,2 Mio. auf € 155,7 Mio.

## **Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH/ TAG Gewerbe AG (Segment Gewerbe)**

Der Gewerbeimmobilienbereich war in 2006 durch eine deutlich positive Marktentwicklung geprägt. Im Juli 2006 wurde der Ankauf eines Gewerbeimmobilienportfolios im Raum München für € 105 Mio. vereinbart. Hierfür wurde der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH eine umfangreiche Liquiditätsunterstützung durch den TAG-Konzern in Höhe von € 26 Mio. gewährt.

Durch den Abverkauf von Gewerbeobjekten im Bestand konnten Umsatzerlöse in Höhe von € 32,1 Mio. erzielt werden. Die Mieterlöse blieben mit € 5,6 Mio. auf Vorjahresniveau. Das Rohergebnis konnte infolge der Verkäufe auf € 8,3 Mio. (Vorjahr € 2,5 Mio.) erhöht werden. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich auf € 3,2 Mio. nach € -0,5 Mio. im Vorjahr und steht für das Geschäftsjahr 2006 vereinbarungsgemäß vollständig dem Bau-Verein zu. Durch den Ankauf von 90 % der Anteile durch die TAG wird ein weiteres Wachstum im Jahre 2007 mit entsprechender Unterstützung der TAG möglich sein. Die im März 2007 vom Bundestag beschlossene REIT Gesetzgebung ermöglicht die kurzfristige Umwandlung des Gewerbesegementes in einen REIT noch in 2007.

### **TAG Asset Management GmbH (Segment Dienstleistung)**

Die TAG Asset Management GmbH (vormals firmierend unter JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz) bietet ein breites Segment an Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Hierbei handelt es sich insbesondere um Aufgaben der Projektentwicklung, Projektsteuerung, Baubetreuung, Asset Management, Durchführung von Due Diligence Prozessen für Immobilienankaufsentscheidungen und Controllingaufgaben.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde u. a. für den Betreiber des Fußballstadions in Leipzig die Kostenverfolgung, Qualitätskontrolle und -sicherung zur Herstellung der WM-Tauglichkeit als Dienstleistung erbracht. Die TAG Asset Management GmbH führt u. a. die Projektsteuerung und das Controlling eines Leipziger Portfolios mit einem Sanierungsvolumen von € 25 Mio. für internationale Investoren durch. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2006 wurde die TAG Asset Management GmbH weiterhin von der TAG als Muttergesellschaft unterstützt. Über die fortgeführte Vergabe von Darlehen an die Gesellschaft wurden die Liquidität der Gesellschaft und die laufende Finanzierung der Projekte sichergestellt, um diese zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen. Ankäufe neuer Projekte in 2006 fanden nicht statt. Für die Projekte im Umlauf- und Anlagevermögen der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr Baudurchführungsreife erlangt, Ausschreibungen und Vergaben auf den Weg gebracht und zum Teil baulich schon umgesetzt.

Das Unternehmen erbringt weiterhin Dienstleistungen für die REAL Immobilien GmbH, ein Beteiligungsunternehmen der Sachsen LB. Aus dieser Dienstleistung konnten durch Projektsteuerungsaufträge und Honorare aus Verkäufen € 0,3 Mio. generiert werden. Im dritten Quartal hat die TAG Asset Management GmbH die Akquisitionssteuerung aller neu zu erwerbenden Objekte innerhalb der TAG-Gruppe übernommen. Hierdurch wird bundesweit der Immobilienmarkt analysiert, geprüft und ggfs. geeignete Objekte bis zum Notartermin verhandelt.

Bei einem Bilanzvolumen von € 84,7 Mio. (Vorjahr: € 98,6 Mio.) und Umsatzerlösen in Höhe von € 25,8 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.) erzielte die TAG Asset Management GmbH ein EBT in Höhe von € -1,4 Mio. (Vorjahr: € -5,5 Mio.).

Die kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten sanken um € 12,4 Mio. auf € 70,5 Mio. in 2006.

Die Verkaufserlöse stiegen auf € 22,7 Mio. in 2006 von € 15,2 Mio. im Vorjahr. Hierzu gehören insbesondere der Verkauf des Projektes Siedelmeisterweg in Berlin sowie verschiedener Projekte in Leipzig.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von € 15,9 Mio. auf € 3,9 Mio. Das Finanzergebnis verbesserte sich um € 1,7 Mio. auf € 3,3 Mio.

Seit dem 1. Januar 2007 führt die TAG Asset Management GmbH zusätzlich zu den bestehenden Dienstleistungen die Controlling, EDV und Public Relations Tätigkeiten innerhalb des TAG-Konzerns durch. Hieraus wird die TAG Asset Management GmbH zusätzlich weitere Dienstleistungserträge in den kommenden Jahren erzielen. Die Neuausrichtung der TAG Asset Management GmbH als Dienstleister der TAG-Gruppe und für Dritte wird in den nächsten Jahren zu kontinuierlichen Erträgen führen, so dass das Unternehmen nach Abverkauf der Projektentwicklungen positive Ergebnisse verzeichnen wird.

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

## Finanzierung

Der TAG-Konzern wies am Jahresende 2006 folgende Finanzstruktur auf:

	2006 Gesamt in TEUR	2006 Bilanzsumme in %	2005 Gesamt in TEUR	2005 Bilanzsumme in %
Eigenkapital	288.703	41,6	90.241	18,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	308.846	44,6	326.298	67,6
Sonstiges Fremdkapital	95.440	13,8	65.919	13,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten in 2006 um € 17,5 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 rd. 5,0%. Teilweise wurden Kredite der Konzerngesellschaften durch die TAG als Konzernmuttergesellschaft verbürgt.

## Bilanz

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2006 auf € 693,3 Mio. (Vorjahr: € 482,5 Mio.) Die Eigenkapitalquote stieg im Geschäftsjahr 2006 auf 41,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 18,7 %.

Durch Zukäufe, Investitionen in Objekte, Umgliederung und Marktwertanpassungen erhöhte sich der Wert der Renditeliegenschaften von € 119 Mio. in 2005 auf € 172,1 Mio. in 2006.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte konnten die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten auf € 338,7 Mio. gegenüber € 249,7 Mio. im Vorjahr erhöht werden. Wesentlich beeinflusst war diese Entwicklung durch die Neuakquisitionen der Bau-Verein AG und der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten stiegen um € 12,3 Mio. auf € 404,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr mit € 392,2 Mio. Der Gesamtanstieg resultiert zum größten Teil aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von € 17 Mio. in 2005 auf € 72,4 Mio. in 2006, bedingt durch die genannten Neuakquisitionen. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten reduzierten sich um € 17,5 Mio. auf € 308,8 Mio.

## Umsatz und Ertragslage

Der TAG Konzern erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 107,3 Mio. (Vorjahr: € 153,6 Mio.). Die Bau-Verein AG erzielte von diesen Umsatzerlösen einen Anteil in Höhe von 73,2 % mit einem Volumen von € 78,6 Mio. (Vorjahr: € 136,8 Mio.). Die TAG Asset Management GmbH erwirtschaftete Umsatzerlöse von € 25,8 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) enthalten als wesentliche Position aus Erträgen durch die TAG, insbesondere von Erträgen aus dem positiven Ausgang von Rechtsstreitigkeiten.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von € 11,6 Mio. gegenüber € 7,5 Mio. im Vorjahr trug zu einer Verbesserung des Ertrages bei. Investitionen in die Liegenschaften, verbunden mit einem kontinuierlichen Abbau des Leerstands bei gleichzeitigem Anstieg des Mietniveaus sowie Umgliederungen von Immobilien aus den kurzfristigen Vermögenswerten in die Renditeliegenschaften führten zu dieser Wertsteigerung.

## Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene erhöhte sich leicht auf € 10,1 Mio. gegenüber € 9,2 Mio. im Vorjahr. Durch die Übernahme weiterer Aufgaben innerhalb des TAG Konzerns erhöhte sich beim Bau-Verein der Personalaufwand um € 1 Mio. gegenüber dem Vorjahresniveau auf € 6,8 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um € 7,4 Mio. auf € 11,5 Mio. in 2006 (Vorjahr € 18,9 Mio.). Das Ergebnis des Vorjahres war insbesondere durch höhere Projektkosten und Forderungsverluste geprägt.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag konnte um € 6,9 Mio. auf € 10,5 Mio. (Vorjahr: € 17,4 Mio.) reduziert werden.

## Abschreibungen

Die Summe der Abschreibungen in 2006 hat sich im Vergleich zum Vorjahr erheblich reduziert. Sie sank von € 20,5 Mio. in 2005 auf € 0,6 Mio. im Geschäftsjahr 2006.

Die erhöhten Abschreibungen in 2005 resultierten aus Firmenwertabschreibungen der TAG Asset Management GmbH in einer Höhe von insgesamt € 19,7 Mio.

## Ergebnis

Das Unternehmen konnte das Jahr mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von € 6,4 Mio. abschließen. Der TAG-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2006 einen Konzernjahresüberschuss nach Steuern und Minderheitenanteilen in Höhe von € 2,8 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € 35,5 Mio. in 2005.

## Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die TAG hat im Geschäftsjahr 2006 die Grundlagen für nachhaltiges Wachstum geschaffen. Durch die im Rahmen der Barkapitalerhöhungen zugeflossenen liquiden Mittel bestehen erhebliche Investitionspotentiale. Die Ertragslage des Konzerns ist zudem mit einem Konzernergebnis von € 2,8 Mio. nach einem Verlust von € 35,5 Mio. im Vorjahr wesentlich gestärkt.

## **Organisation und Personal**

Zum 1. Januar 2006 wurden Herr Erhard Flint und Herr Andreas Ibel zum Vorstand der TAG berufen. Der Vorstand der TAG bestand im Jahre 2006 somit aus drei Personen.

Zum 31. Dezember 2006 wechselte der bisherige Vorstandsvorsitzende Dr. Lutz R. Ristow in den Aufsichtsrat. Herr Andreas Ibel hat seit dem 1. Januar 2007 den Vorstandsvorsitz übernommen.

