

aus Visionen

entstehen

Immobilien



KONZERNKENNZAHLEN (IAS)

	IAS 31.12.2002 T€	IAS 31.12.2001 T€	HGB 31.12.2001 T€	HGB 31.12.2000 T€
Umsatzerlöse	142.391	128.942	41.779	1.290
EBITDA	20.638	1.375	11.045	578
EBIT	20.453	50	9.808	369
EBT	2.294	-15.648	4.109	474
Konzernergebnis	1.054	-7.959	3.868	345
Bilanzsumme	576.619	617.397	184.335	19.473
Eigenkapital	103.174	73.451	55.880	15.916
Eigenkapitalquote	17,90 %	11,90 %	30,34 %	82,30 %
Anlagenintensität	23,21 %	18,97 %	36,41 %	28,36 %
Umlaufquote	75,44 %	79,94 %	63,59 %	71,64 %
Finanzierung (Kapitalaufbau)	22,68 %	14,95 %	45,87 %	684,46 %

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

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

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

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

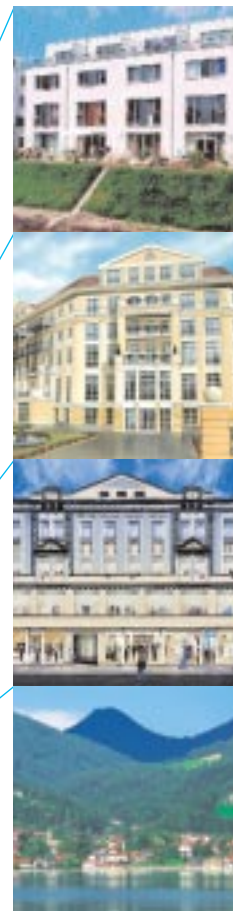
Immobilien entstehen aus Visionen

Erfolg braucht Substanz

Die TAG vereint Visionen mit Substanz in den Kerngeschäftsfeldern Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien.

Die vorhandene Substanz, das Rendite- und Cashflow-orientierte Wachstum aus Aufbau und Übernahmen sowie das erfahrene Management machen uns zu einer ersten Adresse im Immobilienmarkt und an der Börse.

Vorwort des Vorstands	02
Management	03
TAG-Konzernstruktur	06
Bau-Verein zu Hamburg AG	08
JUS AG	14
AGP AG	22
Tegernseer Tal	24
Corporate Governance	26
Bericht des Aufsichtsrats	28
TAG-Aktie	30
Finanzberichterstattung (ausführliches Inhaltsverzeichnis)	33
Finanzkalender/Kontakt	100



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

mit diesem Geschäftsbericht legen wir Ihnen unseren ersten Konzernabschluss nach den International Accounting Standards (IAS) vor. Ihr Informationsinteresse und Transparenzverlangen erfüllen diese Standards noch stärker als das deutsche Bilanzrecht. Neben einer neuen quantitativen Dimension durch Abschlussinformationen in einem ungewöhnlich hohen Umfang wurden erstmals Fair-Value-Bewertungen der Immobilien im Hinblick auf die Marktsituation vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2002 haben wir in einem schwierigen Umfeld unser drittes Jahr als Immobiliengesellschaft abgeschlossen. Geringes volkswirtschaftliches Wachstum in Deutschland und insbesondere angekündigte Veränderungen in der Besteuerung von Immobilienveräußerungen sowie in der Eigenheimförderung lähmten positive Entwicklungen. Es ist uns dennoch gelungen, unsere Geschäftspolitik des dynamischen Wachstums fortzusetzen. Auf Grund der allgemeinen konjunkturellen Unsicherheiten und der damit verbundenen anhaltenden Zurückhaltung der Immobilieninvestoren sahen wir uns im Herbst zu einer Reduzierung unserer Planziele gezwungen. Dem deutlichen Wachstum folgte das Ergebnis leider nicht in allen Bereichen unseres Konzerns.

Wir sind jedoch weiterhin zuversichtlich, mit der eingeschlagenen Strategie eines diversifizierten Portfolios den richtigen Weg zu verfolgen. Mit der Bau-Verein zu Hamburg AG als unserer größten Beteiligungs- und Führungsgesellschaft im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien sind wir für die anstehenden Veränderungen im deutschen Wohnimmobilienmarkt gerüstet. Die gezielte Zurückhaltung beim Erwerb von weiteren Wohnungsbeständen in diesem Geschäftsjahr schafften eine stabile Ausgangsbasis für die Chancen, die sich in einem solchen Umfeld für die Zukunft ergeben. An unserem Ziel, den Wohnimmobilienbestand im TAG-Konzern deutlich aufzubauen, halten wir auf Basis ermäßigter Preise fest. Durch die Bildung projektbezogener Konsortien mit Kreditinstituten und lokalen Partnern erreichen wir eine Finanzstärke und Akzeptanz, die auch den Erwerb größerer Wohnungsbestände ermöglicht.

Mit der JUS AG und ihrem Geschäft der Altbausanierung verfügen wir über eines der verbliebenen Produkte zur Steuerersparnis für Investoren. Damit ist der TAG-Konzern hier auf Erfolgskurs. Die Vertriebsleistungen der JUS-Mannschaft sowie das daraus resultierende Ergebnis haben dies bestätigt. Die JUS AG bildet daher auch weiterhin eine ertragswirtschaftliche Basis für zukünftiges Wachstum.

Über die in diesem Geschäftsjahr akquirierte AGP AG aus München ist es uns in einem ersten Schritt gelungen, unsere Grundstücke im Tegernseer Tal einer höherwertigeren zukünftigen Nutzung zuzuführen. Während einer großen Veranstaltung im Mai in Tegernsee, zu der wir Aktionäre, Investoren, Tegernseer Bürger und weitere Gäste eingeladen hatten, konnte man sich davon überzeugen.

Die von uns angestrebte Beteiligung an einer Gewerbeimmobiliengesellschaft haben wir im Geschäftsjahr 2002 ebenfalls auf Grund der bundesweit nachgebenden Gewerbeimmobilienpreise zurückgestellt. Selten erreicht man beim Kauf den Tiefpunkt eines Zyklus, das gilt für Aktien ebenso wie für Immobilien. Diesen sahen wir auch noch nicht als erreicht und haben uns daher gegen eine Akquisition in diesem Geschäftsfeld zum Zeitpunkt entschieden.



Olaf G. Borkers

Vorstand der TAG,
Bereich Finanzen und Investor Relations



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



Michael Haupt

Vorstand der TAG,
Bereich Immobilien

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

Das Immobiliengeschäft bedeutet im Alltag ein schnelles Reagieren auf Akquisitionschancen, aber auch eine flexible Anpassung an Marktveränderungen. Dabei sollte man den eingeschlagenen Weg, wenn man ihn als richtig erkannt hat, nicht verlassen. Mit der zum Ende des Geschäftsjahres gemeinsam mit der Landesbank Sachsen gegründeten REAL Immobilien GmbH haben wir in diesem Zusammenhang unsere Strategie eines substanzorientierten Wachstums erweitert.

Das Wachstum des TAG-Konzerns haben wir auch in diesem Jahr durch eine Ausweitung unserer Eigenkapitalbasis begleitet. Mit den zwei durchgeführten Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen wurde das Eigenkapital deutlich erhöht. Dieses bestätigt auch, dass selbst in Zeiten schwacher Börsen dieser Weg nicht gänzlich verschlossen ist.

Den Kreis unserer Aktionäre konnten wir in den letzten Monaten erheblich vergrößern. Neben den ehemaligen Aktionären der Bau-Verein zu Hamburg AG, die nach einem Umtauschangebot ihre Bau-Verein-Aktien in TAG-Aktien getauscht haben, konnten wir die Hamburgische Landesbank zu Anfang 2003 als neuen Aktionär begrüßen. Wir erwarten daraus weitere wesentliche gemeinsame Vorteile für das Wohnimmobiliengeschäft der beiden Gesellschaften.

Diese Erfolge sind das Resultat des überdurchschnittlichen Einsatzes unserer Mitarbeiter und der unserer Tochtergesellschaften. Zudem sind sie das Ergebnis einer Firmenkultur, die Raum schafft für eigenständiges unternehmerisches Handeln. Eine mittelständische Struktur mit flachen Hierarchien innerhalb des TAG-Konzerns ermöglicht kurze Entscheidungswege, die Delegation von Verantwortung an erfahrene Manager sowie die dezentrale Wahrnehmung von Kompetenzen. Die daraus entstehende Dynamik wollen wir nutzen, um den Unternehmenswert zu steigern.

Dennoch hat sich der Börsenkurs unserer Aktie im abgelaufenen Geschäftsjahr leider sehr unbefriedigend entwickelt. Ihre Funktion als „sicherer Hafen“ im Depot durch Immobiliensubstanz konnte die TAG, wie auch ihre Mitbewerber, nicht erfüllen. Durch eine aktive Investor-Relations-Arbeit möchten wir hier positive Veränderungen herbeiführen. Im Rahmen der Neuorientierung der Banken und der Neusegmentierung der Indizes durch die Deutsche Börse AG wird zudem die Aufmerksamkeit der Investoren auf weniger Gesellschaften gelenkt. Mit der Aufnahme der TAG in den „Prime Standard“ zum 1. Januar 2003 und dem bereits beschlossenen Verbleib im SDAX wird unsere Gesellschaft dazugehören.

Unsere Ausrichtung auf die Wertschöpfung bedeutet eine langfristige und nachhaltige Verhaltensstrategie. Dabei durchlaufen wir unterschiedliche Zyklen und einen permanenten Wandlungsprozess. Unsere Ziele sind dabei immer die Schaffung von Werten und der Erhalt der Wirtschaftlichkeit unserer Unternehmen. Mit der Konzernstruktur und den uns zur Verfügung stehenden Kontakten und Möglichkeiten sind wir auf dem richtigen Weg.

Wir hoffen, dass Sie uns als Aktionäre dabei begleiten.

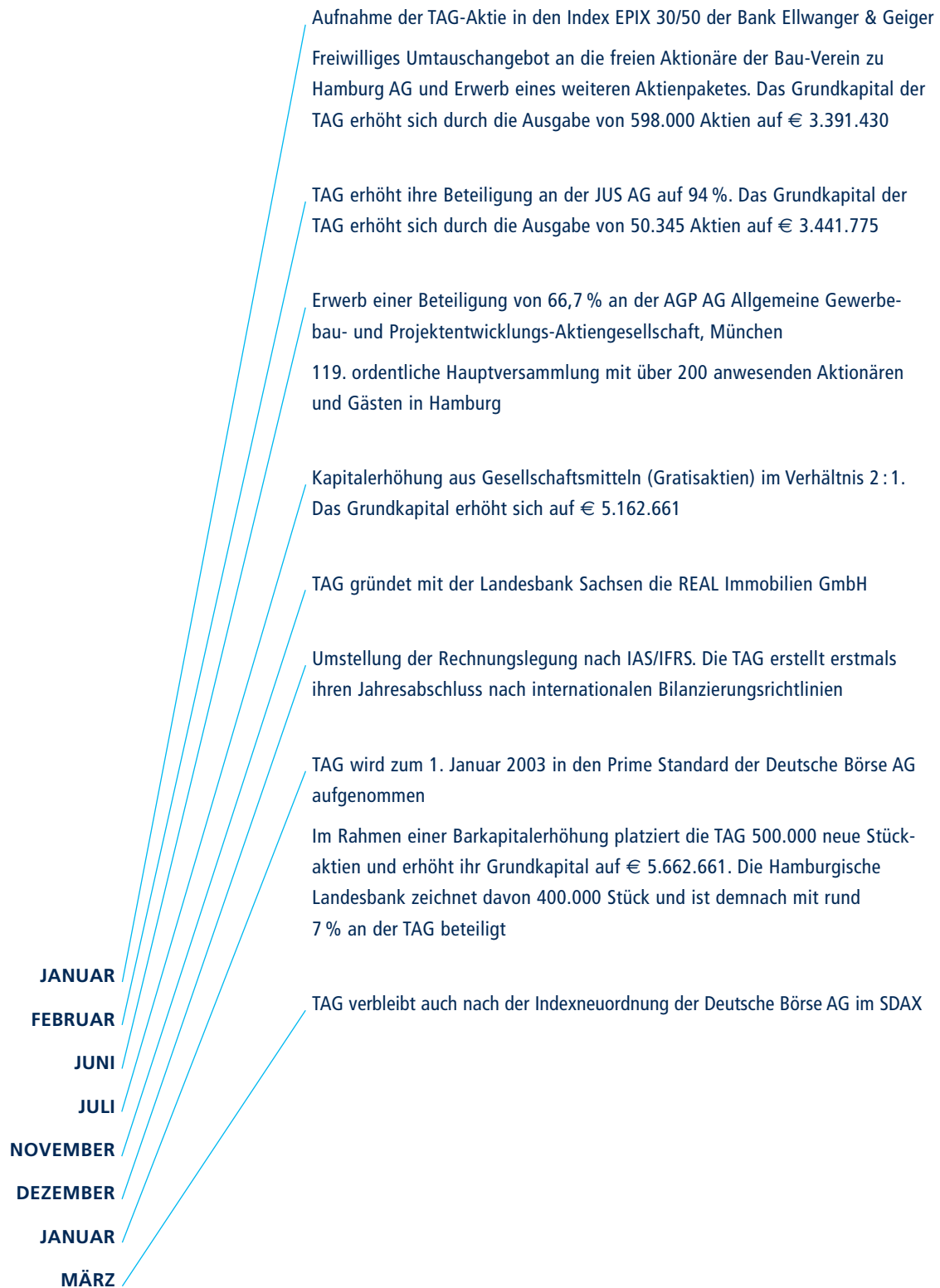


Michael Haupt



Olaf G. Borkers

Highlights 2002/03



Wer wachsen will, braucht **Substanz**

Die TAG beschreitet mit ihrer Diversifikationsstrategie einen eigenen Weg. Über ein mehrdimensionales Geschäftsmodell von Führungsgesellschaften in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Spezialimmobilien gelingt es, unterschiedliche Zyklen der Immobilienbranche auszugleichen.

Eine Konzentration erfolgt dabei vornehmlich auf die Immobilien deutscher Großstädte mit den sich daraus ableitenden Wertsteigerungspotenzialen und einem funktionierenden Markt für ein aktives Portfolio-Management.



WOHNIMMOBILIEN

Erwerb, Verwaltung und Privatisierung von Beständen und Wohnungsgesellschaften

GEWERBEIMMOBILIEN

Erwerb und Verwaltung von Bestandsobjekten in zentralen Lagen deutscher Großstädte

SPEZIALIMMOBILIEN

Erwerb und Verwaltung von Logistikzentren, Parkhäusern und „Serviced Apartments“

Als Holding bündelt die TAG ihre Immobilienkompetenzen und -kapazitäten über Führungsgesellschaften für die einzelnen Kerngeschäftsfelder. Die Bau-Verein zu Hamburg AG als Führungsgesellschaft für die Wohnimmobilien verfolgt dabei das Ziel, ihre Wohnungsbestände weiter auszubauen. Die Aktivitäten im Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien sollen durch den Erwerb einer Führungsgesellschaft verstärkt werden. Die JUS AG als erste bedeutende Beteiligung der TAG gewährleistet mit ihren Aktivitäten einen Ertrag als Grundlage für das Wachstum des TAG-Konzerns.

