

Konzernkennzahlen



in TEUR	2007	2006
Umsatzerlöse	146.134	107.334
a) Grundstücksverkäufe	80.962	72.732
b) Hausbewirtschaftung	40.277	25.077
c) Betreuungstätigkeit	24.895	9.525
EBITDA	52.747	17.720
EBIT	51.097	17.099
EBT	31.092	6.425
Konzernergebnis	16.467	2.845
Ergebnis je Aktie in EUR	0,51	0,14
Dividende	0,10	0
Bilanzsumme	886.603	692.538
Eigenkapital	306.513	288.010
Eigenkapitalquote in %	34,6	41,6
Immobilienvolumen	761.312	511.212
NAV je Aktie in EURO	12,36	11,35
Mitarbeiter	181	160

Weitere Konzerndaten

Marktkapitalisierung zum 31.12.2007 in TEUR	212.984
Grundkapital in EUR	32.566.364,00
WKN/ISIN	830350/DE00083035000004
Anzahl der Aktien	32.566.364
Free Float in %	94
Börsensegment	SDAX

Steigerung der Erlöse in sämtlichen Geschäftsbereichen

in EUR Mio.



Bilanzsumme

in EUR Mio.



Verdreifachung des Werts der Renditeliegenschaften

in EUR Mio.



Highlights aus 2007



Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Kurzprofil	08
Mitarbeiter	09
Unternehmenskennzahlen	10
Portfolio	11
Strategie	12
Jahresrückblick	14
Gewerbeimmobilien	16
Wohnimmobilien	20
Asset-Management	24
TAG-Aktie	26
Net-Asset-Value	29
Corporate Governance	30
Entsprechenserklärung	32
Bericht des Aufsichtsrats	33
Konzernlagebericht	36
• Überblick	37
• Der TAG-Konzern	37
• Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	39
• Bilanzierungsgrundlagen	43
• Ertragslage	43
• Finanz- und Vermögenslage	49
• Mitarbeiter	52
• Vergütungsbericht	52
• Übernahmerechtliche Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB	53
• Risikobericht	55
• Nachtragsbericht	60
• Ausblick	60
Konzernbilanz	62
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	64
Konzernkapitalflussrechnung	65
Konzerneigenkapitalentwicklung	66
Konzernsegmentbericht	67
Konzernanhang zum Abschluss	68
Bestätigungsvermerk	120
Finanzkalender / Kontakt	122



Vorwort des Vorstands



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

hinter uns liegt ein erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr, in dem die TAG das beste Ergebnis ihrer Firmengeschichte erzielt hat. Das Markt-

umfeld war positiv, der Kapitalmarkt für Immobilienaktiengesellschaften nicht immer einfach.

Eine Vielzahl von Aktivitäten in den Bereichen Immobilienentwicklung, Investitionen und Verkauf konnten erfolgreich umgesetzt werden. Die positive Entwicklung des Markts für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland haben wir dabei für unser Unternehmen gewinnbringend genutzt. Unter anderem gelang es uns, durch den Erwerb eines Portfolios mit sechs



Andreas Ibel und Erhard Flint, TAG-Vorstände

Objekten in deutschen Wachstumsregionen von der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG, die Mieterlöse im Bereich Gewerbeimmobilien deutlich zu steigern. Die Immobilien mit einer Gesamtfläche von 179.000 Quadratmetern sind überwiegend langfristig an die Siemens AG vermietet und sichern damit stabile Cashflows über viele Jahre hinweg.

Die Basis für weiteres Wachstum legten wir auch im Bereich Asset-Management. Hier erfolgte die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft durch die HSH Real Estate AG und die TAG. Das Joint Venture wird ein Portfolio in Deutschland aus eigenen Gewerbeimmobilien sowie Immobilien, die im Auftrag Dritter betreut werden, mit einem Volumen von zunächst EUR 1,2 Mrd. verwalten. Auf diese Weise können wir durch die Bündelung des Know-hows und den Ausbau der Marktpräsenz optimal profitieren. Wir schaffen solide Grundstrukturen für neue Akquisitionen und damit für weiteres Wachstum.



Auguste-Viktoria-Straße, Berlin

Im Bereich Wohnimmobilien haben wir nach Akquisition und erfolgreicher Entwicklung die Chance zur Weiterveräußerung des Gesamtprojekts „Alte Wöhr“ in Hamburg genutzt, was wiederum neue Investitionen in weitere große innerstädtische Wohnungsbauprojekte ermöglicht.

Die genannten Aktivitäten haben entscheidend dazu beigetragen, dass wir unseren Umsatz um 36 Prozent auf EUR 146,1 Mio. steigern konnten. Das Ergebnisziel für 2007 wurde mit EUR 31,1 Mio. nachdrücklich bestätigt. So werden wir der Hauptversammlung im Juni eine Dividendenzahlung von EUR 0,10 je Stückaktie vorschlagen und damit nach vielen Jahren erstmals wieder eine Dividendenzahlung ermöglichen.

Die Diskrepanz zwischen dem operativen Geschäftserfolg und der Bewertung an der Börse war für Immobilienunternehmen in diesem Jahr sehr groß. Die Kapitalmärkte und vor allem die Immobilienaktien haben unter der amerikanischen Subprime-Krise gelitten. Sie hatte einen Vertrauensverlust der Anleger zur Folge, dessen Auswirkungen sich auch die TAG-Aktie nicht entziehen konnte. Die Tatsache, dass die dadurch entstehenden Verluste im Vergleich zur Benchmark deutlich geringer ausfielen, ist dabei lediglich ein schwacher Trost. Auf Grund des unbefriedigenden Börsenumfelds hat sich das TAG-Management entschlossen, die Emission des geplanten TAG-REITs auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Eine faire Bewertung sehen wir derzeit nicht gewährleistet, Alternativen der Platzierung werden parallel von uns geprüft.

Ganz im Gegensatz zum Kapitalmarkt zeigt sich die deutsche Wirtschaft sehr robust, wovon der deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt profitiert. Steigende Tendenzen gab es sowohl bei den Mieten als auch bei den Immobilienpreisen. Davon konnte auch die TAG wie beschrieben profitieren. So blicken wir mit Stolz auf das beste Ergebnis in der Firmengeschichte zurück, das nicht zuletzt auch durch die hohe Einsatzbereitschaft und Leistungen unserer Mitarbeiter erreicht wurde. Unser Dank gilt deshalb an dieser Stelle unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement. Bei unseren Kunden, Geschäftspartnern und Aktionären bedanken wir uns für die erfolgreiche Zusammenarbeit und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Ausblick auf das Geschäftsjahr 2008 ist positiv: Wir erwarten eine weiterhin erfreuliche Entwicklung des deutschen Miet- und Gewerbeimmobilienmarkts und eine weiter steigende Nachfrage in all unseren Geschäftsfeldern, trotz eines nach wie vor schwierigen Kapital- und Finanzmarktumfelds. Vor dem Hintergrund unserer strategischen Aufstellung sehen wir die Möglichkeit, auch in Zukunft von dem positiven Marktumfeld des deutschen Immobilienmarkts zu profitieren.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Ibel



Erhard Flint

Die TAG und ihre Struktur



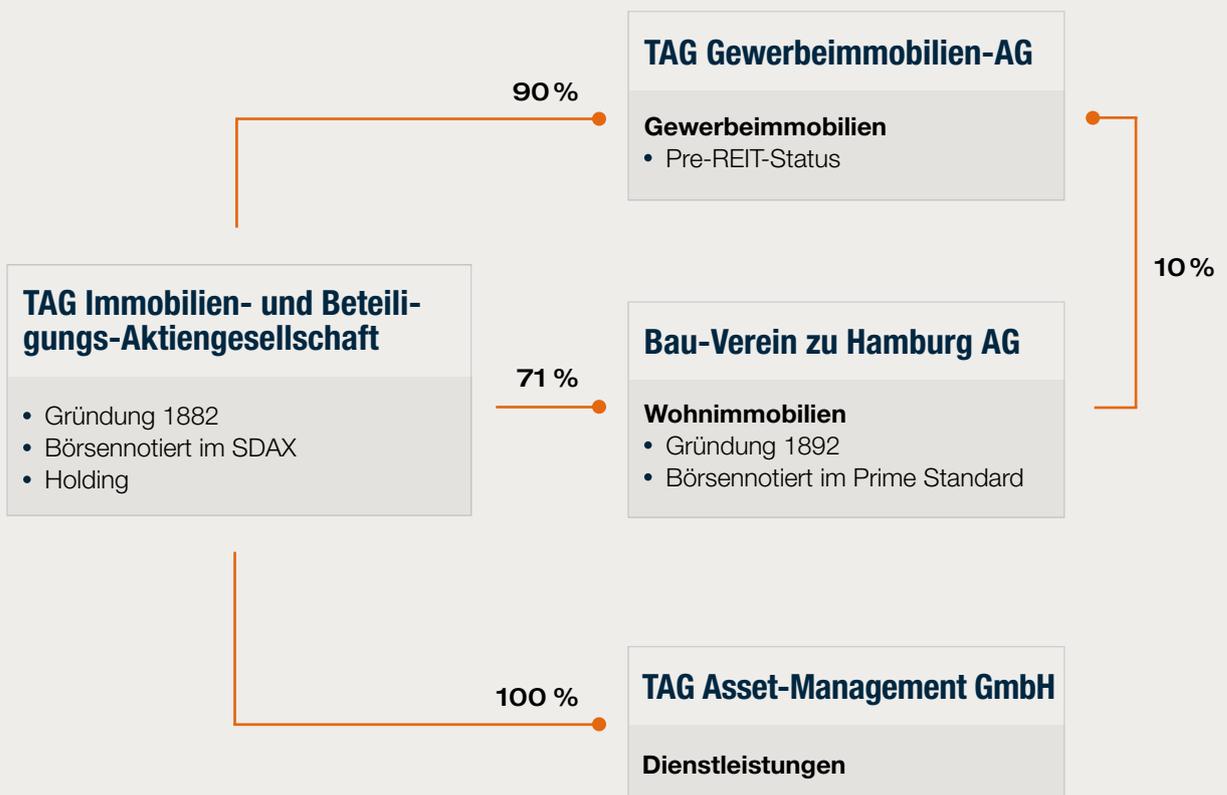
Ein börsennotierter Immobilienkonzern mit Fokus auf den deutschen Immobilienmarkt

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (nachfolgend TAG) ist ein im SDAX börsennotiertes Immobilienunternehmen mit 125-jähriger Geschichte und Holding des TAG-Konzerns.

Der Investitionsfokus der TAG liegt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen, unter anderem Hamburg, Berlin, München und Leipzig, sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft konzentriert sich auf den Bereich Wohnimmobilien. Die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft ist innerhalb des TAG-Konzerns für den Bereich der Gewerbeimmobilien verantwortlich und hat seit Juni 2007 den Pre-REIT-Status. In der TAG Asset-Management GmbH sind die umfassenden Serviceleistungen rund um die Immobilie gebündelt.

TAG-Konzernstruktur



Die Mitarbeiter der TAG



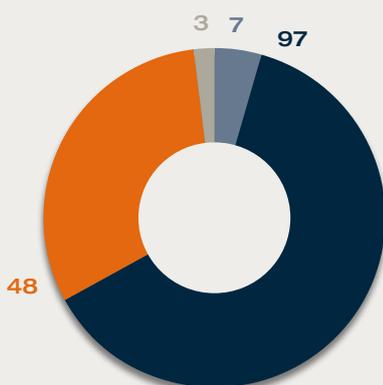
Qualifizierte Mitarbeiter bilden starke Teams

Der TAG ist die kontinuierliche Förderung und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter ein besonderes Anliegen. Die TAG sieht einen starken Zusammenhang zwischen dem Unternehmenserfolg und den fachlichen und persönlichen Qualitäten der Mitarbeiter. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach-, Computerkurse und insbesondere immobilien spezifische Seminare sowie regelmäßige interne Schulungsmaßnahmen an. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil.

Durch die klare Strukturierung der Geschäftsfelder Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen wird das Know-how der Mitarbeiter optimal verteilt und entsprechend eingesetzt. Die Geschäftsfelder profitieren von qualifizierten und hoch motivierten Immobilienspezialisten.

Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner mit überregional steigenden Ausbildungszahlen. In 2007 waren insgesamt acht Auszubildende im Konzern beschäftigt. Darüber hinaus war die TAG bislang in der Lage, einen Großteil der Auszubildenden als Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden.

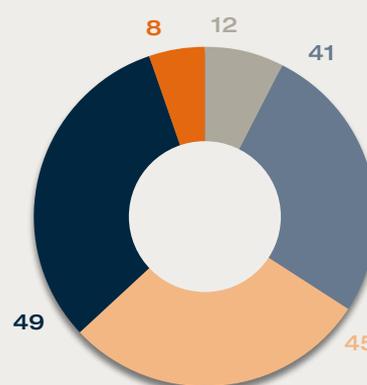
☼ Anzahl der Mitarbeiter per 31. Dezember 2007* nach Gesellschaften



- TAG AG
- Bau-Verein zu Hamburg AG
- TAG Asset-Management GmbH
- TAG Gewerbeimmobilien-AG

* Teilzeitbereinigt; ohne Hausmeister, Reinigungspersonal und Gleisarbeiter.

☼ Anzahl der Mitarbeiter per 31. Dezember 2007* nach Funktionen



- Management-Board
- Asset-Management
- Property-Management
- Allgemeine Verwaltung
- Auszubildende

* Teilzeitbereinigt; ohne Hausmeister, Reinigungspersonal und Gleisarbeiter.



Unternehmenskennzahlen und Portfoliobericht 2007

	TAG-Konzern	TAG GI	BV	TAG AM ⁵⁾
Umsatzerlöse in TEUR ¹⁾	146.134	39.383	96.606	14.184
davon Grundstücksverkäufe	80.962	23.329	52.130	5.503
davon Hausbewirtschaftung	40.277	16.054	19.878	1.702
davon Betreuungstätigkeit	24.895	0	24.598	6.979
EBIT in TEUR ¹⁾	51.097	31.471	23.352	3.346
EBT in TEUR ¹⁾	31.092	18.414	13.811	1.628
Konzernergebnis in TEUR ¹⁾	16.467	11.076	7.090	1.131
Konzernergebnis pro Aktie in EUR ¹⁾	0,51	1,08	0,30	
Bilanzvolumen in TEUR	886.603	403.900	365.763	80.741
Immobilienvolumen laut Bilanz in TEUR	761.312	370.914	295.253	66.015
davon Renditeliegenschaften	556.702	361.276	129.406	37.741
davon Umlaufvermögen	204.610	9.639	165.847	28.274
Immobilienvolumen nach Marktwert in TEUR ²⁾	801.301	350.097	329.403	69.363
Immobilienvolumen nach Marktwert in EUR/m² ²⁾	1.340	1.446	1.256	0
Nutzfläche in m²	598.073	242.152	262.323	67.589
Eigenkapital (EK) in TEUR	306.513	25.352	123.894	15.367
EK-Quote in %	35	6	34	19
Verb. Kreditinstitute in TEUR	512.958	289.309	190.972	16.716
davon langfristig	295.580	199.045	108.370	
davon kurzfristig (< 1 Jahr)	217.378	90.264	82.602	
durchschn. Zinssatz in %				
langfristig	5,39	5,47	5,29	
kurzfristig	5,58	5,50	5,67	
Geplante Investitionen (ohne Neuakquisitionen) ab 2008 in TEUR	143.206	19.707	57.816	62.941
Geplante Investitionen (ohne Neuakquisitionen) ab 2008 in EUR/m²	239	81	220	931
Ist-Miete p. a. in TEUR ³⁾	39.342	21.831	15.764	1.390
Markt-Miete p. a. in TEUR	61.324	27.268	25.375	7.619
Leerstand investiv in %	22,2	4,3	17,1	72,9
Leerstand nicht investiv in %	5,7	2,0	5,8	2,8
Marktkapitalisierung in TEUR ⁴⁾	212.984		102.373	
NAV pro Aktie ⁴⁾	12,36		7,60	
NAV in EUR/m² ⁴⁾	673		674	

¹⁾ Konzern einschließlich interner Verrechnungen (konsolidiert).

²⁾ Investitionen wurden bei Errechnung des Marktwerts in Abzug gebracht.

³⁾ Bereinigt um Verkäufe und noch nicht bilanziell erfasste Neuakquisitionen, p. a. gerechnet.

⁴⁾ Nur für börsennotierte Gesellschaften.

⁵⁾ Zahlen der TAG inkl. Projektentwicklung Stuttgart Südtor.

In den Einzeldarstellungen sind die wesentlichen Teilkonzernbereiche aufgeführt.

	Hamburg	Berlin	München	Leipzig	Rhein-Main	Tegernsee	Sonstige	Summe
Einheiten								
Wohnen	1.294	2.016	300	392	370	0	99	4.471
Wohnen, in Bau und in Planung	73	0	20	109	106	0	0	308
Wohnen gesamt	1.367	2.016	320	501	476	0	99	4.779
Flächen in m²								
Wohnen	71.936	127.459	15.242	26.917	24.568	0	12.185	278.307
Wohnen, in Bau und in Planung	7.540	0	1.250	7.069	11.997	0	0	27.855
Gewerbe ¹⁾	25.119	42.005	133.101	0	69.626	0	22.059	291.911
Grundstücke	60.769	4.427	0	12.624	0	164.479	3.596	245.895
Vermögenswerte								
bilanzielles Vermögen in TEUR								
Wohnen	98.455	138.035	29.585	25.728	18.857	0	13.137	323.797
Wohnen, in Bau und in Planung	7.199	0	562	6.290	6.486	0	0	20.537
Gewerbe	39.840	47.000	191.786	0	104.939	0	16.105	399.670
Grundstücke	6.303	305	0	1.860	0	8.429	411	17.309
Gesamt	151.797	185.341	221.933	33.878	130.282	8.429	29.653	761.312
bilanzielles Vermögen in EUR/m²								
Wohnen	1.369	1.083	1.941	956	768	0	1.078	1.163
Wohnen, in Bau und in Planung	955	0	450	890	541	0	0	737
Gewerbe	1.586	1.119	1.441	0	1.507	0	730	1.369
Marktwert des Vermögens in TEUR								
Wohnen	102.320	158.164	32.472	26.204	22.100	0	15.578	356.838
Wohnen, in Bau und in Planung	9.930	0	1.683	6.290	5.300	0	0	23.203
Gewerbe	39.840	47.000	192.750	0	104.940	0	16.105	400.635
Grundstücke	8.160	440	0	3.185	0	8.429	411	20.625
Gesamt	160.250	205.604	226.905	35.679	132.340	8.429	32.094	801.301
Marktwert des Vermögens in EUR/m²								
Wohnen	1.422	1.241	2.130	974	900	0	1.278	1.282
Wohnen, in Bau und in Planung	1.317	0	1.346	890	442	0	0	833
Gewerbe	1.586	1.119	1.448	0	1.507	0	730	1.372
Objektfinanzierung 31.12.2007 in TEUR								
Wohnen	59.897	63.709	18.636	10.270	11.901	0	6.276	170.688
Wohnen, in Bau und in Planung	3.697	0	200	0	4.926	0	0	8.823
Gewerbe	25.414	36.321	129.842	0	83.981	0	13.930	289.488
Objektfinanzierung für bereits verkaufte und als Forderung in Bilanz eingestellte Positionen	15.130	2.615	2.600		10.635			30.980
Beanspruchung Kontokorrentlinien								12.979
Gesamt								512.958
Geplante Investitionen ab 2008 in TEUR								
Wohnen	13.049	11.780	3.383	7.499	17.869	0	1.342	54.923
Gewerbe	5.800	0	51.985	0	7.065	0	0	64.850
Grundstücke	20.754	0	0	0	0	2.680	0	23.434
Gesamt	39.603	11.780	55.368	7.499	24.934	2.680	1.342	143.206
Nettokalmmieten ³⁾								
Wohnen								
Ist-Miete in TEUR	5.355	4.606	1.538	993	1.253	0	729	14.474
Markt-Miete in TEUR	7.937	9.594	1.738	2.864	3.177	0	1.074	26.384
Ist-Miete in EUR/m² ⁴⁾	6,5	5,2	8,7	5,3	5,3	0	6,5	6,0
Markt-Miete in EUR/m²	8,3	6,3	8,8	7,0	7,2	0	7,3	7,2
Gewerbe								
Ist-Miete in TEUR	1.693	3.000	10.995	0	6.622	0	1.116	23.426
Markt-Miete in TEUR	3.178	3.568	16.642	0	8.483	0	1.237	33.108
Ist-Miete in EUR/m² ⁴⁾	10,0	6,0	7,1	0	8,3	0	4,3	7,1
Markt-Miete in EUR/m²	10,5	7,1	10,4	0	10,2	0	4,7	9,5
Grundstücke								
Ist-Miete in TEUR	50	0	38	4	0	1.349	0	1.442
Markt-Miete in TEUR	50	0	38	4	0	1.739	0	1.832
Leerstand in %								
Investiv								
Wohnen	2,8	34,3	1,4	32,9	17,6	0	20,6	22,2
Wohnen, in Bau und in Planung	100,0	0	100,0	100,0	100,0	0	0	100,0
Gewerbe	29,1	0	3,4	0	1,4	0	0	5
Nicht investiv								
Wohnen	2,4	7,9	1,7	10,9	2,0	0	2,8	5,7
Gewerbe	14,9	0	0,4	0	1,9	0	9,9	2,4

¹⁾ Ohne Lager- und Hallenflächen.²⁾ Ohne Akquisition neuer Immobilien.³⁾ Ohne verkaufte Objekte und ohne akquirierte, bilanziell noch nicht erfasste Objekte.⁴⁾ Ist-Miete EUR/m² auf Basis vermieteter Flächen gerechnet, ohne Bau und Planung.

Die Strategie der TAG



Wir entwickeln Werte

Die TAG konzentriert sich mit drei Tochtergesellschaften auf die Geschäftsfelder Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Der strategische Fokus liegt auf deutschen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München und Leipzig, die sich durch Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Perspektiven auf dem deutschen Immobilienmarkt auszeichnen.

Mit dem Schritt der Gründung einer gemeinsamen Asset-Management-Gesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures im Dezember 2007 zusammen mit der HSH Real Estate AG hat die TAG ihr vielfältiges Serviceangebot gestärkt und somit auf die zunehmende Relevanz des Immobiliendienstleistungsprozesses reagiert. Das umfassende und sorgfältige Asset-Management sichert einen hohen Wohnwert für die Mieter und die langfristige Wertsteigerung der Immobilien.