Die Zahl der Mitarbeiter im TAG-Konzern beträgt 160. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Die Bau-Verein AG hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter von 95 auf 115 erhöht und die TAG Asset Management GmbH hat ihren Personalbestand weiter von 35 auf 29 Personen vermindert. Die Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee, als Eisenbahninfrastrukturgesellschaft hat ihren Personalbestand mit elf Mitarbeitern konstant gehalten. Die Anzahl der Mitarbeiter in der Holding ist auf fünf gestiegen.

## **Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstände**

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder sieht zum einen fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangen. Daneben besteht die Vergütung in einer variablen Tantieme, die einmal jährlich ausgezahlt wird und die sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientiert. Die Höhe der Tantieme ist von dem Ergebnis vor Steuern (EBT) – ermittelt durch den nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS erstellten Konzernabschluss – abhängig und wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats nach Billigung des Konzernabschlusses festgelegt.

Eine Kappungsgrenze besteht. Allerdings besteht für die Herren Ibel und Flint auf Grund ihrer gleichzeitigen Vorstandsmandate in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft die Besonderheit, dass eine aus der Tätigkeit für die Bau-Verein AG gezahlte Tantieme auf die Tantieme aus der TAG-Vorstandstätigkeit zur Anrechnung kommt. Durch diese Regelung wird die Zahlung einer doppelten Tantieme für die Tätigkeit im TAG-Vorstand und gleichzeitig für die Tätigkeit im Vorstand des Bau-Vereins, deren Ergebnisse in das Konzernergebnis der TAG einfließen, vermieden. Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind mit den Vorständen nicht vereinbart.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge bis auf die im nachfolgenden Abschnitt dargestellte Regelung zum Fall eines Kontrollwechsels keine Abfindungszusagen.

## Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Gemäß Neufassung des § 315 Abs. 4 HGB sind die folgenden Angaben, u. a. zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, zu den Vorschriften über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, über Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen, sowie über wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter den Bedingungen eines Kontrollwechsels stehen, bekannt zu geben.

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2006 beträgt € 32.566.364,00. Es ist eingeteilt in 32.566.364 auf den Namen lautende Stückaktien. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde die Gesellschaft ermächtigt, in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 6.278.182,00, durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung vom selben Tage ermächtigt, bis zum 29. Dezember 2007 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens € 12.556.364,00 zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2005 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2010 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 50 Mio. mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der TAG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 3.424.463,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

Die TAG wird vom Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt werden. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Der Aufsichtsrat ernennt eines der Vorstandsmitglieder zum Vorsitzenden des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser kann beispielsweise in einer groben Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder dem Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung bestehen.

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung geändert werden. Soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse der Hauptversammlung nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gegebenenfalls mit einfacher Mehrheit des vertretenden Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes ist gemäß § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG eine Mehrheit von 75 % des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Die TAG hat selbst keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten. Lediglich die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat im Rahmen ihrer mit der Conwert Immobilien Invest AG, Wien, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Tochtergesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei in dem Fall vorgesehen, in dem sich der Gesellschafterkreis ändert und ein Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung – hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft – ausüben könnte. Schließlich hat die TAG mit ihren Vorstandsmitgliedern, den Herren Ibel und Flint, in deren Anstellungsverträgen vereinbart, dass diesen im Falle einer Veränderung der derzeitigen Mehrheitsverhältnissen an der TAG ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung die Zahlung einer im Einzelfall festzulegenden Ausgleichszahlung zusteht. Die Beendigung der Tätigkeit im Vorstand der TAG führt jedoch nicht zur Beendigung der Vorstandsbestellung bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

## Risikobericht

Im TAG-Konzern ist das auch im Vorjahr angewandte Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG in Anwendung. Zusätzlich ist im Konzern ein Controlling-system 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.

Trotz positiver Signale für ein Anziehen der Immobilienkonjunktur im letzten Jahr ist regional unterschiedlich ein Anziehen des Immobilienmarktes festzustellen. Die planmäßigen geringeren Verkäufe an Privatanleger stellen daher kein Risiko für die Ertragsentwicklung des TAG-Konzerns dar. Der TAG-Konzern hat durch die Neupositionierung und den Ausbau des Bereiches der Renditeliegenschaften darauf reagiert.

Eine große Anzahl von Einzelbelastungen bzw. Risiken konnten in den Vorjahren reduziert werden. Die einzelnen Risiken werden entsprechend der Systematik des bestehenden Risikomanagementsystems im Folgenden beschrieben.

### **Risiken innerhalb des Wertschöpfungsprozesses – Segmente Bestand, Bestandsentwicklung, Neubau und Gewerbe**

Das Segment Bestandsentwicklung ist durch den Wertschöpfungsprozess aus der Vermietung geringeren Risiken ausgesetzt als das Neubausegment. Die Risiken bei den Verkäufen bestehen jedoch nach wie vor. Das Unternehmen hat hierauf durch eine Reduzierung der Projektgröße reagiert.

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

Das Segment Neubau ist naturgemäß höheren Risiken ausgesetzt als die übrigen Segmente. Aus diesem Grunde ist ein besonderes Controllingverfahren innerhalb des Bereiches installiert. Das Unternehmen hat durch eine Reduzierung der Projektgröße auf die Risiken des Neubaugeschäftes reagiert.

Im Segment Gewerbeimmobilien ist die Marktsituation leicht positiv. Die Neuvermietung frei werdender Flächen erfolgt im Konzern mit einer positiven Tendenz. Auch 2006 ist es gelungen, Leerstände abzubauen und Vermietungsrisiken zu verringern.



Pegasus Business Center, München

### **Controlling/EDV, Rechnungswesen und Personal**

Ein regelmäßiges Berichtswesen garantiert unternehmensinterne Reaktionsfähigkeit sowie Flexibilität und Transparenz. Dabei werden durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche, unterjährige Forecast-Rechnungen und durch den Einsatz verschiedener Analysemethoden Risiken früh erkannt und verringert. Durch ein straffes Berichtswesen, Controlling und die Beobachtung regionaler Marktentwicklung ist es möglich, insbesondere im Bereich Neubau durch Kostenkontrolle, Terminverfolgung und die Analyse der Vermarktungsmöglichkeiten, schnell auf Veränderungen zu reagieren. Der Einsatz einer leistungsstarken Software garantiert hohe Effizienz und Transparenz.

Im Personalbereich sind keine Überkapazitäten vorhanden. Durch die Übernahme von Fremddienstleistungen sind weitere Personalaufstockungen notwendig. Eine Effizienzsteigerung ist weiterhin vorrangiges Ziel. Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter tragen zum positiven Geschäftsergebnis bei und begründen die Voraussetzung für Wachstum. Die Weiterbildung aller Mitarbeiter ist kontinuierlich fortzuführen.

### **Liquiditätssicherung**

Die Liquidität der Gesellschaft ist gesichert.

Das Risiko von steigenden Zinsen bleibt nach Ansicht der meisten Wirtschaftsprognosen auch im Jahr 2007 bestehen. Zur Absicherung des Zinserhöhungsrisikos sind Zinsderivate im Einsatz. Die Zinsbindungsstruktur entspricht weitestgehend den geplanten Projektlaufzeiten sowie der derzeitigen Marktentwicklung. Gegenüber dem Vorjahr blieb die langfristige Zinsbindung gleich.

## **Risikomanagement durch Finanzinstrumente**

Die TAG ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Eine Maßnahme zur Absicherung des Zinssicherungsrisikos war der Abschluss eines Bonuszinsswaps durch den Bau-Verein zum Ende des Jahres 2004 mit einem Bezugspreis in Höhe von € 10 Mio. und einer Laufzeit von zehn Jahren. Auf diese Weise werden die variablen Zinsen einiger kurzfristig gewährter Kredite gegen Steigerungen abgesichert.

Sowohl im Bestands- als auch im Neugeschäft werden entsprechend der Zinserwartung korrespondierende Instrumente vereinbart. Damit wird erreicht, dass im Einklang mit den Projektlaufzeiten Volatilitäten des Zinsmarktes für eine optimale Finanzierungsstruktur genutzt werden.

## **Steuern**

Steuerrisiken sind dort, wo erkennbar, durch Rückstellungen abgedeckt.

## **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 TAG Asset Management GmbH erwartet der Vorstand eine weitere Reduzierung des Bürgschaftsvolumens in 2007. 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 ein Informationsaustausch über Risiken in den Beteiligungsunternehmen statt.

### Chancen des Konzerns

Die Marktchancen des TAG-Konzerns im deutschen Immobilienmarkt haben sich im Geschäftsjahr 2006 wiederum erheblich verbessert. Auf Grund 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 Dienstleistungen 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.

### Nachtrags- und Prognosebericht

In Leipzig erwarb der Bau-Verein noch im Dezember 2006 ein Wohnimmobilienportfolio mit 100 Einheiten und einer Gesamtfläche von 8.500 m<sup>2</sup> zu einem Gesamtpreis von € 6,5 Mio. Die elf Gründerzeithäuser sind voll saniert und befinden sich in guten, zentralen Lagen in Leipzig.

Die Wettbewerbsposition der TAG hat sich im letzten Jahr deutlich verbessert. Der Vorstand erwartet eine kontinuierliche Steigerung der Erträge aus Vermietung und Verkäufen für das Jahr 2007. Das Ende März 2007 vom Deutschen Bundestag beschlossene REIT's Gesetz wird für den Geschäftsverlauf im Jahr 2007 weitere positive Auswirkungen haben.