BAU-VEREIN
ZU HAMBURG
Aktien-Gesellschaft

Berlin · Frankfurt · Hamburg · München



Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Die Bau-Verein AG ist Eigentümerin von 4.500 Wohnungen in München, Hamburg und Berlin und aktuell die dominierende Beteiligung der TAG. Die TAG hält einen Anteil von 88 % und wird über die Bau-Verein AG ihren Wohnungsbestand im Konzern vergrößern.

J·U·S AG

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ



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

AGP AG



Die AGP AG ist im Wesentlichen für die Entwicklung und Projektierung der Grundstücke im Tegernseer Tal verantwortlich. Auf Grund ihrer Erfahrung in der Projektentwicklung von Einzelhandelsflächen wird eine Vergrößerung der AGP AG in diesem Bereich angestrebt. Die TAG hält einen Anteil von 67 %.

KRAFTVERKEHR
TEGERNSEE
IMMOBILIEN GmbH



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

TEGERNSEE
BAHN



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

GF
FEUERBACHSTRASSE 17/17A
AG UND CO. KG



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

W
L
Wohnen im Loft
JUS AG UND CO. OHG



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

REAL
Immobilien GmbH



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





Modernes Wohnen mit der Bau-Verein zu Hamburg AG

Das derzeit umfangreichste Projekt der Bau-Verein zu Hamburg AG dieser Art und gleichzeitig größte Neubauvorhaben sind die „heidberg.villages“ in Hamburg-Langenhorn.

Besonders wichtig bei der Entwicklung dieses städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes war die Auseinandersetzung mit der Umgebung: ein Park mit altem Baubestand, Feldmark mit Wiesen und ein Naturschutzgebiet.

Für die Entwurfsplanung der „heidberg.villages“ wurden vier national und international renommierte Architekturbüros beauftragt. Weitere Eckkriterien der Planung sind neben einer wegweisenden Architektur höchste Qualität, minimale Umweltbelastung und maximale Wirtschaftlichkeit. Diese Faktoren garantieren den langfristigen Vertriebs-erfolg des Projektes.



Das Projekt „heidberg.villages“ in Hamburg-Langenhorn umfasst in 5 Bauabschnitten insgesamt 524 Wohneinheiten auf über 200.000 m².

Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit sind kein Widerspruch

Als ehemals gemeinnütziges Unternehmen ist die Bau-Verein zu Hamburg AG seit 110 Jahren erfolgreich in der Immobilienwirtschaft tätig. Sie hat im Rahmen ihrer Aktivitäten Wohnanlagen in Berlin, Frankfurt, Hamburg, München und NRW erworben. Die Bau-Verein AG ist die Führungsgesellschaft im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien der TAG. Dabei bündelt sie alle Funktionen einer Wohnungsgesellschaft. Die Möglichkeiten, die sich aus dieser Positionierung mit den Kerngeschäftsfeldern Bestandsverwaltung, Bestandsentwicklung und Neubau ergeben, wird die Bau-Verein AG in den nächsten Jahren weiter ausschöpfen.



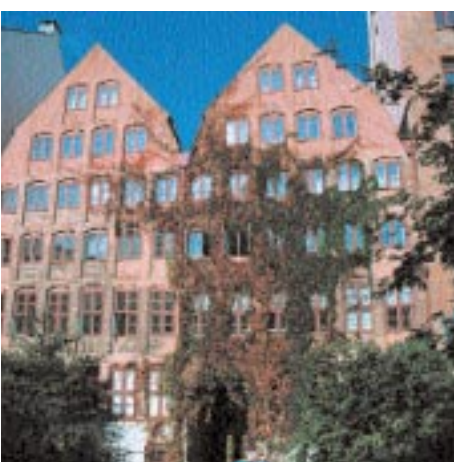
Im Rahmen der *Bestandsverwaltung* vermietet die Bau-Verein AG die von ihr erstellten oder erworbenen Wohnungen mit sozialer Verantwortung für ihre zahlreichen Mieter.

Die Zukunft einer Wohnungsgesellschaft liegt in der *Fort- und Weiterentwicklung* bestehender Wohnanlagen. Von der Wertschöpfung durch aktive *Bestandsentwicklung* profitiert die Bau-Verein AG in vielfacher Weise.

Daneben ist der kostengünstige *Neubau von Eigenheimen* in Deutschland besonders gefragt. Auch in diesem Segment verfügt die Bau-Verein AG über langjährige Erfahrung und ist gut positioniert.

Bestandsverwaltung

Die marktgerechte langfristige Vermietung und Pflege eigenen Wohnungsbestandes ist eine langjährige Kernkompetenz der Bau-Verein AG. Sie ist Eigentümerin von zahlreichen Mietobjekten, insbesondere in Hamburg, Berlin und München. Die Verwaltung dieser Mietobjekte im langfristigen Bestand sorgt durch die Mieterlöse für einen kontinuierlichen Einnahmestrom. Langfristiges Ziel der Bau-Verein AG ist der deutliche Ausbau des derzeitigen Wohnungsbestandes von rund 4.500 Wohnungen und damit auch der Substanz im Konzern der TAG.



Paradieshof, Hamburg



Bestandsentwicklung

Die Bau-Verein AG erwirbt Wohnbestände mit dem Ziel, den Wert dieser Immobilien durch aktive Bestandsentwicklung zu steigern.

Ein Teil der erworbenen und weiterentwickelten Wohnungen bleibt im eigenen Bestand. Die Instandsetzung und Modernisierung, der behutsame Neubau und die Aufwertung des Umfeldes führen zu einer Verbesserung der Mieterstruktur und der Mieterträge. Der Aufbau eines eigenen hochwertigen Bestandes sichert der Bau-Verein AG langfristig stabile Miet-einnahmen auf hohem Niveau.

Den anderen Teil der Wohnungen verkauft die Bau-Verein AG an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Mit dem Verkauf dieser Immobilien realisiert sie attraktive Renditen.

1996 erwarb die Bau-Verein AG eine Wohnanlage in München-Ottobrunn auf einem Grundstück von 116.000 m². Diese Anlage konnte im letzten Jahr fertig gestellt werden. Die gewachsene Wohnanlage mit 28 Reihenhäusern und 471 Wohnungen wurde renoviert und modernisiert. Die Erdgeschosswohnungen des gesamten Parks erhielten große Gartenanteile mit individueller Bepflanzung und Benutzung. Gleichzeitig entstanden – bei behutsamem Umgang mit den vorhandenen Parkanlagen – einige Neubauten in Form von Niedrigenergie Reihenhäusern und Komfortwohnungen.

Die Bau-Verein AG bietet Wohnqualität, die auf die natürlichen Bedürfnisse des Menschen zugeschnitten ist. Als sehr gutes Beispiel dafür kann die Parkwohnanlage Ottobrunn bei München angeführt werden.



*München-Ottobrunn,
Beispiel für eine Bestandsentwicklung der
Bau-Verein zu Hamburg AG*



Berlin-Gartenstadt Zehlendorf

Zudem konnten im Berichtsjahr die letzten Gebäude der Wohnanlage Berlin-Gartenstadt Zehlendorf neu gebaut, aufgestockt und im Gemeinschaftseigentum saniert werden.

Diese Wohnanlage mit 497 Bestandswohnungen auf einem Grundstück von 75.782 m² wurde von der Bau-Verein AG Ende des Jahres 1998 zum Zwecke der Bestandsentwicklung erworben.

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





Neubau von Eigenheimen

Bereits vor über 100 Jahren hat die Bau-Verein AG kosten- und preisgünstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung erstellt. Inzwischen haben sich die Anforderungen an moderne Eigenheime grundlegend geändert. Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, ist weiterhin sehr groß. Während sich die Nachfrage zunächst, und zwar aus wirtschaftlichen Gründen, insbesondere auf den Erwerb von Eigentumswohnungen erstreckte, erhöhte sich in den letzten 10 Jahren die Nachfrage nach Doppel-, Stadt- und Reihenhäusern, Reihenhausermaisonettewohnungen und „Haus-in-Haus“-Gebäuden.

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

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

Durch die bedarfsgerecht auf die verschiedenen Käufergruppen abgestimmte Projektentwicklung kann das bestehende Nachfragepotenzial optimal ausgeschöpft werden.

Durch die kostenoptimierte Bauweise gelingt es bisherigen Mietern, mit einer nur geringen höheren monatlichen Belastung von ca. € 100–200 ein Eigenheim zu erwerben.

In der Metropolregion Hamburg betreibt die Bau-Verein AG an vier Standorten und im Rhein-Main-Gebiet an einem weiteren Standort diesen speziellen Neubau.

Das größte Projekt für den kostengünstigen Neubau sind die heidberg.villages in Hamburg-Langenhorn. Anfang 2000 hat die Bau-Verein AG ein Areal zur Errichtung von 524 neuen Reihenhäusern und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 57.000 m² erworben.

Bewährte Positionierung und Strategie

Die TAG unterstützt diese bewährte Positionierung und Strategie der Bau-Verein AG als Wohnungsbestands- und Bestandsentwicklungsunternehmen sowie als Hersteller von kostengünstigen Reihenhäusern und Maisonettewohnungen.

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



„heidberg.villages“,
Hamburg-Langenhorn

Visionen für Fabriken

Diese Grafik zeigt eines unserer Versprechen für das Jahr 2004.

In Leipzig wird dann aus der ehemaligen Schokoladenfabrik Felsche das „Schokoladenpalais“ entstanden sein. Unten sieht man die aktuelle Realität dieser zuvor vernachlässigten Fabrik in Leipzigs bester Villenlage.

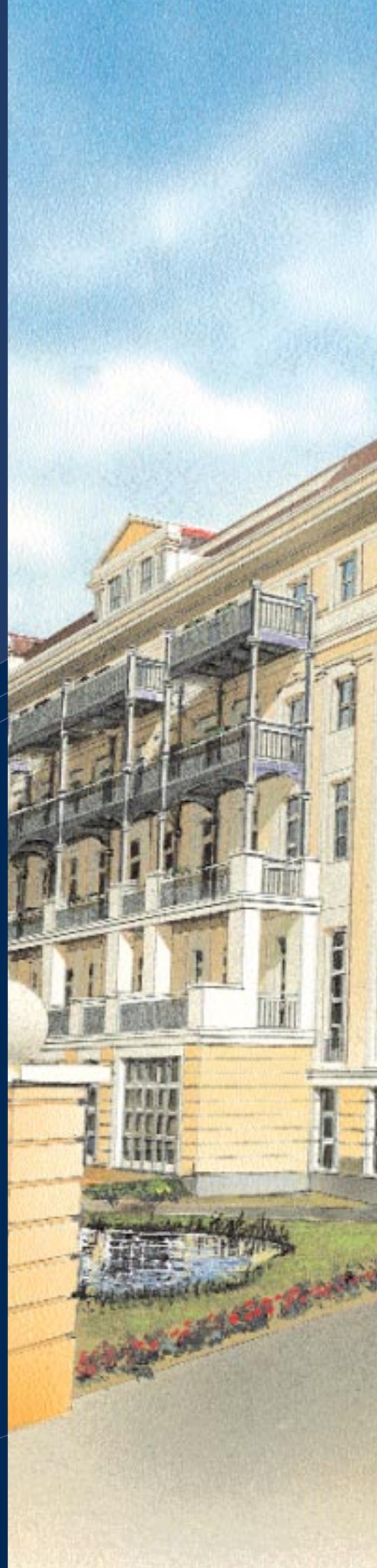
Auch 1999 hatte die JUS AG eine Vision. Damals für die ehemaligen Buntgarnwerke in Leipzig-Plagwitz. Seit 2002 leben dort über 180 Mietparteien in modernen Loftwohnungen. Das Versprechen wurde gehalten. Heute ist die JUS Marktführer bei Loftwohnungen in Deutschland.



*Schokoladenpalais
Realität 2002*



*Elsterlofts
Vision 1999
Realität 2002*





Besondere Immobilien brauchen Spezialisten



Feuerbachstraße 4, Weinligstraße 15, Leipzig

Mit über zehn Jahren Erfahrung ist die JUS AG heute einer der führenden Anbieter von denkmalgeschützten Immobilien und Loftwohnungen in Deutschland.

Auf die langjährige Expertise der JUS AG bei denkmalgerechten Sanierungen von Altbauten vertrauen unsere Anleger und Investoren ebenso wie auf die hohe Qualität der Objekte. Hinzu kommen die Steuervorteile der jeweiligen Finanzierungsmodelle. Die Käufer der attraktiv gelegenen Wohnungen können den überwiegenden Teil ihrer Investition innerhalb von zehn Jahren steuerlich geltend machen. Dies führt zu einer konstant hohen Nachfrage.

Das Geschäftsmodell der JUS AG erlaubt die Entwicklung von Projekten in eigener Verantwortung als auch im Rahmen von Gemeinschaftsgesellschaften. Wir streben dabei grundsätzlich die Vergabe von Bauaufträgen an Generalunternehmen an, statt einer risikoreicheren Vergabe von Einzelgewerken an individuelle Auftragnehmer.

Für die bauliche Umsetzung der Projekte ist die Tochtergesellschaft B.u.P. Projektmanagement GmbH verantwortlich. Diese hat in Leipzig bisher die Sanierung von rund 100.000 m² denkmalgeschützte Substanz betreut. Diese einzigartige Kompetenz zahlt sich heute für Käufer und Investoren gleichermaßen aus. Wir können die Risiken von Projekten überzeugend einschätzen, kennen unsere Partner bei der Projektabwicklung und können uns auf bekannten Märkten bewegen.

Heimvorteil in Leipzig

Leipzig ist der Traditionsstandort der JUS AG. Wir kennen den Immobilienmarkt dieser traditionsreichen Handels-, Finanz- und Messestadt im Zentrum Europas, die Anforderungen von Käufern und Mietern und das vorhandene Immobilienangebot besonders gut und konnten unsere Marke erfolgreich im Markt etablieren. Im vergangenen Jahr machte dieser Standort rund 70 % des Verkaufsvolumens der JUS AG aus. Unser Marktseg-



ment ist in seiner Entwicklung ausgesprochen stabil und die Spezialisierung auf größere Loftprojekte und besonders repräsentative Gebäude lässt uns dort weitestgehend konkurrenzlos agieren.

Die laufenden Bauprojekte verliefen im vergangenen Jahr ohne nachhaltige Störungen. Auch die Hochwasserkatastrophe im August 2002 hatte in Leipzig auf den Baulauf der einzelnen Projekte keinen negativen Einfluss.