Mit konsequent umgesetzter Strategie auf Wachstumskurs

Durch die konsequente Umsetzung der „Buy, Build & Hold“-Strategie werden die wesentlichen Geschäftsfelder nachhaltig erweitert und gestärkt. So werden bestehende Wachstums- und Wertsteigerungspotenziale in den fokussierten Ballungszentren genutzt und durch ein aktives Portfoliomanagement der Unternehmenswert und die Ertragskraft weiter gesteigert. Die Investitionsschwerpunkte liegen in der Akquisition von einzelnen Objekten, von kleinen und mittleren Wohnungs- und Gewerbebeständen mit Entwicklungspotenzial sowie Immobiliengesellschaften. Bedarfsgerechte und auf spezifische Mieter- und Käufergruppen zugeschnittene Neubauprojekte werden durch die TAG realisiert, gegebenenfalls auch im Rahmen von Joint Ventures. Das Management und die Bestandsentwicklung des vorhandenen Immobilienportfolios sichern die Erzielung stabiler Renditen und Cashflows.

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



Bürogebäude in Puchheim vor Bestandsentwicklung



Bürogebäude in Puchheim nach Bestandsentwicklung

Bei internationalen Immobilienexperten hat Deutschland auch im Jahr 2007 weiterhin an Attraktivität gewonnen. Laut einer Studie von Pricewaterhouse-Coopers (PwC) und dem Urban Land Institute (ULI) befinden sich vier deutsche Städte unter den zehn besten europäischen Investmentstandorten. Neben Hamburg und München, die bereits im Vorjahr unter den Top 10 waren, zählt nunmehr auch Berlin zu den Favoriten der 490 befragten Immobilienprofis. (Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008). Die TAG ist an diesen ausgezeichneten nationalen Standorten sehr gut aufgestellt.

Über den vierstufigen Akquisitionsprozess lassen sich attraktive Übernahmeobjekte schnell und sicher identifizieren. Die einzelnen Prozessschritte beinhalten die Angebotsanalyse, die Due Diligence sowie die Angebotsabgabe bis hin zu den finalen Verhandlungen und dem Closing. Dabei können die wesentlichen Inhalte der Due Diligence durch internes Know-how abgedeckt werden, was die Transaktionskosten für die TAG signifikant reduziert.

Zu den jüngsten erfolgreichen Neuakquisitionen zählen:

- das Gewerbeportfolio der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG mit einem Volumen von rund EUR 180 Mio. im Juni 2007,
- das Gewerbeportfolio Hamburg/Nürnberg mit einem Transaktionsvolumen von EUR 40 Mio. im April 2007,
- das Wohnportfolio mit Objekten in Düsseldorf, Berlin, Leipzig und München mit einem Volumen von insgesamt EUR 59 Mio.

Das gesamte Investitionsvolumen einschließlich Neuakquisitionen der TAG im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug rund EUR 304 Mio.

•• Entwicklung des Immobilienvolumens*

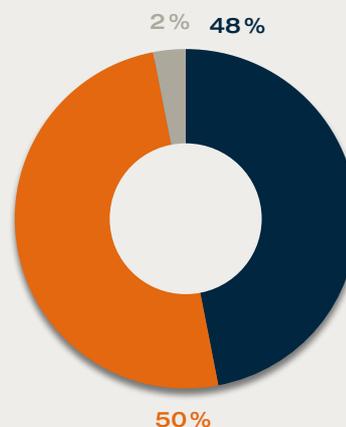
Volumen in EUR Mio.



■ Portfolio Gewerbeimmobilien
■ Portfolio Wohnimmobilien

* Bilanzieller Wert.

•• Immobilienbestand nach Nutzungsart per 31. Dezember 2007*



■ Wohnen
■ Gewerbe
■ Grundstücke zur Entwicklung

* Nach Marktwert.

Jahresrückblick 2007



Innovative Projektentwicklung



**Luftaufnahme Neubaugebiet
Alte Wöhr**

Akquisition von vier am Stadtpark in Hamburg gelegenen Grundstücken aus einem Joint Venture (50 Prozent Beteiligung).

Erwerb renditestarker Gewerbeimmobilien



Stahlwiete, Hamburg

Erwerb von Gewerbeimmobilien in Höhe von EUR 40 Mio. in Hamburg und Nürnberg.

Zukunftsweisendes Reihenhausprojekt



Visualisierung Börnsen

Grundsteinlegung für ein zukunftsweisendes Reihenhausprojekt in Börnsen bei Hamburg.



Bartholomäusstraße, Nürnberg

Februar

April

Mai

Akquisition Siemens-Portfolio mit Exit-Tax

Erwerb von sechs Büroimmobilien der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG mit einer Gesamtfläche von 179.000 m² und einem Investitionsvolumen von rund EUR 180 Mio.



Siemensdamm, Berlin

Pre-REIT-Status

Pre-REIT-Status der TAG Gewerbeimmobilien-AG mit einem geplanten Asset-Volumen von EUR 400 Mio.



Juni

Joint Venture in Mainz-Finthen



Visualisierung Mainz-Finthen

Spatenstich für die ersten Reihenhäuser in Mainz-Finthen. Auf ca. 35.000 m² werden in vier Bauabschnitten 106 Reihenhäuser entstehen.



September

Erfolgreicher Verkauf einer Projektentwicklung



Visualisierung „Alte Wöhr“

Verkauf des Neubauprojekts „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ in Hamburg an einen internationalen Investor mit einer Rendite von 45 Prozent.

Verkauf Gewerbe

Verkauf von vier Einzelhandelsobjekten im Wert von EUR 13,4 Mio. zur Optimierung des Gewerbeimmobilienportfolios.

Joint Venture mit der HSH Real Estate AG

Ende 2007 gründen die TAG und HSH eine gemeinsame Gesellschaft, an der beide zu 50 Prozent beteiligt sind. Die Gesellschaft fokussiert sich auf Property- und Asset-Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einem Immobilienvolumen von zunächst EUR 1,2 Mrd.



Dezember



Geschäftsfeld Gewerbe- immobilien



Attraktive Büroimmobilien in urbanen Lagen mit stabilen Cashflows und Entwicklungspotenzial

In den vergangenen beiden Jahren investierte die TAG umfassend in den Ausbau des Bestands an Gewerbeimmobilien. Im letzten Jahr konzentrierte sie sich dabei auf die konsequente Ausrichtung des Portfolios für den geplanten REIT. Dabei stand die laufende Umschichtung und Optimierung des Portfolios hin zu einem erstklassigen Mix aus Büroimmobilien im Mittelpunkt. Das Gewerbeimmobilienportfolio setzt sich aus Bestandsobjekten in Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig sowie dem Rhein-Main-Gebiet zusammen.

In der Rhein-Main-Region veräußerte die TAG vier Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von 13,4 Mio. Euro. Das Immobilienpaket mit einer Gesamtfläche von insgesamt 6.600 m² wurde an einen internationalen Investor verkauft. Dabei konnten die Werte aus den Gutachten leicht übertroffen werden. Mit den Verkaufserlösen werden weitere Investitionen in attraktive Büroimmobilien finanziert.

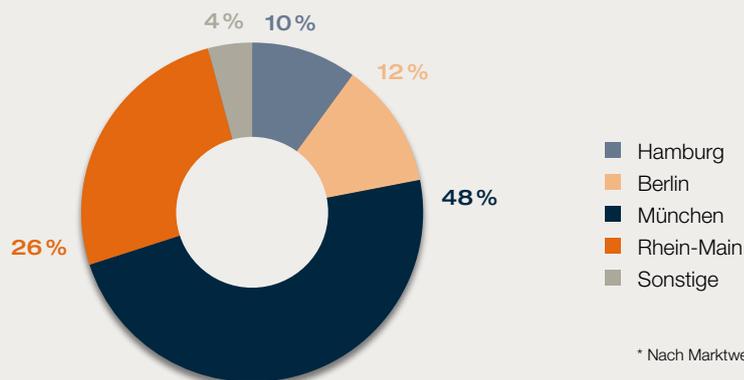
Expansive Investitionsstrategie

Für 40 Mio. Euro wurden zwei attraktive Gewerbeimmobilienpakete mit einer Mietfläche von rund 21.000 m² an sehr guten und zentralen Standorten in Hamburg und Nürnberg erworben.

Eine ungleich bedeutendere Akquisition war der Erwerb eines Büroimmobilienportfolios der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG. Die sechs weitgehend als Bürogebäude genutzten Immobilien haben eine Gesamtfläche von 179.000 m² und befinden sich an guten Standorten wie Berlin, München, Köln, Mannheim sowie Fürth. Die Laufzeiten der mit Siemens vereinbarten Mietverträge liegen zwischen fünf und zehn Jahren. Mit der Akquisition des Siemens-Portfolios sowie Zugängen aus einem Münchener Portfolio hat sich das Asset-Volumen der TAG Gewerbeimmobilien-AG auf rund 400 Mio. Euro mehr als verdoppelt.

Die TAG ist mit ihrem gehaltenen Portfolio an Gewerbeimmobilien in begehrten Lagen von Großstädten wie Hamburg, Berlin, München und Köln gut aufgestellt. Das Portfolio aus Büroimmobilien ist hervorragend diversifiziert; es weist stabile Cashflows und Mietvertragslaufzeiten mit unterschiedlicher Dauer aus.

⌘ **Gewerbeimmobilienbestand nach Regionen per 31. Dezember 2007***



Innovative Projektentwicklung in exzellenter Citylage von Stuttgart

Das Quartier Stuttgart Südtor bietet ein Mischkonzept aus Büro, Hotel und Wohnen. Es wird im Geschäftsjahr 2008 zum bedeutendsten Projekt, mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 65 Mio., der TAG gehören. Das auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 6.750 m² geplante Bauvorhaben wird über etwa 5.000 m² Bürofläche und 2.900 m² Einzelhandelsflächen sowie über ein Drei- bis Viersternehotel verfügen. Die etwa 85 frei finanzierten, gehobenen Mietwohnungen entstehen auf einer Wohnfläche von rund 6.900 m². Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 23.000 m².

Das Objekt Südtor eignet sich durch seine hervorragende Lage, direkt am Marienplatz sowie das Mischkonzept aus Hotel, Wohn- und Büroimmobilien ideal als kompaktes und lebendiges Stadtquartier. Diese Merkmale sowie die begrenzten Baulandreserven im Stuttgarter Innenstadtbereich garantieren ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial des Objekts in einer prosperierenden Stadt. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für das zweite Quartal 2010 geplant.



Stuttgart Südtor bei Nacht

REITs – eine neue Anlageklasse für Deutschland

REITs sind börsennotierte Immobilienaktien-Gesellschaften, die es bereits in 20 Ländern weltweit gibt, teilweise seit vielen Jahren. Im Mutterland der REITs, den USA, vergingen gut drei Jahrzehnte, bis sich REITs zu einer wirklich bedeutenden Anlageklasse mit optimalem Risiko- und Renditeprofil entwickelten.

Nach Inkrafttreten des deutschen REIT-Gesetzes, rückwirkend zum 1. Januar 2007, wurden in Deutschland sehr viele Börsengänge erwartet. Diese Welle blieb angesichts der Unsicherheit an den Aktienmärkten aus – lediglich zwei deutsche REITs wagten den Sprung auf das Frankfurter Börsenparkett. Mehrere Unternehmen, auch die TAG Gewerbeimmobilien-AG, haben den Status als Pre-REIT. Auf Grund des unbefriedigenden Kapitalmarktumfelds hat das Management der TAG entschieden, die Emission des geplanten TAG-REIT auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Eine faire Bewertung ist zurzeit nicht gewährleistet, Alternativen der Platzierung werden parallel geprüft, um einen Börsengang in 2008 zu ermöglichen. Zwischen der Anmeldung und der Börsenzulassung dürfen maximal drei Jahre liegen.

Ziel der REITs ist es, stille Immobilienreserven von Unternehmen an die Börse zu bringen. Es darf nur in Gewerbeimmobilien investiert werden, Wohnimmobilien sind, sofern sie nicht nach dem 1. Januar 2007 gebaut wurden, ausgenommen. Der Anleger kann sich direkt an einem Immobilienportfolio beteiligen und erhält 90 Prozent der Erträge als Dividende ausgeschüttet. Beim Anleger bzw. Aktionär werden dann die Steuern nach persönlichem Steuersatz erhoben, das Unternehmen selbst ist von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.



Geschäftsfeld Wohnimmobilien



Aktives Portfoliomanagement zur Steigerung von Mietrenditen

Der Geschäftsbereich Wohnen gehört zum traditionellen Kerngeschäft des Konzerns. Als Tochterunternehmen hat sich die Bau-Verein zu Hamburg AG (nachfolgend Bau-Verein) auf den Bereich der Wohnimmobilien in etablierten Lagen deutscher Metropolregionen fokussiert. Der börsennotierte Bau-Verein ist zu 71 Prozent im Besitz der TAG und verfügt über 115 Jahre Erfahrung im Bereich Wohnimmobilien. In seiner langjährigen Geschichte baute er umfassende Kompetenz im Bereich der Immobilienverwaltung und des Neubaus auf.

Insgesamt werden rund 5.000 eigene und 7.200 fremde Wohn- und Geschäftsimmobiliën verwaltet und entwickelt. Im Bereich Neubau befanden sich rund 700 Einheiten im Bau oder in der Planung. Dabei beschränken sich die Aktivitäten des Bau-Vereins schon lange nicht mehr auf die Hansestadt im Norden. In Berlin, München und Leipzig ist der Bau-Verein ebenfalls präsent. Damit ist er in Märkten mit positiver Wirtschaftsentwicklung und steigenden Bevölkerungszahlen vertreten. Insbesondere der Immobilienmarkt in Berlin entwickelt sich in attraktiven Lagen sehr positiv. Die Verkaufserlöse aus Eigentumswohnungen stiegen um 96 Prozent auf EUR 12,25 Mio. (Vorjahr: EUR 6,25 Mio.). Hintergrund ist die Fokussierung auf qualitativ hochwertige Bestände in gesuchten Lagen. Insgesamt zeichnen sich die Bestandsimmobiliën durch begehrte Lagen sowie einen geringen Leerstand aus. Als renditestarke Objekte generieren sie kontinuierliche und verlässliche Mieteinnahmen und damit stabile Cashflows für das Unternehmen.

Ziel ist es, den eigenen Bestand durch Zukäufe von Wohnimmobiliën nachhaltig zu stärken und durch ein aktives Portfoliomanagement die Mietrendite zu steigern. Hier verfolgt der Bau-Verein das erfolgreiche Modell der Flächenmehrung. Weitere Maßnahmen einer wertorientierten Entwicklung von Altbaubeständen sind zum Beispiel das Zusammenlegen von Wohnungen, der Bau von Tiefgaragen oder die Verbesserung des Wohnumfelds. Hier wurden in 2007 viele erfolgreiche Projekte angestoßen.

Bärenparksiedlung in Berlin

Die Bärenparksiedlung ist ein aus den 30er Jahren stammendes, denkmalgeschütztes Wohnensemble in Berlin-Tempelhof. Das parkähnliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 67.000 m² bietet eine exzellente Lage- und Objektqualität.

Durch die hohe Nachfrage konnten die ersten modernisierten Wohnungen zu einem höheren als dem kalkulierten Mietpreis vermietet werden. Innerhalb der umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die in den Jahren 2008 und 2009 fortgesetzt werden, ist geplant, moderne und großzügige Dachgeschosswohnungen zu errichten. Diese bieten dann ein zusätzliches Wohnflächenpotenzial von ca. 9.000 m².

Das Investitionsvolumen in den Jahren 2007 bis 2009 beträgt rund EUR 9,5 Mio. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und die Schaffung marktgerechter Wohnungen bieten in den nächsten zwei Jahren erhebliche Wertsteigerungspotenziale und Spielraum für gesteigerte Mieteinnahmen.



Herrengaben, Hamburg

Zwei Bestandsentwicklungsprojekte im Zentrum von Hamburg

Ein 4- bis 5-stöckiger Gebäudekomplex befindet sich im zentralen Hamburger Stadtteil Neustadt-Süd im Herrengaben. Zu dem Gebäudequartier aus dem Jahr 1913 gehören insgesamt 169 Wohneinheiten und kleine Gewerbeeinheiten in Keller- und Erdgeschoss. Ein zweiter Gebäudekomplex, der um die Jahrhundertwende errichtet wurde, befindet sich ebenfalls im Stadtteil Neustadt-Süd in der Nähe des Hamburger Hafens, im Eichholz.

Bei beiden Projekten werden Baumaßnahmen durchgeführt, um leer stehende Flächen zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Ausbau der Dachgeschosse und der Anbau von hofseitigen Balkonen und Loggien wird für eine erhöhte Wohnqualität sorgen und erhebliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Bei der Fassadeninstandsetzung werden beide Gebäudekomplexe den heutigen Energiesparanforderungen angepasst.

Zukunftsweisendes Reihenhausprojekt in Mainz-Finthen

Wohnen an den Obstgärten heißt das Mainzer Neubauprojekt in dem attraktiven Stadtteil Finthen. Auf einer Fläche von rund 35.000 m² entstehen 106 Reihenhäuser. Im Januar 2008 fiel der Startschuss für den ersten von vier Bauabschnitten mit 23 Häusern.

Die zukünftigen Bewohner profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Gleichzeitig bietet der Standort ein naturnahes und familienfreundliches Umfeld. Parallel zu den Reihenhäusern sind ein eigener Quartiersplatz, eine Begegnungsfläche für die Bewohner mit Spielplätzen sowie eine Grünfläche geplant.

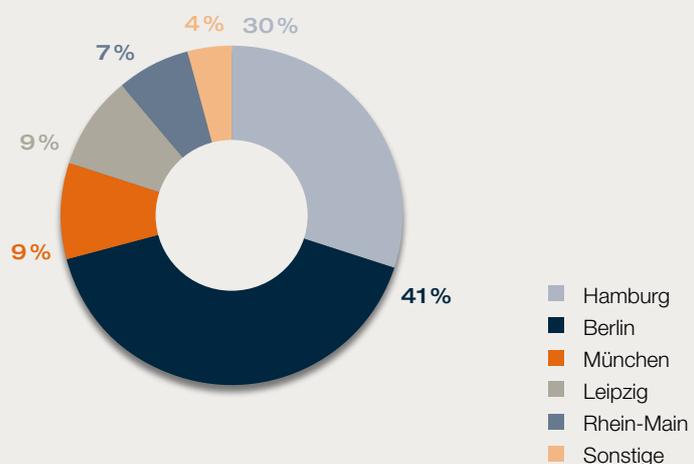


Neubauprojekt Mainz-Finthen

Projektentwicklung am Stadtpark in Hamburg

Bei dem innovativen Neubauprojekt Alte Wöhr am Hamburger Stadtpark entstehen auf dem Gesamtareal 750 Wohneinheiten und ca. 14.000 m² Gewerbeflächen. Der Bau-Verein hat Anfang 2007 vier Areale von der gemeinsamen Projektgesellschaft mit der DESIGN Bau AG erworben, auf denen rund 340 Wohneinheiten entstehen sollen. Nach erfolgreicher Projektentwicklung und Erschließung durch den Bau-Verein wurde im Dezember 2007 das Gesamtprojekt mit einer Rendite von 45 Prozent verkauft. Es ist beabsichtigt, den Erlös aus dem Verkauf in weitere größere innerstädtische Wohnungsbauprojekte zu investieren.

Wohnimmobilienbestand nach Regionen per 31. Dezember 2007*



* Nach Marktwert.



Geschäftsfeld Asset-Management



Strategisches und wertorientiertes Management eines Immobilienportfolios

Die TAG Asset-Management GmbH bietet das gesamte Servicespektrum rund um die Immobilie an. Neben der Hausverwaltung umfasst die Tätigkeit alle immobilienrelevanten Leistungen von Akquisition, Due Diligence, Projektentwicklung und -steuerung bis zu Baubetreuung und Asset-Management. Mit dem Ausbau des gesamten Dienstleistungsangebots reagiert die TAG

auf die zunehmende Relevanz des Immobiliendienstleistungsprozesses. Das umfassende und sorgfältige Asset-Management sichert einen hohen Wohnwert für die Mieter und die langfristige Wertsteigerung der Anlagen. Zudem ist die Tochtergesellschaft als Dienstleistungsunternehmen für die Bestandsentwicklung des TAG-Portfolios verantwortlich.

Zum Jahresende 2007 hat die TAG zusammen mit der HSH Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, ein Joint Venture im Bereich Property- und Asset-Management für Gewerbeimmobilien gegründet und dadurch den Dienstleistungsbereich weiter gestärkt.



Die neue Gesellschaft verwaltet ein Portfolio aus Gewerbeimmobilien mit einem Volumen in Höhe von zunächst EUR 1,2 Mrd. Dieses Portfolio setzt sich zusammen aus gemeinsamen Gewerbeobjekten sowie Immobilien, die im Auftrag Dritter betreut werden.

Die strategische Bündelung der Dienstleistungsaktivitäten in der TAG Asset-Management GmbH hat es dem Unternehmen ermöglicht, die Umsätze aus Serviceleistungen deutlich zu steigern. Mit der Kombination von Bestandsentwicklung und Bestandshaltung sowie einer breiten Palette an Servicedienstleistungen deckt die TAG heute die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Immobilien ab.

Asset-Management

In der Immobilienwirtschaft wird unter Asset-Management die wertorientierte Bestandsentwicklung des Immobilienportfolios verstanden. Dazu gehören die Verwaltung und alle immobilienrelevanten Dienstleistungen. Das Asset-Management ist für übergeordnete strategische Entscheidungen und das Marketing eines Immobilienportfolios zuständig, während der Property-Manager die eigentliche Verwaltung der Objekte organisiert.

Eine rechtlich verbindliche Definition von Asset-Management existiert allerdings nicht. Der Begriff wird gerade in der Immobilienwirtschaft vielfach unterschiedlich verstanden und außerdem oft mit anderen Fachbegriffen – vor allem dem Property-Management – vermischt oder synonym verwendet.

Die TAG-Aktie



Attraktive Immobilien – attraktives Investment

Der Blick auf die internationalen Aktienmärkte 2007 zeigt ein zweigeteiltes Bild: In der ersten Jahreshälfte erzielten die Aktienmärkte neue Höchststände. In der zweiten Jahreshälfte dämpften die US-Hypothekenkrise und die sich ausweitende Vertrauenskrise im Finanzsektor die Risikobereitschaft der Anleger. Der deutsche Aktienmarkt erwies sich 2007 im europäischen Vergleich am widerstandsfähigsten gegenüber den Verwerfungen durch die US-Hypothekenkrise. Der Leitindex DAX legte seit Jahresbeginn um 22 Prozent an Wert zu. Der MDAX kam auf ein Jahresplus von 5 Prozent. Der Anstieg des TecDAX übertraf mit 30 Prozent auf 974 Punkte das bereits stattliche Vorjahresplus von 26 Prozent.