Tegernsee, den 31. März 2007



Andreas Ibel



Erhard Flint

## Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	An- hang	31.12.2006	31.12.2005
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Renditeliegenschaften	(1)	172.136	119.004
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	34	39
Sachanlagen	(3)	4.816	4.907
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	3.869	4.313
Andere finanzielle Vermögenswerte	(4)	2.270	1.896
		<b>183.125</b>	<b>130.159</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Grundstücke mit unfertigen/fertigen Bauten	(6)	338.667	249.680
Andere Vorräte	(6)	5.355	6.069
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	37.273	67.876
Ertragsteuererstattungsansprüche	(7)	1.021	166
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(7)	10.560	12.771
Liquide Mittel	(8)	113.070	15.737
		<b>505.946</b>	<b>352.299</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>			
	(9)	<b>4.180</b>	<b>0</b>
		<b>693.251</b>	<b>482.458</b>

PASSIVA in TEUR	An- hang	31.12.2006	31.12.2005
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Gezeichnetes Kapital	(10)	32.566	10.045
Kapitalrücklage	(11)	219.714	76.663
Gewinnrücklagen	(12)	6.689	6.689
Bilanzgewinn-/verlust	(13)	-1.994	-11.194
Minderheitenanteile	(14)	31.728	8.038
		<b>288.703</b>	<b>90.241</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	37.727	88.147
Rückstellungen für Pensionen	(16)	2.188	2.329
Sonstige langfristige Verpflichtungen	(17)	424	426
Latente Steuern	(5)	1.478	1.586
		<b>41.817</b>	<b>92.488</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	(18)	12.359	15.904
Ertragsteuerschulden	(19)	2.727	983
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	271.119	238.151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(20)	72.411	16.951
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(21)	3.853	27.740
		<b>362.469</b>	<b>299.729</b>
<b>Verpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten</b>	(9)	<b>262</b>	<b>0</b>
		<b>693.251</b>	<b>482.458</b>

# Konzerngewinn- und verlustrechnung

## Konzerngewinn- und verlustrechnung

in TEUR	An- hang	2006	2005
Umsatzerlöse	(22)	107.334	153.549
a) Grundstücksverkäufe		72.732	121.869
b) Mieterlöse		25.077	27.119
c) Baubetreuung und Übrige		9.525	4.561
Sonstige betriebliche Erträge	(23)	6.303	6.441
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	(24)	-85.783	-132.712
<b>Rohergebnis</b>		<b>27.854</b>	<b>27.278</b>
Personalaufwand	(25)	-10.145	-9.179
Abschreibungen	(26)	-621	-20.527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(27)	-11.547	-18.856
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(28)	11.558	7.512
<b>EBIT</b>		<b>17.099</b>	<b>-13.772</b>
Beteiligungsergebnis	(29)	-52	-1.028
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(30)	-110	-49
Zinsergebnis	(31)	-10.512	-17.413
<b>EBT</b>		<b>6.425</b>	<b>-32.262</b>
Ertragsteuern	(32)	-545	-2.127
Sonstige Steuern	(33)	-967	-971
Minderheitenanteile	(14)	-2.068	-105
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.845</b>	<b>-35.465</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	(34)	0,14	-4,65

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang	2006	2005
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.845</b>	<b>-35.465</b>
Abschreibungen	(26)	621	20.527
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	(4)	28	1.300
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(30)	110	49
Wertminderungen Forderungen und Vorräte	(6)(7)	1.419	9.834
Neubewertung der Renditeigenschaften	(28)	-11.558	-7.512
Erträge aus der Teilgewinnrealisierung	(7)	0	-591
Veränderung der latenten Steuern	(5)	-108	-670
Veränderung der Rückstellungen	(16)(18)	-3.686	4.055
Gewinn/ Verlust Abgang langfristige Vermögenswerte		-804	9
Veränderung Forderungen und andere Aktiva		-83.136	47.870
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva		78.548	-19.159
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-15.721</b>	<b>20.247</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeigenschaften	(1)	-20.011	-1.145
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeigenschaften	(1)	804	0
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2)(3)	-1.257	-595
Auszahlungen Investitionen konsolidierte Unternehmen und Finanzanlagen		-7.001	-3.357
Einzahlungen aus der Veräußerung konsolidierter Unternehmen		7.325	5.050
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-20.140</b>	<b>-47</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	(10)(11)	171.927	26.829
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien		0	1.400
Veränderung der Bankkredite	(15)	-13.634	-25.317
Rückzahlung von Darlehen und Kaufpreisverbindlichkeiten	(21)	-21.281	-3.899
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>137.012</b>	<b>-987</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		101.151	19.213
Veränderung liquide Mittel durch Konsolidierungskreisveränderungen		333	0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		23.087	3.874
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>(13)</b>	<b>124.571</b>	<b>23.087</b>

# Konzerneigenkapitalentwicklung

## Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzverlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
<b>1.01.2005</b>	<b>6.229</b>	<b>83.180</b>	<b>6.689</b>	<b>-6.659</b>	<b>89.439</b>	<b>9.588</b>	<b>99.027</b>
Konzernergebnis	0	0	0	-35.465	-35.465	105	-35.360
Barkapitalerhöhungen	3.816	23.962	0	0	27.778	0	27.778
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-949	0	0	-949	0	-949
Verkauf eigene Aktien	0	1.400	0	0	1.400	0	1.400
Entnahme Kapitalrücklage	0	-30.930	0	30.930	0	0	0
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	-1.655	-1.655
<b>31.12.2005</b>	<b>10.045</b>	<b>76.663</b>	<b>6.689</b>	<b>-11.194</b>	<b>82.203</b>	<b>8.038</b>	<b>90.241</b>
Konzernergebnis	0	0	0	2.845	2.845	2.068	4.913
Barkapitalerhöhungen	22.521	158.906	0	0	181.427	0	181.427
Kosten Kapitalerhöhungen	0	-9.500	0	0	-9.500	0	-9.500
Entnahme Kapitalrücklage	0	-6.355	0	6.355	0	0	0
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	21.622	21.622
<b>31.12.2006</b>	<b>32.566</b>	<b>219.714</b>	<b>6.689</b>	<b>-1.994</b>	<b>256.975</b>	<b>31.728</b>	<b>288.703</b>

# Konzernsegmentberichterstattung

## Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immo- bilien 2006	Gewerbe- immo- bilien 2006	Dienst- leistungen 2006	Über- leitung 2006	Konzern 2006
<b>Gesamterlöse</b>	<b>67.192</b>	<b>38.134</b>	<b>6.137</b>	<b>-4.129</b>	<b>107.334</b>
Vorjahr	125.964	26.989	3.802	-3.206	153.549
- davon externe Erlöse	63.064	38.134	4.840	1.296	107.334
Vorjahr	123.562	26.989	3.077	-79	153.549
- davon konzerninterne Erlöse	4.128	0	1.297	-5.425	0
Vorjahr	2.402	0	725	-3.127	0
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>20.052</b>	<b>4.025</b>	<b>1.063</b>	<b>-8.041</b>	<b>17.099</b>
Vorjahr	7.282	1.392	123	-22.569	-13.772
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	-3.463	-594	-431	1.493	-2.995
Vorjahr	-5.267	-638	-15	-3.914	-9.834
<b>Segmentvermögen</b>	<b>483.116</b>	<b>177.133</b>	<b>9.534</b>	<b>23.468</b>	<b>693.251</b>
Vorjahr	455.249	78.342	9.259	-60.392	482.458
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.869	0	0	0	3.869
Vorjahr	4.313	0	0	0	4.313
<b>Segmentsschulden</b>	<b>326.148</b>	<b>161.711</b>	<b>1.724</b>	<b>-85.035</b>	<b>404.548</b>
Vorjahr	339.283	62.411	2.032	-11.509	392.217
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>15.468</b>	<b>5.593</b>	<b>187</b>	<b>7.021</b>	<b>28.269</b>
Vorjahr	1.549	1	24	3.523	5.097