Abgeschlossen haben wir das Projekt Elsterlofts. Dort wurden in 2002 erstmals in 27 Wohnungen unsere Serviced Apartments angeboten. Es handelt sich dabei um möblierte Loftwohnungen mit Serviceangebot (www.bhel.de). Das erste Betriebsjahr konnten wir mit einer Auslastung von über 90 % abschließen und haben damit unsere Erwartungen übertroffen.

Unser neues, spektakuläres Großobjekt ist das „Schokoladen-Palais“ im Stadtteil Gohlis-Süd. Die 100 Wohnungen in Leipzigs Bestlage werden wir in diesem Jahr in den Vertrieb aufnehmen. Die Fertigstellung des attraktiven Komplexes ist für das Jahr 2004 geplant.

Im Hinblick auf die ungebrochen große Nachfrage denken wir über die Etablierung eines weiteren Objektes mit dem Produkt „Wohnen auf Zeit“ nach. Ein Objekt in der City wäre die ideale Ergänzung zu den zwei bereits bestehenden Häusern.

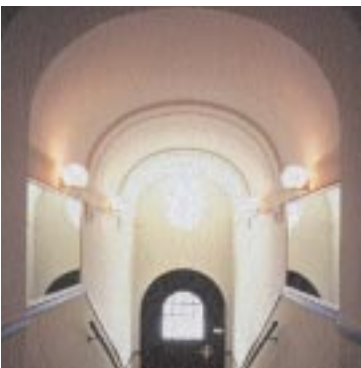
Perspektiven in Berlin

Zunehmend an Bedeutung in unserem Portfolio und in unserer Strategie gewinnt die Metropolregion Berlin mit ihren Einzugsbereich von 6 Millionen Einwohnern. Hier erwirtschaften wir mittlerweile rund 30 % unserer Verkaufsvolumens und planen die Ausweitung unserer Aktivitäten für die Zukunft.

In Berlin arbeiten wir vermehrt mit lokalen Immobiliengesellschaften zusammen. Auf diese Weise können wir das Sanierungs-Know-how der JUS AG mit der Marktkenntnis unserer lokalen Partner zusammenführen. Künftig wollen wir in Berlin auf Synergieeffekte mit der Bau-Verein zu Hamburg AG zurückgreifen. Beide Unternehmen des TAG-Konzerns können von einer solchen Kooperation nur profitieren.



*Grünebergerstraße 50,
Adamshof Berlin*



*Käthe-Kollwitz-Straße 84,
Kantstraße 11, Kasselerstraße 6,
Leipzig*

Ein aktuelles Sanierungsprojekt der JUS AG ist die Wohnanlage „Adams-hof“ in äußersten Westen der Stadt, in Berlin-Spandau. Kennzeichnend für diesen Stadtteil ist die hohe Lebensqualität durch eine grüne Umgebung und dennoch direkter Anbindung an die Innenstadt. Der „Adamshof“ ist ein Gemeinschaftsprojekt mit einem anderen Bauträger und stellt den Einstieg in die Sanierung denkmalgeschützter Siedlungsbauten aus den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts dar. Unser Ziel ist es wiederum, moderne Standards mit den Erfordernissen der Denkmalpflege zu vereinen und für die Bewohner langfristig einen attraktiven Lebensraum zu schaffen.

Ein weiteres Gemeinschaftsprojekt sind die „Heinrich-Hubracht-Höfe“ in Berlin-Friedrichshain. In dieser trendigen Lage im Herzen Berlins entwickeln wir ein in Details wunderbar erhaltenes Jugendstilwohnhaus, zu dem auch eine ehemalige Fabrik gehört. Diese wird zu großzügigen Loftwohnungen umgebaut.

Immobilienmärkte im Wandel

Die Immobilienmärkte befinden sich in einem rasanten Wandel. Die JUS AG gehört zu den Immobiliengesellschaften, die durch Spezialisierung von der zunehmenden Marktdifferenzierung profitieren können. Auch der Verdrängungswettbewerb im Rahmen der geänderten Finanzierungslandschaft kommt uns zugute. Andere Anbieter mit weniger Erfahrung und geringerer Bonität können ihre Projekte kaum noch finanzieren, da die Banken nicht bereit sind, diese Wohnobjekte in die Zwischen- und Endfinanzierung zu nehmen. In einer bisher kleinteilig geprägten Branche übernimmt die JUS AG deshalb laufend Marktanteile von kleineren Wettbewerbern.

Zur Unsicherheit in der Branche trug weiterhin die langwierige politische Diskussion über die künftige steuerliche Behandlung von privaten Immobilienveräußerungen bei. Von der Sommerpause bis Mitte November 2002 war unser Vertrieb durch diese fehlende Rechtssicherheit erheblich negativ beeinflusst. Da dies traditionell die wichtigste Vertriebszeit für steuerorientierte Kapitalanlagen ist, hatten wir einen deutlichen Umsatzrückgang zu verzeichnen. Geblieben sind aber aus heutiger Sicht sowohl die erhöhten Abschreibungen für die Sanierung von Baudenkmalern als auch die Möglichkeit, als Privatinvestor später die Abschreibungen bei Veräußerungen steuerfrei realisieren zu können.

Einen positiven Beitrag zur Nachfrage leistete sicherlich die günstige Zinsentwicklung, die zum Ausgleich der traditionell eher schwachen Rendite von Wohnimmobilien beitrug. Dennoch beobachten wir mit Sorge, dass viele Banken das Geschäftsmodell der JUS AG nur mit Finanzierungen zu deutlich schlechteren Konditionen begleiten. Dabei muss die Gesellschaft grundsätzlich nicht riskante Projektentwicklungen eingehen. Die Käufer können die erhöhten Abschreibungen für Baudenkmale nur geltend machen, wenn sie vor der Sanierung einen Kaufvertrag abschließen.



Starke Tochter im Konzern

Im Geschäftsjahr 2002 erwies sich die JUS AG erneut als vertriebs- und ertragsstark und konnte sich damit noch deutlicher vom Branchen- und Konjunkturumfeld absetzen. Es wurden über 170 denkmalgeschützte Wohnungen an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft. Das Verkaufsvolumen von mehr als € 30 Mio. lag damit im Bereich der vorangegangenen drei Jahre. Insgesamt konnte die JUS-Gruppe mit einem Jahresüberschuss von € 4 Mio. nach IAS wieder im gleichen Maße zum Ergebnis beitragen wie im Vorjahre nach dem HGB-Abschluss.

Für das Jahr 2003 erwartet die JUS AG ein zumindest stabiles Ergebnis und eine Ausweitung der Vertriebsergebnisse.

Entscheidung für weiteres Wachstum

In 2002 erhöhte die JUS AG die Mitarbeiterzahl (einschließlich Hausverwaltung) um drei Personen auf 26. Weiterhin konnte mit Herrn Jan von Lewinski zum 01.01.2003 ein weiteres Vorstandsmitglied gewonnen werden. Da Herr Michael Haupt die Gesellschaft seit ihrer Gründung in 1992 alleine vertreten hat, ist dies ein wichtiger Schritt bei der Integration in den TAG-Konzern und zur breiteren Aufstellung für künftige Aufgaben.

Weitere Informationen zum Unternehmen und seinen Objekten finden Sie unter www.jus.de.



*Kantstraße 13, Waldstraße 51-53,
Wettinerstraße 15, 15b, 17, Leipzig*



Jan von Lewinski

Jan von Lewinski, 44 Jahre, ist seit 1. Januar 2003 Mitglied des Vorstands der JUS AG. Der gelernte Bankkaufmann war zuvor Mitglied im Managementboard bei Dr. Lübke Immobilien und für den Bereich Wohnungsprivatisierung verantwortlich. Von 1992 bis 2000 war von Lewinski bereits in den Neuen Bundesländern in der Branche tätig und lebte mit seiner Familie seit 1995 in Leipzig, wohin er nun zurückkehrt. „Es ist ein großes Glück für mich und meine Familie, wieder in unsere Wahlheimat zurück zu kehren. Die Faszination der Gründerzeit hat mich 1991 gepackt und seither nicht mehr losgelassen. Der Slogan der Stadt – ‚Leipziger Freiheit‘ – ist so gegenwärtig wie die wunderbaren Baudenkmäler, mit denen ich tagtäglich zu tun habe.“

Gutes tun und Geld verdienen – kein Widerspruch

TAG-Aktionäre besitzen nicht nur ihre zwei denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude am Tegernsee. Durch die Beteiligung an der JUS AG leistet die Gesellschaft auch einen großen Beitrag zur Rettung historischer Bausubstanz.

Dieses spätklassizistische Gebäude im Leipziger Waldstraßenviertel ist eines von über 80 eingetragenen Einzelbaudenkmälern, die durch die JUS AG bisher vor dem Verfall gerettet wurden. Diese schöne Immobilie gehört heute einer Leipziger Arztfamilie und wird von fünf Mietparteien genutzt.

Die erheblichen Steuervorteile bei der Sanierung von Baudenkmalern werden von Eigennutzern oder Kapitalanlegern genutzt, denen die sanierte Immobilie schlüsselfertig von der JUS AG übergeben wird. Sie vertrauen auf die Erfahrung der JUS AG und ihrer Handwerker und Restauratoren bei einem inzwischen auf über 100.000 m² ausgetragenen Kampf gegen die Tücken historischer Bausubstanz.



*Gustav-Adolf Straße
Objekt vor Sanierung*





Mit Blick fürs Detail zum Erfolg – AGP AG



Bahnhofstraße 4a,
Anger Passage, Erfurt

Geschäftsfeld

Die AGP AG ist innerhalb des TAG-Konzerns mit der Entwicklung und Projektierung des historischen Grundbesitzes im Tegnseeer Tal beauftragt. Daneben wird sie sich in zunehmendem Maße mit der Entwicklung und Revitalisierung von überregionalen Einzelhandelsflächen befassen. Dies wird die Bedeutung der AGP AG innerhalb des TAG-Konzerns fördern.

Projekte

Zurzeit entwickelt die AGP AG als Auftragnehmer eine innerstädtische Einkaufspassage in Erfurt (Anger Passage). Durch das spätmittelalterliche Gebäude Anger 11 mit seinen zwei Renaissance-Portalen gelangt man von der Fußgängerzone Erfurts, dem Anger, in die Passage. Diese einladend gestaltete, glasüberdachte Passage mit ihren vielen Grünflächen, Kommunikationszonen, Höfen und gastronomischen Einrichtungen bietet dem Besucher eine witterungsgeschützte, lichtdurchflutete und erlebnisreiche Wegeverbindung zwischen Anger und Bahnhofstraße. Weitere Zukäufe von Nachbarobjekten, die planerisch in das bereits bestehende Konzept eingearbeitet werden sollen, werden zu einer erheblichen Erweiterung der Verkaufsflächen führen.

Das im Bestand der AGP AG befindliche Buch- und Medienhaus Habel in Erfurt am Anger, eine der größten und schönsten Buchhandlungen Thüringens, konnte durch einen zusätzlichen Ausbau des im hinteren Teil des Objektes befindlichen Veranstaltungszentrums CC Centrum weiterentwickelt und optimiert werden. Darüber hinaus besteht für dieses Grundstück noch eine Baurechtsreserve von 4.700 m² mit 90 Tiefgaragen-Stellplätzen, die unter Einbeziehung des Veranstaltungszentrums CC Centrum in den nächsten Jahren genutzt werden soll.

Bei der Entwicklung des Grundbesitzes der TAG im Tegnseeer Tal konnte bereits ein Erfolg erzielt werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das gesamte Bahnhofsareal wird derzeit mit der Stadt Tegnsee verhandelt und in den nächsten Monaten abgeschlossen. Hier konnten somit die Weichen für eine attraktive Neubebauung gestellt werden.



Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs
Aktiengesellschaft

Anger Passage

Auf über 16.000 m² Fläche entsteht dieses Einzelhandelszentrum mit einem vielfältigen Angebot an Fachgeschäften, Büroeinheiten, Wohnungen sowie gastronomischen Einrichtungen, Kommunikationszonen und ca. 350 PKW-Stellplätzen in einer eigenen Tiefgarage.

Der Branchenmix, die zentrale Lage mit verkehrsgünstiger Anbindung sowie die guten Parkmöglichkeiten stellen sicher, dass die Anger Passage auch außerhalb der Geschäftszeiten ein beliebter Treffpunkt sein wird.

So entsteht ein innerstädtischer Erlebnisraum, der einen weiteren Anziehungspunkt in dem neu gestalteten Anger-Bereich in Erfurt bildet. Durch die Eingliederung des Buch- und Medienhauses Habel in die Passage wird die Attraktivität zusätzlich gesteigert.





Tegernsee

Historische Wurzeln im Tegernseer Tal

Im idyllischen oberbayerischen Voralpenland, unweit der Landeshauptstadt München, liegt der Tegernsee. Höchst reizvoll eingebettet in die umgebende Bergwelt, bilden die fünf Gemeinden am Seeufer in ihrer Gemeinschaft das Tegernseer Tal. Seit Generationen ist es auf Grund der attraktiven Kombination von Wasser und Bergen Anziehungspunkt für Tagesbesucher und Urlauber.

Die landschaftliche Schönheit der Region und die restriktiven Baubeschränkungen der Vergangenheit machen die Gegend seit je nicht nur zu einem attraktiven Erholungsgebiet, sondern auch zu einer beliebten und hochpreisigen Wohngegend.

Um auch per Eisenbahn an den See zu gelangen, gründeten bereits 1880 Ferdinand von Miller, Theodor Bischoff und Dr. Heinrich Merck ein Konsortium, um eine private Eisenbahn an den Tegernsee zu bauen. 1883 wurde die Strecke Schaftlach bis Gmund gebaut und 1902 erfolgte die Verlängerung bis Tegernsee – so entstand die spätere Tegernseebahn AG. Aus dieser Gesellschaft entwickelte sich durch Neuausrichtung und Namensänderung seit 1999 die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft.

Als Zeichen unserer Verbundenheit mit den historischen Wurzeln und der bayerischen Eisenbahntradition feierte die TAG im Mai 2002 stolz das Jubiläum „100 Jahre Bahnhof Tegernsee“. Bewohner und Liebhaber des Tegernseer Tals und der Tegernsee-Bahn sowie Aktionäre und Geschäftsfreunde der TAG hatten so die Gelegenheit, sich gemeinsam mit uns an die Eisenbahnpioniere von damals zu erinnern.

Mit einem Grundstücksbestand von ca. 192.000 m², davon rund 145.500 m² Gleisfläche, ist die TAG mit ihren Tochtergesellschaften Kraftverkehr Tegernsee Immobilien Gesellschaft (KVT) und Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft (TBG) einer der größten Grundbesitzer im Tegernseer Tal.