Die Kursentwicklungen der meisten börsennotierten Immobiliengesellschaften waren indes wenig erfreulich. Die US-amerikanische Subprime-Krise hinterließ ihre Spuren auch in Deutschland und Europa. Der EPRA-Index der European Public Real Estate Association verlor im Jahresverlauf 2007 knapp 34 Prozent an Wert.

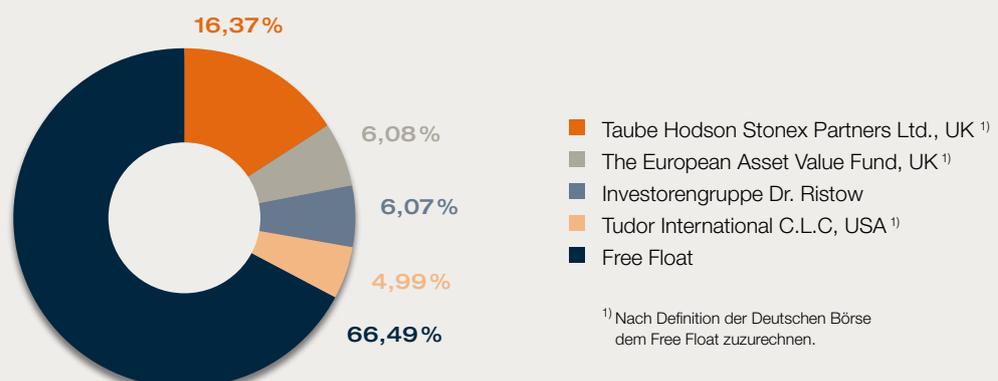
Auch die Kursentwicklung der TAG-Aktie spiegelt den sehr positiven Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht wider. So verlor die Aktie im abgelaufenen Geschäftsjahr 31 Prozent. Nach dem Kurs von 9,50 Euro am Jahresanfang 2007 kletterte die Aktie am 20. Februar auf ihr Jahreshoch von 11,69 Euro. Im Jahresverlauf sank der Aktienkurs jedoch infolge der allgemeinen Kapitalmarktschwäche immer weiter, so dass der Schlusskurs vom 28. Dezember auch den Tiefkurs von 6,54 Euro bildete.

Die Aktionärsstruktur der TAG ist auf nationale und internationale Investoren ausgerichtet. Hierbei handelt es sich überwiegend um langfristig orientierte institutionelle Anleger mit Immobilienexpertise.

Auch im ersten Quartal 2008 setzte sich der Abwärtstrend fort. Der Kurs der TAG-Aktie schloss am 31. März 2008 mit 5,95 Euro.

•• Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2007

(gem. WpHG-Meldungen aus 2007)



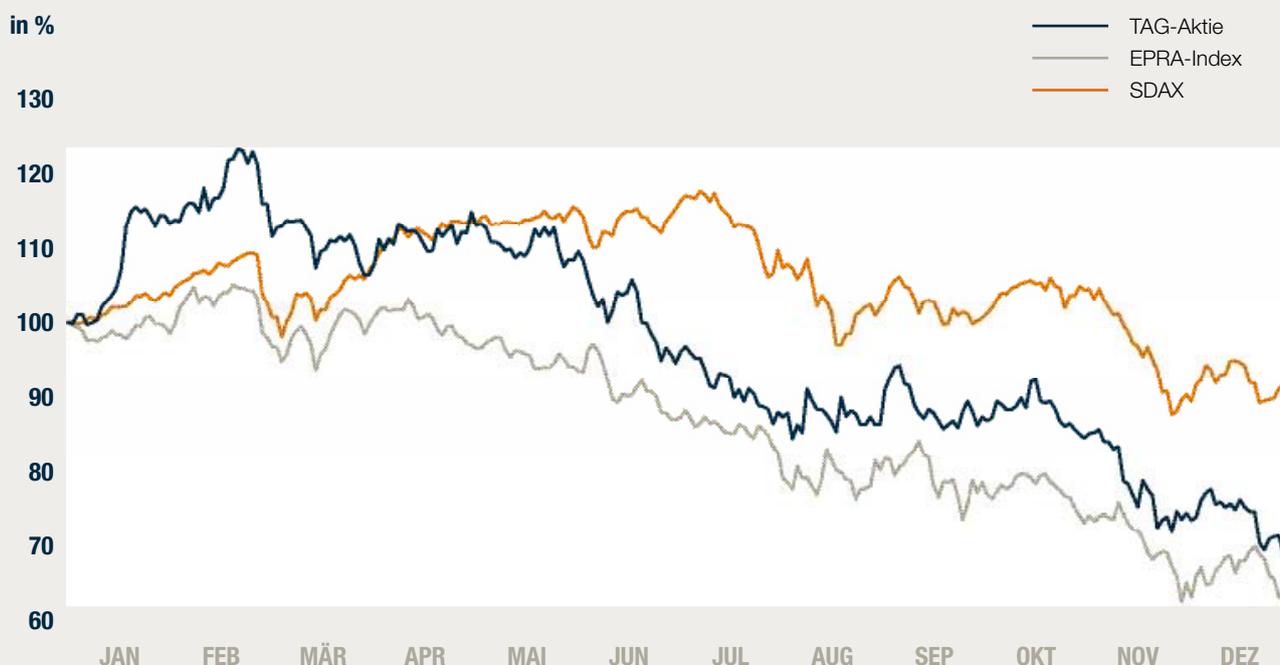
Investor-Relations-Aktivitäten ausgebaut

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die TAG die Investor-Relations-Aktivitäten weiter ausgebaut, um das gewachsene Vertrauensverhältnis zu Investoren und Analysten sowie Marktinteressenten weiter zu festigen. Dazu zählten auch diverse Präsentationen unseres Unternehmens auf zahlreichen Roadshows und Konferenzen in Europa und den USA.

Das Interesse des Kapitalmarkts wird auch in den langfristigen Beteiligungen nationaler und internationaler Investoren sowie den Studien renommierter Analystenhäuser ersichtlich. Viele der Investoren beteiligen sich langfristig an der TAG. Dies ist ein großer Vertrauensbeweis in die Aktie sowie in das Unternehmen.

Die TAG-Homepage www.tag-ag.com bildet ein wesentliches Instrument unserer Investor-Relations-Arbeit. Wir haben die Inhalte technisch neu und noch transparenter aufbereitet und sind dafür 2007 in New York von der LACP (League of American Communications Professionals) mit dem Gold Award ausgezeichnet worden. Auch künftig sind eine transparente Unternehmenskommunikation und das Engagement im Sinne der Corporate Governance in Verbindung mit einer hohen Produktqualität feste Bestandteile unserer Unternehmensstrategie.

•• Aktienkurs



Erstnotierung	02.01.2007	9,50 EUR	Schlussnotierung	28.12.2007	6,54 EUR
Hoch	20.02.2007	11,69 EUR	NAV je Aktie	31.12.2007	12,36 EUR
Tief	27.12.2007	6,54 EUR	Kurs zum 31.03.08	31.03.2008	5,95 EUR



Langenhorn in Hamburg

☼ Kennzahlen zur TAG-Aktie

	2007	2006	2005	2004
Anzahl der Aktien zum 31.12.	32.566.364	32.566.364	10.044.901	6.228.926
Rechnerischer Wert am Grundkapital in EUR	1,00	1,00	1,00	1,00
Dividendenvorschlag je Aktie	0,10	0	0	0
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. EUR	212,98	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
WKN	830350
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler AG, Frankfurt/Main, M.M. Warburg & Co., Hamburg, Viscardi Securities Wertpapierhandelsbank GmbH, München (bis 31.12.2007)
Börsenplatz	München, Frankfurt/Main
Research	Bankhaus Lampe, Fair Research, HSH Nordbank AG, IRICIC GmbH Investments Research in Change, SES Research, UniCredit Markets & Investmentbanking, Viscardi Securities Wertpapierhandelsbank GmbH

Der Net-Asset-Value der TAG



TAG Net-Asset-Value zum 31. Dezember 2007

Die TAG hat für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihrer Immobilien Cushman & Wakefield, Frankfurt, sowie Rödl & Partner, Nürnberg, beauftragt. Die dabei für die Bewertung der Immobilien von international anerkannten Bewertungsunternehmen angewendete Bewertungsmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards. Die ermittelten Marktwerte bilden neben der Bewertung des Servicegeschäfts die Grundlage zur Ermittlung des Net-Asset-Value (NAV), der internationalen Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, und stellen den Maßstab für die Substanzstärke des Unternehmens dar. Nachdem in den letzten Jahren häufig Kurse über NAV gehandelt wurden, mussten viele Immobilienunternehmen im letzten Jahr bei der Börsennotierung einen hohen Abschlag auf den NAV hinnehmen.

Unser Ziel ist es, durch nachhaltige Substanzwertsteigerung in allen Geschäftsbereichen den NAV weiter zu erhöhen und damit die Grundlage für wieder steigende Kurse zu legen sowie das Vertrauen der Aktionäre in das Unternehmen zu stärken.

Der NAV der TAG wurde erstmals zum 30. September 2006 veröffentlicht und hat sich seitdem um 10 Prozent gesteigert (von EUR 11,25 auf EUR 12,36).

NAV-Berechnung

	in TEUR
+ Renditeliegenschaften	556.702
+ zur Veräußerung und Entwicklung gehaltene Immobilien	204.610
+ Marktwert der Finanzanlagen	5.367
+ übrige Aktiva	119.924
– Verbindlichkeiten	–580.090
Bilanzieller Net-Asset-Value	306.513
Stille Reserven der Immobilien (Wertdifferenz zum Marktwert)	39.989
Stille Reserven der Beteiligungen	408
Servicegeschäft (DCF-Wert)	55.494
Net-Asset-Value (NAV)	402.404
Net-Asset-Value (NAV) je Aktie in EUR	12,36
davon Minderheitenanteile auf stille Reserven	–9.903
davon Minderheitenanteile auf stille Reserven je Aktie in EUR	–0,30
Anzahl der Aktien	32.566.364

Deutscher Corporate Governance Kodex



Bericht zur Corporate Governance in der TAG für das Geschäftsjahr 2007

Nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zur verantwortungsvollen Unternehmensführung sollen der Vorstand und der Aufsichtsrat jährlich über die Einhaltung der Vorgaben des Kodex berichten. Darüber hinaus verpflichtet das Aktiengesetz den Vorstand und den Aufsichtsrat, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden (Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG). Der DCGK und die Einhaltung seiner Vorschriften durch die Unternehmen sollen das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Deutsche Corporate Governance Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TAG haben regelmäßig Entsprechenserklärungen gemäß § 161 AktG zum DCGK abgegeben, zuletzt im Dezember 2007. Die Entsprechenserklärung ist der Öffentlichkeit über die Homepage der Gesellschaft unter www.tag-ag.com dauerhaft zugänglich gemacht.

Eine offene und aktive Information ihrer Aktionäre und der Öffentlichkeit ist Teil des Selbstverständnisses der TAG. Unternehmenstransparenz wird von der TAG daher nicht als Pflicht, sondern vielmehr als wichtiger Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und Kommunikation verstanden. Corporate Governance ist für die TAG ein kontinuierlicher Entwicklungs- und Verbesserungsprozess. Den Veränderungen der Rah-

menbedingungen, den gesetzlichen Vorgaben sowie der Weiterentwicklung des Deutschen Corporate Governance Kodex wird die TAG wie bisher Rechnung tragen und ihre Grundsätze einer kontinuierlichen Überprüfung und Optimierung unterziehen.

Indem die TAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt sie auch zur Stärkung ihres Unternehmenswerts 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 DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe. Auf Grund der Größe des Aufsichtsrats, der im Jahr 2007 mit vier 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 2007 ergangenen Beschlusses des Amtsgerichts München wird kein Verstoß gegen Ziffer 5.4.4 des DCGK gesehen. Der Wechsel eines Mitglieds des Vorstands in den Aufsichtsratsvorsitz ist bei der TAG nicht die Regel. Er liegt vielmehr darin begründet, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow bereits in der Vergangenheit Vorsitzender des Aufsichtsrats war und die Unterstützung des operativen Geschäfts durch ihn durch Übernahme eines Vorstandsmandats 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 EUR 7.500,00 zuzüglich der Prämien für eine angemessene

Organhaftpflichtversicherung (D-&-O-Versicherung). Ferner erhält jedes Mitglied 2 Prozent desjenigen Betrags, der über einen Gewinnanteil von 4 Prozent hinaus an die Aktionäre zur Ausschüttung gelangt. Diese variable Vergütung darf jedoch nicht das Dreifache der festen Vergütung nach Absatz 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 2007 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats keine erfolgsorientierte Vergütung erhalten. Folgende Nettovergütungen wurden gezahlt:

Dr. Lutz R. Ristow (Vorsitzender)	EUR 15.000
Prof. Dr. Ronald Frohne (Stellvertreter des Vorsitzenden)	EUR 11.250
Rolf Hauschildt	EUR 7.500
Dr. Wolfgang Schnell	EUR 7.500

Weitere detaillierte Ausführungen zur Vergütung des Vorstands finden Sie im Jahresabschluss auf der Seite 115. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Teil des Corporate-Governance-Berichts.

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Nörr Stiefenhofer, Lutz. Diese Anwaltskanzlei hat im Jahr 2007 Beratungsleistungen zu gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen sowie zur Vorbereitung der Umwandlung der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft zu einer REIT-Aktiengesellschaft erbracht. Insgesamt wurde hier ein Honorar von TEUR 420 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 2007 wurden folgende Aktien gehalten:

Aktionäre	Anzahl Aktien
Dr. Lutz R. Ristow und Rita Ristow	915.887
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
Andreas Ibel (Vorstandsvorsitzender)	8.000

Hamburg, im April 2008

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

Die Entsprechens- erklärung



Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichts- rats nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) in der Fassung vom 14. Juni 2007 zur Unternehmensleitung und -überwachung mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Die D-&-O-Versicherung der Gesellschaft sieht einen geringen Selbstbehalt für einzelne Personen des Vorstands und des Aufsichtsrats vor (Ziffer 3.8 Satz 3 DCGK). Es handelt sich um eine Gruppenversicherung, die sich auch auf die übrigen Geschäftsleiter und leitenden Angestellten des Unternehmens erstreckt. Eine Differenzierung zwischen Organmitgliedern und Mitarbeitern erscheint nicht sachgerecht.

- Der Aufsichtsrat der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG bildet zunächst keine Ausschüsse. Dies umfasst insbesondere die Einrichtung eines Prüfungsausschusses (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK) und die Einrichtung eines Nominierungsausschusses (Ziffer 5.3.3 DCGK). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse auf Grund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrats, weder erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
- Die Veröffentlichung von Konzernabschluss und Zwischenberichten der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende (Ziffer 7.1.2 DCGK), sondern in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. sechs Wochen nach Ende des Quartals. Aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erscheint der mit einer nochmaligen Verkürzung der Fristen verbundene Aufwand angesichts der Fristunterschiede nicht vertretbar.
- Nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen hält die Gesellschaft erst ab dem Geschäftsjahr 2005 auf ihrer Internet-Homepage zugänglich (Ziffer 3.10 DCGK).

Hamburg, im Dezember 2007

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

Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2007 befasste sich der Aufsichtsrat wiederum eingehend und regelmäßig mit dem Geschäftsverlauf, der wirtschaftlichen Lage und der strategischen Entwicklung des Unternehmens.

Der Vorstand berichtete in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements sowie über Themen der Geschäftsentwicklung, der Strategie und Unternehmensplanung. Im Mittelpunkt der Sitzungen standen neben der allgemeinen aktuellen Geschäftsentwicklung des Konzerns und der Tochtergesellschaften die Beschlussfassungen zu Akquisitionen der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft und deren Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft. 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.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat zahlreiche Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert. Daneben fanden Telefonkonferenzen zur Abstimmung von Zwischenabschlüssen statt. Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Die zur Entscheidung gestellten Ankaufsvorlagen befassten sich im wesentlichen mit gewerblich genutzten Grundstücken, die durch die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft erworben wurden. In der Februar-Sitzung genehmigte der Aufsichtsrat noch den Ankauf des Grundstücks Unterschleißheim sowie des Gewerbeobjekts Werther Carré in Wuppertal, die Ende 2006 beurkundet worden waren. Weiterhin genehmigte das Gremium den Ankauf der in Hamburg gelegenen Grundstücke Planckstraße und Stahlwiete durch die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 11. April 2007 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2006 und dem Ergebnis der Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer. Weiterhin wurde eine Aktualisierung der Geschäftsordnung für den Vorstand verabschiedet.



Dr. Lutz R. Ristow

In der Juni-Sitzung wurde beschlossen, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft umzuwandeln. Das Gremium stimmte der Einleitung der Vorbereitungen eines für das 4. Quartal vorgesehenen Börsengangs dieser Gesellschaft zu. Auch in den weiteren Sitzungen im zweiten Halbjahr beschäftigte sich das Gremium wiederholt mit der Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft. In der Dezember-Sitzung wurde jedoch auf Grund der zwischenzeitlich eingetretenen Kapitalmarktverhältnisse entschieden, das Vorhaben in das Jahr 2008 zu verschieben.

Weiterhin beschäftigte sich das Gremium laufend mit der Projektentwicklung des Grundstücks Alte Wöhr in Hamburg-Winterhude, ein Projekt der Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH und deren Kooperationspartner, der DESIGN Bau AG Kiel. Das Gremium hatte insbesondere über den Ankauf und Verkauf sowie die Entwicklung einzelner Baufelder durch die Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH sowie über Möglichkeiten eines Globalverkaufs des Gesamtgrundstücks zu befinden. Dabei war der Globalverkauf und eine daraus resultierende Gewinnrealisierung in 2007 gegen die Alternative, das Grundstück über einen mehrjährigen Zeitraum zu entwickeln, abzuwägen.

Schließlich befasste sich das Gremium mit der Eingehung der Kooperation mit der HSH Real Estate AG zur Verwaltung gewerblich genutzter Immobilien in Deutschland. Zur Begründung dieser Kooperation übernahm die HSH Real Estate AG rund 50 Prozent der Geschäftsanteile an der B. u. P. Projektmanagement GmbH, Leipzig.

Abschlussprüfer 2007

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2007 für die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft der von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex erteilt.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex ab, die keinen Anlass zum Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 geprüft. Gemäß § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Corporate Governance

Im Berichtsjahr verfolgte der Aufsichtsrat die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management mit besonderer Aufmerksamkeit. Auf Grund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft bestand die Gefahr von Interessenkonflikten. Im Jahr 2007 sind diese nicht eingetreten.

In der Dezember-Sitzung verabschiedeten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zu den Verhaltensempfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. 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 Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 17. April 2008 intensiv beraten. Die Abschlussprüfer nahmen an der Sitzung teil, erläuterten ihre Prüfung und standen für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

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 festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. April 2008 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Personalien

Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2007 hat Herrn Dr. Lutz R. Ristow, der zuvor durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 30. Januar 2007 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt worden war, gemäß Ziffer 5.4.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat gewählt. Das Mandat von Herrn Dr. Lutz R. Ristow endet mit der Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2007 beschließt.

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

Hamburg, im April 2008

Der Aufsichtsrat
Dr. Lutz R. Ristow, Vorsitzender



Konzern- lagebericht für das Jahr 2007



Überblick

Für die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (nachfolgend TAG) war das zurückliegende Geschäftsjahr 2007 das erfolgreichste in der Geschichte des Unternehmens. Die Gesellschaft konnte ihre Strategie in allen Kerngeschäftsfeldern erfolgreich umsetzen. Mit einer Steigerung der Bilanzsumme im IFRS-Konzernabschluss auf EUR 886,6 Mio. und einer Eigenkapitalquote von 35 Prozent ist die TAG zukunftsweisend aufgestellt. In 2007 konnten das Vorsteuerergebnis (EBT) im Konzern auf EUR 31,1 Mio. verfünffacht und der Umsatz um 36 Prozent auf EUR 146,1 Mio. gesteigert werden. Der Asset-Management Bereich des Konzerns wurde durch das Joint Venture mit der HSH Real Estate AG nachhaltig gestärkt. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,10 je Stückaktie vorschlagen.

Der TAG-Konzern

Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft ist die Holding eines diversifizierten, klar strukturierten Immobilienkonzerns. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind ausgerichtet auf die deutschen Metropolregionen, unter anderem Hamburg, Berlin, München und Leipzig. Die Konzernstruktur der TAG gliedert sich über drei Teilkonzernbereiche auf die Geschäftsfelder Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

Die börsennotierte Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachfolgend Bau-Verein) fokussiert sich innerhalb des TAG-Konzerns auf den Bereich der Wohnimmobilien. Die Aktivitäten im Bereich der Gewerbeimmobilien werden in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft innerhalb des TAG-Konzerns gebündelt. Diese Gesellschaft hat seit Juni 2007 den Pre-REIT-Status. Den Dienstleistungsbereich bildet die TAG Asset-Management GmbH ab, die innerhalb des Konzerns umfassende Serviceleistungen rund um die Immobilie anbietet und die Ende 2007 mit der HSH Real Estate AG ein Joint Venture im Bereich der gewerblichen Immobilienbewirtschaftung für eigene Objekte, aber vor allem zur Ausweitung der Immobilienverwaltung für Dritte, gegründet hat.

Strategie und Ziele

Die Unternehmensstrategie basiert auf langfristigen Wertsteigerungen durch Akquisitionen und durch Investitionen in die Bestände. Zielsetzung der TAG ist die nachhaltige Stärkung und Erweiterung der Kerngeschäftsfelder durch die konsequent verfolgte „Buy, Build & Hold“-Strategie. Die TAG nutzt in den Ballungszentren bestehende Wachstums- und Wertsteigerungspotenziale und steigert durch ein aktives Asset-Management ihren Unternehmenswert sowie ihre Ertragskraft. Wesentliche Bestandteile dieser Aktivitäten sind Akquisition neuer Wohnungs- und Gewerbebestände sowie das Management und die Bestandsentwicklung des vorhandenen Immobilienportfolios zur Erzielung stabiler Renditen und guter Cashflows. Die Gesellschaft erreicht diese Ziele durch die folgenden Maßnahmen:

- Erweiterung des Bestands an Wohn- und Gewerbeimmobilien durch den Erwerb von Einzelobjekten bis hin zu Portfolios oder von Immobiliengesellschaften in Deutschland.
- Wertschöpfung im Bereich Bestandsentwicklung durch die gezielte Akquisition von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotenzial zur Steigerung der Miet- und Umsatzerlöse.
- aktives Asset-Management des bestehenden Immobilienportfolios zur Erhöhung von Mieteinnahmen und zur Entwicklung des Wertsteigerungspotenzials.
- Realisierung von bedarfsgerechten und auf spezifische Käufergruppen zugeschnittenen Neubauprojekten in urbanen Lagen, auch im Rahmen von Joint Ventures.
- Erhöhung der Dienstleistungsaktivitäten aller Segmente in der Immobilienbranche auch im Rahmen von Joint Ventures mit der HSH Real Estate AG und anderen strategischen Partnern.