# Konzernbeteiligungsbesitz

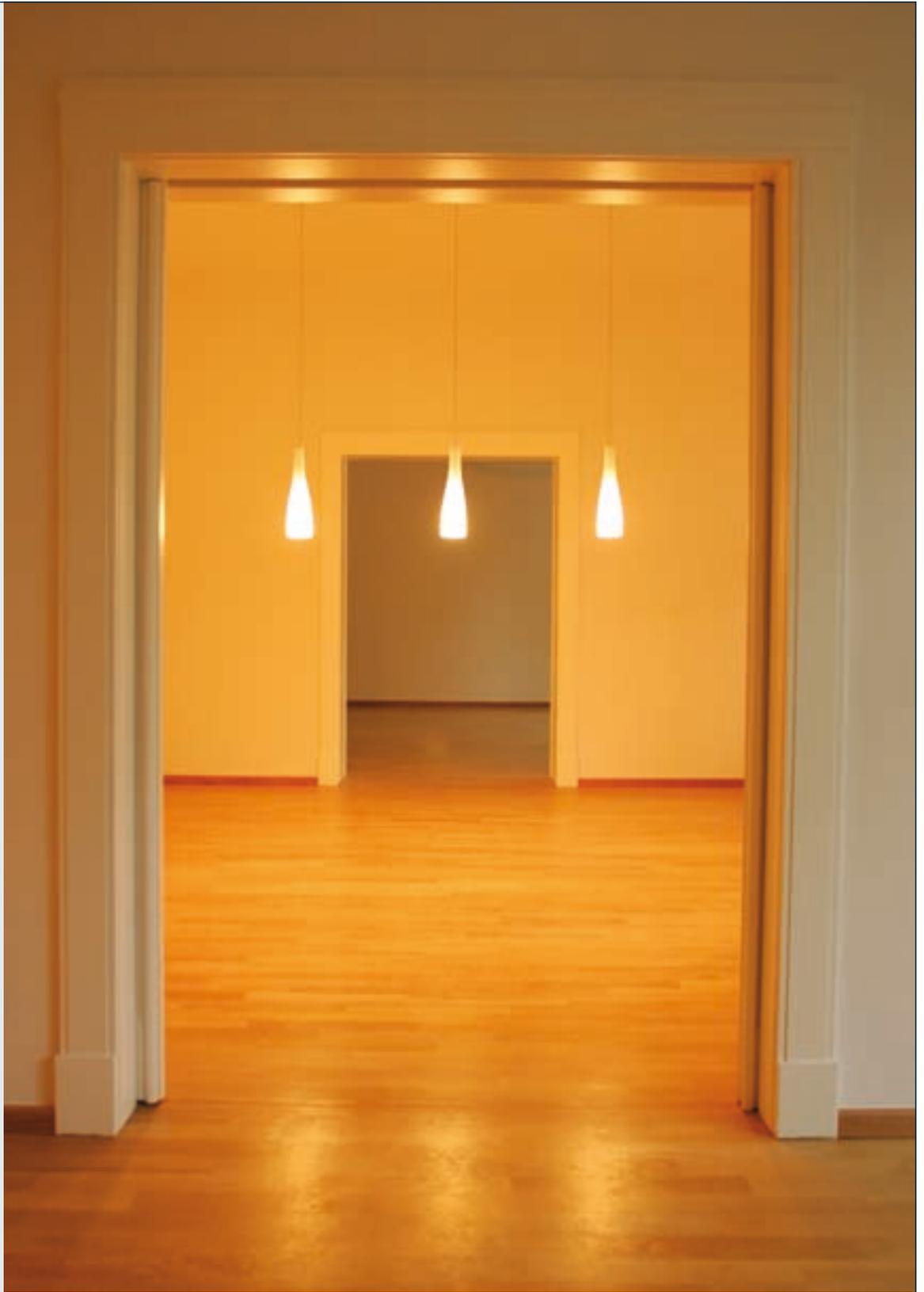
## Beteiligungsbesitz

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil in %	über Position	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee	0	0	240.399	-6.355
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1	332	0
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1	830	137
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1, 5	-8	-257
5	TAG Asset Management GmbH, Hamburg	93,57	1	-277	-4.563
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	71,23	1	99.056	10.463
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee	94,00	1	-5.162	-2.362
8	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien-gesellschaft mbH, Hamburg	93,49	1, 6, 34	13.975	2.315
9	WENZELSPLATZ Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5	43	0
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	-47	-20
11	Studio am Zoo Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig	93,57	5	7	6
12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5	688	503
13	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5	212	-6
14	Wasserkraftanlage Gückelsberg OHG, Leipzig	93,10	5	367	-68
15	JUS AG & Co. 1 Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	-673	0
16	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5	-69	-70
17	GbR Wohnen im Denkmal Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5	107	7
18	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5, 12	-4.051	185
19	GbR Siedelmeisterweg, Seevetal	46,78	5	-1.096	-19
20	GbR Elsterlofts, Seevetal	46,78	5	2.943	0
21	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5	317	-1

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil in %	über Position	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
22	GbR Mozartstr. 24/Schwägerichenstr. 7, Leipzig	93,57	5, 12	-139	-16
23	Wohnen im Loft JUS AG & Co. OHG, Leipzig	93,95	5, 1	-133	79
24	Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieur- fertigbau mit beschränkter Haftung, Leipzig	93,57	5, 12	16	3
25	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5	0	0
26	Studio am Zoo GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	-19	-3
27	JUS Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	32	4
28	JUS Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	-480	-480
29	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5	120	-130
30	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	973	-173
31	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungs- gesellschaft, Hamburg	71,23	6	6.136	643
32	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	-1.711	-702
33	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs- gesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	2.558	-12
34	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktien- gesellschaft, Hamburg	17,81	6, 33	6.517	-3.483
35	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	71,23	6, 30	-419	-98
36	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	71,23	6	19	1
37	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	71,23	6	4.815	68
38	Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH, Hamburg	71,23	6	2.053	-2.537
39	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	71,23	6	26	-748
40	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6	-847	-400
41	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungs- gesellschaft mbH, Hamburg	42,74	6	128	43
42	Archplan Projekt Dianastraße, Dortmund	47,44	6, 38	-102	2

# Konzernbeteiligungsbesitz

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil in %	über Position	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
43	BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 40	402	15
44	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	71,23	6, 40	-176	-2
45	Zweite BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	6, 40	40	2
46	G + R Grundstücksentwicklung Habersaathstr. 31 GmbH, Berlin	35,62	6, 30	-897	58
47	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	60,69	6, 38	-3.371	145
48	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	71,23	6	54	2
49	Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin	94,00	5	-1.180	-642
50	Hamburg Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH	71,23	6, 38	-712	-759
51	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesell- schaft Bergedorf mbH, Hamburg	35,62	6	28	0
52	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	35,62	6	200	27
53	Zweite Immobilienbeteiligungsges. BWV Bau- Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	12,82	6, 43	2.514	-107
54	Vierte Immobilienbeteiligungsges. BWV Bau- Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	24,22	6, 45	1.146	103
55	Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig	93,57	5	107	88
56	Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig	93,57	5	25	-1
57	Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	1	353
58	DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH	35,62	6, 38	26	1
59	DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	35,62	6, 38	17	-3
60	„An den Obstgärten“ Verwaltungs GmbH	35,62	6, 38	21	-4
61	„An den Obstgärten“ Bauträger GmbH & Co. KG	35,62	6, 38	4	-6
62	Lunova Hausverwaltung GmbH	93,49	8	11	-71
63	JUS AG & Co. 2. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	0	0
64	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr.2 KG, Leipzig	93,57	5	-3	0
65	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr.3 KG, Leipzig	93,57	5	-3	0



Auguste-Viktoria-Straße, Berlin

## Konzernanhang

### Grundsätze der Rechnungslegung

#### Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, (im Folgenden auch kurz „TAG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „TAG-Konzern“ genannt) zum 31. Dezember 2006 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung der 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) erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. IFRS 7, der von Anwendern Angaben erfordert, durch die es möglich ist, den Stellenwert der Finanzinstrumente des Konzerns sowie die Art und das Ausmaß der Risiken, die solche Finanzinstrumente mit sich bringen, zu bewerten, wurde noch nicht angewandt. Der Konzern hat die Auswirkungen bis zum Zeitpunkt der Freigabe des Konzernabschlusses noch nicht vollständig abgeschätzt. Der Konzern hat darüber hinaus IAS 1 (überarbeitet) – Darstellung des Abschlusses, der bereits herausgegeben wurde, aber noch nicht in Kraft getreten ist, nicht angewandt. Aus der Überarbeitung resultieren neue Angaben, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, die Ziele, Methoden und Prozesse des Konzerns zum Kapitalmanagement zu beurteilen.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben.

Die Konzerngewinn- und verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen, EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Im Vergleich zum Konzernabschluss des Vorjahres wurde die Gliederung der Konzernbilanz, der Konzerngewinn- und verlustrechnung und der Konzernsegmentberichterstattung auf Grund der Vereinheitlichung des Gliederungsschemas mit der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft geändert. Dabei wurden einzelne Posten zum Teil neu bezeichnet sowie zusammengefasst bzw. getrennt dargestellt. Eine Saldierung von Posten erfolgte dabei nicht. Die Änderung des Gliederungsschemas bleibt auch ohne Einfluss auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 41651 eingetragene TAG hat ihren gesellschaftsrechtlichen Sitz in Tegernsee, Bahnhofplatz 5. Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhorn 9, 20457 Hamburg, ausgeübt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Immobilien, der Erwerb und die Vermarktung von Beteiligungen einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängender Geschäfte sowie der Bau und der Betrieb von Eisenbahnen und die Errichtung, der Erwerb, die Pachtung und Verpachtung sowie der Betrieb von Verkehrsunternehmen aller Art, insbesondere von Kraftverkehrsunternehmen sowie jede Förderung des Verkehrs einschließlich expeditioneller Betätigung.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 31. März 2007 aufgestellt und wird am 11. April 2007 zur Billigung dem Aufsichtsrat der Gesellschaft vorgelegt.



Poetenweg, Leipzig

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

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

Die TAG selbst hält direkt zum 31. Dezember 2006 nachfolgende Anteile:

- 100,00% der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG)
- 99,55 % der Feuerbachstr. 17/17a AG & Co. KG, Leipzig (Feuerbach KG)
- 98,00 % der Kraftverkehr Tegernsee Immobiliengesellschaft mbH, Tegernsee (KVT)
- 90,00 % der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg (BV GI)
- 94,00% der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (AGP)
- 93,57% der TAG Asset Management GmbH, Hamburg (TAG AM, vormals firmierend unter JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Leipzig)
- 93,95 % der Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig
- 71,23% der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein)

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 31.12.2006 in TEUR	Ergebnis HGB 2006 in TEUR
BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	402	15
BVF Grundstücksgesellschaft „Adlershof“ mbH, Hamburg	71,23	-176	-2
B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	71,23	54	2
Zweite BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	40	2
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	24,22	1.146	103
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	12,82	2.514	-107
Lunova Hausverwaltung GmbH	93,49	82	-71
DESIGN BAU BV Hamburg Verwaltungs GmbH	35,62	25	1
DESIGN BAU BV Hamburg GmbH & Co KG	35,62	20	-3

Unternehmenserwerbe werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein.

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

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Minderheiten entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

## **Veränderungen des Konsolidierungskreises**

### **Unternehmenserwerbe**

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Kauf von weiteren 44,51 % der Aktien an der AGP verändert. Die Beteiligung an der AGP wurde zum 1. Januar 2006 von 49,49 % auf 94 % erhöht. Diese Gesellschaft wurde bisher als assoziiertes Unternehmen at Equity konsolidiert. Es wurden Vermögenswerte von T€ 7.978 und Schulden von T€ 7.510 übernommen. Die Anschaffungskosten der Anteile betragen T€ 84. Aus der Erstkonsolidierung resultierte ein passiver Unterschiedsbetrag von T€ 335, der erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2005 hat sich der Konsolidierungskreis weiterhin durch den Erwerb von weiteren 74 % der Anteile an der Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin, erweitert. Die TAG Asset Management GmbH hielt bereits zum 31. Dezember 2005 einen Anteil von 20 % an dieser Gesellschaft und stockte diesen Anteil zum 1. Januar 2006 auf 94 % auf. Aus der Erstkonsolidierung resultierten keine Ergebniseffekte. Es wurden Vermögenswerte von T€ 6.019 und Schulden von T€ 6.583 übernommen. Der aus der Erstkonsolidierung resultierende Unterschiedsbetrag erhöhte den Buchwert der erworbenen Grundstücke. Ein Kaufpreis war nicht zur Zahlung fällig.

Der Konsolidierungskreis hat sich weiterhin zum 31. Dezember 2006 im Vergleich zum Vorjahr durch den im Geschäftsjahr 2006 erfolgten Kauf von 90 % der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH (BV GI) verändert. Bis zu diesem Zeitpunkt war die TAG über die Bau-Verein AG an der BV GI mit 71,23 % der Stimmrechte beteiligt. Im Rahmen der Erstkonsolidierung der neu erworbenen Anteile zum 31. Dezember 2006 wurden stille Reserven in den erworbenen Grundstücken der BV GI in Höhe von T€ 462 erfolgsneutral aufgedeckt.