Unsere Grundstücke im Bereich der Bahnhöfe in Gmund und Tegernsee verfügen auf Grund der zentralen Lage über erhebliches Entwicklungspotenzial. Wir sind bestrebt, die für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlichen Gleisflächen langfristig immobilienwirtschaftlich zu entwickeln.

Nachdem wir in Tegernsee, in enger Abstimmung mit der Stadt, bereits gute Fortschritte bei der Neugestaltung unserer Grundstücke machen, denken wir, dass auch die Gemeinde Gmund die Vorzüge dieser konsensuellen Herangehensweise erkennen wird. Gemeinsam und konstruktiv wollen wir an der Planung für das gesamte Bahnhofsgelände arbeiten.

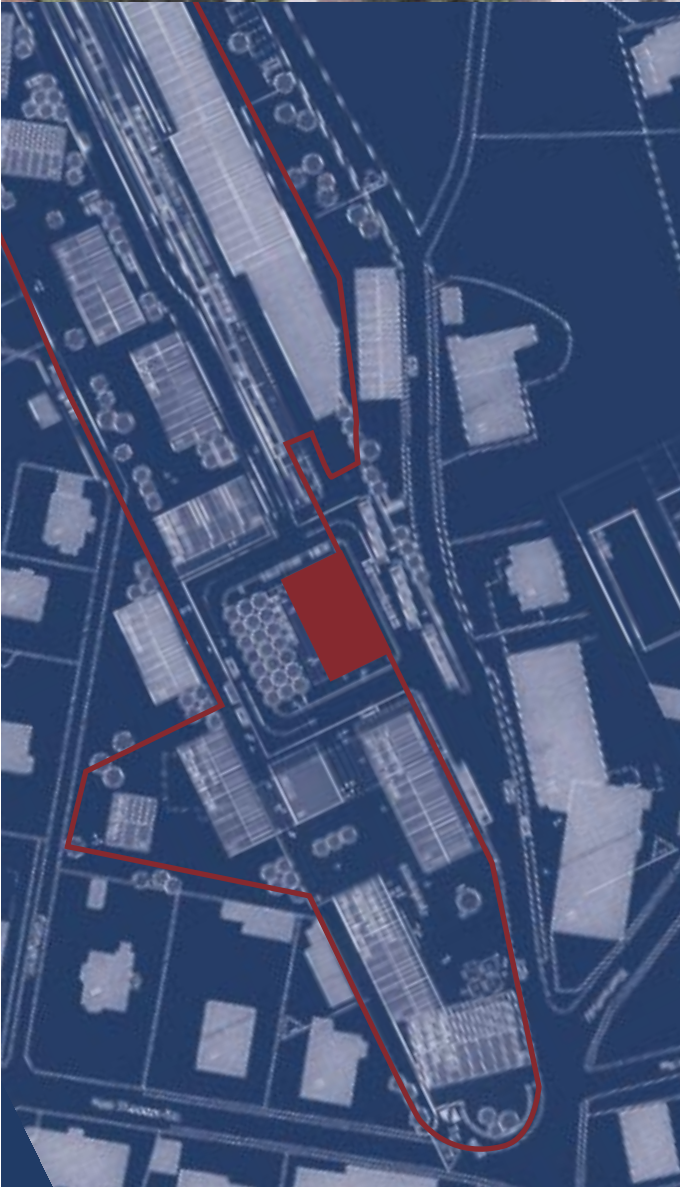


Attraktive Entwicklung des Bahnhofsgeländes

Das Tegernseer Tal ist auf Grund seiner Naturbelassenheit und Schönheit eine der immobilienwirtschaftlich teuersten Regionen Deutschlands. Die TAG verfügt aus historischen Gründen, u. a. im Bahnhofsumfeld der Stadt Tegernsee, über große innerstädtische Grundstücksflächen. Für den Eisenbahnbetrieb ist lediglich ein Teil dieses Grundbesitzes notwendig, so dass größere Flächen für eine attraktive Neubebauung zur Verfügung stehen.

Gemeinsam mit der Stadt und unterstützt durch eine von der Bürgerschaft initiierte Projektgruppe wurde deshalb im Jahr 2002 eine Planung für das Bahnhofsgelände entwickelt. Diese wird in den nächsten Monaten detailliert ausgearbeitet und soll anschließend im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden. Vorgesehen ist ein attraktiver Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Gewerbe. Die Umsetzung des Planes ist in zwei Bauabschnitten für die Jahre 2004 bis 2007 vorgesehen.

Ziel der TAG ist es, neben der Realisierung der erheblichen stillen Reserven, eine Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes zu erreichen. Profitieren werden davon nicht nur unsere Aktionäre, sondern auch die Stadt Tegernsee und ihre Gäste, da von dieser innerstädtischen Entwicklung wichtige touristische und gewerbliche Impulse ausgehen werden.



Corporate Governance

Der von Bundesregierung und Wirtschaft erarbeitete Corporate Governance-Kodex sieht im Kern eine Verbesserung von Verhaltensstandards und Offenlegungspflichten sowie erhöhte Transparenzanforderungen für Aktiengesellschaften vor. Er enthält national sowie international anerkannte Standards für eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung und -kontrolle.

Die Corporate Governance-Grundsätze haben zum Ziel, nachhaltiges Vertrauen bei gegenwärtigen wie auch potenziellen Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern sowie bei der allgemeinen Öffentlichkeit aufzubauen und zu vertiefen. Auch die TAG hat sich unter Einhaltung dieser Grundsätze zu einer verantwortungsvollen, auf Wertsteigerung ausgerichteten Unternehmensführung verpflichtet.

Am 6. Dezember 2002 haben der Vorstand sowie der Aufsichtsrat der TAG die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und der Finanzgemeinde auf der Internetseite des Unternehmens unter www.tag-ag.com im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht. Der TAG-Konzern berücksichtigt bis auf wenige Ausnahmen die Empfehlungen der Regierungskommission zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Im Folgenden werden die Abweichungen von den empfohlenen Corporate Governance-Grundsätzen näher erläutert:

- Die D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für den Vorstand und Aufsichtsrat vor (C.G.-Kodex Ziffer 3.8 Abs. 2). Im TAG-Konzern handelt es sich bei der D&O-Versicherung um eine Gruppenversicherung, die neben dem Vorstand und Aufsichtsrat auch eine Vielzahl von gegenwärtigen, früheren oder zukünftig leitenden Angestellten der Holding und der Tochtergesellschaften mit einschließt. Eine Differenzierung nach Vorstand und Aufsichtsrat und weiteren leitenden Angestellten erscheint nach Auffassung der TAG nicht sachgerecht.
- Der aus zwei Personen bestehende Vorstand der Gesellschaft hat weder einen Vorsitzenden noch einen Vorstandssprecher (C.G.-Kodex Ziffer 4.2.1 Satz 1). Diese Entscheidung ist Ausdruck der gleichberechtigten Ressortführung innerhalb des zweiköpfigen Vorstands der Gesellschaft, in der sich die Strategie der Gesellschaft spiegelt.

- Der Aufsichtsrat der TAG bildet zunächst keine Ausschüsse (C.G.-Kodex Ziffer 5.3.1). Dies umfasst auch die Einrichtung eines Prüfungsausschusses (C.G.-Kodex Ziffer 5.3.2). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse bei der Gesellschaft zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit auf Grund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft weder erforderlich noch zweckmäßig erscheint.
- Die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse und der Zwischenberichte der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb der kürzeren Fristen des Deutschen Corporate Governance-Kodex (C.G.-Kodex Ziffer 7.1.2). In Übereinstimmung mit der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse für den amtlichen Markt mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) wird der Konzernabschluss der Gesellschaft innerhalb von vier Monaten sowie die Quartalsberichte innerhalb von zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes öffentlich zugänglich gemacht (§ 62 Abs. 3; § 63 Abs. 8 BörsO FWB). Aus Sicht des Vorstands und Aufsichtsrats der TAG erscheint der mit einer nochmaligen Verkürzung der Fristen verbundene Aufwand angesichts der nur geringen Fristunterschiede nicht vertretbar.

Neben der Einhaltung der Richtlinien des Deutschen Corporate Governance-Kodex hat sich die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG weitere Ziele gesteckt und sich der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. angeschlossen. Im September 2002 wurde diese Initiative mit dem Ziel gegründet, Besonderheiten der deutschen Immobilienwirtschaft aufzugreifen, die bisher vom Deutschen Corporate Governance-Kodex nicht erfasst werden. Die Immobilienbranche hat somit als erste Branche die allgemeinen Regeln der Corporate Governance für sich verfeinert und verbindlich gemacht. Dabei ist die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft verstärkt darum bemüht, immobilienpezifische Ergänzungen zu den Grundsätzen der Unternehmensführung und -kontrolle zu erarbeiten. Zu den wesentlichen Punkten zählen die kontinuierliche Zunahme der Markttransparenz bei Immobilienbewertungen, der Abbau von Interessenkonflikten sowie eine verbesserte Kontrolle bei Immobiliengeschäften.

Die TAG wird sich stets bemühen, die Corporate Governance-Grundsätze aktiv im Unternehmen zu leben, sie regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls den Forderungen nach Verbesserungen nachzukommen.

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

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2002 seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand der TAG laufend überwacht sowie beratend unterstützt. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungsprozesse eingebunden, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen waren. Im Rahmen einer mündlichen und schriftlichen Berichterstattung des Vorstands wurde der Aufsichtsrat zeitnah, regelmäßig sowie umfassend über alle Fragen der Strategie, über die Geschäftsentwicklung sowie über die Lage des Konzerns einschließlich der Risikolage unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2002 unter anderem in insgesamt fünf Sitzungen ausführlich durch schriftliche und mündliche Berichterstattung über die Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft informiert und sich mit allen wichtigen Vorgängen befasst. Alle Geschäftsvorgänge, die auf Grund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Vorschriften der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften oder von besonderer Bedeutung waren, wurden vor entsprechender Beschlussfassung eingehend beraten. Zwischen den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über besondere oder dringende Vorhaben informiert und, sofern erforderlich, um Zustimmung gebeten.

Besondere Themen in den Aufsichtsratssitzungen waren die Umstellung der Rechnungslegung auf IAS, die Kapitalmaßnahmen der TAG, die partnerschaftliche Gründung einer Immobiliengesellschaft, die angestrebte Akquisition einer Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien sowie die Berichterstattung über die Beteiligungen.

Zudem erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und dessen Umsetzung bei der TAG. Es wurden eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG sowie die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat einstimmig verabschiedet.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, der Konzernabschluss sowie der Lagebericht wie auch der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2002 wurden durch die Abschlussprüfer Schröder, Nörenberg + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, auf Grund der Wahl durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2002 geprüft. Der Abschlussprüfer hat festgestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden und den Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie die Lageberichte mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.



Rolf Hauschildt

Stellv. Vorsitzender
des Aufsichtsrats,
Düsseldorf

Prof. Dr. Ronald Frohne

Mitglied des
Aufsichtsrats,
Berlin

Dr. Lutz R. Ristow

Vorsitzender
des Aufsichtsrats,
Hamburg

Prof. Dr. Stephan Breidenbach

Mitglied des
Aufsichtsrats,
Berlin

Die Abschlüsse, die Berichte über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vorgelegen. Die Abschlussprüfer haben an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung teilgenommen, über wesentliche Ergebnisse und Schwerpunkte der Prüfung berichtet und ergänzende Fragen des Aufsichtsrats beantwortet.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung der genannten Unterlagen hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigt die Jahresabschlüsse, die damit festgestellt sind.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft sowie deren Konzerngesellschaften für ihre Einsatzbereitschaft und ihre geleisteten Dienste seinen besonderen Dank aus.

Tegernsee, im April 2003

Der Aufsichtsrat
Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Die TAG-Aktie

Indizes

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2002 wurde die TAG-Aktie in weitere Indizes aufgenommen. Zum 1. Januar 2002 erfolgte die Aufnahme unserer Aktie in den EPIX 30/50 des Bankhauses Ellwanger & Geiger und am 24. Juni 2002 konnte die TAG-Aktie auch nach der Reduzierung des SDAX auf 50 Gesellschaften in diesem Index verbleiben. Mit der Neuordnung der Marktsegmente wurde die TAG am 1. Januar 2003 in den Prime Standard aufgenommen und verblieb auch ab März 2003 in dem neu zusammengesetzten SDAX. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass der MDAX von 70 auf 50 Gesellschaften reduziert wurde und somit ehemalige MDAX-Gesellschaften in den SDAX aufgenommen wurden, erfreulich. Von den ehemals 50 SDAX-Gesellschaften konnten daher nur 11 Gesellschaften wie die TAG nach März 2003 im SDAX bleiben. Diese weitere Reduzierung konzentriert daher die Aufmerksamkeit des Kapitalmarktes.

Kapitalmaßnahmen

Trotz des anhaltend schlechten Börsenumfeldes konnte die TAG im Geschäftsjahr 2002 verschiedene Kapitalmaßnahmen durchführen und damit die Anzahl der ausgegebenen Aktien deutlich erhöhen. Zu Beginn des Jahres hatte unsere Gesellschaft 2.792.500 Aktien ausgegeben. Nach zwei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage von Aktien der JUS AG und der Bau-Verein zu Hamburg AG im ersten Quartal erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 3.441.775 Stück. Die Ausgabe von Berichtigungsaktien (Gratisaktien) im Verhältnis 2 : 1 gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung hat die Anzahl der ausgegebenen TAG-Aktien seit dem 22. Juli 2002 auf 5.162.661 Stück erhöht und damit die Handelbarkeit weiter wesentlich verbessert. Als logische technische Folge passte sich der TAG-Kurs am 22. Juli 2002 entsprechend dem Ausgabeverhältnis an. Dementsprechend sind auch Aussagen und Informationen über die TAG-Aktie (z. B. NAV, Kursziele) aus der Vergangenheit umzurechnen.