Siemensdamm in Berlin

Unternehmenssteuerung / Wertmanagement

Die Gesellschaft setzt zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen kapitalmarktorientiert berechnet werden können. Dabei wird die TAG über die Ergebnisse auf Objektebene der einzelnen Geschäftsbereiche gesteuert. Hierbei sind unter anderem ausschlaggebende Faktoren: Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen.

Darüber hinaus werden alle Ergebnisse und Projektkalkulationen mindestens einmal im Jahr von unabhängigen internationalen Sachverständigen mit hoher Marktexpertise wie Cushman & Wakefield und Rödl & Partner überprüft und nach Besichtigung Wertgutachten erstellt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltkonjunktur befand sich 2007 unverändert auf Wachstumskurs. Trotz einzelner Probleme an den internationalen Finanzmärkten nahm das Weltwirtschaftswachstum weiter zu. Das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,4 Prozent). Auch die deutsche Wirtschaft befand sich in einem Aufschwung und auf Wachstumskurs.

Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der Euro-Zone war 2007 trotz einiger Turbulenzen erfreulich. Das BIP stieg um 2,6 Prozent verglichen mit 2,8 Prozent im Jahr 2006. Deutschlands Wirtschaft verzeichnete 2007 – nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts – einen Anstieg des BIP um 2,5 Prozent im Vergleich zu 2,9 Prozent im Jahr 2006. Dieser Anstieg gelang trotz dämpfender Effekte der Umsatzsteuererhöhung und der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Getragen war das Wachstum von einer Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen und von hoher Nachfrage aus dem Ausland, nicht aber vom Privatkonsum, der weiterhin auch wegen der Fiskalpolitik – zum Beispiel der Mehrwertsteuererhöhung – stagnierte (Quelle: FTD, 28. Dezember 2007, S. 18).

Angesichts der guten konjunkturellen Entwicklung und zunehmender Inflationsrisiken im Euro-Raum erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins in der ersten Jahreshälfte zwei Mal um insgesamt 0,5 Prozentpunkte auf einen Leitzins von 4,0 Prozent. In der zweiten Jahreshälfte verzichtete die EZB auf eine zusätzliche Straffung der Geldpolitik. Dennoch stiegen die Geldmarktsätze massiv an. Das gegenseitige Misstrauen der Finanzinstitute erfasste den Geldmarkt, so dass kräftige Renditeaufschläge für Ausleihgeschäfte der Banken untereinander verlangt wurden. Der 3-Monats-Euribor kletterte in der Spitze bis auf 4,95 Prozent und lag auch zum Jahresultimo mit fast 4,7 Prozent noch ungewöhnlich weit über dem EZB-Leitzins.

Entwicklung der Immobilienbranche

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2007 positiv entwickelt. In den fünf deutschen Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München) wurden die höchsten Büroflächenumsätze seit dem Rekordjahr 2001 erzielt. Hierdurch konnte der in den letzten Jahren aufgebaute Leerstand deutlich gesenkt werden. Damit einhergehend war ein spürbares Anziehen der Mietpreise festzustellen. Auf Grund des derzeit noch geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens und der dadurch bedingten Verknappung hochwertiger Neubaupläche in erstklassigen Lagen dürfte sich dieser Trend zunächst fortsetzen.

Auch wenn die weltweite Vertrauenskrise der Finanzmärkte keine deutsche Immobilienkrise ist, sind die Auswirkungen der Krise für alle Marktteilnehmer spürbar. Kreditvergaben seitens der Banken werden intensiver geprüft, und Projektfinanzierungen werden verstärkt an erhöhte Vorgaben geknüpft.

European Investment Market Prospects



Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008; PricewaterhouseCoopers, Urban Land Institute.

Während in Metropolen wie Paris oder London der Immobilienmarkt auf dem Höhepunkt des Zyklus angelangt zu sein scheint, verzeichnen Statistiker in Deutschland eine vergleichsweise moderate Entwicklung. Die besten Wachstumsaussichten in Deutschland haben die Städte Hamburg, Berlin und Leipzig.

Die TAG ist an ausgezeichneten nationalen Standorten sehr gut aufgestellt. Zum Bestandsportfolio, das sich aus Gewerbe- und Wohnimmobilien zusammensetzt, zählen Immobilien in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, München und Leipzig. Besonders im Bereich der Gewerbe- und Büroimmobilien besteht in den bedeutenden deutschen Metropolregionen signifikantes Entwicklungs- und Mietsteigerungspotenzial, von dem die TAG maßgeblich profitieren wird.

Für die deutschen Top-Standorte wird in den nächsten Jahren ein weiteres Anziehen der Miet- und Eigentumspreise erwartet. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen (ETW) hat sich der bereits im Vorjahr erkennbare Trend zu hochwertigen Objekten in zentralen Citylagen weiter fortgesetzt. Insbesondere auf Grund der gestiegenen Mobilitätskosten erlebt das Wohnen in der City derzeit eine Renaissance. Dezentrale Lagen und Objekte von durchschnittlicher Qualität sind hingegen in der Käufergunst deutlich gesunken. Das mit Abstand höchste Preisniveau für ETW wird nach wie vor in München erzielt.

Auch die Nachfrage nach Wohnfläche 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 (Eigentumsquote: 13 Prozent) und Hamburg (Eigentumsquote: 22 Prozent). Zumindest in den Ballungsräumen führen Aspekte der demographischen Entwicklung zu einer weiteren Belebung des Immobilienmarkts: 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 Prozent 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.

Insgesamt erwarten die Experten von PricewaterhouseCoopers und dem Urban Land Institute eine Beruhigung des europäischen Immobilienmarkts. Trotz der Subprime-Krise befindet sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin im Aufschwung. Entscheidende Faktoren sind das anhaltend freundliche Konjunkturklima und die überschaubaren Risiken.

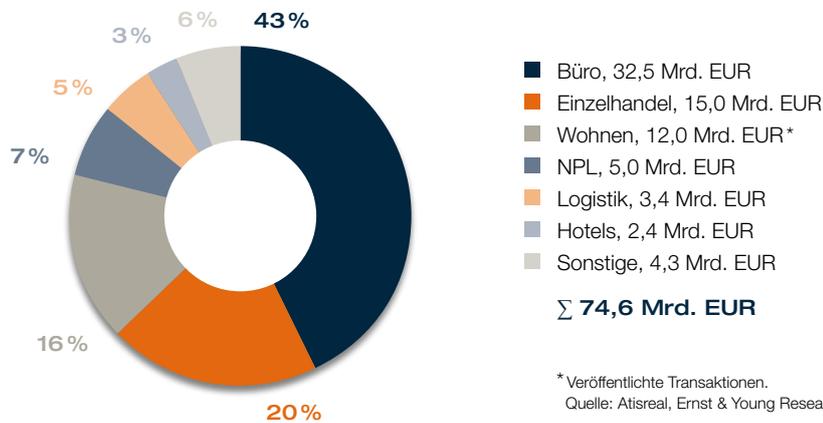
Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008; PricewaterhouseCoopers, Urban Land Institute.

Steigendes Investitionsvolumen in Deutschland

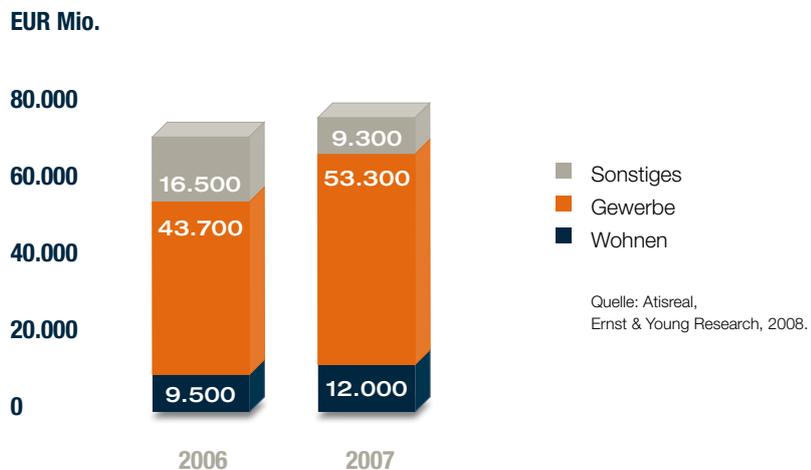
Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt stieg von EUR 69,7 Mrd. in 2006 auf EUR 74,6 Mrd. im Jahr 2007. Das entspricht einem Plus von 7 Prozent. Der Teilbereich Gewerbe, der EUR 53,3 Mrd. ausmacht, verzeichnete ein Wachstum gegenüber 2006 von 22 Prozent. Der Bereich Wohnen legte mit 26 Prozent auf EUR 12,0 Mrd. besonders zu. Die Dominanz der ausländischen Investoren ging in der zweiten Jahreshälfte spürbar zurück. Als Käufer waren Private-Equity-Investoren insbesondere in der ersten Jahreshälfte stark vertreten.

Quelle: Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2008 Perspektiven & Trends, Ernst & Young Real Estate GmbH, Februar 2008.

Transaktionsvolumen 2007 nach Nutzungsart



Entwicklung des Investitionsvolumens nach Nutzungsarten 2006–2007



Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit Juni 2007 ist in Deutschland das REIT-Gesetz in Kraft. Mehrere deutsche Immobiliengesellschaften haben bereits den Status als Pre-REIT beantragt und erhalten, darunter auch das Tochterunternehmen der TAG, die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Bei REITs handelt es sich um börsennotierte Aktiengesellschaften, die nach dem deutschen REIT-Gesetz im Wesentlichen nur in Gewerbeimmobilien investieren dürfen – Wohnimmobilien sind, sofern sie vor dem 1. Januar 2007 erbaut wurden, ausgenommen. Ihre Hauptgeschäftsfelder sind der Kauf, die Entwicklung, das Management sowie die Vermietung von Immobilien. Die Gesellschaften haben einen rechtlichen Sonderstatus und sind selbst von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit.

Auf Grund des unbefriedigenden Kapitalmarktumfelds hat das Management der TAG entschieden, die Emission des geplanten TAG-REIT auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Eine faire Bewertung ist zurzeit nicht gewährleistet, Alternativen der Platzierung werden parallel geprüft, um einen Börsengang in 2008 zu ermöglichen.

Bilanzierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss der börsennotierten TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2007 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss 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 zum 31. Dezember 2007 wird ebenfalls entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt.

Ertragslage

Operative Entwicklung

Die Entwicklung in sämtlichen Geschäftsbereichen der TAG verlief im Geschäftsjahr 2007 positiv. Die Umsatzerlöse konnten um 36,1 Prozent auf 146,1 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen sowohl die Mieterlöse und die Betreuungserlöse aus dem Dienstleistungsbereich als auch die Verkaufserlöse erheblich.

Das Konzernergebnis versechsfachte sich gegenüber 2006 auf EUR 16,5 Mio.

Mit dem Ankauf, der Entwicklung eigener Objekte und der anschließenden Vermietung oder Veräußerung betreibt der Konzern im Rahmen seiner „Buy, Build & Hold“-Strategie eine aktive Werterhöhung des eigenen Portfolios.

Herausragendes Beispiel dieser Wertentwicklung im Jahr 2007 war das Projekt Wohnen und Arbeiten am Stadtpark. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, eine Tochtergesellschaft der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, und die Kieler DESIGN Bau AG haben dieses Projekt in Hamburg-Winterhude an einen internationalen Investor mit einer Rendite von 45 Prozent bei einer Kapitalbindung von unter zwei Jahren verkauft.

Im Bereich Wohnen konnten die Flächen auf 310.618 m² gesteigert werden (Vorjahr 278.759 m²) und im Bereich Gewerbe auf 345.660 m² (Vorjahr 127.094 m²). Der nicht investive Leerstand lag im Bereich Gewerbe bei 2 Prozent und im Bereich Wohnen bei 4 Prozent.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der TAG-Konzern konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr seine Umsatzerlöse um 36,1 Prozent auf EUR 146,1 Mio. von EUR 107,3 Mio. im Vorjahr steigern. Dabei stiegen die Mieterlöse von EUR 25,1 Mio. im Jahr 2006 um 60,6 Prozent auf EUR 40,3 Mio. im Jahr 2007. Die Erlöse aus dem Dienstleistungsbereich konnten in 2007 um etwa 160 Prozent auf EUR 24,9 Mio. gegenüber EUR 9,5 Mio. in 2006 gesteigert werden. Die Verkaufserlöse stiegen von EUR 72,7 Mio. im Geschäftsjahr 2006 um 11 Prozent auf EUR 81,0 Mio. im Geschäftsjahr 2007.

Die TAG konnte im Geschäftsjahr 2007 durch mehrere Transaktionen Verkaufserlöse über den Marktwertgutachten erzielen. Der größte Verkaufserfolg gelang im Dezember 2007 mit dem Hamburger Neubauprojekt Wohnen und Arbeiten am Stadtpark an einen internationalen Investor. In der Behrenstraße in Berlin-Mitte sind von den insgesamt 28 extravaganten Eigentumswohnungen im Stil der klassischen Moderne in 2007 elf Wohnungen für insgesamt EUR 6,3 Mio. verkauft worden. Bei dem in 2007 gestarteten Neubauprojekt von insgesamt 23 Reihenhäusern in Mainz Finthen sind in 2007 schon einige Reihenhäuser weit vor dem Baubeginn verkauft worden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 29,1 Prozent auf EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Dieser Anstieg ist unter anderem auf den Gewinn aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen im Rahmen der Gründung des Joint Ventures mit der HSH Real Estate AG zurückzuführen.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 30,3 Mio. gegenüber EUR 11,6 Mio. im Vorjahr trug zu einer Verbesserung des Ertrags bei. Investitionen in die Liegenschaften, verbunden mit einem kontinuierlichen Abbau des Leerstands bei gleichzeitigem Anstieg des Mietniveaus sowie Immobilien-erwerbe und Umgliederungen von Immobilien aus den kurzfristigen Vermögenswerten in die Renditeliegenschaften führten zu dieser Wertsteigerung. Das Unternehmen sieht sich weiterhin in seiner Strategie bestätigt, die Ertragskraft der Renditeliegenschaften durch ein aktives Projektmanagement und kontinuierliche Investitionen dauerhaft zu stärken.

Rohergebnis

Der TAG-Konzern konnte sein Rohergebnis von EUR 39,4 Mio. in 2006 auf EUR 79,6 Mio. in 2007 nahezu verdoppeln. Das Rohergebnis beinhaltet das Ergebnis der einzelnen Geschäftsbereiche sowie das Ergebnis aus Neubewertungsgewinnen und sonstigen betrieblichen Erträgen.

Das Rohergebnis konnte in sämtlichen Geschäftsbereichen gesteigert werden. Das Rohergebnis stieg im Bereich der Hausbewirtschaftung in 2007 auf EUR 26,2 Mio. gegenüber EUR 12,8 Mio. in 2006, im Bereich der Grundstücksverkäufe auf EUR 10,5 Mio. gegenüber EUR 5,5 Mio. in 2006 und im Dienstleistungsbereich auf EUR 4,5 Mio. gegenüber EUR 3,3 Mio. in 2006. Das Ergebnis aus Neubewertungen betrug EUR 30,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.) und das Ergebnis aus sonstigen betrieblichen Erträgen EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.).

Aufwendungen

Der Personalaufwand auf Konzernebene erhöhte sich auf EUR 12,4 Mio. gegenüber EUR 10,1 Mio. im Vorjahr. Hierbei war besonders der Auf- und Ausbau des Asset-Management-Bereichs verantwortlich. Im Verhältnis zu den gesamten Umsatzerlösen und den gesamten Investitionen erhöhten sich diese Aufwendungen nur unterdurchschnittlich.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf EUR 14,5 Mio. (Vorjahr EUR 11,5 Mio.). Dabei wurden Aufwendungen für den Erwerb des geplanten REIT-Status der TAG-Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft von EUR 0,8 Mio. berücksichtigt. Des Weiteren trugen unter anderem Finanzierungskosten für den Aufbau des Gewerbeportfolios zu dieser Steigerung bei.

EBIT

Das EBIT verdreifachte sich in 2007 auf EUR 51,1 Mio. gegenüber EUR 17,1 Mio. in 2006.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag fiel auf EUR –19,1 Mio. (Vorjahr: EUR –10,5 Mio.). Insbesondere durch die Akquisition großer Objekte erhöhte sich planmäßig das Kreditvolumen. Aber auch der Anstieg der Kapital- und Geldmarktzinsen auf Grund der Subprime-Krise trugen zu der Erhöhung des Zinsaufwands bei. Zur Absicherung der Zinsaufwendungen hat der TAG-Konzern im Jahr 2007 Zinsderivate in Höhe von EUR 223,1 Mio. zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,5 Prozent abgeschlossen.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Unternehmen konnte im Geschäftsjahr 2007 sein Ergebnis vor Steuern (EBT) auf EUR 31,1 Mio. verfünffachen (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.).

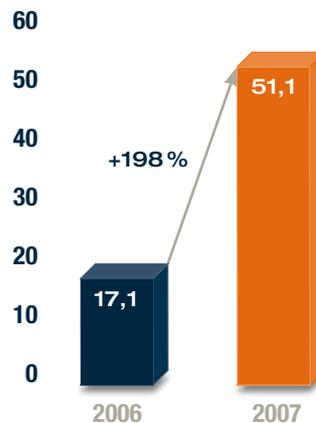
Konzernergebnis

Der TAG-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2007 einen Konzernjahresüberschuss nach Steuern und Minderheitenanteilen in Höhe von EUR 16,5 Mio. nach einem Konzernjahresüberschuss von EUR 2,8 Mio. in 2006.

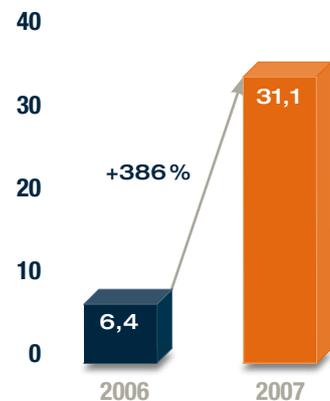
Umsatzerlöse in EUR Mio.



EBIT in EUR Mio.



EBT in EUR Mio.



Geschäftsbereiche der TAG

In den folgenden Ausführungen wird auf die einzelnen Geschäftsbereiche des Konzerns eingegangen.

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

Die Teilkonzernumsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2007 um 23 Prozent auf EUR 96 Mio. gegenüber EUR 78,6 Mio. im Vorjahr. Dabei stiegen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen von EUR 49,3 Mio. im Geschäftsjahr 2006 auf EUR 52,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2007 resultierten die hohen Erlöse aus dem Verkauf im Wesentlichen aus der Veräußerung des Objekts Wohnen am Stadtpark in Hamburg, nachdem durch den Bau-Verein die Planung und Erschließung erfolgte. Die Geschäftsanteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien-gesellschaft mbH, Hamburg, (nunmehr „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft“) wurden Ende 2006 von der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft an die Muttergesellschaft TAG veräußert. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich in 2007 auf EUR 19,9 Mio. Die Erlöse in 2006 lagen bei EUR 22,4 Mio., wobei der Anteil der Erlöse aus dem Gewerbebereich, der Ende 2006 an die TAG veräußert wurde, EUR 5,7 Mio. betrug. Demgemäß stiegen die Erlöse ohne Berücksichtigung des Gewerbebereichs in 2007 um EUR 3,2 Mio. In 2007 wurden durch die Fokussierung auf den Wohnimmobilienmarkt im Gewerbebereich keine Erlöse mehr generiert. Das Ergebnis aus Betreuungstätigkeiten stieg in 2007 auf EUR 4,0 Mio. von EUR 1,2 Mio. in 2006.

Ohne Berücksichtigung des Bereichs Gewerbe konnte das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um 21 Prozent im Jahr 2007 auf EUR 10,9 Mio. gesteigert werden (Vorjahr EUR 9,0 Mio.). Unter Berücksichtigung der Erlöse aus dem Gewerbebereich im Jahr 2006 fiel das Rohergebnis der Hausbewirtschaftung in 2007 um EUR 0,9 Mio. von EUR 11,8 Mio. im Vorjahr.

Das Teilkonzernrohergebnis lag bei 36,8 Mio. im Geschäftsjahr 2007 gegenüber EUR 38,9 Mio. im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,4 Mio.) fielen im Geschäftsjahr 2007 die zu aktivierenden Eigenleistungen durch eigenes Personal

durch verstärkten Einsatz von externen Dienstleistern auf EUR 0,6 Mio. Der Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge am Rohertrag fiel um EUR 7,6 Mio. von EUR 8,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,9 Mio. in 2007. Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zur Steigerung des Asset-Volumens führten zu einer Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 7,6 Mio. gegenüber EUR 12,0 Mio. im Vorjahr. Ein kontinuierlicher Abbau des Leerstands sowie kontinuierliche Investitionen in die Renditeliegenschaften bei einem gleichzeitigen Anstieg des Mietniveaus an allen Standorten werden weiterhin langfristig zu nachhaltigen Wertsteigerungen führen. Im Jahr 2007 stieg der Buchwert der Renditeliegenschaften um 15,5 Prozent auf EUR 128,2 Mio. gegenüber EUR 111,1 Mio. im Vorjahr. 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 Personalaufwendungen stiegen von EUR 6,8 Mio. in 2006 auf EUR 6,9 Mio. in 2007. Die Löhne und Gehälter lagen bei EUR 5,9 Mio. gegenüber EUR 5,7 Mio. in 2006, die sozialen Abgaben betragen EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) und die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung blieben unverändert bei EUR 0,2 Mio. Dabei konnte der Dienstleistungsbereich sowohl innerhalb des TAG-Konzerns als auch gegenüber Dritten ausgebaut werden. Der Bau-Verein konnte seine Erträge aus Betreuung entsprechend erheblich steigern.