Der Kaufpreis für den 90 %igen Anteil betrug T€ 20.020. Der Kaufpreis wurde anhand des Unternehmenswertes der BV GI, der im Ertragswertverfahren im Hinblick auf die künftigen Chancen der Gesellschaft ermittelt wurde, festgelegt. Die Angemessenheit des Kaufpreises wird durch eine unabhängige Stellungnahme der Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft überprüft. Sofern im Rahmen der Stellungnahme ein Unternehmenswert ermittelt wird, der um mehr als 3 % von dem vereinbarten Kaufpreis abweicht, erfolgt eine nachträgliche Kaufpreisanpassung auf den ermittelten Unternehmenswert.

Die Übertragung erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Oktober 2006, der Gewinn der BV GI für das Jahr 2006 stand noch der Bau-Verein AG zu. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, der zwischen der Bau-Verein AG und der BV GI bestand, ist zum 31. Dezember 2006 aufgehoben worden.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2006 wurde die Beteiligung an der Bau-Verein AG durch Verkauf von 1.500.000 Stückaktien und dem späteren Erwerb von 1.145.804 Stück Aktien, zu Anschaffungskosten von T€ 6.399, von 89,88 % auf insgesamt 71,23 % verringert. Bei dem Erwerb der Aktien entfallen 500.000 Stückaktien auf eine Kapitalerhöhung mit einem Bezugspreis von € 4,75 je Aktie. Aus dem Verkauf der Aktien resultierte ein Verlust von T€ 599. Im Rahmen der Erstkonsolidierung der neu erworbenen Aktien wurden stille Reserven in den erworbenen Grundstücken in Höhe von T€ 1.124 erfolgsneutral aufgedeckt.

## **Veräußerung von Unternehmen**

Mit Vertrag vom 30. Mai 2006 wurden 40 % der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (BV HV), die zuvor eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Bau-Verein AG war, zu einem Kaufpreis von T € 200 veräußert. Die Übertragung erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2006, der Gewinn der BV HV für das Jahr 2006 stand noch der Bau-Verein AG zu. Aus der Veräußerung des 40%igen Anteils entstand ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesener Gewinn von T € 149. Die BV HV wird zum 31. Dezember 2006 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, da die TAG über die Bau-Verein AG, die 60 % der Anteile hält, weiterhin über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt.

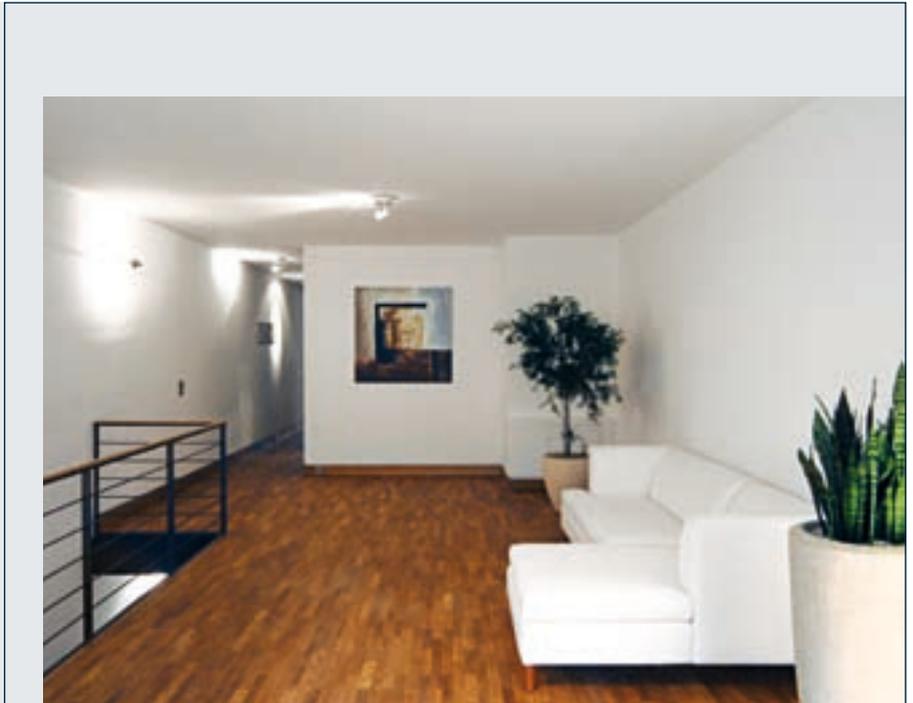
## **Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### **Renditeliegenschaften**

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Gewinn und Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die kurzfristigen Vermögenswerte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei einer Übertragung von kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn der Konzern die Erstellung einer selbst hergestellten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.



Quartier 208, Behrenstraße, Berlin

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich jeder kumulierten Abschreibung und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei Jahren abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahrs überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

## **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zehn Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

## **Anteile an assoziierten Unternehmen**

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **Andere finanzielle Vermögenswerte**

Die Position beinhaltet Finanzinvestitionen und sonstige finanzielle Vermögenswerte, die bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z. B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder zumindest ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festem Fälligkeitstermin werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte eingestuft und zu Anschaffungskosten – abzüglich Tilgungen und unter Amortisation einer Differenz zwischen ursprünglichem und rückzahlbarem Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bewertet. Wertminderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zu Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie andere Vorräte**

Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Betreuungstätigkeit resultieren, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

#### **Laufende und latente Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag gültigen oder angekündigten Steuergesetze berücksichtigt.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

## **Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglicher Fälligkeit von weniger als drei Monaten.

## **Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und damit zusammenhängende Verpflichtungen**

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

### **Kosten einer Eigenkapitaltransaktion**

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z. B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

### **Verbindlichkeiten**

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **Rückstellungen für Pensionen**

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und ihre Familienangehörigen. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

### **Sonstige Rückstellungen**

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

## Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist. Im Rahmen der Teilgewinnrealisierung bei langfristigen Fertigungsaufträgen werden erwartete Gewinne aus Bauvorhaben in Abhängigkeit vom Fertigstellungsgrad realisiert. Der jeweilige Fertigstellungsgrad wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen.

## Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

## Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass diese – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – in voller Höhe zukünftig nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Stichtag auf T € 21.809 (Vj. T € 13.325).

- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei hat der Vorstand alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T € 12.359 (Vj. T € 15.904).

## 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 2006 wurden Abwertungen in Höhe von T € 2.417 (Vj. T € 940) und Zuschreibungen in Höhe von T € 13.975 (Vj. T € 8.452) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von T € 11.558 (Vj. T € 7.512).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	in TEUR
Stand per 1.01.2005	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
Zugänge 2006	20.011
Abgänge 2006	-848
Umbuchungen 2006	19.391
Zugänge Erstkonsolidierung	7.200
Ausweis unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-4.180
Marktwertveränderungen zum 31.12.2006	11.558
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>172.136</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr T € 138.127 (Vj. T € 115.145) mit Grundpfandrechten besichert. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen die Immobilien zu erstellen, zu entwickeln bzw. Instandhaltungen durchzuführen lagen wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2006 nicht vor.

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

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Mieterlöse	9.706	9.644
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-4.463	-4.641
<b>Gesamt</b>	<b>5.243</b>	<b>5.003</b>

## 2. Immaterielle Vermögenswerte

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

<b>Immaterielle Vermögenswerte Anschaffungs- und Herstellungskosten in TEUR</b>	<b>Konzessi- onen und Lizenzen</b>	<b>Geleistete Anzah- lungen</b>	<b>Summe</b>
Stand per 1.01.2005	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
Zugänge 2006	12	0	12
Abgänge 2006	0	-70	-70
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>209</b>

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände Abschreibungen in TEUR</b>	<b>Konzessi- onen und Lizenzen</b>	<b>Geleistete Anzah- lungen</b>	<b>Summe</b>
Stand per 1.01.2005	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
Zugänge 2006	17	0	17
Abgänge 2006	0	-70	-70
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>175</b>
Buchwert 31.12.2006	34	0	34
Buchwert 31.12.2005	39	0	39

### 3. 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 TEUR	Grund- stücke mit Wohn- bauten	Grund- stücke mit Ge- schäfts- bauten	Bauten auf fremden Grund- stücken	Ma- schinen	Betriebs- und Ge- schäfts- ausstat- tung	Summe
Stand per 1.01.2005	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
Zugänge 2006	0	0	0	0	533	533
Abgänge 2006	0	0	-62	-9	-254	-325
Umbuchungen	0	0	0	172	-172	0
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>175</b>	<b>2.941</b>	<b>19</b>	<b>2.932</b>	<b>2.678</b>	<b>8.745</b>

Sachanlagen Abschreibungen in TEUR	Grund- stücke+ Wohn- bauten	Grund- stücke+ Ge- schäfts- bauten	Bauten auf fremden Grund- stücken	Ma- schinen	Betriebs- und Ge- schäfts- ausstat- tung	Summe
Stand per 1.01.2005	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
Zugänge 2006	0	88	1	265	250	604
Abgänge 2006	0	0	-62	-9	-234	-305
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>0</b>	<b>857</b>	<b>19</b>	<b>1.458</b>	<b>1.595</b>	<b>3.929</b>
Buchwert 31.12.2006	175	2.084	0	1.474	1.083	4.816
Buchwert 31.12.2005	175	2.172	1	1.567	992	4.907

## 4. Anteile an assoziierten Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Positionen entwickelten sich, ausgehend von den Anfangsbeständen des Vorjahres, im Geschäftsjahr wie folgt:

Finanzanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten in TEUR	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen und Genos- schafts- anteile	Anteile an assozierten Unternehmen	Summe
Stand per 1.01.2005	3.161	750	2.519	6.430
Abgang Konsolidierung	0	0	3.619	3.619
Zugänge 2005	-55	0	0	-55
Abgänge 2005	0	-96	114	18
Stand per 31.12.2005	3.106	654	6.252	10.012
Zugänge 2006	391	15	260	666
Abgänge 2006	0	-5	-1.643	-1.648
Umbuchungen	0	0	-1.000	-1.000
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>3.497</b>	<b>664</b>	<b>3.869</b>	<b>8.030</b>

Finanzanlagen Abschreibungen in TEUR	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen und Genos- schafts- anteile	Anteile an assozierten Unternehmen	Summe
Stand per 1.01.2005	391	628	1.539	2.558
Zugänge 2005	900	0	400	1.300
Abgänge 2005	-55	0	0	-55
Stand per 31.12.2005	1.236	628	1.939	3.803
Zugänge 2006	28	0	0	28
Abgänge 2006	0	0	-939	-939
Umbuchungen	0	0	-1.000	-1.000
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>1.264</b>	<b>628</b>	<b>0</b>	<b>1.892</b>
Buchwert 31.12.2006	2.233	36	3.869	6.138
Buchwert 31.12.2005	1.870	26	4.313	6.209

Für die langfristig gehaltenen assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2006 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen in TEUR	Bilanz- summe	Schulden	Erträge	Ergebnis
GAG Grundstücksverwaltungs- Aktiengesellschaft	78.877	72.247	2.911	-3.482
GIB Grundbesitz Investitionsgesell- schaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.650	5.441	436	27
Verwaltung GIB Grundbesitz Investi- tionsgesellschaft Bergedorf mbH	30	0	1	0

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen ist lediglich die 50%ige Beteiligung an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, die über die TAG Asset Management GmbH gehalten wird, von wesentlicher Bedeutung. Die anteilige Summe der Vermögenswerte dieser Gesellschaft beträgt aus Sicht des Konzerns T € 1.820 (Vj. T € 3.319), in Bezug auf kurzfristige Schulden – ohne Schulden gegenüber Konzernunternehmen - T € 115 (Vj. T € 3.193), in Bezug auf langfristige Schulden T € 0 (Vj. T € 0), in Bezug auf Erträge T € 3.540 (Vj. T € 1.802) und in Bezug auf Aufwendungen T € 3.429 (Vj. T € 3.689).