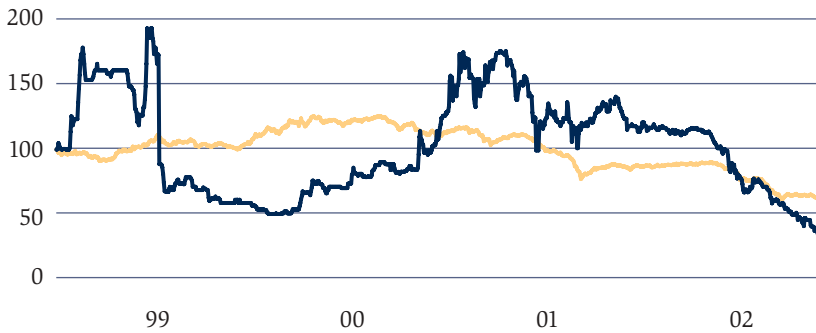
ECKDATEN

Börsensymbol	TEG
WKN	830 350
ISIN	DE0008303504
Täglicher Umsatz	Ca. 4.000 Aktien
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien
Indizes	SDAX, DIMAX, EPIX30/50, GPR General Index
Marktsegment	Amtlicher Markt, Prime Standard
Börsenplätze	München, Frankfurt



PERFORMANCE DER TAG-AKTIE VON 1999–2002

indiziert: 5. Januar 1999 = 100



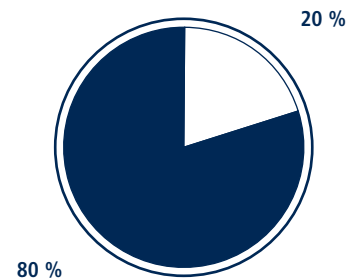
■ TAG-Aktie
■ SDAX

Kursentwicklung

Der Kursverlauf der TAG-Aktie war unbefriedigend. Bei einem Kurs von € 28,00 (adjustiert) zu Beginn des Jahres 2002 und € 9,30 am Ende des Jahres verlor die TAG-Aktie in den zwölf Monaten 66,8 % ihres Kurswertes. In der ersten Jahreshälfte konnte sich die TAG-Aktie weiter stabil halten. Mitte Juni 2002 setzte dann eine deutliche Abwärtsbewegung ein, nachdem sich ein Brancheninformationsdienst über einen unserer Mitbewerber negativ geäußert hatte. In Mitleidenschaft wurden die Aktien weiterer Immobilien-AGs, darunter auch die TAG, gezogen. Konnte sich die TAG-Aktie im letzten Geschäftsjahr noch wesentlich besser als die wichtigsten Vergleichsindizes entwickeln, so zeigt ein Vergleich für das Jahr 2002 einen für die TAG-Aktie ungünstigeren Kursverlauf. Der SDAX verlor im vergleichbaren Jahreszeitraum 29 % und war damit noch besser als die deutschen Blue Chips (DAX), die 44 % verloren. Als substanzorientierte Kapitalanlage konnten die Immobilienaktien bei einem Rückgang des DIMAX von 20 % ihrem Ruf als sichere Anlage nicht gerecht werden, auch wenn sie sich deutlich stabiler als andere Aktien entwickelten. So zeigte die TAG-Aktie im 3-Jahres-Zeitraum eine Kursentwicklung von -14 % und im 5-Jahres-Zeitraum eine Entwicklung von +5,8 %, die den mittel- und langfristigen Charakter der Investition in die TAG unterstreicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Gem. Definition Deutsche Börse AG
Ausgegebene Aktien: 5.662.661 Stück
à 1 EUR, Stand: März 2003



□ Investorengruppe Dr. Ristow/Haupt 20 %, davon Vorstand 10 %
■ Free Float

KENNZAHLEN ZUR TAG-AKTIE

	2002	2001	2000
Anzahl der Aktien zum Jahresende	5.162.661	2.792.500	900.000
Rechnerischer Wert am Grundkapital in €	1,00	1,00	1,00
Dividende je Aktie in €	–	Gratisaktien	0,20
Marktkapitalisierung zum 31.12. in Mio. €	46,5	115,90	40,70

Investor-Relations-Aktivitäten

Im Verlaufe des Jahres wurde die TAG von 8 nationalen und internationalen Analysten intensiv beobachtet und durch entsprechende Unternehmensanalysen dargestellt. Im Durchschnitt werden Gesellschaften im SDAX von 2,3 Analysten beobachtet, so dass hieraus eine deutlich höhere Aufmerksamkeit für unsere Gesellschaft abzuleiten war. Fortgesetzt haben wir unsere Quartalsberichterstattung, mit der wir die Financial Community und die Öffentlichkeit regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die geschäftliche Entwicklung des TAG-Konzerns informieren.

Daneben haben wir unsere Internetseite www.tag-ag.com neu und wesentlich umfangreicher gestaltet. Die durchschnittliche Besucherzahl von 2.200 täglich zeigt, dass dieses Medium für eine gute Investor-Relations-Arbeit unverzichtbar ist und sowohl von potenziellen als auch gegenwärtigen Aktionären und Investoren entsprechend genutzt wird.

Unseren Kontakt zur Presse haben wir weiter verbessern können. Bei der Jahresumfrage der WVFI (Wissenschaftliche Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V.) wurde die TAG in der Kategorie „Immobilien-Aktiengesellschaften“ nach einem Mitbewerber als jene Gesellschaft genannt, die die aktivste Pressearbeit im Jahr 2002 betrieben hat. Damit konnten wir uns gegenüber dem Vorjahr um einen Platz auf Platz 2 verbessern.

Die TAG hat gemeinsam mit anderen Gesellschaften die „Initiative Immobilien-Aktie“ gegründet mit dem Ziel, die Idee einer Kapitalanlage in Immobilienaktien weiter in die Öffentlichkeit zu tragen. Anlässlich des Jubiläums „100 Jahre Bahnhof Tegernsee“ konnte die TAG sich und ihre Vergangenheit als Eisenbahngesellschaft während eines Festaktes Aktionären, Geschäftsfreunden und Liebhabern des Tegernseer Tals vorstellen.

Finanzberichterstattung



Tobias Meibom

Director Finance

„Die Regelungen der International Accounting Standards verlangen den Ausweis von Abschlussinformationen in hoher quantitativer und qualitativer Hinsicht mit Auswirkungen für alle internen und externen Unternehmensbereiche.“

Unterschiede zu HGB

Im Gegensatz zu den Adressaten eines HGB-Abschlusses (Gläubiger, Eigentümer und Fiskus) sind die primären Adressaten eines IAS-Abschlusses Investoren, Mitarbeiter, Gläubiger, Staat, Kunden und die allgemeine Öffentlichkeit. Hierbei gelten die Investoreninteressen als Indikatoren der übrigen Adressaten.

Die Berichterstattung nach HGB setzt auf Substanzwerte, Rechenschaft über die Vergangenheit und die Stichtagsorientierung. Nach IAS steht der Cashflow, die wirtschaftliche Lage, das zukünftige Ertragspotenzial und eine Stromgrößenorientierung im Vordergrund.

Die IAS-Regelungen haben erhebliche Konsequenzen und Auswirkungen auf unsere Jahresabschlüsse. Rückwirkend zum Zeitpunkt des Erwerbs unserer jetzigen Tochtergesellschaften mußten die erworbenen Vermögensgegenstände mit dem „fair value“ bewertet werden. Entstehende Firmenwerte sind über eine Laufzeit von 20 Jahren abzuschreiben und haben eine entsprechende Ergebniswirkung in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei unseren Bestandsimmobilien im Konzern handelt es sich jetzt um Renditeliegenschaften, die mit dem „fair value“ in der Bilanz anzusetzen sind. Jährliche Wertänderungen, die sich durch neuerliche Gutachten ergeben können, finden ihren Niederschlag im laufenden Ergebnis.

Im Vorratsvermögen werden langfristige Fertigungsaufträge definiert, bei denen es je nach Projektfortschritt zur anteiligen Umsatz- und Gewinnrealisierung kommt. Hier werden erhebliche Anforderungen an die Kostenrechnung gestellt.

Die möglichen Veränderungen und Auswirkungen der neuen Rechnungslegung könnten beliebig fortgeführt werden. Es zeigt sich aber auch, daß ein erheblicher Änderungsbedarf im Konzernrechnungswesen geplant und realisiert werden mußte.

34	Lagebericht
44	Konzernjahresabschluss (IAS)
44	Konzernbilanz
46	Konzern-GuV
47	Konzernkapitalflussrechnung
48	Erläuterung zur Kapitalflussrechnung
49	Konzernerigenkapitalentwicklung
50	Segmentberichterstattung
51	Beteiligungsbesitz
53	Konzernanhang
99	Bestätigungsvermerk
100	Finanzkalender/Impressum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Für die deutsche Wirtschaft ist ein weiteres schweres Jahr zu Ende gegangen. Die Konjunkturprognosen der Experten wurden erneut nach unten verfehlt, was Arbeitnehmer und Unternehmer sowie Verbraucher und Aktionäre gleichermaßen enttäuschte. Der für den Sommer vorhergesagte Aufschwung blieb bis heute aus. Im Jahresvergleich nahmen die Anträge von Unternehmen auf Insolvenz um 16 % zu. Die Arbeitslosenzahl überschritt die magische Vier-Millionen-Grenze und auch die privaten Konsumausgaben schrumpften erstmalig seit der Deutschen Wiedervereinigung. Wir blicken zurück auf das mit 0,2 % schwächste Wirtschaftswachstum seit acht Jahren. Selbst das sehr unbefriedigende Jahr 2001 konnte ein Wachstum von 0,6 % vorweisen. Der DAX beendete mit einem Minus von knapp 44 % sein drittes Verlustjahr in Folge. Nachdem dieser noch vor Jahresfrist bei 5.160 Punkten lag, schloss er am 30.12.2002 bei einem Stand von 2.892 Zählern.

LAGE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Insbesondere die deutsche Bauwirtschaft musste kräftige Einbußen hinnehmen und das Jahr mit einem Minus in Höhe von rund 3,3 % beenden. Der anhaltende Rückgang der Bauinvestitionen wird auch weiterhin auf die Beschäftigung im Baugewerbe drücken. Nach Aussage der LBS lag 2002 die Zahl der Baugenehmigungen 10 % unter Vorjahresniveau. Als Gründe für diese Entwicklung sind neben den Konjunktursorgen auch die ursprünglich geplante Reduzierung der Eigenheimzulage sowie die künftige Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobiliengeschäften anzuführen. Die Investitionsbereitschaft wird zudem durch die geplante Senkung der degressiven AfA für Mietwohngebäude auf 3 % negativ beeinflusst. Bei der verbleibenden linearen Abschreibung von 2 % über 38 Jahre werden Investoren gerade in kritischen anfänglichen Verlustphasen einer Investition nicht mehr in der erforderlichen Weise entlastet.

In den ersten acht Monaten 2002 brachen laut des Verbandes Deutscher Hypothekenbanken die Neuzusagen für die Finanzierung von Mietwohnungsneubauten um insgesamt 58 % gegenüber dem Vorjahr ein. Der deutliche Rückgang bei den Wohnungsfertigstellungen wird voraussichtlich in Zukunft steigende Mieten als Konsequenz nach sich ziehen. Insbesondere in Ballungszentren, wie München oder Hamburg, kam es auf Grund dieser Angebotsverknappung zu einer Zuspitzung der Wohnungslage. Der Markt für Kapitalanleger-Eigentumswohnungen zeigte sich schwach, obwohl günstige Rahmenbedingungen herrschten. Diese Entwicklung ist auf Grund moderater Kaufpreise, gestiegener Mieten und Zinsen auf historisch niedrigem Niveau überraschend. Eine Erklärung dafür ist die Verunsicherung des Marktes im Hinblick auf die geplanten Änderungen der Rahmenbedingungen.

Deutliche Spuren hinterlässt der wirtschaftliche Abschwung auch auf den wichtigsten deutschen Märkten für Büroimmobilien. In den Hochburgen der Büroarbeit, wie München, Frankfurt/Main, Düsseldorf oder Hamburg, setzte eine radikale Trendumkehr ein. Wo Leerstandsquoten von Büroimmobilien wieder ansteigen und sinkende Mieten implizieren, wurden vor zwei Jahren noch händierend Flächen nachgefragt. Besonders stark war Frankfurt/Main von dieser Situation betroffen. Deutschlands bedeutendster Finanzplatz musste auf Grund von Firmenzusammenlegungen und Personalabbau signifikante Umsatzeinbrüche verbuchen. Es wurden 470.000 m² in 2002 vermietet und verkauft, was dem niedrigsten Stand seit über zehn Jahren entspricht. Trotz dieses Rückganges blieb Frankfurt/Main die teuerste Bürometropole in Deutschland. Nur unter der Voraussetzung, dass die Zahl der Beschäftigten und damit die Zahl der Arbeitsplätze in Büros in Zukunft wieder zunimmt, kann es zu einer Belebung des Büroflächenmarktes kommen.

ENTWICKLUNG DES KAPITALANLAGEMARKTES FÜR IMMOBILIENPRODUKTE

Die Favoriten unter den indirekten Immobilienanlage-Produkten in Deutschland waren erneut die offenen Immobilienfonds. Angesichts der anhaltenden Börsenturbulenzen waren viele Anleger von dieser Anlageform überzeugt. Somit konnten diese im Zeitraum Januar bis September 2002 die beachtliche Summe von über 13 Milliarden € verbuchen. Aktienfonds erzielten dagegen nur einen Mittelzufluss von 1,3 Milliarden € und gehörten zu den weit weniger nachgefragten Produkten. Die deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften erfuhren 2002 signifikante Kursrückgänge, obwohl diese aus fundamentaler Sicht nicht immer nachzuvollziehen waren. Im Schnitt verloren die Immobilien-AG's 50 bis 70 % ihres Börsenwertes. Der Großteil musste bedeutende Bewertungsabschläge gegenüber dem Net Asset Value (Marktwert der Immobilien abzüglich der Verbindlichkeiten) hinnehmen. Die schwierige Lage dieser Branche hat u. a. auch dazu geführt, dass große Immobilien-Aktiengesellschaften ihre geplanten Kapitalerhöhungen absagten. Insgesamt wagten nur zwei Unternehmen einen Börsengang. Bereits nach nur zehn Monaten musste eines dieser Unternehmen Antrag auf Insolvenz stellen.

UMSTELLUNG DER RECHNUNGSLEGUNG NACH IAS/IFRS

Das Parlament und der Ministerrat der Europäischen Union haben im Januar 2002 eine Verordnung verabschiedet. Demnach müssen alle europäischen börsennotierten Gesellschaften ab 2005 ihre Konzernabschlüsse nach den International Accounting Standards (IAS; zukünftig IFRS) aufstellen. Für Gesellschaften des SMAX bzw. des Prime Standard ist dieses bereits nach den Kriterien der Deutsche Börse AG ab 2002 Pflicht. Somit auch für die TAG, die erstmals ihren Konzernabschluss 2002 nach IAS erstellt hat.

Der Umstellungsprozess nahm dabei zehn Monate in Anspruch und forderte das Rechnungswesen der Konzerngesellschaften zusätzlich in einem sehr deutlichen Ausmaß. Die neuen Rechnungslegungsgrundsätze führen zu mehr Transparenz des externen Berichtswesens. Dabei geht es nicht nur um eine quantitative Dimension durch Abschlussinformationen in einem ungewöhnlich hohen Umfang. In einer qualitativen Dimension ergeben sich Konsequenzen für alle bedeutenden Bereiche des Konzerns wie auch der Teilkonzerne. Insbesondere wurden Fair-Value-Bewertungen der Immobilien im Hinblick auf die allgemeine Marktsituation vorgenommen.

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

Ein aussagekräftiger Vergleich zwischen den Jahresabschlüssen 2002 und 2001 ist auf Grund der Umstellung auf IAS auch rückwirkend für 2001, in Verbindung mit der gleichzeitigen Einbindung der Bau-Verein AG in den TAG-Konzern nur bedingt möglich.