Die Zinserträge stiegen auf EUR 2,6 Mio. gegenüber EUR 1,1 Mio. im Vorjahr. Die Aufwendungen für Zinsen stiegen von EUR 10,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 11,2 Mio. in 2007.

Das Zinsergebnis verbesserte sich von EUR –9,0 Mio. im Vorjahr auf EUR – 8,6 Mio. im Geschäftsjahr 2007.

Die Wertberichtigungen auf andere finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) betragen in 2007 EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten auf EUR 6,3 Mio. in 2007 gegenüber EUR 6,5 Mio. in 2006 gesenkt werden. Dabei sanken in 2007 die Abschreibungen auf Forderungen um EUR 0,8 Mio., die Kreditbeschaffungskosten um EUR 0,3 Mio., die Rechts- und Beratungskosten um EUR 0,1 Mio., die Aufwendungen für Fondsgesellschaften um EUR 0,4 Mio. und die Raumkosten um EUR 0,1 Mio. Die sonstigen Personalkosten stiegen um EUR 0,1 Mio., die Projektanlaufkosten um EUR 0,1 Mio. und die Kosten der Hauptversammlung und Veröffentlichungen um EUR 0,1 Mio. Es entstanden Aufwendungen für Dienstleistungen innerhalb des Konzerns in Höhe von EUR 0,7 Mio. und Aufwendungen aus erstmalig konsolidierten Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern (EBIT) liegt mit EUR 23,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von EUR 25,5 Mio.

Die latenten Steueraufwendungen betragen in 2007 EUR 2,7 Mio. gegenüber EUR 1,4 Mio. im Vorjahr. Der Anteil der latenten Steuern aus den Erträgen für die Neubewertung der Renditeliegenschaften beträgt EUR 0,7 Mio. gegenüber EUR 5,3 Mio. im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2007 wurde die Steuersatzänderung berücksichtigt. Dies führte zu einem Steueraufwand in Höhe von EUR 1,9 Mio. Die laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen in 2007 EUR 3,4 Mio. gegenüber EUR 0,5 Mio. im Vorjahr. Die sonstigen Steuern fielen von EUR 0,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,6 Mio. im Jahr 2007.

In 2007 konnte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 7,1 Mio. nach EUR 14,6 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Segment Gewerbe)

Der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien war in 2007 durch eine deutlich positive Marktentwicklung geprägt. In 2007 gingen einige Objekte des in 2006 notariell beurkundeten Portfolios im Raum München sowie in weiteren deutschen Metropolregionen zu. Ein weiteres großes Portfolio mit einem Gesamtwert von EUR 180 Mio. wurde von der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG unter Nutzung der Exit-Tax in 2007 erworben.

Die Umsatzerlöse wurden in 2007 auf EUR 39,4 Mio. von EUR 37,7 Mio. im Vorjahr gesteigert. Dabei verdreifachten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von EUR 5,6 Mio. in 2006 auf EUR 16,1 Mio. in 2007. Ursache dieser deutlichen Erhöhung sind die Mieterlöse aus akquirierten Objekten sowie Neuvermietungen. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte auf EUR 12,6 Mio. in 2007 von EUR 2,8 Mio. im Vorjahr gesteigert werden. Durch den Abverkauf von Gewerbeobjekten konnten Umsatzerlöse in Höhe von EUR 23,3 Mio. erzielt werden (Vorjahr: EUR 32,1 Mio.).

So konnte die TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2007 mit dem Verkauf von vier Einzelhandelsobjekten in der Rhein-Main-Region für rund EUR 13,4 Mio. ihr Gewerbeimmobilien-Portfolio für den REIT optimieren.

Im Jahr 2007 wurde ein Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 24,2 Mio. erzielt (Vorjahr EUR 0,0 Mio.). Das Neubewertungsergebnis entstand durch die erstmalige Bewertung der im Geschäftsjahr angeschafften bzw. aus den kurzfristigen Vermögenswerten umgegliederten Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen, im Wesentlichen verursacht durch erhöhte Kreditbeschaffungskosten, Rechts- und Beratungskosten und Dienstleistungen verbundener Unternehmen, von EUR 2,4 Mio. in 2006 auf EUR 4,5 Mio. in 2007. Der Personalstand wird im Unternehmen bewusst gering gehalten, da die Ressourcen der TAG-Gruppe umfangreich in den Bereichen Buchhaltung, Finanzierung, Rechtsberatung, Controlling und Akquisition sowie weiteren Bereichen genutzt werden. Auf Grund der Erhöhung des Immobilienvolumens erhöhten sich die Aufwendungen für diese Dienstleistungen. Die Kosten für den geplanten Börsengang beliefen sich in 2007 bei der TAG-Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft auf EUR 0,8 Mio.

Das Zinsergebnis betrug in 2007 EUR –13,1 Mio. gegenüber EUR –2,7 Mio. in 2006. Zwar wurden kurzfristige in langfristige Verbindlichkeiten umgewandelt, jedoch verursachte der Ausbau des Immobilienbestands in 2007 eine höhere Zinsbelastung.

Das Rohergebnis konnte auf EUR 36,2 Mio. (Vorjahr EUR 8,3 Mio.) erhöht werden. Das Ergebnis vor Steuern wurde versechsfacht auf EUR 18,4 Mio. in 2007 von EUR 3,2 Mio. im Vorjahr. Durch den Erwerb des Pre-REIT-Status in 2007 wurden die Voraussetzungen für eine Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft geschaffen.

TAG Asset-Management GmbH (Segment Dienstleistung)

Die Umsatzerlöse fielen von EUR 25,8 Mio. in 2006 auf EUR 14,2 Mio. in 2007. Dabei betrug in 2007 der Anteil der Erlöse aus Grundstücksverkäufen EUR 5,5

Mio. (Vorjahr: EUR 22,7 Mio.), der Anteil der Erlöse aus Hausbewirtschaftung EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) und der Anteil der Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und anderen Dienstleistungen EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

Das Rohergebnis konnte in 2007 auf EUR 10,6 Mio. von EUR 6,7 Mio. in 2006 gesteigert werden. Dabei stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 3,9 Mio. in 2006 auf EUR 7,0 Mio. in 2007. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch den Gewinn aus dem teilweisen Verkauf von Anteilen im Rahmen des Joint Ventures mit der HSH Real Estate AG. Das Ergebnis aus der Neubewertung fiel von EUR 2,0 Mio. in 2006 auf EUR –2,0 Mio. in 2007.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg von EUR 2,0 Mio. in 2006 auf EUR 3,3 Mio. in 2007. Dabei stieg der Personalaufwand von EUR 1,5 Mio. in 2006 auf EUR 2,2 Mio. in 2007. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen in 2007 auf EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.). Dabei stieg der Anteil der Abschreibungen auf Forderungen in 2007 um EUR 1,2 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern stieg in 2007 auf EUR 1,6 Mio. gegenüber EUR –1,4 Mio. im Vorjahr. Das Konzernergebnis stieg in 2007 auf EUR 1,1 Mio. gegenüber EUR –1,5 Mio. im Vorjahr.

An der Gesellschaft hält die TAG einen Anteil von nahezu 100 Prozent.

Ende 2007 hat sich die HSH Real Estate AG zu 49,8 Prozent an der B. u. P. Projektmanagement GmbH – einer vormals 100-prozentigen Tochtergesellschaft der TAG Asset-Management – beteiligt. Durch diese Beteiligung wurde ein Erlös von EUR 3,6 Mio. erzielt. Durch diesen Schritt wurde der Wachstumskurs im Bereich Asset-Management fortgesetzt.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanz

Das Bilanzvolumen erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2007 auf EUR 886,6 Mio. von EUR 692,5 Mio. Ende 2006. Die Eigenkapitalquote fiel im Geschäftsjahr 2007 auf 34,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 41,6 Prozent. Das Eigenkapital stieg von EUR 288,0 Mio. Ende 2006 auf EUR 306,5 Mio. Ende 2007.

Dabei betrug die Teilkonzernbilanzsumme der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft Ende 2007 EUR 365,8 Mio. (Vorjahr: EUR 328,4 Mio.); das Eigenkapital belief sich auf EUR 123,9 Mio. (Vorjahr EUR 116,8 Mio.). Damit konnte die Eigenkapitalquote auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Sie betrug 33,9 Prozent (Vorjahr 35,6 Prozent). Die Bilanzsumme der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft stieg um etwa 140 Prozent auf EUR 403,9 Mio. in 2007 von EUR 165,3 Mio. im Vorjahr; die Eigenkapitalquote betrug in 2007 6,3 Prozent (Vorjahr 9,1 Prozent). Das Bilanzvolumen der TAG Asset-Management GmbH belief sich Ende 2007 auf EUR 80,7 Mio. gegenüber EUR 84,7 Mio. im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote betrug Ende 2007 unverändert zum Vorjahr 19,0 Prozent.

Durch Zukäufe, Investitionen in die Objekte, Umgliederung und Marktwertanpassungen erhöhte sich der Wert der Renditeliegenschaften von EUR 172,1 Mio. Ende des Geschäftsjahres 2006 auf EUR 556,7 Mio. zum Ende des Geschäftsjahres 2007.

Investitionen

Die gesamten Investitionen, einschließlich der Neuakquisitionen, erhöhten sich von EUR 27,9 Mio. in 2006 auf EUR 250,0 Mio. im Geschäftsjahr 2007. Davon entfielen auf den Bereich Gewerbeimmobilien EUR 237,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) und den Bereich Wohnimmobilien EUR 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,5 Mio.). Die Investitionen und die Großinstandhaltungsaufwendungen in die bestehenden Objekte beliefen sich in 2007 auf EUR 24,5 Mio. Für die Jahre 2008 bis 2010 sind Aufwendungen von etwa EUR 150 Mio. veranschlagt.

Ein Ziel der „Buy, Build & Hold“-Strategie der TAG ist es, langfristige Wertsteigerungen durch Investitionen in die Bestandsimmobilien zu generieren. Im Geschäftsjahr 2007 wurden verstärkt Investitionen in umfangreiche Bestandsentwicklungsmaßnahmen getätigt. So wird in der Bärenparksiedlung in Berlin, einer Wohnanlage mit 885 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 48.000 m², durch den Ausbau von Dachgeschossen ein zusätzliches Wohnflächenpotenzial von 9.000 m² geschaffen. Durch weitere Modernisierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnungen in Hinblick auf eine bedarfsgerechte Ausstattung und Wohnungsgröße verändert. In das Projekt Bärenparksiedlung sind in 2007 insgesamt EUR 1,2 Mio. für Investitionen im Rahmen der vielfältigen Flächenerweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen geflossen. Weitere Investitionen in 2008 sind geplant. Im Rahmen eines weiteren Berliner Wohnprojekts entstehen in der Gormannstraße im Stadtteil Mitte drei Stadthäuser, die noch vor ihrer Fertigstellung Ende 2007 verkauft werden konnten. Die komplette Fertigstellung erfolgt im ersten Halbjahr 2008. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt EUR 1,6 Mio. In der aus 18 Gebäuden bestehenden Wohnanlage im Stadtteil Asberg in Moers wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in rund 80 Wohnungen durchgeführt und in mehreren Gebäudekörpern der Anlage die Fenster, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Fassaden modernisiert. Die aktivierten Investitionen für diese Maßnahmen beliefen sich in 2007 auf EUR 1,7 Mio. Ein Schwerpunkt der in 2007 durchgeführten Investitionstätigkeit lag in der Projektentwicklung eines Wohnportfolios in der Nähe des Hamburger Stadtparks mit rund 750 Wohneinheiten. Nach erfolgreicher Planung und Erschließung konnte das Projekt mit einer Kapitalbindung von unter zwei Jahren sowie einer Rendite von 45 Prozent verkauft werden.

Die TAG akquirierte im Geschäftsjahr 2007 zwei große Gewerbeportfolien. Das aus sechs Objekten bestehende Portfolio der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG für rund EUR 180 Mio. und das Gewerbeportfolio Hamburg/Nürnberg mit einem Transaktionsvolumen von EUR 40 Mio.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte fiel der Wert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten auf EUR 204,6 Mio. gegenüber EUR 338,7 Mio. im Vorjahr.

Finanzierungen

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten stiegen in 2007 um EUR 174,7 Mio. auf EUR 579,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 404,3 Mio. Der Gesamtanstieg resultiert zum größten Teil aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 308,8 Mio. Ende 2006 auf EUR 513,0 Mio. Ende 2007.

Der TAG-Konzern wies am Jahresende 2007 folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt TEUR 2007	in % der Bilanzsumme 2007	Gesamt TEUR 2006	in % der Bilanzsumme 2006
Eigenkapital	306.513	34,6	288.010	41,6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	512.958	57,9	308.846	44,6
Sonstiges Fremdkapital	67.132	7,5	95.682	13,8

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von EUR 308,8 Mio. Ende 2006 auf EUR 513 Mio. Ende 2007. Hierbei beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf EUR 295,6 Mio. im Vergleich zu EUR 37,7 Mio. im Jahr 2006. Auf Grund der Ausweitung der Renditeigenschaften erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten überproportional. Der durchschnittliche Zinssatz für diese langfristigen Verbindlichkeiten betrug 5,39 Prozent unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente. Entsprechend der Anlagestrategie reduzierten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 271,1 Mio. in 2006 auf EUR 217,4 Mio. im Jahr 2007. Der Durchschnittszinssatz betrug für diese Verbindlichkeiten 5,58 Prozent.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden von EUR 362,5 Mio. Ende 2006 auf EUR 273,3 Mio. Ende 2007 reduziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen von EUR 41,8 Mio. Ende 2006 auf EUR 305,9 Mio. Ende 2007.

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die TAG ist im Geschäftsjahr 2007 kräftig gewachsen. Die Bilanzsumme stieg um 27,9 Prozent, der Wert der Renditeigenschaften verdreifachte sich. Die Ertragslage des Konzerns ist zudem mit dem Konzernergebnis von EUR 16,5 Mio. nach einem Ergebnis von EUR 2,8 Mio. im Vorjahr wesentlich gestärkt. Die Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum wurden geschaffen.

Die Entwicklung der Bilanzsumme spiegelt die expansive Ausrichtung des TAG-Konzerns wider. Die Eigenkapitalquote mit 34,6 Prozent liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die TAG verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert. Die liquiden Mittel betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2007 EUR 14,1 Mio.

Mitarbeiter

Die TAG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2007 181 Mitarbeiter. Im Verlauf des Jahres 2007 stieg die Zahl der Beschäftigten um 21 Personen. Bereinigt um Teilzeitkräfte entspricht das 172 Vollzeitarbeitsplätzen.

Die kontinuierliche Förderung und Weiterbildung ist ein besonderes Anliegen des Unternehmens. Über Kooperationen mit externen Weiterbildungsinstituten bietet die TAG engagierten Mitarbeitern Sprach-, Computerkurse und insbesondere immobilienpezifische Seminare an. Zum Aus- und Weiterbildungsprogramm zählen zudem interne Schulungsmaßnahmen zur Förderung der Mitarbeiter.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Die TAG ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner mit steigenden Ausbildungszahlen. In 2007 waren insgesamt acht Auszubildende im Konzern beschäftigt. Darüber hinaus war die TAG bislang in der Lage, einen Großteil der Auszubildenden als Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden.

Vergütungsbericht

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex sieht die Vergütung der Vorstandsmitglieder fixe Bestandteile vor, die monatlich zur Auszahlung gelangen, sowie als Variable eine Tantieme, die einmal jährlich festgelegt und ausgezahlt wird und die sich am geschäftlichen Erfolg des Konzerns orientiert.

Die Höhe der Tantieme ist von dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – 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 Andreas Ibel und Erhard Flint auf Grund ihrer gleichzeitigen Vorstandsmandate in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft die Besonderheit, dass eine aus der Tätigkeit für den Bau-Verein 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.

Im Fall eines „Change of Control“, d. h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrags zu. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Abfindungsanspruch in Höhe von zwei Jahresgehältern, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens zwei Jahren hat. Voraussetzung des Abfindungsanspruchs ist die gleichzeitige Beendigung des mit der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestehenden Dienstvertrags.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandverträge keine Abfindungszusagen. Für weitere Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Übernahmerechtliche Angaben (gemäß § 315 Abs. 4 HGB)

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2007 beträgt EUR 32.566.364,00. Es ist eingeteilt in 32.566.364 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 durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 6.278.182,00 durch Ausgabe von bis zu 6.278.182 Stückaktien zu erhöhen. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung vom 15. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 14. Dezember 2008 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens EUR 3.256.636,00 mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 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 EUR 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 EUR 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 Vorstandmitglieder 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 Unternehmensgegenstands gemäß § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG ist eine Mehrheit von 75 Prozent 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 SE, 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 Andreas Ibel und Erhard Flint in deren Anstellungsverträgen vereinbart, dass diesen im Fall einer Veränderung der derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ein Sonderkündigungsrecht sowie im Fall 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.

Nach Kenntnis des Vorstands besteht zum 31. Dezember 2007 eine Beteiligung am Kapital der TAG von mehr als 10 Prozent durch die Taube Hodson Stonex Partners Limited mit 16,36 Prozent.

Risikobericht

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung des TAG-Konzerns. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG-Konzerns unterstützt werden.

Durch den bewussten Umgang mit Risiken können auch die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden. Der Vorstand der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch im Vorjahr findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten hierbei methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden quartalsweise erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

Risikoidentifikation

Um Risiken zu erkennen, überwacht die TAG das gesamtwirtschaftliche Geschehen, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist auf Grund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z. B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jours fixes, Controllinggespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Branchenrisiken

Der TAG-Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Dazu zählen alle Risiken des Wertschöpfungsprozesses der Segmente Bestand, Bestandsentwicklung und Neubau. Diese Risiken beinhalten insbesondere die nachfolgenden Risiken:

- zyklische Bewegungen im Immobilienmarkt allgemein und in den internationalen und lokalen Märkten,
- Verkaufsrisiken, Vermietungsrisiken,
- Beschädigungsrisiken,
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen.

Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils und die Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten. Das Controlling ist in risikorelevante Kauf- und Verkaufsprozesse eingebunden.

Umfeld- und Branchenrisiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für die TAG aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die TAG einerseits durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Markts im Vorfeld von Investitionen, andererseits verfügt sie mit ihrem Tochterunternehmen TAG Asset-Management GmbH über eine deutschlandweit tätige Managementorganisation, die das gesamte Servicespektrum rund um die Immobilie abdeckt.

Der Immobilienbestand der TAG unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarkts gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Hinsichtlich der europäischen Konjunktur erwarten viele Wirtschaftsforscher für 2008 eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums und Beschäftigungswachstums auf Grund der jüngeren Finanzmarkturbulenzen, der Probleme am US-Wohneigenheimmarkt, des gestiegenen Euro-Wechselkurses und der hohen Ölpreise. Die aktuelle Subprime-Krise könnte sich in einem geringeren Flächenbedarf des Banken- und Finanzsektors niederschlagen, eines bedeutenden Mieterkreises im Spitzenbürosegment.

Die dynamischen Ballungszentren, die im Fokus der TAG-Strategie stehen, werden die Folgen des demografischen Wandels – anders als periphere Standorte – kaum zu spüren bekommen, so dass das demografische Risiko für die TAG auf Sicht der nächsten zehn Jahre begrenzt ist.

Unerwartete Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite der Vermietungsmärkte schlagen sich in den tatsächlichen Mieteinnahmen, Leerständen, in den künftigen Markterwartungen und somit letztlich in den Immobilienpreisen nieder. Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird von der TAG als niedrig eingeschätzt: Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen lassen – wie verschiedene Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolien institutioneller Anleger in Zukunft eine größere Bedeutung zukommen wird.

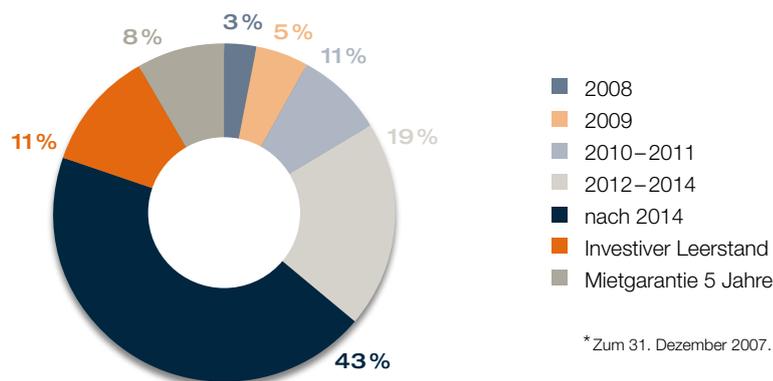
Regulatorische und politische Risiken

Die TAG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der TAG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2008 erachten wir dieses Risiko als gering.

Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die TAG durch die Vermietung und Verpachtung ihrer Objekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie stetigem und risikoarmem Geschäftsmodell vor. Bei Wohnungsmietern wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) versucht die TAG zu vermeiden. Siemens als größter Mieter wird von der TAG als bonitätsstarker Premiummieter eingestuft.

⚙️ Laufzeitenstruktur im Gewerbebereich (nach m² Mietfläche)*



Zusätzlich wird einem Mietausfallrisiko besonders bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern sowie die permanente Beobachtung der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte begegnet. Auch die Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien besitzt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Investitionen. Generell werden langfristige Mietverträge angestrebt, ebenso werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung auslaufender Mietverträge ergriffen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit als gering.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählt neben dem Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko in geringem Umfang auch das Währungsrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.



Appenzeller Straße, München

Kreditrisiko

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. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

Liquiditätsrisiko

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich auf Ebene der jeweiligen operativen Tochtergesellschaft und des Gesamtkonzerns werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

Zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern zusätzlich zu der vorhandenen eigenen Liquidität ausreichend über verbindlich zugesagte ungenutzte Kreditrahmen in Höhe von rund EUR 29,6 Mio.

Zinsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maß derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Lauf des Geschäftsjahres 2007 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund EUR 223 Mio. abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarkts sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Der Abschluss der Derivate wird durch ein regelmäßiges volkswirtschaftliches Reporting vorbereitet, durch das ein stetiges Briefing der Entscheidungsträger über die Entwicklung an den Zinsmärkten und deren Einflussfaktoren gewährleistet ist. Hiermit wird auch erreicht, dass Zinsmarktvolatilitäten für eine optimale Finanzierungsstruktur ausgenutzt werden können.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

Währungsrisiko

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung sind überschaubar. Alle Neukreditaufnahmen werden grundsätzlich in Euro getätigt. Lediglich ein Objekt ist seit längerer Zeit in Schweizer Franken finanziert, das Volumen zum Bilanzstichtag liegt bei rund EUR 7 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011.