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundene Unternehmen in Höhe von T € 2.233 und den Beteiligungen sowie Genossenschaftsanteilen in Höhe von T € 36 zusammen.

## 5. Aktive und passive latente Steuern

Die in der Bilanz zum Stichtag ausgewiesenen passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern laut Bilanz in TEUR	2006	2005
Steuerliche Verlustvorräte	21.809	13.325
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	347	602
Bewertung Grundstücke	-23.266	-11.283
Anpassung Vorjahreswert nach IAS 8	0	-1.797
Übrige	-368	-2.433
<b>Summe</b>	<b>-1.478</b>	<b>-1.586</b>

## 6. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

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

<b>Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten in TEUR</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Stand per 1.01.	249.680	349.076
Zugänge	133.316	44.249
Abgänge	-45.189	-138.927
Konsolidierung	1.586	0
Wertminderungen und Zuschreibungen	-726	-4.718
Stand per 31.12.	338.667	249.680
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	212.683	245.216

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken in Höhe von T€ 1.530 (Vj. T€ 4.718) und Zuschreibungen in Höhe von T€ 804 (Vj. T€ 0) ergebniswirksam erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum 31. Dezember 2006 T€ 27.530 (Vj. T€ 23.836).

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, das Wahlrecht der alternativen Methode zur Aktivierung von Fremdkapitalkosten ausgenutzt. Es wurden alle im Zeitraum der Anschaffung oder Herstellung angefallenen Zinsen und Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern sie direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken zugeordnet werden konnten. Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf T€ 144 (Vj. T€ 117).

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 Percentage of Completion 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:

<b>Fertigungsaufträge in TEUR</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Auftragserlöse	866	12.789
Auftragskosten	-737	-12.198
Realisierte Gewinne (ohne latente Steuereffekte)	129	591
Erhaltene Anzahlungen	832	3.690

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Andere Vorräte in TEUR</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	4.703	5.397
Geleistete Anzahlungen auf Vertriebsprovisionen	532	577
Heizölbestände	120	95
<b>Summe</b>	<b>5.355</b>	<b>6.069</b>

#### **7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Kaufpreisanforderungen aus Grundstücksverkäufen.

Die Aufteilung der Ertragsteuererstattungsansprüche kann der folgenden Übersicht entnommen werden:

<b>Ertragsteueransprüche in TEUR</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Bau-Verein	455	142
TAG	402	24
BV GI	150	0
Übrige	14	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.021</b>	<b>166</b>

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungsunternehmen	7.170	8.372
Rechnungsabgrenzungsposten	69	133
Übrige	3.321	4.266
<b>Gesamt</b>	<b>10.560</b>	<b>12.771</b>

## 8. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln in Höhe von T€ 113.070 (Vj. T€ 15.737) sind Schecks, Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere enthalten.

Die Kapitalflussrechnung enthält zum 31. Dezember 2006 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.

## 9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Unter dieser Position werden die wesentlichen Vermögenswerte der Tochtergesellschaft TBG, die innerhalb des Geschäftsjahres 2007 veräußert werden sollen, ausgewiesen.

Die in diesem Zusammenhang stehenden Schulden werden unter den Passiva ebenfalls gesondert dargestellt.

## 10. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2006 T€ 32.566 (Vorjahr: T€ 10.045) und ist eingeteilt in 32.566.364 Stück (Vorjahr: 10.044.901 Stück) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend den Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats vom 13. Februar 2006 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung (aus genehmigten Kapital) von T€ 10.045 um T€ 2.511 auf T€ 12.556 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlage durch Ausgabe von 2.511.463 Stück nennwertloser Stückaktien. Der Ausgabepreis je Aktie lag bei € 8,50. Die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 23. März 2006 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam. Weiterhin wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 von T€ 12.556 um T€ 20.010 auf T€ 32.566 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ebenfalls gegen Bareinlage durch Ausgabe von 20.010.000 Stück nennwertloser Stückaktien. Der Ausgabepreis lag bei € 8,00. Den Aktionären der Gesellschaft wurde ein mittelbares Bezugsrecht auf die neuen Aktien eingeräumt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 8. August 2006 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 29. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 6.278 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 3.424.463,00, eingeteilt in bis zu 3.424.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der auf Grund der Hauptversammlung vom 5. Juli 2006 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

## **11. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage, die zum Stichtag T€ 219.714 (Vj. T€ 76.663) beträgt, wurde durch die durchgeführten Barkapitalerhöhungen um T€ 158.906 erhöht. Gleichzeitig verminderte sich die Kapitalrücklage um die Verbuchung der Kosten für die Barkapitalerhöhung in Höhe von T€ 9.500. Durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage zur Reduzierung des handelsrechtlichen Bilanzverlustes verminderte sich die Kapitalrücklage um T€ 6.355.

## 12. Gewinnrücklagen

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

## 13. Bilanzgewinn-/verlust

Die Entwicklung des Bilanzgewinn-/verlusts im Berichtsjahr kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

Das Konzerneigenkapital enthält innerhalb der Position Bilanzgewinn-/verlust eine Anpassung der Vorjahreswerte zum 1. Januar 2005 auf Grund einer Fehlerkorrektur im Sinne des IAS 8 in Höhe von T€ 1.797 (Vj. T€ 0). Bei diesem Betrag handelt es sich um eine bereits vor den Geschäftsjahren 2005 und 2006 zu berücksichtigende passive latente Steuer, die in den bisherigen Konzernabschlüssen noch nicht erfasst wurde. Die passiven latenten Steuern wurden rückwirkend zum 1. Januar 2005 um diesen Betrag erhöht. Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Geschäftsjahre 2005 und 2006 ergeben sich durch die Fehlerkorrektur nicht.

## 14. Minderheitenanteile

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteilen.

## 15. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen in der Regel bei langfristigen Finanzierungen zwischen 4,9% und 5,2% p. a., bei kurzfristigen Finanzierungen zwischen 3,8% und 4,7% p. a. Die Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1% und 2% p. a. Disagios, Agios und zinslose Darlehen sind zum 31. Dezember 2006 nicht vorhanden.

Die Restlaufzeit der in der Bilanz unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

<b>Fälligkeit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Ein Jahr bis fünf Jahre	9.859	24.899
Über fünf Jahre	27.868	63.248
<b>Gesamt</b>	<b>37.727</b>	<b>88.147</b>

Des Weiteren sind unter den kurzfristigen Verpflichtungen noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 271.119 (Vj. T€ 238.151) enthalten. Von diesen gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (lang- und kurzfristig T€ 308.846 (Vj. T€ 326.298) sind T€ 253.731 (Vj. T€ 295.769) durch Grundpfandrechte und T€ 50.000 (Vj. T€ 0) durch Verpfändung von Bankguthaben besichert.

#### 16. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen haben sich, ausgehend von den Anfangsbeständen des Geschäftsjahres 2005, im Geschäftsjahr 2006 wie folgt entwickelt:

<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>in TEUR</b>
Anfangsbestand per 1.01.2005	2.467
Verbrauch	-250
Auflösung	-105
Zuführung	217
Stand per 31.12.2005	2.329
Verbrauch	-211
Auflösung	-135
Zuführung	205
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>2.188</b>

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

	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Rechnungszinssatz	4,25 %	4,25 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	1,75 %	1,75 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von T € 205 (Vj. T € 226) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Aus Vereinfachungsgründen erfolgt der Ausweis in der Bilanz jedoch insgesamt unter den langfristigen Verpflichtungen.

Im Berichtsjahr ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Pensionsaufwendungen:

in TEUR	2006	2005
Aufwand erdiente Versorgungsansprüche	3	3
Zinsaufwand	202	214
Pensionsaufwand der Periode	215	217

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 TEUR	2006	2005
Bilanzansatz zum 1. Januar	2.329	2.467
Pensionsaufwand	70	112
Rentenzahlungen	-211	-250
<b>Bilanzansatz zum 31. Dezember</b>	<b>2.188</b>	<b>2.329</b>

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.

## 17. Sonstige langfristige Verpflichtungen

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr aber weniger als fünf Jahre beträgt, haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung sonstige langfristige Verpflichtungen	in TEUR
Stand per 1.01.2005	4.238
Verbrauch	-129
Umgliederung	-3.683
Stand per 31.12.2005	426
Verbrauch	-2
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>424</b>

## 18. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.01.06	Auf- lösung	Ver- brauch	Zu- führung	Stand 31.12.06
Ausstehende Baukosten	2.893	313	2.196	3.751	4.135
Mängelbeseitigung	1.350	125	524	706	1.407
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	1.991	39	1.889	986	1.049
Ausstehende Rechnungen	529	23	385	777	898
Rechts- und Beratungskosten	650	54	544	577	629
Einnahmegarantien	143	0	34	305	414
Übrige	8.348	432	6.358	2.269	3.827
<b>Gesamt</b>	<b>15.904</b>	<b>986</b>	<b>11.930</b>	<b>9.371</b>	<b>12.359</b>

## 19. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen und haben sich, ausgehend von den Veränderungen des Geschäftsjahres 2005, im Berichtsjahr 2006 wie folgt entwickelt:

Ertragsteuerschulden	in TEUR
Anfangsbestand per 1.01.2005	1.042
Verbrauch	-270
Auflösung	-60
Zuführung	271
Stand per 31.12.2005	983
Verbrauch	-159
Zuführung	1.903
<b>Stand per 31.12.2006</b>	<b>2.727</b>

## 20. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Stichtag 31. Dezember 2006 bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind analog zum Vorjahr ausnahmslos innerhalb eines Jahres fällig.