GESCHÄFTSVERLAUF IM KONZERN

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

Im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien befasst sich die TAG über ihre Führungsgesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) mit dem Erwerb, der Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen. Ziel ist der Ausbau des Wohnungsbestandes und damit der Substanz im Konzern der TAG. Die Aktivitäten im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien sollen durch den Erwerb oder den Aufbau einer Führungsgesellschaft für dieses Geschäftsfeld verstärkt werden. Hierüber soll dann der Erwerb und die Verwaltung von Bestandsobjekten erfolgen. Auf der Suche nach einer solchen Führungsgesellschaft hat die TAG im Verlauf des Geschäftsjahres 2002 drei Gesellschaften identifiziert und geprüft. Mit den möglichen Verkäufern wurden Gespräche und Verhandlungen geführt, doch auf Grund der unterschiedlichen Preisvorstellungen kam es zu keinem Abschluss. Angesichts des anhaltend schwächer gewordenen Marktes im Bereich Gewerbeimmobilien lässt sich aus heutiger Sicht feststellen, dass die Zeit für die TAG gearbeitet hat und die Zurückhaltung vorausschauend war. Mit der im November 2002 neu gegründeten REAL Immobilien GmbH baut die TAG gemeinsam mit der Landesbank Sachsen eine Gesellschaft auf.

BAU-VEREIN ZU HAMBURG AKTIEN-GESELLSCHAFT (BAU-VEREIN AG)

Die Bau-Verein AG ist die größte Gesellschaft im TAG-Konzern und die Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Dieses Geschäftsjahr war für die Gesellschaft geprägt von der erfolgreichen Umsetzung des im Jahr 2001 eingeleiteten Risikvorsorge- und Restrukturierungsprogramms. Die Umsatzerlöse in der Bau-Verein-Gruppe resultieren aus Immobilienverkäufen mit einem Anteil von 76,8 % und aus Erlösen der Hausbewirtschaftung mit einem Anteil von 23,2 %. Diese Umsätze sind im Wesentlichen auf die zufriedenstellende Umsatzentwicklung im Bereich des kostengünstigen Neubaus in den Regionen Hamburg, München und Frankfurt zurückzuführen sowie aus den Vermietungserlösen der Bestandswohnungen und der Bestandsentwicklung. Die Umsätze in den Bereichen Wohnungsprivatisierung in Hamburg, Berlin und auch München sowie aus dem Gewerbeimmobiliensegment blieben zum Teil deutlich hinter den Erwartungen zurück. Im Bereich des kostengünstigen Wohnungsneubaus konnte die Quote der Kapitalanleger gesteigert werden. In diesem Segment ist die Bau-Verein AG mit der Entwicklung von Wohnungen und Reihenhäusern sehr gut positioniert. Die zurückgegangenen Verkäufe sind insbesondere auf das negative immobilienwirtschaftliche Umfeld und die angekündigten Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die schwierigere Situation im Endfinanzierungsgeschäft zurückzuführen. Dieses hat zu einer deutlich verringerten Bereitschaft zum Erwerb einer Immobilie beigetragen. Durch die konsequente Umsetzung des eingeleiteten Restrukturierungsprogramms konnten die rückläufigen Umsatzerlöse teilweise kompensiert werden. Einsparungen erzielte die Gesellschaft im Bereich Personal, Zinsen und sonstige betriebliche Aufwendungen. Im Jahre 2002 wurden keine neuen Akquisitionen im Bereich Bestandsimmobilien getätigt. Die Bau-Verein AG beteiligte sich an öffentlichen Bieterverfahren für den Erwerb von Bestandswohnungen in Westdeutschland. Auf Grund von nicht marktkonformen Angeboten einiger Mitbewerber wurde der Ausbau des Wohnungsbestandes zurückgestellt. Die weiter nachgebenden Verkaufspreise für Bestandsimmobilien bestätigen im Nachhinein die Vorgehensweise bei den vorgenannten Bieterverfahren. Im Bereich der Neuakquisition von Bauträgerprojekten sind mehrere Projekte in Verhandlung und zum Teil bereits Anfang des Jahres 2003 erfolgreich erworben und begonnen worden. Bei einem Bilanzvolumen von € 417 Mio. und Umsatzerlösen in Höhe von insgesamt € 108 Mio. erwirtschaftete die Bau-Verein-Gruppe einen Jahresüberschuss von € 1,0 Mio. Im Rahmen der Umstellung des TAG-Konzerns bilanzierte die Bau-Verein-Gruppe erstmals nach IAS.

JUS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBESITZ (JUS AG)

Die JUS AG ist seit über 10 Jahren einer der führenden Anbieter von denkmalgeschützten Immobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2002 erwies sich die JUS AG erneut als vertriebs- und ertragsstark. Damit konnte sie sich weiter vom Branchen- und Konjunkturmilieu absetzen. 170 denkmalgeschützte Wohnungen wurden an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft, sodass das Umsatzvolumen in Höhe von rund € 30 Mio. im Bereich der vorangegangenen drei Jahre lag. Dieses Ergebnis wurde vor dem Hintergrund der langwierigen politischen Diskussionen über die künftige steuerliche Behandlung von privaten Immobilienveräußerungen erzielt. Seit der Sommerpause bis Mitte November 2002 war hierdurch der Vertrieb weitgehend gelähmt und verhinderte Umsatzverbesserungen. Positiv kann festgestellt werden, dass aus heutiger Sicht sowohl die erhöhten Abschreibungen für die Sanierung von Baudenkmalern als auch die Möglichkeit, als Privatinvestor Veräußerungen wieder steuerfrei realisieren zu können erhalten bleibt. Erschwerend wirkte sich die zurückhaltende Finanzierungsbereitschaft von Banken für die potenziellen Immobilienerwerber sowie für die JUS AG selbst aus. Aus diesem Grunde hat die JUS AG im Geschäftsjahr 2002 deutlich höhere Konzerndarlehen der TAG in Anspruch genommen. Letztlich profitierte die JUS AG im Rahmen der geänderten Finanzierungslandschaft aber auch deutlich von einem Verdrängungswettbewerb. Mitbewerber mit weniger Erfahrung und geringerer Bonität stießen an die Grenzen ihrer Möglichkeiten und in einer bisher kleinteilig geprägten Branche übernimmt die JUS AG daher laufend Marktanteile von kleineren Wettbewerbern. Dieses beobachtete die Gesellschaft besonders an ihrem Traditionsstandort Leipzig, der mit einem Anteil von 70 % des Verkaufsvolumens weiterhin eine stabile Rolle spielt. Hier ist der Marktauftritt der Gesellschaft, insbesondere bei größeren Loftprojekten oder besonders repräsentativen Gebäuden weitgehend konkurrenzlos. Mit einem Vertriebsanteil von 30 % konnte der Standort Berlin an Bedeutung gewinnen. Die Wohnanlage „Adamshof“ in Berlin-Spandau, ein Gemeinschaftsprojekt mit einem anderen Bauträger, ist in Berlin der Einstieg in die Sanierung denkmalgeschützter Siedlungsbauten aus den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. In Leipzig hat die JUS-Gruppe nunmehr rund 100.000 m² denkmalgeschützte Substanz saniert und verfügt damit über einen hohen Erfahrungsschatz. Die Ausführungen der Baumaßnahmen werden mit guten Erfolgen an leistungsfähige Generalunternehmen vergeben. Die deutlich riskantere Vergabe von Einzelgewerken wird damit vermieden. Ein Drittel der Verkäufe entfiel in 2002 auf Loftwohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden. Damit konnte hier die führende Marktstellung im dritten Jahr behauptet werden. Für 2003 ist mit dem „Schokoladenpalais“ in Leipzigs Bestlage (100 Wohnungen) wieder ein attraktives Großobjekt im Vertrieb. Im Rahmen der Umstellung des TAG-Konzerns bilanzierte die JUS-Gruppe erstmals nach IAS. Kennzeichnend für den bisherigen Abschluss nach HGB war die große zeitliche Differenz zwischen dem Verkauf und der handelsrechtlich wirksamen Übergabe der Immobilien. So wurden vor Baubeginn verkaufte Einheiten regelmäßig erst in der Folgeperiode nach Fertigstellung übergeben. Damit wurde weitgehend der wirtschaftliche Erfolg früherer Perioden abgebildet und es kam in Abhängigkeit von der Anzahl der Fertigstellungen zu stärkeren Schwankungen. Im Rahmen der Rechnungslegung nach IAS hat die JUS AG nunmehr die Möglichkeit, über die zeitanteilige Aktivierung aller Verkäufe stärker den wirtschaftlichen Erfolg des jeweiligen Geschäftsjahres abzubilden. Die Mitarbeiterzahl (einschließlich Hausverwaltung) der JUS AG erhöhte sich um 3 auf 26 Personen. Zur Realisierung einer breiteren Aufstellung der JUS AG für künftige Aufgaben wurde zum 1. Januar 2003 Herr Jan von Lewinski zum weiteren Vorstandsmitglied der JUS AG berufen. Bei einem Bilanzvolumen von € 101,6 Mio. und Umsatzerlösen in Höhe von € 32,7 Mio. erzielte die JUS-Gruppe einen Jahresüberschuss von € 4,0 Mio. An der Gesellschaft hält die TAG einen Anteil von 93,6 %.

ALLGEMEINE GEWERBEBAU- UND PROJEKTENTWICKLUNGS AKTIENGESELLSCHAFT (AGP AG)

Im Anschluss an einen Kooperationsvertrag beteiligte sich die TAG im Juni 2002 mit 66,7 % an der AGP AG. Diese Gesellschaft aus München ist innerhalb des TAG-Konzerns mit der Entwicklung und Projektierung des historischen Grundbesitzes der TAG im Tegernseer Tal beauftragt. Daneben wird sie sich in zunehmendem Maße mit der Entwicklung und Revitalisierung von überregionalen Einzelhandelsflächen befassen. Zur Zeit entwickelt die AGP AG als Auftragnehmer eine innerstädtische Einkaufspassage in Erfurt. Das im Bestand der Gesellschaft befindliche Buch- und Medienhaus in Erfurt am Anger mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² konnte durch einen zusätzlichen Ausbau weiter entwickelt werden. Die AGP AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2002 einen Jahresfehlbetrag von € 0,2 Mio.

REAL IMMOBILIEN GMBH (REAL)

Im November 2002 wurde die REAL neu gegründet. Die Landesbank Sachsen sowie die TAG sind mit jeweils 49 % an der Gesellschaft beteiligt. Die REAL wird die derzeitigen Chancen am deutschen Immobilienmarkt dadurch wahrnehmen, dass unter anderem Immobilien aus Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren erworben, weiterentwickelt und anschließend wieder veräußert werden. Ausgangspunkt dieser Strategie ist die Tatsache, dass solche Objekte in dieser Phase auf Grund der gesetzlichen Regelungen nur mit Einschränkungen optimal bewirtschaftet und marktgerecht aufbereitet werden können. Die REAL unterliegt diesen Zwängen nicht und kann dieses für sich nutzen. Aber auch andere Chancen sollen wahrgenommen werden. Perspektivisch kann die REAL Dritten zur Verfügung stehen, um für deren Immobilien am Markt Wertschöpfungspotenziale zu generieren. Im Geschäftsjahr 2002 entfaltete die Gesellschaft noch keine Aktivitäten.

**FEUERBACHSTRASSE 17/17A LEIPZIG GRUNDSTÜCKSVRWALTUNG AG & CO. KG
(FEUERBACHSTRASSE 17 KG)**

Die Feuerbachstrasse 17 KG ist eine Objektgesellschaft im Konzern der TAG. Das dazugehörige Objekt ist ein Gästehaus im Waldstrassenviertel in Leipzig und bietet den Gästen, die längere Zeit in der Stadt verweilen, eine Alternative zum Hotel. Zum Objekt gehören 36 Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 45 bis 75 m². Das Objekt wird vom Generalmieter JUS AG auch zur zeitweisen Unterbringung von Mietern und Käufern genutzt, etwa während der Bauphase der von diesen gemieteten oder gekauften Wohnung. Unter anderem begründet durch die industriellen Neuansiedlungen von namhaften Automobilherstellern in Leipzig lag die Fremdauslastung des Gästehauses im Geschäftsjahr bei 64 %. Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2002 ein ausgeglichenes Ergebnis. An der Gesellschaft hält die TAG direkt und indirekt einen Anteil von 99,6 %.

WOHNEN IM LOFT OHG

Die Wohnen im Loft OHG ist ebenfalls eine Objektgesellschaft im Konzern der TAG. Das hierzu gehörige Objekt sind 27 Loftwohnungen innerhalb der „Elsterlofts“, einer von der JUS AG aufwendig sanierten Buntgarnfabrik in Leipzig am Ufer der Weißen Elster.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 60 und 110 m² und werden, ebenfalls wie das Objekt in der Feuerbachstrasse, als „Serviced Apartments“ den Gästen angeboten. Nach der hohen Auslastung des Objektes in der Feuerbachstrasse hat sich die TAG zu einem Ausbau des Konzeptes an diesem Standort entschieden und



ist mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Wohnen im Loft OHG zufrieden. Die Auslastung liegt mittlerweile bei über 90 %. Die Gesellschafter haben sich entschlossen, dieses Objekt langfristig als Renditeliegenschaft ins Anlagevermögen zu nehmen. Die Gesellschaft erwirtschaftete in diesem Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von € 2,5 Mio. An der Gesellschaft hält die TAG direkt und indirekt einen Anteil von 93,9 %.

KRAFTVERKEHR TEGERNSEE IMMOBILIEN GMBH (KVT)

Die KVT ist eine Objektgesellschaft im Konzern der TAG. Die KVT ist Eigentümerin von 15.000 m² Grundfläche im Tegernseer Tal und erzielte ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von € 0,3 Mio. Im Geschäftsjahr 2002 verkaufte die KVT ein Grundstück in Gmund an die AGP AG. Dieser Vorgang blieb nach IAS erfolgsneutral. Ebenso wie die TAG, ist auch die KVT als historisch bedingte Objektgesellschaft selbst nicht in der Lage, die kleinteilige Fortentwicklung der eigenen Mehrfamilienhäuser optimal im Interesse der Gesellschaft zu betreiben. Zwischen der TAG, die einen Anteil von 98 % an dieser Gesellschaft hält, und der KVT besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

TEGERNSEE-BAHN BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH (TBG)

Die TBG fungiert aus historischen Gründen als Eisenbahn-Infrastrukturunternehmen und ist Trägerin der Eisenbahnkonzession. Die Gesellschaft erzielt im Wesentlichen Einnahmen aus der Überlassung der Infrastruktur an die Bayerische Oberlandbahn GmbH (BOB). Mit der BOB hat die TBG einen langfristigen Infrastrukturnutzungsvertrag vereinbart. Auf Grund der politischen Bedeutung des Konzepts Bayerische Oberlandbahn und der infrastrukturellen Bedeutung des Schienenverkehrs für das Tegernseer Tal ist weiterhin eine stabile Grundlage geschaffen. Im Geschäftsjahr 2002 erzielte die TBG einen Jahresüberschuss von € 0,04 Mio. An der TBG hält die TAG einen Anteil von 100 %.