Personalrisiken

Der TAG-Konzern ist für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Dynamische, engagierte Mitarbeiter sind Voraussetzung des wirtschaftlichen Erfolgs der TAG. Die Bindung der Mitarbeiter an den Konzern ist ein vorrangiges Ziel im Konzern. Dies umso mehr, als es durch den Wandel der Rahmenbedingungen immer wieder neue, veränderte Aufgabenstellungen gibt, die nur mit engagiertem und qualifiziertem Personal gelöst werden können.

Es ist eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden. Die auf allen Ebenen des Konzerns vorangetriebene Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter sichert die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals. Auf diese Weise sind eine hohe Mitarbeiterbindung und ein gleichbleibend hoher Bestand an Fachpersonal gesichert. Des Weiteren können die Mitarbeiter auf Grund der Fokussierung der Teilkonzerne auf die Kerngeschäftsfelder entsprechend ihren Fähigkeiten bestmöglich eingesetzt werden. Für alle künftigen materiellen Risiken im Personalbereich wurden im Jahresabschluss Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der TAG könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb gegen IT-Risiken durch ein eigenständiges Netzwerk und die Absicherung gegen Angriffe von außen geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden täglich gesichert. Wir erachten dieses Risiko und seine möglichen Konsequenzen daher als gering.

Rechtliche Risiken

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden keine besonderen Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüche gegen den TAG-Konzern geltend gemacht. Wenn sich Risiken abzeichnen, werden dafür Rückstellungen gebildet. 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 Fall von unplanmäßigen Projektverläufen.

Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, welche sich bestandsgefährdend auf die TAG auswirken können.

Nachtragsbericht

Die noch im Geschäftsjahr 2007 vereinbarte und vollzogene Zusammenarbeit der TAG Asset-Management GmbH mit der HSH Real Estate AG wurde im ersten Quartal 2008 erfolgreich umgesetzt. In das Gemeinschaftsunternehmen, zu dem beide Partner zu je rund 50 Prozent beteiligt sind, wurde umfangreiches Asset-Vermögen übertragen. Damit verwaltet das Joint Venture seit Januar 2008 ein Immobilienvolumen von zunächst EUR 1,2 Mrd. Dieses Portfolio setzt sich zusammen aus eigenen Gewerbeobjekten der TAG und der HSH Real Estate AG sowie Immobilien, die im Auftrag Dritter betreut werden.

Zum 1. April 2008 wird der Vorstand der TAG um Herrn Hans-Ulrich Sutter als Finanzvorstand ergänzt.

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Mehrheit der Analysten geht davon aus, dass sich das europäische Wirtschaftswachstum in 2008 infolge der Subprime-Krise und auf Grund der Euro-Aufwertung allenfalls moderat abschwächen wird. Der internationale Währungsfonds rechnet für die gesamte Euro-Zone mit einem Wachstum von 2,1 Prozent für das Jahr 2008. Für Deutschland wird eine Zuwachsrate von 2,2 Prozent im Jahr 2008 erwartet.

Die Bewertungsabschläge vieler börsennotierter Gesellschaften von über 40 Prozent zum Net-Asset-Value und über 30 Prozent zum Buchwert sind fundamental schwer nachvollziehbar und primär der negativen Segmententwicklung auf Grund der Subprime-Krise geschuldet. Eine Bodenbildung bei den Immobilienaktienwerten ist aber scheinbar erreicht.



Innere Kanalstraße, Köln

Erwartete Ertragslage/Chancen

Im Rahmen der „Buy, Build & Hold“-Strategie ist die ständige Optimierung des Immobilienbestands Teil der Gesamtstrategie innerhalb des TAG-Konzerns. Dies schließt auch den Verkauf einzelner Immobilien nach Ausnutzung aller Wertsteigerungspotenziale mit ein. Weiterhin werden strategische Optionen analysiert und Ankaufsverhandlungen geführt, um der Unternehmensgruppe weiteres Wachstumspotenzial zu erschließen. Die erfolgreiche Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen wird sich sowohl positiv auf die Ertragskraft als auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Wir erwarten eine weitere Verbesserung der Umsatzerlöse durch einen Anstieg der Mieten im Bereich Gewerbe und Wohnen sowie durch anziehende Umsatzerlöse im Bereich Dienstleistungen. Das TAG-Portfolio hat Wertsteigerungspotenzial durch nachhaltige Möglichkeiten zur Mieterhöhung. So liegen bei einem Großteil der Immobilien der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Pre-REIT) die Ist-Mieten zum Teil deutlich unter den Marktmieten. Nach dem Rückgang der Immobilienpreise vom Hochpunkt in 2007 bieten sich für die TAG wieder verstärkt Einkaufschancen. Dabei verfügt die TAG mit einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote von rund 35 Prozent über genügend Handlungsspielraum.

In einem nach wie vor schwierigen Kapital- und Finanzmarktumfeld sehen wir auch in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 die Chancen, von einer positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zu profitieren. Auf dieser Grundlage plant das Unternehmen eine moderate Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) für die Geschäftsjahre 2008 und 2009.

Hamburg, den 31. März 2008

Andreas Ibel

Erhard Flint



Konzernbilanz



AKTIVA in TEUR	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	(1)	556.702	172.545
Immaterielle Vermögenswerte	(2)	83	34
Sachanlagen	(3)	2.130	4.344
Anteile an assoziierten Unternehmen	(4)	3.831	3.762
Andere finanzielle Vermögenswerte	(5)	1.536	2.270
		564.282	182.995
Kurzfristige Vermögenswerte			
Grundstücke mit unfertigen/fertigen Bauten	(6)	204.610	338.667
Andere Vorräte	(6)	10.969	5.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	65.685	37.273
Ertragsteuererstattungsansprüche	(7)	458	1.021
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(7)	26.485	10.017
Liquide Mittel	(8)	14.114	113.070
		322.321	505.403
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(9)	0	4.180
		886.603	692.538



PASSIVA in TEUR	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Eigenkapital			
Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Gezeichnetes Kapital	(10)	32.566	32.566
Kapitalrücklage	(11)	219.606	219.714
Andere Rücklagen	(12)	-208	420
Bilanzgewinn	(13)	20.049	3.582
Minderheitenanteile	(14)	34.500	31.728
		306.513	288.010
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	295.580	37.727
Rückstellungen für Pensionen	(16)	1.962	2.188
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(17)	8	424
Latente Steuern	(18)	8.352	1.458
		305.902	41.797
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	(19)	22.148	12.359
Ertragsteuerschulden	(20)	4.190	2.727
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	217.378	271.119
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	20.166	72.411
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	10.306	3.853
		274.188	362.469
Verpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	(9)	0	262
		886.603	692.538



Konzerngewinn- und Verlustrechnung



in TEUR	Anhang	2007	2006
Umsatzerlöse	(23)	146.134	107.334
a) Grundstücksverkäufe		80.962	72.732
b) Mieterlöse		40.277	25.077
c) Baubetreuung und übrige		24.895	9.525
Sonstige betriebliche Erträge	(24)	8.141	6.303
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(25)	30.263	11.558
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(26)	- 104.898	-85.783
a) Grundstücksverkäufe		-70.445	-67.223
b) Mieterlöse		-14.070	-12.323
c) Baubetreuung und übrige		-20.383	-6.237
Rohergebnis		79.640	39.412
Personalaufwand	(27)	-12.398	-10.145
Abschreibungen	(28)	-1.650	-621
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(29)	-14.495	-11.547
EBIT		51.097	17.099
Beteiligungsergebnis	(30)	-627	-52
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(31)	-295	-110
Zinsergebnis	(32)	-19.083	-10.512
EBT		31.092	6.425
Ertragsteuern	(33)	-10.469	-545
Sonstige Steuern	(34)	-1.335	-967
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen		19.288	4.913
Minderheitenanteile	(14)	-2.821	-2.068
Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen		16.467	2.845
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	(35)	0,51	0,14



Konzernkapitalflussrechnung



in TEUR	Anhang	2007	2006
Konzernergebnis		16.467	2.845
Abschreibungen	(28)	1.650	621
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	(30)	700	28
Ergebnis assoziierte Unternehmen	(31)	295	110
Wertminderungen Forderungen und Vorräte	(6, 7)	1.171	1.419
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(25)	-30.263	-11.558
Veränderung der latenten Steuern	(18)	6.894	-108
Veränderung der Rückstellungen	(16, 19)	9.563	-3.686
Gewinn Endkonsolidierungen und Abgang langfristige Vermögenswerte	(24)	-3.059	-804
Veränderung Forderungen und andere Aktiva		-27.137	-83.136
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva		-45.402	78.548
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-69.121	-15.721
Investitionen in Renditeliegenschaften	(1)	-249.301	-20.011
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften	(1)	10.065	804
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(2, 3)	-391	-1.257
Investitionen in konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte		-331	-6.668
Einzahlungen aus der Veräußerung konsolidierter Unternehmen		3.643	7.325
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-236.315	-19.807
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	(15)	141	171.927
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		261.609	105.671
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	(15)	-68.998	-119.305
Rückzahlung von Darlehen und Kaufpreisverbindlichkeiten	(22)	0	-21.281
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		192.752	137.012
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	(8)	-112.684	101.484
Liquide Mittel am Anfang der Periode		124.571	23.087
Liquide Mittel am Ende der Periode	(8)	11.887	124.571



Konzerneigenkapitalentwicklung

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge-Accounting	Bilanzverlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2006 vor Anpassungen		10.045	76.663	6.689	0	-11.194	82.203	8.038	90.241
Korrektur nach IAS 8		0	0	-6.162	0	5.576	-586	0	-586
Stand 01.01.2006 nach Anpassungen		10.045	76.663	527	0	-5.618	81.617	8.038	89.655
Konzernergebnis		0	0	0	0	2.845	2.845	2.068	4.913
Kosten Kapitalerhöhungen	(11)	0	-9.500	0	0	0	-9.500	0	-9.500
Summe Erträge und Aufwendungen		0	-9.500	0	0	2.845	-6.655	2.068	-4.587
Barkapitalerhöhungen	(10, 11)	22.521	158.906	0	0	0	181.427	0	181.427
Entnahme Kapitalrücklage	(11)	0	-6.355	0	0	6.355	0	0	0
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(14)	0	0	0	0	0	0	21.622	21.622
Stand 31.12.2006 vor Anpassungen		32.566	219.714	527	0	3.582	256.389	31.728	288.117
Korrektur nach IAS 8		0	0	0	-107	0	-107	0	-107
Stand 31.12.2006 nach Anpassungen		32.566	219.714	527	-107	3.582	256.282	31.728	288.010
Konzernergebnis		0	0	0	0	16.467	16.467	2.821	19.288
Kosten Kapitalerhöhungen	(11)	0	141	0	0	0	141	0	141
Veränderung Rücklage Hedge-Accounting	(13)	0	0	0	-628	0	-628	0	-628
Summe Erträge und Aufwendungen		0	141	0	-628	16.467	15.980	2.821	18.801
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	(11)	0	-249	0	0	0	-249	0	-249
Sonstige Veränderungen Minderheiten	(14)	0	0	0	0	0	0	-49	-49
Stand 31.12.2007		32.566	219.606	527	-735	20.049	272.013	34.500	306.513



Konzernsegmentberichterstattung

in TEUR	Wohn- immobilien 2007	Gewerbe- immobilien 2007	Dienst- leistungen 2007	Überleitung 2007	Konzern 2007
Gesamterlöse	98.854	41.205	12.769	-6.694	146.134
Vorjahr	67.192	38.134	6.137	-4.129	107.334
• davon externe Erlöse	98.854	41.205	10.661	-4.586	146.134
Vorjahr	63.064	38.134	4.840	1.296	107.334
• davon konzerninterne Erlöse	0	0	2.108	-2.108	0
Vorjahr	4.128	0	1.297	-5.425	0
Segmentergebnis (EBIT)	21.494	30.843	-272	-968	51.097
Vorjahr	20.052	4.025	1.063	-8.041	17.099
• davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	-402	-190	0	-827	-1.419
Vorjahr	-3.463	-594	-431	1.493	-2.995
Segmentvermögen	436.940	428.010	11.935	9.260	886.145
Vorjahr	482.403	177.133	9.534	22.447	691.517
• davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.831	0	0	0	3.831
Vorjahr	3.762	0	0	0	3.762
Segmentschulden	286.855	387.306	15.101	-112.714	567.548
Vorjahr	326.148	161.711	1.724	-89.240	400.343
Segmentinvestitionen	12.155	236.982	19	867	250.023
Vorjahr	15.468	5.593	187	6.688	27.936



Grundsätze der Rechnungs- legung



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 2007 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.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert)
IFRS 8	Operative Segmente
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (geändert)
IFRIC 11	Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 41651 eingetragene TAG hat ihren gesellschaftsrechtlichen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, Tegernsee, Bahnhofplatz 5. Der wesentliche Teil der Geschäftstätigkeit wird in den Geschäftsräumen unter der Anschrift Steckelhörn 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 Errichtung, Erwerb, Pachtung, Verpachtung und Betrieb von Verkehrsunternehmen aller Art, insbesondere von Kraftverkehrsunternehmen sowie jede Förderung des Verkehrs einschließlich spezialisierte Betätigung.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der TAG wurde durch den Vorstand am 31. März 2008 aufgestellt und wird am 17. April 2008 zur Billigung dem Aufsichtsrat der Gesellschaft vorgelegt.

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. Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Tegernsee (98,12 Prozent)
- Feuerbachstr. 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig (99,55 Prozent)
- Kraftverkehr Tegernsee Immobiliengesellschaft GmbH, Tegernsee (98,00 Prozent)
- TAG Asset Management GmbH, Hamburg (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (71,23 Prozent)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (94,00 Prozent)

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (94,40 Prozent)
- Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wasserkraftanlage Gückelsberg oHG, Leipzig (99,47 Prozent)
- JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Ingenieur-Kontaktbau Gesellschaft für Ingenieurfertigungsbau mit beschränkter Haftung, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Wenzelsplatz GmbH & Co. KG Nr. 1 KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Trinom Hausverwaltungs GmbH i. L., Leipzig (99,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (71,23 Prozent)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“, Hamburg (71,23 Prozent)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (66,96 Prozent)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund (47,44 Prozent)
- Fürstenberg'sche Häuser GmbH, Berlin (93,97 Prozent)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (71,23 Prozent)
- Trinom Business Apartments GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH, Leipzig (99,97 Prozent)
- Patrona Saxoniae GmbH & Co. KG, Leipzig (99,97 Prozent)
- Lunova Hausverwaltung GmbH, Puchheim (71,23 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg (100 Prozent)
- TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg (100 Prozent)

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- B. u. P. Projektmanagement GmbH, Leipzig (zum 31. Dezember 2007, zuvor Einbeziehung als vollkonsolidiertes Unternehmen) (49,79 Prozent)
- Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig (37,44 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (35,62 Prozent)
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (35,62 Prozent)

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind die Beteiligungen an der Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig, die Beteiligung an der B. u. P. Projektmanagement GmbH, Leipzig, und die Beteiligung an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG zum Stichtag von wesentlicher Bedeutung. Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2007 folgende Finanzinformationen vor:

Gemeinschaftsunternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
B. u. P. Projektmanagement GmbH	1.297 (Vorjahr 2.444)	517 (Vorjahr 667)	1.251 (Vorjahr 907)	-269 (Vorjahr 1.305)
Neue Ufer GmbH & Co. KG	2.572 (Vorjahr 3.639)	7.322 (Vorjahr 7.537)	867 (Vorjahr 6.816)	-797 (Vorjahr 222)
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	75.878 (Vorjahr 32.288)	51.027 (Vorjahr 31.271)	75.591 (Vorjahr 0)	20.354 (Vorjahr -3)

B. u. P. Projektmanagement GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich 13 (Vorjahr 9) Mitarbeiter. Die übrigen Gemeinschaftsunternehmen verfügen analog zum Vorjahr über keine eigenen Mitarbeiter.

Nachfolgende Unternehmen werden im Wege der Equity-Bilanzierung als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (17,81 Prozent)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (35,62 Prozent)
- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (35,62 Prozent)

Für diese assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2007 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

Assoziierte Unternehmen	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erträge TEUR	Ergebnis TEUR
GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft	133.125 (Vorjahr 88.715)	118.214 (Vorjahr 74.191)	3.972 (Vorjahr 2.911)	-1.069 (Vorjahr -1)
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	5.676 (Vorjahr 5.650)	5.463 (Vorjahr 5.441)	463 (Vorjahr 436)	-55 (Vorjahr 27)
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	30 (Vorjahr 30)	0 (Vorjahr 0)	1 (Vorjahr 1)	0 (Vorjahr 0)

Daneben gibt es Unternehmen, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind und aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden. In der folgenden Tabelle sind diese Gesellschaften mit ihrem Eigenkapital und Ergebnis nach handelsrechtlichen Rechnungsvorschriften (HGB), zusammen mit den übrigen Beteiligungsgesellschaften der TAG, dargestellt (Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB).

	Beteiligungs- anteil in %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
BWV Bau-Verein Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	412	10
Zweite BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	71,23	42	2
B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	71,23	56	2
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	19,44	2.460	-171
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BWV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	42,77	1.168	121
TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH, Hamburg	49,60	17	-3
TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	99,50	349	-1
Adamshof Grundstücks GmbH, Leipzig	6,00	33	74

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten bei den vollkonsolidierten, quotenkonsolidierten und assoziierten Unternehmen sowie den übrigen Beteiligungen betreffen jeweils den zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Anteil der TAG.

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. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach vollkonsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Vermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

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

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2006 zunächst um die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, und deren Komplementärin TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH, Hamburg, erweitert. Beide Gesellschaften wurden als sog. „Vorratsgesellschaften“ durch die TAG am 8. Juni 2007 zu Barkaufpreisen von TEUR 3 bzw. TEUR 28 zu 100 Prozent erworben. Zum Erwerbszeitpunkt verfügten diese Gesellschaften über keine wesentlichen Vermögenswerte und Schulden und hatten ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Die im Rahmen des Erwerbs übernommenen liquiden Mittel entsprachen im Wesentlichen den Kaufpreisen. Die TAG Logistik Immobilien GmbH & Co. KG hat nach Einbeziehung in den Konzernabschluss eine Logistikimmobilie erworben, die entwickelt und als Renditeliegenschaft gehalten werden soll. Die TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH ist die Komplementärin dieser Gesellschaft. Seit dem Erwerb erzielte die TAG Logistik GmbH & Co. KG ein Ergebnis von TEUR –2.374 und die TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH von TEUR –2.

Ferner hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2006 um die Lunova Hausverwaltung GmbH, Puchheim, erweitert. Diese Gesellschaft war bereits zum 31. Dezember 2006 im Mehrheitsbesitz des Konzerns, wurde jedoch im Vorjahr aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogen. Der Erwerb der Anteile erfolgte am 25. August 2006 zu einem Kaufpreis von TEUR 359. Die im Rahmen des Erwerbs übernommenen liquiden Mittel waren von untergeordneter Bedeutung. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Januar 2007 vorgenommen. Die Gesellschaft verfügt über keine nennenswerten Vermögen und Schulden. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis und den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden von TEUR 397 wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung aufwandswirksam erfasst. Seit der Einbeziehung in den Konzernabschluss erzielte diese Gesellschaft ein Ergebnis von TEUR –48.

Am 17. Dezember 2007 wurden 50,2 Prozent der Anteile an der B. u. P. Projektmanagement GmbH, Leipzig, zu einem Kaufpreis von TEUR 3.614 veräußert. Aus der teilweisen Endkonsolidierung resultierte ein Gewinn von TEUR 3.059, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist. Die im Rahmen der Veräußerung abgegebenen Buchwerte der Vermögenswerte (einschließlich der liquiden Mittel) und Schulden waren, bis auf den Abgang aktiver latenter Steuern von TEUR 547, von untergeordneter Bedeutung. Nach Anteilsveräußerung beträgt die Beteiligungsquote zum Stichtag 49,79 Prozent.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene 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. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

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.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt mit Hilfe externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Im Wesentlichen kommen dabei das Discounted-Cashflow-Verfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, 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 linear 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 Geschäftsjahres 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 zur 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 Vermögenswertes 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 zu Grunde 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 Vermögenswertes 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.

Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedge-Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow-Hedges eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge-Accounting erfasst. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die bilanzielle Abbildung der Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die erwartete Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

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 Verbindlichkeiten 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 Mitarbeiter der Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft 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.

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 Fertigungsauftrags 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 Verbindlichkeit ausgewiesen.



Holstentwiete, Hamburg

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, 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 TEUR 20.937 (Vorjahr TEUR 21.809).
- In Bezug auf die sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien und Prozessrisiken, 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 TEUR 22.148 (Vorjahr TEUR 12.359).

Änderungen des Ausweises und Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden nach IAS 8

Änderungen und Korrekturen des Ausweises

Im Vergleich zum Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 wurden nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, wobei die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2006 an den neuen Ausweis angepasst wurden:

- Die Gewinne und Verluste aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften werden zum 31. Dezember 2007 erstmals innerhalb des Rohergebnisses nach den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Bisher erfolgte der Ausweis noch nach den sonstigen betrieblichen Aufwendungen als letzte Position vor dem EBIT.
- Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken werden, analog zu den Umsatzerlösen, zusätzlich in die Bereiche Grundstücksverkäufe, Mieterlöse sowie Baubetreuung und übrige aufgeteilt.
- In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Konzernergebnis vor Minderheiten als eigene Position in einer Zwischensumme separat ausgewiesen.
- In der Kapitalflussrechnung werden Einzahlungen und Auszahlungen aus Bankkrediten (zum 31. Dezember 2006 noch saldiert als Auszahlung von TEUR 13.634 dargestellt), mit Einzahlung von TEUR 105.671 und Auszahlungen von TEUR 119.305 unsaldiert dargestellt. Zudem werden im Rahmen von Unternehmenserwerben übernommene liquide Mittel (zum 31. Dezember 2006 noch mit TEUR 333 als eigene Position Veränderung liquide Mittel durch Konsolidierungskreisveränderungen dargestellt) von den Auszahlungen für Investitionen in konsolidierte Unternehmen und finanzielle Vermögenswerte (nunmehr Investitionen von TEUR 6.668) abgezogen.
- Die zum 31. Dezember 2006 ausgewiesenen Gewinnrücklagen von TEUR 6.689 beinhalteten Effekte aus der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS aus Vorjahren von TEUR 6.162 und die Gewinnrücklagen des handelsrechtlichen Jahresabschlusses der Gesellschaft von TEUR 527. Der Ausweis wurde dahingehend geändert, dass die Gewinnrücklagen im Konzern nunmehr mit den Gewinnrücklagen im Jahresabschluss übereinstimmen. Der verbleibende Betrag aus der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS wurde dem Bilanzgewinn zugeordnet.