## 21. Sonstige kurzfristige Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatz- und Lohnsteuern, Sozialversicherungsbeiträgen sowie andere kurzfristig fällige Verpflichtungen außerhalb der Bankfinanzierungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Vorjahresausweis beinhaltete als wesentliche Positionen Darlehen von nahe stehenden Personen von T € 17.887 und Restkaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Aktien der Bau-Verein AG von T € 3.394.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 22. Umsatzerlöse

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse in TEUR	2006	2005
Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen	72.732	121.869
Mieterlöse	25.077	27.119
Übrige	9.525	4.561
<b>Gesamt</b>	<b>107.334</b>	<b>153.549</b>

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 TEUR	2006	2005
Mieterlöse Renditeliegenschaften	10.218	9.644
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	14.859	17.475
<b>Gesamt</b>	<b>25.077</b>	<b>27.119</b>

### 23. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2006	2005
Darlehensverzicht Banken	1.565	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	986	660
Erträge aus Vorjahren	935	1.023
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	804	0
Gewinne aus Endkonsolidierungen	474	1.334
Negativer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	335	279
Bedingter Darlehensverzicht nahe stehender Personen	0	1.500
Übrige	1.204	1.645
<b>Gesamt</b>	<b>6.303</b>	<b>6.441</b>

### 24. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und des Vorjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in TEUR	2006	2005
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	67.223	119.273
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.323	12.973
Aufwendungen Baubetreuung und Übrige	6.237	466
<b>Gesamt</b>	<b>85.783</b>	<b>132.712</b>

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestands-einsatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke. Daneben enthält die Position aktivierte Eigenleistungen (im Wesentlichen Personalkosten) aus Baubetreuungen innerhalb des Konzerns von T€ 1.682 (Vj. T€ 2.145). Der Ansatz erfolgte zu konzerninternen Herstellungskosten.

Die Aufwendungen aus Vermietung, die in den übrigen Aufwendungen enthalten sind, beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlage-fähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung) von T€ -471 (Vj. T€ 52).

## 25. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand in TEUR	2006	2005
Löhne, Gehälter und Bezüge	8.584	7.650
Soziale Abgaben	1.142	1.100
Aufwendungen für Altersversorgung	419	429
<b>Gesamt</b>	<b>10.145</b>	<b>9.179</b>

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

## 26. Abschreibungen

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

Abschreibungen in TEUR	2006	2005
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	17	91
Abschreibungen auf Sachanlagen		
- Gebäude	89	110
- Maschinen	265	348
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	250	257
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill)	0	19.721
<b>Gesamt</b>	<b>621</b>	<b>20.527</b>

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

## 27. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2006	2005
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.017	2.679
Abschreibungen auf Forderungen	1.419	5.116
Raumkosten (im Vorjahr inklusive Hausverwaltungskosten Boardinghäuser)	1.034	2.989
Kreditbeschaffungskosten	654	870
Vertriebskosten	504	1.837
Kraftfahrzeugkosten	291	293
Investor Relations	184	293
Übrige	4.444	4.779
<b>Gesamt</b>	<b>11.547</b>	<b>18.856</b>

Die Hausverwaltungskosten Boardinghäuser wurden im Geschäftsjahr erstmalig unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

## 28. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die wesentlichen Änderungen der Marktwerte im Geschäftsjahr entfallen auf folgende Konzerngesellschaften:

Neubewertung der Renditeliegenschaften in TEUR	2006	2005
Bau-Verein AG	11.970	4.611
TAG AM	2.005	1.201
Feuerbach KG	-213	0
TBG	-290	1.700
AGP	-1.914	0
<b>Gesamt</b>	<b>11.558</b>	<b>7.512</b>

## 29. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis ohne Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich für das Berichtsjahr und das Vorjahr wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis in TEUR	2006	2005
Dividenden	73	72
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	-97	-200
Wertminderungen Kapital- und Personengesellschaften	-28	-900
<b>Gesamt</b>	<b>-52</b>	<b>-1.028</b>

## 30. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet das anteilige Jahresergebnis der at Equity einbezogenen Unternehmen und stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in TEUR	2006	2005
Erträge aus assoziierten Unternehmen	14	351
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-124	-400
<b>Gesamt</b>	<b>-110</b>	<b>-49</b>

## 31. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis in TEUR	2006	2005
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.128	-18.422
Zinsen und ähnliche Erträge	2.616	1.009
<b>Gesamt</b>	<b>-10.512</b>	<b>17.413</b>

### 32. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern in TEUR	2006	2005
Tatsächliche Steuern	273	-714
Latente Steuern	-818	-1.413
<b>Gesamt</b>	<b>-545</b>	<b>-2.127</b>

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

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2006	2005
Neubewertungsgewinn Renditeliegenschaften	-6.275	-3.005
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	-662	-140
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	7.148	2.327
Übrige	-1.029	-595
<b>Gesamt</b>	<b>-818</b>	<b>-1.413</b>

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT, nach sonstigen Steuern) von T € 5.458 (Vj. T € -33.233) bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 40,14 %.

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2006	2005
Erwartetes Steuerergebnis	-2.190	13.340
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Steuerlich nicht abzugsfähige Goodwillabschreibungen	0	-7.888
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	457	-549
Nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	2.806	-941
Steuerfreie Erträge und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-936	2.361
Verrechnung von Kapitalerhöhungskosten	-641	0
Übrige	393	-9.227
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-545</b>	<b>-2.127</b>

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz in %	2006	2005
Körperschaftsteuer	20,30	20,30
Solidaritätszuschlag	1,14	1,14
Gewerbsteuer	18,70	18,70
<b>Gesamt</b>	<b>40,14</b>	<b>40,14</b>

Zum 31. Dezember 2006 bestehen im Konzern, wie im Vorjahr, noch Körperschaftsteuer-guthaben von T€ 180 und Körperschaftsteuererhöhungspotentiale von T€ 5.013.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rd. € 30 Mio. (Vj. rd. € 49 Mio.) und zur Gewerbsteuer von rd. € 44,3 Mio. (Vj. rd. € 21,1 Mio.) nicht in die Bewertung einbezogen.

### 33. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

### 34. Ergebnis je Aktie

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

	2006	2005
Konzernergebnis	2.845.002,13 EUR	-35.465.870,92 EUR
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet)	20.003.026	7.622.915
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,14 EUR	-4,65 EUR

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres errechnet sich wie folgt unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2006 durchgeführten Barkapitalerhöhungen:

	Aktien im Umlauf	Tage
Stand Beginn des Geschäftsjahres	10.044.901	81
Barkapitalerhöhung (Eintragung 23.03.2006)	12.556.364	138
Barkapitalerhöhung (Eintragung 8.08.2006)	32.566.364	146
gewichtete Aktienzahl	20.003.026	-

### Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Liquide Mittel	113.070	15.737
Kontokorrentguthaben in den Bankverbindlichkeiten	11.501	7.350
<b>Gesamt</b>	<b>124.571</b>	<b>23.087</b>

Von den in der obigen Tabelle ausgewiesenen liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag von T € 50.000 (Vj. T € 0) zur Besicherung von Bankkrediten verpfändet. Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Zahlungsströme in TEUR	2006	2005
Gezahlte Zinsen/erhaltene Zinsen (saldiert)	-10.512	-17.413
Gezahlte Steuern/erstattete Steuern (saldiert)	692	-842
Erhaltene Dividenden	73	72

## Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur). Die einzelnen Segmente wurden zum 31. Dezember 2006 neu eingeteilt und sind nachfolgend dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden an die neue Segmenterteilung angepasst:

- **Wohnimmobilien:** Vermietung von eigenem Wohnungsbestand in deutschen Ballungszentren (Bestand), Erwerb von Wohnimmobilienbeständen mit hohem Entwicklungspotential in etablierten Lagen deutscher Ballungszentren; nach Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen wie Instandsetzung, Modernisierung, Aufstockung, Nachverdichtung und Verbesserung der Infrastruktur teilweise Veräußerung oder langfristiges Halten im eigenen Bestand (Bestandsentwicklung) sowie Neubau und Verkauf von kostengünstigen Reihenhäusern, Maisonettewohnungen und Eigentumswohnungen (Neubau).
- **Gewerbeimmobilien:** Entwicklung und Durchführung von Gewerbeimmobilienprojekten in ausgewählten Lagen deutscher Großstädte.
- **Dienstleistungen:** breites Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilie, insbesondere Aufgaben der Projektentwicklung, Projektsteuerung, Baubetreuung, Asset Management, Durchführung von Due Diligence Prozessen für Immobilienankaufentscheidungen und Controlling-Aufgaben. Ferner werden in diesem Segment die historisch begründeten Eisenbahninfrastrukturdienstleistungen ausgewiesen.

Die externen Erlöse zeigen den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Die konzerninternen Erlöse repräsentieren die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert (arm's-length-Prinzip) festgelegt werden.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen (EBIT) angegeben. Auf Grund der Definition des EBIT als Segmentergebnis enthält dieses keine Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen. Das diesbezügliche Ergebnis, das dem Segment Wohnen/Bestand zuzuordnen wäre, betrug im Geschäftsjahr T€ -110 (Vj. T€ -49). Auf die Angabe der auf die einzelnen Segmente entfallenden planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen wird unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet. Der Gesamtbetrag der Abschreibungen betrug im Geschäftsjahr T€ 621 (Vj. T€ 806).

Das Segmentvermögen und die Segmentschulden enthalten keine laufenden und latenten Ertragsteuerforderungen und Ertragsteuerverbindlichkeiten.