FINANZIERUNG

Die Finanzierungen innerhalb der Gesellschaften im TAG-Konzern erfolgten aus eigenen und fremden liquiden Mitteln, durch Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage und der Ausgabe von TAG-Aktien aus dem eigenen Bestand der TAG. Über Konzerndarlehen innerhalb des Konzerns werden die Finanzierungen optimiert. Der Konzern wies damit am Jahresende folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt T€ 2002	in % der Bilanz- summe 2002	Gesamt T€ 2001	in % der Bilanz- summe 2001
Eigenkapital	103.174	17,89	73.451	11,89
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	375.611	65,14	397.610	64,40
Sonstiges Fremdkapital	88.291	15,31	99.994	16,20

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der Beteiligungs-, Projekt- und Bestandsfinanzierung der einzelnen Gesellschaften. Die Darlehen sind kurz- und mittelfristig und langfristig vereinbart. Einzelnen Gesellschaften standen im Rahmen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch Betriebsmittelkreditlinien für das Tagesgeschäft sowie Investitionskreditlinien zur Verfügung und wurden genutzt. Für die Fremdmittel entstand im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Zinsaufwand mit einem Zinssatz von durchschnittlich 4,98 %. Teilweise wurden Kredite der Konzerngesellschaften durch die TAG als Konzernmuttergesellschaft verbürgt.

ERTRAGSLAGE UND UMSATZ

Auf Grund der erstmaligen Einbeziehung der Bau-Verein AG stiegen die Umsatzerlöse im TAG-Konzern von € 41,8 Mio. (HGB) im Vorjahr auf € 142,4 Mio. deutlich an. Der weitaus überwiegende Teil der Umsatzerlöse (78 %) resultiert aus den Verkäufen von Immobilien. Rückläufige Wohnungsverkaufszahlen aus den hinter den ursprünglichen Erwartungen zurückgebliebenen Privatisierungsergebnissen der Bau-Verein AG konnten im Geschäftsjahr 2002 nicht durch die Vertriebsergebnisse der JUS AG und das ebenfalls zufriedenstellende Neubaugeschäft der Bau-Verein AG kompensiert werden. Im Rahmen einer angestrebten Stabilisierung der Umsatzerlöse soll der Anteil an Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung durch die deutliche Erhöhung des Wohnungsbestandes im TAG-Konzern über die Bau-Verein zu Hamburg AG erhöht werden. Positiv wirkten sich die im Geschäftsjahr 2002 im Rahmen der IAS-Umstellung angewendete POC-Methode sowie die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen aus. Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und damit der Aufdeckung stiller Reserven in 2002 resultierte ein ergebnisverbessernder Effekt von € 2,6 Mio.

AUFWENDUNGEN

Neben den erlösschmälernden Aufwendungen aus den Aktivitäten der Gesellschaft des TAG-Konzerns, dabei handelt es sich primär um den Materialaufwand in Höhe von € 106,3 Mio., den Personalaufwand in Höhe von € 9,1 Mio., die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 17,7 Mio. und den Zinsaufwand von € 23,4 Mio. nahm die TAG erstmals Goodwillabschreibungen nach IAS in Höhe von € 1,9 Mio. vor. Es bleibt festzuhalten, dass bei der Bau-Verein AG deutliche Kostenreduzierungen in den Bereichen Personal, Zinsen und sonstige betriebliche Aufwendungen erzielt wurden, die auch als ein Ergebnis der umfangreichen Restrukturierungsbemühungen aus dem Geschäftsjahr 2001 zu werten sind. Der ergebnisverbessernde Effekt aus der Aufdeckung stiller Reserven wurde durch gleichzeitig dafür zu bildende latente Steuern in Höhe von € 0,5 Mio. wieder teilweise ausgeglichen.

ERGEBNIS

Das EBITDA des TAG-Konzerns verbesserte sich von € 10,5 Mio. (HGB) auf € 20,6 Mio. zum 31. Dezember 2002. Im Ergebnis erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von € 1,0 Mio. und blieb damit hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Das Vorjahresergebnis nach HGB lag bei € 3,9 Mio.



ORGANISATION UND PERSONAL

Die Zahl der Mitarbeiter im TAG-Konzern ist durch die Einbindung der Bau-Verein AG von 36 auf 150 gestiegen. Die Organisation der TAG blieb, eingebunden in die Konzernstruktur mit 7 Personen, weiterhin schlank. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt. Die Bau-Verein AG selbst hat die Anzahl ihrer Mitarbeiter auf Grund von Restrukturierungsmaßnahmen um 27 auf 106 gesenkt. Die JUS AG hat ihren Personalbestand um 3 auf 26 Personen erhöht, um dem zunehmenden Geschäftsvolumen gerecht zu werden.

RISIKOBERICHT

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

Marktrisiken

Der TAG-Konzern ist auf einem sich ständig verändernden Markt tätig. Unterschiedliche Standorte und Marktsegmente erfordern eine ständige Beobachtung der Märkte und einen ständigen Dialog mit den Marktteilnehmern. Unsicherheiten haben sich durch Gesetzesänderungspläne in der Immobilienbesteuerung und -förderung ergeben, deren Auswirkungen auf den Markt abschließend noch nicht beurteilt werden können. Damit verbunden sind Preis- und Absatzrisiken innerhalb des Wohnungsbestandes und der Bestandsentwicklung und ebenso Vermietungsrisiken primär im Bestand der Gewerbeimmobilien. Das vom Vermittlungsausschuss des Bundestages und des Bundesrates erzielte, aus Sicht der Immobilienwirtschaft positive, Verhandlungsergebnis bringt zunächst die notwendige Planungsgrundlage wieder zurück. Zudem sind kurzfristige Gegenmaßnahmen, wie z. B. weitere Einsparungen möglich. Die von der TAG als Teil der Langfriststrategie angestrebte Diversifizierung des Immobilienportfolios durch drei Kerngeschäftsfelder hilft, diese allgemeinen Risiken zu minimieren.

Forderungsausfallrisiken

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

Finanzierungsrisiken

Der TAG-Konzern verfügt über ein dezentrales Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Über Konzerndarlehen wird die Liquidität im Konzern optimiert. Die große Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Finanzierung von Unternehmensakquisitionen und Immobilien engt die Möglichkeiten der Gesellschaften im TAG-Konzern ein. Konzerndarlehen müssen daher zumindest teilweise den Beteiligungsgesellschaften länger zur Verfügung gestellt werden und stehen der TAG für eigene Zwecke dann nicht zur Verfügung. Investitionschancen der einzelnen Gesellschaften können nur begrenzt wahrgenommen werden. Die Einwerbung von Eigenkapital durch Bar- oder Sachkapitalerhöhungen zum teilweisen Ausgleich ist in einem schwachen Börsenumfeld nicht immer mit Erfolg möglich. Das Finanzierungsmanagement der einzelnen Gesellschaften und der Holding analysiert ständig die Kapitalmarktentwicklungen und trifft die notwendigen Maßnahmen.

Der Vorstand der TAG stellt fest, dass Finanzierungsrisiken den Bestand des TAG-Konzerns bzw. einzelner Gesellschaften gefährden können oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Finanzlage haben.

Risiken aus den Konzerngesellschaften

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

EREIGNISSE NACH ABLAUF DES GESCHÄFTSJAHRES 2002

Im Januar 2003 hat die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 500.000 Aktien platziert. Damit hat sich das Grundkapital um rund 9,7 % auf € 5.662.661,00 erhöht. Der TAG flossen dadurch € 4,15 Mio. an liquiden Mitteln zu. Bei der unsicheren Situation an den Finanzmärkten und der restriktiven Haltung der Kreditinstitute bei der Vergabe von Neukrediten bildete diese Maßnahme einen besonderen Erfolg.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

Mit der Einbindung der Bau-Verein zu Hamburg AG in den TAG-Konzern hat sich dieser deutlich vergrößert. Damit liegt der derzeitige Schwerpunkt auch bei den Aktivitäten im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird weiterhin der Einkauf von attraktiven Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen über die Bau-Verein zu Hamburg AG angestrebt. Über nationale und internationale Konsortien unter Beteiligung finanzstarker Partner sollen kleinere und größere Wohnungsgesellschaften und Bestände akquiriert werden. Mit dem Verkauf von kostengünstigen Eigenheimen in attraktiven Ballungszentren über die Bau-Verein zu Hamburg AG und steuerlich interessanten Denkmalschutzobjekten über die JUS AG ist die TAG in zwei attraktiven Marktfeldern tätig. Der Anfang April verabschiedete Kompromiss im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat zum sogenannten Steuervergünstigungsabbaugesetz hat ein für die Immobilienwirtschaft positives Ergebnis gebracht. Die Eigenheimzulage bleibt in der bisherigen Form bis auf weiteres erhalten und ebenso bleibt die Spekulationsfrist bei Immobilienverkäufen bestehen, sodass nach zehn Jahren eine steuerfreie Veräußerung für Privatpersonen weiterhin möglich ist. Davon wird insbesondere die Bau-Verein AG, aber auch die JUS AG deutlich profitieren. Mit der Entscheidung des Nationalen Olympischen Komitees, die Stadt Leipzig als Kandidat für die olympischen Spiele 2012 zu nominieren, werden die Vertriebsbemühungen der JUS AG, die dort an ihrem Traditionsstandort den überwiegenden Teil ihrer Umsätze erzielt, deutlich unterstützt. Die Akquisition oder der Aufbau einer Führungsgesellschaft für das Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien ist ein weiteres vorrangiges Ziel des TAG-Konzerns zum Aufbau der diversifizierten Struktur.

Anzeichen für eine anspringende Konjunktur der deutschen Wirtschaft und damit eine Zuversicht der Investoren sind noch nicht erkennbar. Nachdem nun die Rahmendaten für die deutsche Immobilienwirtschaft bekannt sind, bleibt der Umfang der positiven Auswirkungen noch abzuwarten und erlaubt einen vorsichtigen Optimismus für das gesamt- und immobilienwirtschaftliche Umfeld in Deutschland.

Tegernsee, den 11. April 2003
TAG Tegernsee Immobilien- und
Beteiligungs-Aktiengesellschaft

Michael Haupt Olaf G. Borkers

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2002

AKTIVA	Anhang	31.12.2002 T€	31.12.2001 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Renditeligenschaften	1	82.024	78.827
II. Sachanlagen	2	6.687	6.170
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	3	118	80
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	4	38.047	27.729
V. Finanzanlagen	5		
Anteile an assoziierten Unternehmen	5	1.232	0
Andere Finanzanlagen	5	5.739	4.332
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	7		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8	314.825	330.629
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8	57.433	53.998
Andere Vorräte	9	7.441	6.414
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	32.989	47.427
Sonstige Vermögensgegenstände	10	12.669	14.288
III. Liquide Mittel	11	9.622	40.809
C. LATENTE STEUERN	6, 39	7.564	6.493
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12	229	201
AKTIVA GESAMT		576.619	617.397



PASSIVA	Anhang	31.12.2002 T€	31.12.2001 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	13	5.163	2.754
II. Kapitalrücklage	14	97.777	73.364
III. Gewinnrücklagen	15	6.689	6.689
IV. Bilanzgewinn		-6.455	-7.509
V. Eigene Anteile		0	-1.847
B. MINDERHEITENANTEILE	16	9.533	46.341
C. LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17	108.438	115.780
Rückstellungen für Pensionen	18	2.413	2.511
Sonstige langfristige Verpflichtungen	19	1.391	1.601
D. KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20	267.163	281.831
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20	36.381	21.905
Steuerrückstellungen	21	2.117	3.357
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	22, 25	37.052	64.350
E. LATENTE STEUERN	23, 39	8.820	6.237
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		137	33
PASSIVA GESAMT		576.619	617.397

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Anhang	2002 T€	2001 T€
1. Umsatzerlöse	26	142.391	128.942
2. Sonstige betriebliche Erträge	27	4.046	5.741
3. Bestandsveränderungen unfertige Erzeugnisse	28	5.652	15.843
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	29	1.653	389
5. Materialaufwand	30	-106.270	-129.623
6. Personalaufwand	31	-9.091	-6.251
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32	-17.743	-13.666
8. EBITDA		20.638	1.375
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	33	-832	-574
10. Neubewertung der Renditeliegenschaften	34	2.615	316
11. EBITA		22.421	1.117
12. Goodwillabschreibungen	35	-1.968	-1.067
13. EBIT		20.453	50
14. Beteiligungsergebnis	36, 37	701	1.253
15. Finanzergebnis	38	-18.860	-16.951
16. EBT		2.294	-15.648
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	39	-1.568	-3.012
18. Gewinn- und Verlustanteile Minderheitengeschafter	40	328	10.701
19. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN TÄTIGKEIT		1.054	-7.959
20. KONZERNERGEBNIS		1.054	-7.959
21. ERGEBNIS JE AKTIE (€), UNVERWÄSSERT		0,21	-2,03



KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

	2002 T€	2001 T€
ZAHLUNGSSTRÖME		
Konzernergebnis	1.054	-7.959
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und auf immaterielle Vermögensgegenstände	832	574
Abschreibungen auf den Goodwill	1.968	1.067
Wertveränderungen als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-2.615	-316
Zunahme/Abnahme der sonstigen langfristigen Verpflichtungen (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-308	-1.516
Zunahme/Abnahme der latenten Steuern	1.512	-4.420
Cashflow DVFA/SG	2.443	-12.570
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-52	-10
Zunahme/Abnahme der Forderungen und anderer Aktiva	27.372	-40.903
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-50.766	17.807
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-21.003	-35.676
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-3.782
Einzahlungen aus Abgängen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.360	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-92	-35
Einzahlungen aus Abgängen aus dem immateriellen Anlagevermögen	3	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-411	-1.149
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen	144	17.014
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.250	-358
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen	611	4.056
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-17.737	-15.771
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.372	-25
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	23.366
Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien	0	-1.886
Aufnahme/Tilgung Finanzverbindlichkeiten	-22.010	45.245
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.010	66.725
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-62.385	31.024
Konsolidierungsbedingte Änderungen	31.198	-3.045
Liquide Mittel am Anfang der Periode	40.809	12.830
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.622	40.809

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

NICHT CASHFLOW RELEVANTE TRANSAKTIONEN*Geschäftsjahr 2001*

Mit Vertrag vom 20. Februar 2001 erwarb die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft 75 % des Stammkapitals an der **JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz** (JUS), Berlin, durch Ausgabe von 500.000 Stückaktien. Weitere Anschaffungskosten i.H.v. T€ 350 sind bar geleistet worden.