Die Ausweisänderungen haben keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, das Ergebnis je Aktie und das Konzerneigenkapital. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sich durch die Ausweisänderungen ein klareres Bild der Geschäftstätigkeit des Konzerns ergibt und ein besserer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird.

Korrektur von Fehlern – Sachanlagen und passive latente Steuern

Bereits in Vorjahren wurde die durch eine steuerliche Außenprüfung festgestellte Änderung der Nutzungsdauer für die Abschreibung einer Sachanlage nicht prospektiv durch Änderung der zukünftigen Abschreibungen, sondern ergebniswirksam erfasst. Durch die zu Lasten des Gewinnvortrags (Bilanzgewinns) erfolgte Korrektur reduzierten sich die Sachanlagen um TEUR 62 (Buchwert bisher TEUR 4.406, nach Korrektur TEUR 4.344) und verringerten sich die passiven latenten Steuern um TEUR 20 (Buchwert bisher TEUR 1.478, nach Korrektur TEUR 1.458). Auswirkungen auf das Konzernergebnis oder das Ergebnis je Aktie ergaben sich hierdurch für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 nicht.

Korrektur von Fehlern – Anteile assoziierte Unternehmen und andere Rücklagen

Zum 31. Dezember 2006 wurde nachträglich bei den Anteilen an assoziierten Unternehmen eine Minderung des Buchwerts um TEUR 107 (bisher TEUR 3.869, nunmehr TEUR 3.762) vorgenommen. Korrespondierend reduzierten sich die anderen Rücklagen (Rücklage für Hedge-Accounting bisher TEUR 0, nunmehr TEUR –107). Die Korrektur betrifft die anteilige Erfassung der Effekte aus dem Cashflow-Hedge-Accounting eines assoziierten Unternehmens. Auswirkungen auf das Konzernergebnis oder das Ergebnis je Aktie ergaben sich hierdurch für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 nicht.

Korrektur von Fehlern – Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Bereits in Vorjahren wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen realisiert, obwohl bei wirtschaftlicher Betrachtung die Zuordnung der Wohnungen weiterhin zum Vermögen des Konzerns vorzunehmen gewesen wäre. Dadurch wurden der Gewinnvortrag aus Vorjahren, der im Bilanzgewinn enthalten ist, und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte zum 1. Januar 2006 um TEUR 544 gemindert. Vor Korrektur betrug der Buchwert der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 10.560, nach Korrektur TEUR 10.017. Auswirkungen auf das Konzernergebnis oder das Ergebnis je Aktie ergaben sich hierdurch für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 nicht.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Durch Umgliederungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken 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 2007 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 4.426 (Vorjahr TEUR 2.417) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 34.689 (Vorjahr TEUR 13.975) auf die ermittelten Marktwerte vorgenommen. Durch die Marktwertveränderungen kam es somit insgesamt zu einer Marktwertveränderung von TEUR 30.263 (Vorjahr TEUR 11.558).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios dar:

Renditeliegenschaften	in TEUR
Stand per 01.01.2006	119.004
Zugänge durch Erwerb	20.011
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	409
Abgänge durch Verkauf	-848
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	19.391
Zugänge durch Unternehmenserwerbe	7.200
Ausweis unter zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-4.180
Marktwertveränderungen zum 31.12.2006	11.558
Stand per 31.12.2006	172.545
Zugänge durch Erwerb	242.929
Zugänge durch Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	6.372
Zugänge aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	4.180
Abgänge durch Verkauf	-10.066
Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken	110.479
Marktwertveränderungen zum 31.12.2007	30.263
Stand per 31.12.2007	556.702

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 556.702 (Vorjahr TEUR 138.127) mit Grundpfandrechten besichert.

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

Renditeliegenschaften	2007 TEUR	2006 TEUR
Mieterlöse	29.133	9.706
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-11.066	-4.463
Gesamt	18.067	5.243

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Immaterielle Vermögenswerte	Konzessionen und Lizenzen
Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2006	267
Zugänge 2006	12
Abgänge 2006	-71
Stand per 31.12.2006	208
Zugänge 2007	89
Abgänge 2007	-10
Stand per 31.12.2007	287

Immaterielle Vermögensgegenstände	Konzessionen und Lizenzen
Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2006	228
Zugänge 2006	17
Abgänge 2006	-70
Stand per 31.12.2006	175
Zugänge 2007	33
Abgänge 2007	-4
Stand per 31.12.2007	204
Buchwert 31.12.2007	83
Buchwert 31.12.2006	34

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt.

Sachanlagen	Grund- stücke mit Wohnbauten TEUR	Grund- stücke mit Geschäfts- bauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstü- cken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand per 01.01.2006	175	3.297	81	2.769	2.860	9.182
Zugänge 2006	0	0	0	0	533	533
Abgänge 2006	0	0	-62	-9	-254	-325
Umbuchungen	175	0	0	172	-406	409
Stand per 31.12.2006	0	3.297	19	2.932	2.733	8.981
Zugänge 2007	0	0	0	7	301	308
Abgänge 2007	0	-823	-19	-17	-275	-1.134
Stand per 31.12.2007	0	2.474	0	2.922	2.759	8.155

Sachanlagen	Grund- stücke mit Wohnbauten TEUR	Grund- stücke mit Geschäfts- bauten TEUR	Bauten auf fremden Grundstü- cken TEUR	Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Summe TEUR
Abschreibungen						
Stand per 01.01.2006	0	1.187	80	1.202	1.868	4.337
Zugänge 2006	0	88	1	265	250	604
Abgänge 2006	0	0	-62	-9	-234	-305
Stand per 31.12.2006	0	1.275	19	1.458	1.884	4.636
Zugänge 2007	0	200	0	1.121	295	1.616
Abgänge 2007	0	-85	-19	-16	-107	-208
Stand per 31.12.2007	0	1.390	0	0	2.072	6.025
Buchwert 31.12.2007	0	1.084	0	359	687	2.130
Buchwert 31.12.2006	0	2.022	0	1.474	849	4.345

Innerhalb der Sachanlagen sind Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 1.084 (Vorjahr TEUR 2.022) mit Grundpfandrechten besichert. Die Abschreibungen auf Maschinen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) von TEUR 1.039 (Vorjahr TEUR 0).



Behrenstraße, Berlin

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Anteile an assoziierten Unternehmen Anschaffungs- und Herstellungskosten	TEUR
Stand per 01.01.2006	6.252
Zugänge 2006	260
Abgänge 2006	-1.643
Umbuchungen	-1.000
Fehlerkorrektur nach IAS 8	-107
Stand per 31.12.2006	3.762
Zugänge 2007	364
Abgänge 2007	295
Stand per 31.12.2007	3.831

Anteile an assoziierten Unternehmen Abschreibungen	TEUR
Stand per 01.01.2006	1.939
Abgänge 2006	-939
Umbuchungen	-1.000
Stand per 31.12.2006	0
Zugänge 2007	0
Stand per 31.12.2007	0
Buchwert 31.12.2007	3.831
Buchwert 31.12.2006	3.762

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Andere finanzielle Vermögenswerte	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand per 01.01.2006	3.106	654	3.760
Zugänge 2006	391	15	406
Abgänge 2006	0	-5	-5
Stand per 31.12.2006	3.497	664	4.161
Zugänge 2007	362	0	362
Abgänge 2007	-392	-3	-395
Stand per 31.12.2007	3.467	661	4.128

Andere finanzielle Vermögenswerte	Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR	Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Abschreibungen			
Stand per 01.01.2006	1.236	628	1.864
Zugänge 2006	28	0	28
Stand per 31.12.2006	1.264	628	1.892
Zugänge 2007	700	0	700
Stand per 31.12.2007	1.964	628	2.592
Buchwert 31.12.2007	1.503	33	1.536
Buchwert 31.12.2006	2.233	36	2.269

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:

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	2007 TEUR	2006 TEUR
Stand per 01.01.	338.667	249.680
Zugänge	30.977	131.730
Abgänge durch Verkauf	-54.309	-25.798
Übertragungen in die Renditeliegenschaften	-110.479	-19.391
Wertminderungen	-246	-1.530
Zuschreibungen	0	804
Stand per 31.12.	204.610	338.667
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	204.610	212.683

Die Wertminderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Wesentlichen anhand vorliegender Sachverständigengutachten auf Grund der reduzierten Marktakzeptanz dieser Objekte auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich der erwarteten Veräußerungskosten vorgenommen. Die Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erfasst. Die Buchwerte dieser Objekte betragen zum Stichtag TEUR 8.583 (Vorjahr TEUR 22.670).

Die im Vorjahr erfasste Zuschreibung erfolgte auf Basis eines Sachverständigengutachtens als Folge der verbesserten Vermietungssituation bzw. Verkaufsmöglichkeit des Objekts. Die Wertaufholungen sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Der Buchwert des Objekts betrug zum 31. Dezember 2006 TEUR 4.860.

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. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei 5,58 Prozent (Vorjahr 5,23 Prozent). Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf TEUR 292 (Vorjahr TEUR 144).

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:

Fertigungsaufträge	2007 TEUR	2006 TEUR
Auftragserlöse	0	9.605
Auftragskosten	0	-8.316
Realisierte Gewinne (ohne latente Steuereffekte)	0	1.289
Erhaltene Anzahlungen	0	0

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Vorräte	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	10.857	5.172
Heizölbestände	95	107
Übrige	16	76
Summe	10.969	5.355

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	57.482	32.734
Forderungen aus Vermietung	2.680	1.911
Übrige	5.523	2.628
Gesamt	65.685	37.273

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.172 (Vorjahr TEUR 1.419) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2007 TEUR 640 (Vorjahr TEUR 1.494).

Die Ertragsteuererstattungsansprüche enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

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

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	21.343	7.170
Derivative Finanzinstrumente	870	35
Übrige	4.272	2.812
Gesamt	26.485	10.017

8. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält zum 31. Dezember 2007 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 wurden im Vorjahr die Vermögenswerte der zum damaligen Zeitpunkt zum Verkauf bestimmten Tochtergesellschaft Tegernsee-Bahn Betriebs-gesellschaft mbH ausgewiesen. Die in diesem Zusammenhang stehenden Schulden wurden unter den Passiva ebenfalls gesondert dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde die Verkaufsabsicht aufgegeben. Grund für die Aufgabe der Veräußerungsabsicht war die Tatsache, dass sich für die Gesellschaft gegenwärtig kein angemessener Kaufpreis am Markt erzielen lässt. Durch die Aufgabe der Veräußerungsabsicht ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis, das Konzerneigenkapital oder das Ergebnis je Aktie.

10. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 32.566 und ist eingeteilt in 32.566.364 Stück stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Das Grundkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

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 TEUR 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,

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



Rambachstraße, Hamburg

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu TEUR 3.425 eingeteilt in bis zu 3.424.463 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der auf Grund der Hauptversammlung vom 5. Juli 2005 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 enthält im Wesentlichen das Agio aus in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Im Geschäftsjahr 2007 enthält die Kapitalrücklage zudem eine Minderung von TEUR 249 aus dem Erwerb weiterer Anteile von 40 Prozent (Anteilsquote nach Erwerb 100 Prozent) zum Kaufpreis von TEUR 300 an der bereits zuvor vollkonsolidierten Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel). Zur Entwicklung der Position im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

12. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklagen	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Gewinnrücklagen	527	527
Rücklage für Hedge-Accounting	-735	-107
Gesamt	-208	420

Die Gewinnrücklagen betreffen zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Gewinne aus Vorjahren (TEUR 481) sowie die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG (TEUR 46). Die Rücklage für Hedge-Accounting beinhaltet erfolgsneutral erfasste Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten (Cashflow-Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Davon entfällt ein Teilbetrag von TEUR 364 (Vorjahr TEUR -107) auf anteilige Gewinne und Verluste aus assoziierten Unternehmen.

13. Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinns kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

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 Tilgung der Kredite erfolgt bei kurzfristigen Finanzierungen bei Verkauf des Objekts, bei langfristigen Finanzierungen betragen die Tilgungssätze in der Regel zwischen 1 und 2 Prozent p. a. Disagios, Agios und zinslose Darlehen sind zum 31. Dezember 2007 nicht vorhanden.

Die gesamten lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 512.958 (Vorjahr TEUR 308.846) sind wie im Vorjahr in voller Höhe besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Im Vorjahr wurden zudem umfangreichere Bankguthaben zur Besicherung der Verbindlichkeiten verpfändet.

16. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen des Tochterunternehmens Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen	TEUR
Anfangsbestand per 01.01.2006	2.329
Verbrauch	-211
Auflösung	-135
Zuführung	205
Stand per 31.12.2006	2.188
Verbrauch	-209
Auflösung	-222
Zuführung	205
Stand per 31.12.2007	1.962

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

	31.12.2007	31.12.2006
Rechnungszinssatz	5,25 %	4,25 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	2,00 %	1,75 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Änderungen in den versicherungsmathematischen Annahmen wurden analog zu den Vorjahren aufwandswirksam erfasst.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 210 (Vorjahr TEUR 205) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Aus Vereinfachungsgründen erfolgt der Ausweis dieser Beträge unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Im Berichtsjahr ergeben sich folgende Pensionsaufwendungen:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Aufwand erdiente Versorgungsansprüche	0	3
Zinsaufwand	205	202
Pensionsaufwand der Periode	205	205

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 ersichtlich:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Bilanzansatz zum 1. Januar	2.188	2.329
Pensionsaufwand	- 16	70
Rentenzahlungen	-210	-211
Bilanzansatz zum 31. Dezember	1.962	2.188

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum 31. Dezember 2005 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung TEUR 2.329, zum 31. Dezember 2004 TEUR 2.467 und zum 31. Dezember 2003 TEUR 2.453.

17. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

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

Entwicklung sonstige langfristige Verbindlichkeiten	TEUR
Stand per 01.01.2006	426
Verbrauch	-2
Stand per 31.12.2006	424
Verbrauch	-2
Umgliederung in kurzfristige Verbindlichkeiten	-414
Stand per 31.12.2007	8

18. Passive latente Steuern

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

Passive latente Steuern	2007 TEUR	2006 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	20.937	21.809
Bewertung Renditeliegenschaften	-29.913	-23.266
Übrige	624	-1
Summe	8.352	-1.458

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2007 TEUR	Auflösung TEUR	Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2007 TEUR
Ausstehende Baukosten Immobilien	4.135	334	3.714	12.182	12.269
Mängelbeseitigung Immobilien	1.407	39	694	1.035	1.709
Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke	1.049	112	674	506	769
Ausstehende Rechnungen	898	139	644	1.727	1.842
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	629	28	441	643	803
Übrige	4.241	417	2.380	3.312	4.756
Gesamt	12.359	1.069	8.547	19.405	22.148

20. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen für die Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Gewerbesteuer.



Boschstraße, Puchheim

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	15.627	67.232
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.539	5.179
Gesamt	20.166	72.411

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Erhaltene Anzahlungen	3.137	1.187
Derivative Finanzinstrumente	2.336	0
Darlehen nahestehende Personen	1.486	2.275
Umsatzsteuer	1.408	364
Grunderwerbsteuer	1.169	0
Übrige	770	27
Gesamt	10.306	3.853

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

23. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Mieterlöse und Baubetreuungserlöse. Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden, und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

Mieterlöse	2007 TEUR	2006 TEUR
Mieterlöse Renditeliegenschaften	29.133	9.706
Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien	11.144	15.371
Gesamt	40.277	25.077

24. Sonstige betriebliche Erträge

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

Sonstige betriebliche Erträge	2007 TEUR	2006 TEUR
Gewinne aus Endkonsolidierungen	3.059	474
Erträge aus Vorjahren	2.040	935
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.069	986
Währungsgewinne	198	220
Darlehensverzicht Banken	0	1.565
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	804
Übrige	1.775	1.319
Gesamt	8.141	6.303

25. Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag.

26. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten – wie in der Gewinn- und Verlustrechnung näher aufgegliedert – im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen, Mietaufwendungen und Aufwendungen für die Baubetreuung.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten im Wesentlichen den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Grundstücke und entsprechen damit den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden. Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung).

27. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2007 TEUR	2006 TEUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	10.728	8.584
Soziale Abgaben	1.297	1.142
Aufwendungen für Altersversorgung	373	419
Gesamt	12.398	10.145

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

28. Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2007 TEUR	2006 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	33	17
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.617	604
Gesamt	1.650	621

29. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2007 TEUR	2006 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.908	3.017
Raumkosten	1.550	1.034
Kreditbeschaffungs- und Finanzierungskosten	1.744	654
Abschreibungen auf Forderungen	1.172	1.419
Investor Relations	615	184
Übrige	5.506	5.239
Gesamt	14.495	11.547

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von TEUR 1.874 (Vorjahr TEUR 1.752) erfasst.

30. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2007 TEUR	2006 TEUR
Ergebnisübernahmen aus Personengesellschaften	73	-24
Wertminderungen Beteiligungen	-700	-28
Gesamt	-627	-52

31. 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	2007 TEUR	2006 TEUR
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	14
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-295	-124
Gesamt	-295	-110



William-Zipperer-Straße, Leipzig

32. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Finanzergebnis	2007 TEUR	2006 TEUR
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.188	-13.128
Zinsen und ähnliche Erträge	6.105	2.616
Gesamt	-19.083	-10.512

33. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern	2007 TEUR	2006 TEUR
Tatsächliche Steuern	-3.649	273
Latente Steuern	-6.820	-818
Gesamt	-10.469	-545

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

Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung	2007 TEUR	2006 TEUR
Neubewertungsgewinn Renditeliegenschaften	-6.647	-6.275
Ansatz und Bewertung von Rückstellungen	-157	-662
Aktivierung steuerliche Verlustvorträge	-796	7.148
Übrige	780	-1.029
Gesamt	-6.820	-818

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz:

Tatsächliches Steuerergebnis	2007 TEUR	2006 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	29.757	5.458
Erwartetes Steuerergebnis	-11.945	-2.190
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	71	427
nachträgliche Aktivierung bzw. Nichtaktivierung steuerlicher Verlustvorträge	3.447	389
steuerfreie Erträge und nicht abzugsfähige Aufwendungen	307	296
Veränderung bisher nicht erfasster temporärer Differenzen	0	467
Steuereffekt aus Steuersatzänderung	-996	0
EK02-Abgeltungssteuer	-914	0
übrige	-439	66
Tatsächliches Steuerergebnis	-10.469	-545

Der Steuereffekt aus Steuersatzänderung ergibt sich aus der Neubewertung der latenten Steuern auf Grund der ab 1. Januar 2008 infolge der Unternehmenssteuerreform geltenden Steuersätze (neuer theoretischer Gesamtsteuersatz bisher 40,14 Prozent zukünftig 32,28 Prozent).

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2007 Prozent	2006 Prozent
Körperschaftsteuer	15,00	20,30
Solidaritätszuschlag	0,83	1,14
Gewerbesteuer	16,45	18,70
Gesamt	32,28	40,14

Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von TEUR 664 (Vorjahr TEUR 641) erfolgsneutral erfasst.

Zum Stichtag besteht im Konzern, wie im Vorjahr, noch ein Körperschaftsteuerguthaben von TEUR 180. Das im Vorjahr noch bestehende Körperschaftsteuer-Erhöpfungspotenzial von TEUR 5.013 wird nunmehr auf Grund zwingender gesetzlicher Regelung in Höhe von TEUR 914 abgegolten (sog. „EK02-Abgeltungssteuer“).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund EUR 41,6 Mio. (Vorjahr rund EUR 63,3 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund EUR 62,3 Mio. (Vorjahr rund EUR 65,9 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

34. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

35. Ergebnis je Aktie

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

	2007	2006
Konzernergebnis	TEUR 16.467	TEUR 2.845
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet)	32.566.364	20.003.026
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	EUR 0,51	EUR 0,14

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres 2006 errechnet sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Gewichtet
01.01.–23.03.2006	10.044.901	2.229.142
23.03.–08.08.2006	12.556.364	4.747.338
09.08.–31.12.2006	32.566.364	13.026.546
Gesamt		20.003.026

Die Veränderungen der im Umlauf befindlichen Aktien des Geschäftsjahres 2006 ergeben sich aus den in diesem Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhungen.

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 enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten und setzt sich wie folgt zusammen:

Liquide Mittel	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Liquide Mittel laut Bilanz	14.114	113.070
Inanspruchnahme Kontokorrentverbindlichkeiten bzw. Kontokorrentguthaben in den Bankverbindlichkeiten	-2.227	11.501
Gesamt	11.887	124.571

Zum Stichtag sind liquide Mittel von TEUR 2.563 (Vorjahr TEUR 55.255) zur Besicherung von Bankkrediten verpfändet:

Zahlungsströme	2007 TEUR	2006 TEUR
Gezahlte Zinsen	-25.188	-13.128
Erhaltene Zinsen	6.105	2.617
Gezahlte Steuern	219	209
Erhaltene Steuern	14	192
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. Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt.

- **Wohnimmobilien:** Vermietung von eigenem Wohnungsbestand in deutschen Ballungszentren (Bestand), Erwerb von Wohnimmobilienbeständen mit hohem Entwicklungspotenzial 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 Immobilienankaufsentscheidungen und Controllingaufgaben. Ferner werden in diesem Segment die historisch begründeten Eisenbahninfrastruktur-Dienstleistungen ausgewiesen.

Verrechnungspreise zwischen den Segmenten werden anhand von Marktpreisen bzw. auf Basis der angefallenen Kosten zuzüglich eines marktüblichen Gewinnzuschlags ermittelt.

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 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 Wohnimmobilien zuzuordnen wäre, betrug im Geschäftsjahr TEUR 295 (Vorjahr TEUR – 110).

Auf die Angabe der auf die einzelnen Segmente entfallenden planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen wird unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet. Der Gesamtbetrag der planmäßigen Abschreibungen betrug im Geschäftsjahr TEUR 611 (Vorjahr TEUR 621). Darüber hinaus waren außerplanmäßige Abschreibungen auf Maschinen von TEUR 1.039 (Vorjahr TEUR 0) zu verzeichnen, die dem Segment Gewerbe zuzuordnen sind.