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert und weitere Konsolidierungsbuchungen erfasst.

## Sonstige Angaben

### 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 € 3.225 (Vj. T € 25.836).

Darüber hinaus bestehen nachfolgende sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Mietgarantien	3.388	4.589
Mieten Geschäftsräume	5.024	0
Leasing	195	239
<b>Gesamt</b>	<b>8.607</b>	<b>4.828</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von T € 2.847 (Vj. T € 3.701) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2006 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen aus der Vermietung von Gewerbecomplexen von T € 9.331 (Vj. T € 9.999).

## Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente des Konzerns beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko.

Der Konzern finanziert sich überwiegend über Bankkredite in Bezug auf den Erwerb von Immobilien. Zum Teil erfolgen Bankfinanzierungen von Immobilien in Schweizer Franken, woraus Fremdwährungsrisiken entstehen können.

Mit einem Kreditinstitut hat die Bau-Verein AG mit Anfangsdatum 27. Dezember 2004 ein Bonuszinssatzswap mit einer Laufzeit von 10 Jahren in Höhe von € 10 Mio. abgeschlossen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, vierteljährlich den jeweils nachträglich festgestellten 10-Jahres Zinssatzswap 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 der Bau-Verein AG entweder gutgeschrieben oder belastet.

Nachfolgende Beträge wurden im Zusammenhang mit dem Bonuszinssatzswap-Geschäft in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst:

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2006	2005
Sonstige betriebliche Erträge	0	57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23	0
Zinserträge	296	220
Zinsaufwendungen	-360	-201
<b>Gesamt</b>	<b>-87</b>	<b>76</b>

### **Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden 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.

Für das assoziierte Unternehmen REAL Immobilien GmbH, deren Anteile im Geschäftsjahr 2006 vollständig veräußert wurden, und deren Tochtergesellschaften wurden Dienstleistungen in Form von Projektentwicklungen und Vermittlungsleistungen durch die TAG Asset Management GmbH erbracht. Im Geschäftsjahr wurden Honorare in Höhe von T € 219 (Vj. T € 1.115) für diese Dienstleistungen abgerechnet. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2005 ausgewiesene Forderungen gegenüber der REAL Immobilien GmbH in Höhe von T € 88 erfolgswirksam abgewertet.

Die Bau-Verein AG hat zu Gunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, an der sie mit 50 % der Stimmrechte beteiligt ist und die als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen wird, im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von T € 2.970 abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart. Der Konzern berechnete jedoch für Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling Honorare von T € 24 (Vj. T € 22) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.

An das assoziierte Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, an dem der Konzern mit 25 % der Stimmrechte beteiligt ist, wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von T € 6.643 (Vj. T € 44) zzgl. Umsatzsteuer berechnet.

Mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2006 erwarb die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH von dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Dr. Wolfgang Schnell ein Gewerbeobjekt in Unterschleißheim bei München. Der Kaufpreis des Objektes belief sich auf T € 27.017. Im Rahmen des Verkaufs wurden von dem Veräußerer Mietgarantien gegenüber dem Erwerber abgegeben.

Die Sozietät Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Partnerschaft, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne als Partner angehört, erhielt Honorare für Rechtsberatung in Höhe von T€ 410 (Vj. T€ 182).

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 2007 wieder aufleben. Die ursprünglich bis zum 31. Dezember 2006 bestehende Befristung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr um ein Jahr verlängert.

Verschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands bzw. ihnen nahe stehende Personen und Gesellschaften stellten dem TAG-Konzern im Geschäftsjahr 2006 Darlehen mit einer Verzinsung zwischen 7,5% und 12% p. a. zur Verfügung. Die ausgereichten Darlehen, die sich zum 31. Dezember 2005 auf insgesamt T€ 17.884 beliefen, wurden im Geschäftsjahr 2006 zurückgezahlt.

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Herr Dr. Lutz R. Ristow erhielt eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – in Höhe von T€ 539 (Vj. 377) sowie eine variable Vergütung von T€ 875 (Vj. T€ 0).

Herr Andreas Ibel und Herr Erhard Flint erhielten eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – von jeweils T€ 282 (Vj. T€ 252) und eine vorläufige variable Vergütung von jeweils T€ 300 (Vj. T€ 117). Die endgültige Höhe dieser variablen Vergütung wird noch durch den Aufsichtsrat festgelegt. Die Vergütung von Herrn Ibel und Herrn Flint erfolgte im Wesentlichen über die Tochtergesellschaft Bau-Verein AG. Für die Tätigkeit als Vorstand der TAG stellte die Bau-Verein AG der TAG insgesamt T€ 256 (Vj. T€ 0) in Rechnung. Ein Teilbetrag der Vergütung von jeweils T€ 30 wurde direkt von der TAG ausgezahlt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2006 innerhalb des gesamten Konzerns als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Abschlussprüfung in Höhe von T€ 358 (Vj. T€ 352), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen in Höhe von T€ 180 (Vj. T€ 88) sowie Honorare für sonstige Beratungsleistungen in Höhe von T€ 10 (Vj. T€ 14).

### Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2006 insgesamt 160 (Vj. 140) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 150 (Vj. 146) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2006:

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Medienboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- Scholz & Friends AG, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

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

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)
- Allerthal Werke AG, Grasleben
- Solventis AG, Frankfurt/Main
- Scherzer & Co. AG, Köln

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

## **Vorstand**

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2006

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, Diplom-Kaufmann

(Vorsitzender bis 31. Dezember 2006, anschließend Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (bis 28. Dezember 2006)
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (bis 31. August 2006)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (bis 17. August 2006)
- EPRA European Public Real Estate Association, Amsterdam

**Herr Andreas Ibel, Hamburg, Jurist**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (Vorsitzender, seit 10. Mai 2006)

**Herr Erhard Flint, Hamburg, Diplom-Ingenieur**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (seit 10. Mai 2006)

**Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG**

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2006 nachfolgend aufgeführte Mitteilungen gem. § 21 WpHG:

- Nach § 21 WpHG zeigte uns die Cantor Fitzgerald Europe, London, Great Britain, an, dass die Beteiligungshöhe von 10 % und 5 % unterschritten wurde und zum 18. Januar 2006 bei 0 % liegt. Es wurde der TAG weiterhin mit Wirkung 10. März 2006 mitgeteilt, dass die Beteiligungshöhe von 5 % überschritten wurde und Cantor Fitzgerald Europe mit 6,78 % beteiligt ist. In Folge einer Kapitalerhöhung entspricht dies nach erfolgter Eintragung am 23. März 2006 einer Beteiligung von 5,40 %. Cantor Fitzgerald Europe teilte eine weitere Aktualisierung mit, die Beteiligungshöhe von 5 % wurde wieder unterschritten und liegt am 8. August 2006 nach Eintragung einer Kapitalerhöhung bei 2,05 %.
- Die Cliquot Investment Ltd., Tortola, Great Britain, und der Rowland Family Trust 2001, Guernsey, Great Britain, zeigte am 3. April 2006 an, dass die Beteiligungshöhe von 5 % überschritten wurde und nun bei 9,73 % liegt. Zum 5. April 2006 teilte die Cliquot Investment Ltd. und der Rowland Family Trust 2001 mit, dass die Beteiligungshöhe von 5 % unterschritten wurde und nun bei 2,17 % liegt.
- Die Southerland Ltd., Aviva Holding Ltd. und der Aviva Settlement Trust, New Providence, Bahamas, zeigten mit Wirkung des 24. April 2006 an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5 % überschritten haben und nun 7,75 % betragen. Es wurde weiterhin zum 8. August 2006 durch die Southerland Ltd., Aviva Holding Ltd. und dem Aviva Settlement Trust mitgeteilt, dass die Beteiligungshöhe von 5 % wieder unterschritten wurde und 2,92 % beträgt.

- Weiterhin wurde der TAG mitgeteilt, dass die Amora Investments Limited, Elsina Limited, Investec Trust Limited, Guernsey, Channel Islands, und die Kaupthing Bank, Luxembourg S.A, die Beteiligungshöhe von 5 % und 10 % am 20. Januar 2006 überschritten haben und mit 10,88 % beteiligt sind. Zum 8. März 2006 wurde von Amora Investments Limited, Elsina Limited, Investec Trust Limited und Kaupthing Bank die Schwellenunterschreitung auf 0 % angezeigt.
- Mit Wirkung vom 8. August 2006 zeigte die Augendum Vermögensverwaltung GmbH, Hannover, an, dass die Beteiligungshöhe nach Eintragung einer Kapitalerhöhung der TAG die Schwelle von 5 % auf nunmehr 1,98 % unterschritten hat.
- Die Taube, Hodson, Stonex Partners Ltd. als auch der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust, London, zeigten an, dass ihre Anteile die Schwelle von 5 % und 10 % überschritten haben und zum 8. August 2006 bei 11,25 % liegen.
- Schließlich hat die Lansdowne Partners Limited, London, eine Schwellenüberschreitung von 5 % auf eine Beteiligung von 5,05 % zum 22. November 2006 mitgeteilt.

## **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.

## **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben, waren nicht zu verzeichnen.

Tegernsee, den 31. März 2007



Andreas Ibel



Erhard Flint

## 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 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss 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 Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

# Bestätigungsvermerk

Nach unserer Beurteilung auf Grund 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 im 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 2. April 2007

Nörenberg · Schröder GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schröder  
Wirtschaftsprüfer

Thiel  
Wirtschaftsprüfer



Steckelhörn, Hamburg

## Kontakt

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

Steckelhörn 9  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 -300  
Telefax +49 40 380 32 -390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com

Bahnhofplatz 5  
83684 Tegernsee  
Telefon +49 80 22 91 66 -0  
Telefax +49 80 22 91 66 -18

### **Bau-Verein zu Hamburg AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32 -0  
Telefax +49 40 380 32 -388  
info@bau-verein.de  
www.bau-verein.de

### **TAG Asset Management GmbH**

Inselstraße 22  
04103 Leipzig  
Telefon +49 341 21 678 -0  
Telefax +49 341 21 1397 -6  
info@tag-am.com



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

Steckelhörn 9  
20457 Hamburg  
Telefon +49 40 380 32-300  
Telefax +49 40 380 32-390  
info@tag-ag.com  
www.tag-ag.com