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 sowie nicht unmittelbar den Segmenten zuzuordnende Positionen erfasst.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch die Geschäftstätigkeit ist die TAG verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählt neben dem Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko in geringem Umfang auch das Währungsrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Einzelheiten der angewendeten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, einschließlich der Ansatzkriterien, der Bewertungsgrundlagen sowie der Grundlagen für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen sind in dem Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung – Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellt.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Eigenkapital	306.513	288.010
Bilanzsumme	886.603	692.538
Eigenkapitalquote	34,6 %	41,6 %

Kategorien von Finanzinstrumenten

Zum Bilanzstichtag bestehen die nachfolgenden wesentlichen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen aktive Instrumente	870	35
Kredite und Forderungen	105.872	161.346
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.536	2.270

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte betreffen die Bilanzposition andere finanzielle Vermögenswerte. Die Kredite und Forderungen betreffen die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel, jedoch ohne die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente, die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten sind.

Die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz der Kredite und Forderungen erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte auf Grund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Zum Stichtag wurden finanzielle Vermögenswerte von TEUR 2.563 (Vorjahr TEUR 55.255) als Sicherheit für Verbindlichkeiten oder Eventualschulden verpfändet.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nachfolgenden wesentlichen Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierte derivative Instrumente	2.336	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	545.292	388.261

Die Kredite und Forderungen betreffen die Bilanzpositionen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Ertragsteuerschulden, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten, jedoch ohne die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente, die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten sind.

Die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen designierten derivativen Instrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz der finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten.

Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen, die nach der Effektivzinsmethode berechnet wurden, für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr TEUR 94) erfasst.

Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen TEUR 1.587 (Vorjahr TEUR 560).

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Der Konzern versucht, die Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos mittels derivativer Finanzinstrumente (Zinsswaps) zu minimieren. Der Einsatz der Finanzderivate wird unmittelbar durch den Vorstand überwacht. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maß derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der TAG-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Lauf des Geschäftsjahres 2007 wurden in den Tochterunternehmen Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund EUR 223 Mio. abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarkts sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten. Der Abschluss der Derivate wird durch ein regelmäßiges volkswirtschaftliches Reporting vorbereitet, durch das ein stetiges Briefing der Entscheidungsträger über die Entwicklung an den Zinsmärkten und deren Einflussfaktoren gewährleistet ist. Hiermit wird auch erreicht, dass Zinsmarktvolatilitäten für eine optimale Finanzierungsstruktur ausgenutzt werden können.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5 Prozentpunkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-19.083	-10.512
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite	5,39 %	4,61 %
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite	5,58 %	5,23 %
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	-1.180	-1.066
Veränderung des Zinsaufwands bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5 Prozent	1.180	1.066

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und Konzerneigenkapital auswirken.

Der Konzern hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinsswapverträge abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden fixe und variable Verträge, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.



Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz	Laufzeit in Jahren	Marktwert	
		2007	2006			2007	2006
Payer-Swap Callable (09/2013)	Siemens-Portfolio	20.000.000	–	4,410 %	9,4	–191.484	–
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	–	4,800 %	9,4	–394.663	–
Payer-Swap	Siemens-Portfolio	20.000.000	–	4,805 %	6,7	–411.218	–
Payer-Swap Callable (09/2012)	Siemens-Portfolio	30.000.000	–	4,545 %	9,4	–570.689	–
Payer-Swap	Hamburg-Ottensen	8.500.000	–	4,745 %	4,4	–113.618	–
Payer-Swap	Gewerbepaket	25.000.000	–	4,000 %	4,5	453.549	–
Payer-Swap	Gewerbepaket und Pegasuspark	10.000.000	–	4,000 %	4,5	162.463	–
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	10.000.000	–	4,450 %	7,7	19.824	–
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	11.619.000	–	4,818 %	9,0	–228.883	–
Payer-Swap	Maximilian-Portfolio	9.000.000	–	4,680 %	1,9	–46.382	–
Payer-Swap	Moers	11.000.000	–	4,235 %	9,1	220.490	–
Payer-Swap	Wohn-Paket	30.000.000	–	4,430 %	4,5	–15.284	–
Payer-Swap	Bärenpark	17.000.000	–	4,780 %	5,0	–273.812	–
Cap	Wohn-Paket	1.000.000	–	4,430 %	4,5	13.544	–
Bonus-Zinsswap	Post-Paket	10.000.000	10.000.000	n. a.	7,0	–89.776	34.607
	Summe	233.119.000	10.000.000	4,50 %	6,8	–1.465.940	34.607

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Veränderung des Zeitwerts bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	4.878	387
Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus von 0,5 Prozentpunkten	–4.775	–387

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten, ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Stichtag bestehen finanzielle Vermögenswerte, die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 2.307 (Vorjahr TEUR 5.731). Finanzielle Vermögenswerte, die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, bestehen in Höhe von TEUR 2.810 (TEUR 4.462).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragspartei mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragspartei als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahestehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nur im Bereich der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft. Die Mieteinnahmen mit einem in 2007 neu hinzugekommenen Mieter betragen derzeit TEUR 11.300 p. a. Der Konzern erwartet auf Grund der Bonität des Mieters keine Mietausfälle.

Mit Ausnahme der Angaben in der folgenden Tabelle stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung.

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Bürgschaften zugunsten assoziierter Unternehmen	2.970	2.970
Bürgschaften zugunsten von Gemeinschaftsunternehmen	5.100	0

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen. Die Anpassungsspalte zeigt die möglichen künftigen Zahlungsströme, die dem in der Fälligkeitsanalyse enthaltenen Instrument zurechenbar sind und nicht im Buchwert der finanziellen Verbindlichkeit in der Bilanz enthalten sind.

Restlaufzeit nicht derivativer finanzieller Verbindlichkeiten	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	249.704	350.110
1 bis 5 Jahre	113.381	14.188
über 5 Jahre	182.207	23.963
Gesamt	545.292	388.261

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inkl. Zinsen erstellt worden. Die Zinsen werden für solche Vermögenswerte vereinnahmt, es sei denn, der Konzern erwartet Zahlungsströme, die in einer anderen Periode anfallen.

Fälligkeit nicht derivativer finanzieller Vermögenswerte	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	105.872	161.346
1 bis 5 Jahre	0	0
über 5 Jahre	1.536	2.270
Gesamt	107.408	163.616

Der Konzern kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 84.945 (Vorjahr TEUR 100.783). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Kreditrisiko

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. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

Währungsrisiko

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung sind überschaubar. Alle Neukreditaufnahmen werden grundsätzlich in Euro getätigt. Lediglich ein Objekt ist seit längerer Zeit in Schweizer Franken finanziert, das Volumen zum Bilanzstichtag liegt bei rund EUR 7 Mio. bei festen Zinsen und einer Laufzeit bis Ende 2011.

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten (ohne derivative Instrumente) wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernerotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert derivativer Instrumente wird unter Verwendung notierter Preise berechnet. Wenn solche Preise nicht verfügbar sind, wird von Discounted-Cashflow-Analysen unter Verwendung der entsprechenden Zinsstrukturkurven für die Laufzeit der Instrumente bei Derivaten ohne optionale Komponenten sowie von Optionspreismodellen bei Derivaten mit optionalen Komponenten Gebrauch gemacht.

Im Konzernabschluss bestehen Beteiligungen an nicht börsennotierten Gesellschaften, deren beizulegender Zeitwert analog zum Vorjahr nicht verlässlich bestimmt werden kann. Die Bewertung erfolgte daher zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. erfolgter Wertminderungen. Bei diesen Beteiligungen handelt es sich im Wesentlichen um Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftstätigkeiten, die im Immobilienbereich tätig sind. Ein aktiver Markt für diese Beteiligungen besteht nicht. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Nach Ansicht des Vorstands entsprechen die Buchwerte der im Abschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, deren beizulegende Zeitwerte in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden.

Zeitwerte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	295.552	37.725
Langfristige Verbindlichkeiten	217.133	270.979
Gesamt	512.685	308.704



Zehlendorf, Berlin

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten im Konzernverbund der TAG gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bestehen zunächst aus Bürgschaftsverpflichtungen bis zur Höhe von TEUR 2.970 (Vorjahr TEUR 3.225). Weiterhin bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form von möglichen Kaufpreisnachzahlungen in Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von TEUR 3.000 (Vorjahr TEUR 0). Darüber hinaus bestehen nachfolgende sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Mietgarantien	2.993	3.388
Mieten Geschäftsräume	7.522	7.775
Leasing	491	195
Gesamt	11.006	11.358

Ferner bestehen zum 31. Dezember 2007 innerhalb eines Jahres fällige Kaufpreisverpflichtungen für Software-Lizenzvereinbarungen und für IT-Hardware in Höhe von rund TEUR 520.

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 991 (Vorjahr TEUR 989) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von TEUR 2.561 (Vorjahr TEUR 2.735).

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2007 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien von TEUR 131.087 (Vorjahr TEUR 9.331).

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen:

- Die TAG stellte im Rahmen des Verkaufs eines in Hamburg gelegenen Grundstücks dem quotall konsolidierten Unternehmen DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, eine 50-prozentige Beteiligung der Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, im Geschäftsjahr 2007 eine Bürgschaft in Höhe von EUR 5,1 Mio. zur Verfügung. Für die Übernahme der Bürgschaft erhielt die TAG keine Vergütung.
- Die Bau-Verein AG hat zugunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, an der sie mit 50 Prozent 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 TEUR 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 TEUR 33 (Vorjahr TEUR 28) zzgl. Umsatzsteuer an diese Gesellschaft.
- An das assoziierte Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, an dem der Konzern mit 25 Prozent der Stimmrechte beteiligt ist, wurden im Geschäftsjahr Honorare für Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung, Hausverwaltung und im Bereich Finanzbuchhaltung/Controlling von TEUR 23.222 (Vorjahr TEUR 6.643) zzgl. Umsatzsteuer berechnet.
- Die Partnerschaft Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, der das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Ronald Frohne als Partner angehört, erhielt Honorare für Rechtsberatung in Höhe von TEUR 420 (Vorjahr TEUR 410).
- Herr Rolf Hauschildt und die Ehefrau von Herrn Dr. Lutz R. Ristow verzichteten zum 30. Juni 2005 auf ausgereichte Darlehen von insgesamt TEUR 1.500. Dieser Verzicht stand bis zum 31. Dezember 2007 unter einer auflösenden Bedingung und konnte bis dahin wieder aufleben. Die auflösende Bedingung trat im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch nicht ein. Der Forderungsverzicht wurde insofern endgültig.
- Im Geschäftsjahr 2007 wurden Geschäftsanteile der TAG Asset Management GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 321 von einer Gesellschaft erworben, an der der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Lutz R. Ristow, beteiligt ist.
- Zum 31. Dezember 2007 bestehen Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 1.486 (Vorjahr TEUR 2.275) gegenüber einer Gesellschaft, an der Mitglieder des Aufsichtsrats der TAG beteiligt sind. Die Verbindlichkeiten werden mit 7,5 Prozent verzinst.
- Die Vorstände der TAG, Herr Andreas Ibel und Herr Erhard Flint, sowie der Prokurist der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Herr Dr. Harboe-Vaagt, haben im Geschäftsjahr 2007 gemeinsam 51 Prozent der Anteile an einer Vorratsgesellschaft zu einem Buchwert von TEUR 14 erworben.

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.720 (Vorjahr TEUR 2.528).

Herr Andreas Ibel erhielt eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr TEUR 282) und Herr Erhard Flint in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr TEUR 282). Die vorläufige variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2007 beträgt für Herrn Andreas Ibel TEUR 1.080 (Vorjahr TEUR 360) und TEUR 1.080 (Vorjahr TEUR 190) für Herrn Erhard Flint. Die endgültige Höhe dieser variablen Vergütung wird noch durch den Aufsichtsrat festgelegt. Die Vergütung von Herrn Andreas Ibel und Herrn Erhard Flint erfolgte zum Teil auch über die Tochtergesellschaften Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bzw. Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH.

Die Vorjahresbezüge beinhalten zusätzlich die Vergütung für den ehemaligen Vorstand der Gesellschaft, Herrn Dr. Lutz R. Ristow, auf den im Vorjahr eine fixe Vergütung von TEUR 539 und eine variable Vergütung von TEUR 875 entfiel.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 43 (Vorjahr TEUR 41).

Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2007 innerhalb des gesamten Konzerns als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Abschlussprüfung in Höhe von TEUR 371 (Vorjahr TEUR 358), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen von TEUR 129 (Vorjahr TEUR 180) sowie Honorare für sonstige Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr TEUR 10), davon wie im Vorjahr ein Teilbetrag von TEUR 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2007 insgesamt 181 (Vorjahr 160) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 169 (Vorjahr 150) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2007:

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (Vorsitzender, ab 22. Juni 2007)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- EPRA European Public Real Estate Association, Amsterdam, Niederlande, (bis 5. September 2007)

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, New York, USA, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (stellvertretender 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

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf, Schweiz
- CAB, Kopenhagen, Dänemark

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann

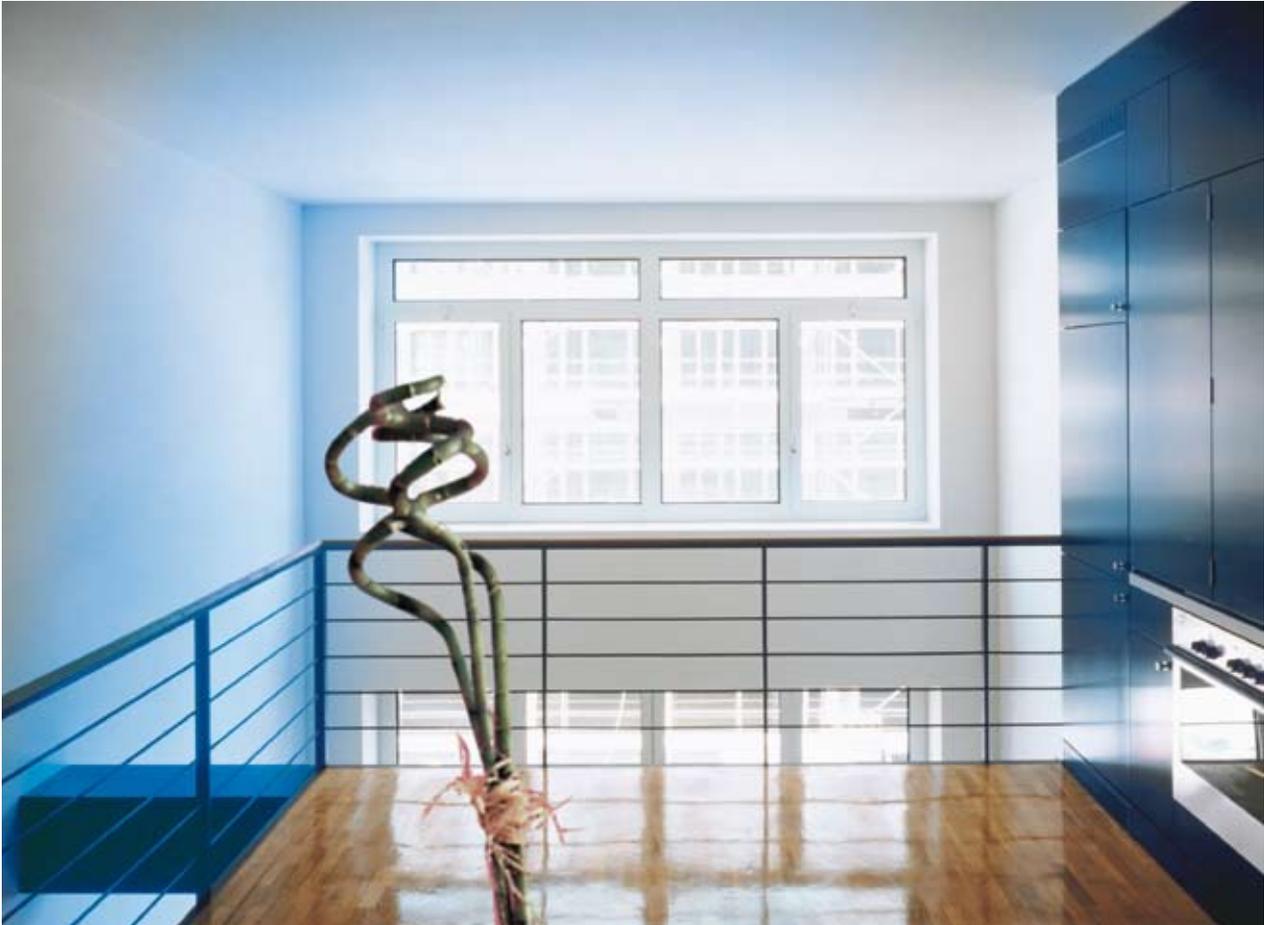
Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- 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
- GHH Facility-Management GmbH, Dortmund (vom 18. April bis 12. November 2007)



Behrenstraße, Berlin

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2007

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)

Herr Erhard Flint, Hamburg, Diplom-Ingenieur

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

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

- Nach § 21 WpHG zeigten uns die Tudor International L.L.C. Corporation Service Company (CSC), Wilmington, USA, der Limited Partner des Investment Managers Tudor Capital (UK) L.P., Great Burgh, Epsom, Surrey, UK, als auch deren General Partner Tudor Capital (UK) Ltd. sowie die Tudor BVI GGP Ltd., der General Partner des Tudor BVI Global Portfolio L.P. Fonds, beide Unternehmen George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies an, dass die Beteiligungshöhe von 3 Prozent und 5 Prozent überschritten wurde und zum 18. Januar 2007 bei 5,25 Prozent liegt. Es wurde der TAG weiterhin mit Wirkung 23. Mai 2007 mitgeteilt, dass die Beteiligungshöhe von 5 Prozent unterschritten wurde und die Unternehmen mit 4,89 Prozent beteiligt sind. Eine weitere Aktualisierung erfolgte, und die Beteiligten teilten mit, dass die Beteiligungshöhe von 5 Prozent wieder überschritten wurde und am 31. Mai 2007 die Beteiligungshöhe bei 5,25 Prozent liegt. Diese Schwelle wurde zum 11. September 2007 mit einer Beteiligung an der TAG in Höhe von 4,99 Prozent unterschritten.
- Die Lehman Brothers International London, UK, zeigte mit Wirkung zum 23. Januar 2007 an, dass die Beteiligungshöhe von 3 Prozent und 5 Prozent überschritten wurde und nun bei 5,19 Prozent liegt. Zum 24. Januar 2007 teilte das Unternehmen mit, dass die Beteiligungshöhe von 5 Prozent und 3 Prozent unterschritten wurde und nun bei 0,36 Prozent liegt.
- Die Taube Hodson Stonex Partners Limited als auch der St. James's Place Greater European Progressive Unit Trust, London, UK, zeigten mit Wirkung des 28. Februar 2007 an, dass ihre Anteile die Schwelle von 15 Prozent überschritten haben und nun 16,36 Prozent betragen.
- Weiterhin wurde der TAG mitgeteilt, dass die Invesco PLC (ehemals AMVESCAP), London, UK, die Beteiligungshöhe von 3 Prozent unterschritten haben und am 12. Juni 2007 mit 2,72 Prozent beteiligt sind.
- Mit Wirkung vom 10. Juli 2007 zeigte die Lansdowne Partners Limited Partnership als auch deren General Partner Lansdowne Partners Limited, London, UK, an, dass die Beteiligungshöhe die Schwelle von 5 Prozent auf nunmehr 4,80 Prozent unterschritten hat. Zum 15. August 2007 ist wiederum die Schwelle von 3 Prozent auf nunmehr 2,99 Prozent Beteiligungshöhe gesunken.
- Die Skagen AS, Stavanger, Norwegen, zeigte an, dass ihre Anteile die Schwelle von 3 Prozent überschritten haben und zum 20. Juli 2007 bei 4,49 Prozent liegen.

- Der TAG wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass die Morgan Stanley, die Morgan Stanley International Incorporated, die Morgan Stanley International Holding Inc., Wilmington, USA, sowie die Morgan Stanley International Limited, die Morgan Stanley Group (Europe) als auch die Morgan Stanley UK Group, London, UK, am 13. September 2007 die Schwellen von 3 Prozent und 5 Prozent überschritten haben und ihre Beteiligungshöhe zusammen 6,24 Prozent beträgt. Am 14. September 2007 wurden die Schwellen von 5 Prozent und 3 Prozent wiederum unterschritten, und der Anteil an Stimmrechten beträgt 0 Prozent.
- Mit Wirkung vom 16. November 2007 hat die Ratio Asset Management LLP London, UK, angezeigt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der TAG die Schwelle von 3 Prozent überschritten hat und bei 3,09 Prozent liegt. Eine Aktualisierung der Beteiligungshöhe ging mit Wirkung zum 4. Januar 2008 bei TAG ein, hiernach hält die Ratio Asset Management LLP zwischenzeitlich eine Beteiligung von 5,06 Prozent.
- Schließlich hat die Northwestern Mutual Life Insurance Company, Wisconsin, USA, eine Schwellenunterschreitung von 3 Prozent auf eine Beteiligung von 2,97 Prozent zum 20. Dezember 2007 mitgeteilt.

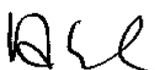
Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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 zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf ihrer Internetseite zugänglich gemacht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 31. März 2008



(Andreas Ibel)



(Erhard Flint)

Bestätigungs- vermerk des Ab- schlussprüfers



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 2007 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 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 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.

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 2008

**Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Thiel, Wirtschaftsprüfer

Cronemeyer, Wirtschaftsprüfer



Menckestraße, Leipzig



Finanzkalender der TAG



31. Januar	CIMMIT, Frankfurt
12. Februar	DVFA Immobilien-Konferenz, Frankfurt
27. Februar	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
9. April	Dresdner Kleinwort Financial/Real Estate Conference, London
24. April	Veröffentlichung Jahresabschluss 2007
14. Mai	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2008
20. Juni	125. Hauptversammlung, Hamburg
21. August	Veröffentlichung Zwischenbericht – 2. Quartal 2008
4.–5. September	EPRA Annual Conference, Stockholm
6.–8. Oktober	EXPO Real, München
20.–21. Oktober	IIA Annual Conference, Frankfurt
10.–12. November	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
13. November	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2008



Steckelhörn, Hamburg

Kontakt



TAG Tegnsee 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 8022 91 66-0
Telefax +49 8022 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

Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Telefon +49 40 380 32-500
Telefax +49 40 380 32-390



**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