An der **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft** (Bau-Verein), Hamburg, erwarb die TAG zunächst insgesamt 44,35 % der Anteile. Hierfür wurden 233.762 Stückaktien der TAG hingegeben und weitere Anschaffungskosten von T€ 37.062 in bar bezahlt.

Geschäftsjahr 2002

Durch ein Übernahmeangebot an die Bau-Verein-Aktionäre, welches am 25. Januar 2002 endete, erwarb die TAG weitere Anteile am Bau-Verein (2.695.185 Aktien). Hierfür gab die TAG 598.930 Aktien aus. Des Weiteren erwarb die TAG von einer Aktionärsgruppe weitere Aktien (995.437 Aktien) für insgesamt T€ 14.026. In Zusammenhang mit diesem Anteilserwerb sind weitere T€ 4.967 Anschaffungsnebenkosten angefallen. Die TAG hielt danach 7.447.931 Bau-Verein-Aktien bzw. 87,92 %.

Aufgrund der Optionsvereinbarung, aus dem ersten Erwerb, erwarb die TAG am 7. Februar 2002 insgesamt 26 Stück auf den Inhaber lautende JUS-Aktien zu nominal € 12.782,30, also Aktien zum Nennbetrag von insgesamt T€ 332 (18,57 % des Grundkapitals der JUS). Dies geschah im Wege einer Sachkapitalerhöhung teilweise durch Ausgabe von 50.345 TAG-Aktien sowie durch eine Barkomponente i.H.v. T€ 1.278. Weitere direkte Anschaffungsnebenkosten sind i.H.v. T€ 77 angefallen. Danach hält die TAG nunmehr insgesamt 93,57 % des Grundkapitals der JUS.

Mit Vertrag vom 20. Juni 2002 erwarb die TAG 32,66 % des Grundkapitals (= 49,49 % des stimmberechtigten Kapitals = 980 Stammaktien) sowie sämtliche stimmrechtslose Vorzugsaktien (= 1.020 Stück Aktien = 34 % des Grundkapitals) an der **AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs** Aktiengesellschaft (AGP), München. Die Kaufpreiszahlung erfolgte mit T€ 695 in bar sowie durch Ausgabe von 18.000 sich im Besitz der TAG befindlicher eigener Anteile. Weitere direkte Anschaffungsnebenkosten sind i.H.v. T€ 15 angefallen.

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung enthalten sind:

	2002 T€	2001 T€
ZAHLUNGSSTRÖME		
Gezahlte Zinsen	25.558	18.368
Erhaltene Zinsen	4.577	1.417
Erhaltene Dividenden	72	72
Gezahlte und erstattete Ertragsteuern (saldiert)	-56	-1.837



KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinn- rücklage T€	Bilanz- gewinn T€	Eigene Anteile T€	Gesamt T€
1.01.2001 HGB	900	14.471	527	586	0	16.484
IAS-Veränderungen			6.238	-13		6.225
1.01.2001 IAS	900	14.471	6.765	573	0	22.709
Ausschüttung				-123		-123
Konzernergebnis				-7.959		-7.959
Sachkapitalerhöhung	735	36.585				37.320
Barkapitalerhöhung	558	22.908				23.466
Gratisaktien	600	-600				0
Sonstiges	-39		-76		-1.847	-1.962
31.12.2001	2.754	73.364	6.689	-7.509	-1.847	73.451
Konzernergebnis				1.054		1.054
Sachkapitalerhöhung	649	26.270				26.919
Gratisaktien	1.721	-1.721				0
Sonstiges	39	-136			1.847	1.750
31.12.2002	5.163	97.777	6.689	-6.455	0	103.174

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	Eisenbahn- infrastruktur T€	Gebäudebe- wirtschaftung T€	Bauträger- tätigkeit T€	Überleitung T€	Konsolidiert T€
Aussenumsätze	1.098	15.052	123.814	0	139.964
<i>Vorjahr</i>	<i>1.051</i>	<i>11.163</i>	<i>117.325</i>	<i>0</i>	<i>129.539</i>
Innenumsätze	33	695	1.519	180	2.427
<i>Vorjahr</i>	<i>63</i>	<i>235</i>	<i>814</i>	<i>-1.709</i>	<i>-597</i>
Umsatzerlöse	1.131	15.747	125.333	180	142.391
Segmentergebnis	474	1.440	6.833	-6.453	2.294
<i>Vorjahr</i>	<i>320</i>	<i>1.907</i>	<i>-9.906</i>	<i>-7.969</i>	<i>-15.648</i>
– davon Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	-145	-145
– davon Abschreibungen	-75	-347	-410	0	-832
– davon Zinserträge	3	3.349	2.023	-797	4.578
– davon Zinsaufwendungen	0	-6.415	-16.818	-204	-23.437
– davon nicht zahlungswirksame Posten	453	-372	2.534	0	2.615
Segmentsschulden	1.331	86.286	387.378	-11.085	463.910
<i>Vorjahr</i>	<i>1.088</i>	<i>80.305</i>	<i>432.467</i>	<i>-16.255</i>	<i>497.605</i>
Segmentvermögen	2.807	191.085	421.612	-38.885	576.619
<i>Vorjahr</i>	<i>2.434</i>	<i>220.486</i>	<i>445.879</i>	<i>-51.401</i>	<i>617.398</i>
– davon assoziierte Unternehmen	0	1.377	0	-145	1.232
Segmentinvestitionen	85	389	239	0	713
<i>Vorjahr</i>	<i>36</i>	<i>294</i>	<i>286</i>	<i>0</i>	<i>616</i>



KONZERNBETEILIGUNGSBESITZ

POS.	NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	Kapital- anteil in %	über Position
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG, Tegernsee		
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1, 5
5	JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin	93,57	1
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	87,92	1
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München	49,49	1
8	Real Immobilien GmbH, Leipzig	49,98	1, 7
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
11	Studio am Zoo GmbH, Leipzig	93,57	5
12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5
13	Defod. 58 Vermögensverwaltungs AG, Leipzig	93,57	5
14	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Berlin	93,57	5
15	GbR Böhlitz-Ehrenberg, Leipzig	46,78	5
16	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5
17	WKA Gückelsberg oHG, Leipzig	93,10	5
18	GbR Elsterstr. 42/42a, Leipzig	46,78	5
19	Rathausstr. oHG, Leipzig	46,78	5
20	GbR Funkenburgstr., Leipzig	46,78	5
21	JUS AG 1. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5
22	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	87,95	5
23	GbR Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5
24	Neue Ufer GmbH & Co. KG Leipzig	46,78	5
25	GbR Siedelmeisterweg, Berlin	46,78	5
26	GbR Elsterlofts, Leipzig	46,78	5
27	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5
28	GbR Hauptstr. 38, Leipzig	46,78	5
29	Pölitstr. 6 GmbH & Co. KG, Leipzig	9,31	5
30	Mozart-/Schwägerichenstr. GbR, Leipzig	93,57	5
31	Wohnen im Loft OHG, Leipzig	93,95	5
32	IKB GmbH, Leipzig	46,78	5
33	Gottschedstr. GmbH & Co. KG, Leipzig	11,22	5
34	GbR Kirschbergstr. 78-82, Leipzig	74,85	5
35	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5

POS.	NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	Kapital- anteil in %	über Position
36	Wenzelsplatz 2-4 GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5
37	Studio am Zoo KG, Leipzig	93,57	5
38	Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5
39	Stuttgart-Südtor Projektleistungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5
40	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5
41	Defod. 58 & AGP KG Angerpassage Erfurt, Leipzig	46,78	5
42	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
43	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,926	
44	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	86,16	6
45	Bau-Verein zu Hamburg Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung mbH, Hamburg	87,92	6
46	Grundstücksgesellschaft Boschstr. GbR, Hamburg	83,52	6, 62
47	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
48	Trigometa Grundstücksverwaltung GmbH, Hamburg	87,92	6, 49
49	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	87,92	6, 49
50	G+R Altbauanierung Reinhardstr. 15 GmbH, Berlin	87,92	6, 44, 54
51	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	74,73	6, 44, 54
52	G+R Altbau-Immobilien GmbH, Berlin	87,92	6, 44
53	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	87,92	6
54	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	87,92	6
55	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6
56	Bau-Verein zu Hamburg WestHyp Immobilien GmbH, Hamburg	58,61	6, 57
57	Bau-Verein zu Hamburg Junges Wohnen GmbH, Hamburg	87,92	6
58	Urania Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	86,16	6
59	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
60	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6
61	Archplan Projekt Dianastraße GmbH, Hamburg	58,61	6, 57
62	Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 47
63	Bau-Verein zu Hamburg Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	87,92	6, 47
64	Zweite Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 47
65	Grundstücksentwicklung Habersaathstr. 31 GmbH, Berlin	43,96	6, 54
66	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	41,32	6, 57
67	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	87,92	6
68	GbR Katharinenstr., Leipzig	46,78	5
69	Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin	74,86	5
70	Fürstenbergische Häuser GmbH, Berlin	18,71	5



Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2002

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zum 31. Dezember 2002 wurde erstmals nach den International Accounting Standards (IAS – zukünftig International Financial Reporting Standards (IFRS)) des International Accounting Standards Committee (IASC), jetzt International Accounting Standards Board (IASB) und deren Auslegung durch das Standing Interpretations Committee (SIC – zukünftig International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)) aufgestellt.

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

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

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

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

WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSÄNDERUNGEN

Die TAG erstellte erstmalig für das Geschäftsjahr 2002 ihren Konzernjahresabschluss nach den Rechnungslegungsvorschriften der International Accounting Standards (IAS) und berücksichtigte hierbei folgende wesentliche, vom deutschen Recht abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Es wurde die Aktivierung und planmäßige Abschreibung von aus dem Erwerb von konsolidierungspflichtigen Tochterunternehmen resultierenden Firmenwerten vorgenommen. Die vor dem Übergang auf IAS nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften teilweise mit den Rücklagen verrechneten Firmenwerte sind ebenfalls aktiviert worden.

In Übereinstimmung mit dem per 1. Januar 2001 in Kraft getretenen IAS 40 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erstmalig im Konzernverbund zu diesem Stichtag zu Marktpreisen bilanziert. Die Bewertung der hierfür klassifizierten Immobilien erfolgte zum 1. Januar 2001 – für die Immobilien aus dem Teilkonzernbereich des Bau-Vereins (Erläuterungen hierzu siehe später) zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. Juli 2001, zum 31. Dezember 2001 sowie zum 31. Dezember 2002 – durch anerkannte externe Immobilienexperten nach dem Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. dem Discounted Cashflow (DCF) Verfahren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen der Werte aus der Umstellung zum 1. Januar 2001 wurden – unter Berücksichtigung latenter Steuern – in das Eigenkapital eingestellt oder mit dem Eigenkapital (Gewinnrücklagen) verrechnet.

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

Des Weiteren kam es ab dem 1. Januar 2002 bei langfristigen Fertigungsaufträgen zur erstmaligen Anwendung der Percentage of Completion (PoC) Methode gemäß IAS 11, da ab diesem Zeitpunkt die in der IAS-Vorschrift notwendigen Voraussetzungen an das Projektcontrolling im Konzernverbund erfüllt waren. Nach der Regelung des IAS 11 ist es bei langfristigen Fertigungsaufträgen möglich, gemäß dem anteiligen Fertigstellungsgrad, Teilgewinne zu realisieren.

Vermögenswerte und Verpflichtungen aus zukünftigen Ertragsteuerentlastungen und Ertragsteuerbelastungen sind nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode des IAS 12 (Income Taxes) unter Anwendung der für deren voraussichtliche Realisierung relevanten Steuersatz anzusetzen; dies umfasst auch die Pflicht zum Ansatz von latenten Steueransprüchen, die durch Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen mit zu erwartenden zukünftigen Gewinnen entstehen, soweit ihre Realisierung mit ausreichender Sicherheit gewährleistet ist.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit Methode“) berechnet. Der Übergangsbetrag im Vergleich zur Pensionsrückstellung in der Handelsbilanz wurde in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2001 erfolgsneutral erfasst.

Derivative Finanzinstrumente (Swapgeschäfte) wurden zum Bilanzstichtag als Vermögensgegenstand bzw. Verpflichtung mit dem Zeitwert bewertet. Jede Veränderung des Zeitwerts wurde erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nach dem handelsrechtlichen Grundsätzen werden schwebende Geschäfte nur bilanziert, falls ein Verlust droht.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Briefkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet. Die Währungsumrechnungsdifferenzen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Unternehmen im Sinne des IAS 27 beherrscht und damit als Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen wird, wurden nach SIC 33 auch die Existenz von potenziellen Stimmrechten berücksichtigt.

AUSWIRKUNGEN DES ÜBERGANGS AUF IAS

Die Umstellung auf IAS erfolgt gemäß SIC 8 unter der Annahme, dass schon immer nach IAS bilanziert worden wäre. Auf Grund der umfangreichen Unternehmensakquisitionen in den Jahren 2001 und 2002 wurde um aussagekräftige Vorjahreszahlen darstellen zu können, Pro-Forma Konzernabschlüsse für die Jahre 2002 und 2001 erstellt.

Die Auswirkungen im Vergleich zum Konzernabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2001 sind nachfolgend dargestellt. Die sich zum 31. Dezember 2001 ergebenden Unterschiede gegenüber dem HGB sind in das Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen oder der Kapitalrücklage eingestellt bzw. verrechnet.



In der Bilanz führte die Umstellung auf IAS zu folgenden Werten:

	HGB 31.12.2001 T€	IAS 31.12.2001 T€
AKTIVA		
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Goodwill	14.806	112.806
Finanzanlagen	52.272	4.332
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	117.257	493.766
Latente Steuern	0	6.493
Gesamt	184.335	617.397

	HGB 31.12.2001 T€	IAS 31.12.2001 T€
PASSIVA		
Eigenkapital und Minderheitenanteile	55.879	119.792
Sonderposten	162	0
Langfristige Verpflichtungen	6.459	119.892
Kurzfristige Verpflichtungen und Rechnungsabgrenzung	121.835	371.476
Latente Steuern	0	6.237
Gesamt	184.335	617.397

Im Einzelnen liegen den Veränderungen vor allem folgende Sachverhalte zu Grunde:

Für die im HGB-Konzernabschluss unter dem Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, sind unter der Anwendung des Bewertungsmodells des beizulegenden Wertes die auf den Objekten liegenden stillen Reserven aufzudecken und unter einer gesonderten Bilanzposition auszuweisen. Dies führt zu einem erhöhten Bilanzansatz dieser Immobilien, als auch zur Erhöhung des Eigenkapitals. Zukünftige Auswirkungen ergeben sich aus Erträgen und Aufwendungen aus Wertveränderungen.

Geschäfts- und Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften werden gemäß IAS 22 aktiviert und über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr erworbene Unternehmen werden nach IAS 22 mit dem Wert der hingegebenen Wirtschaftsgüter bewertet. Hieraus ergeben sich im Konzernabschluss neben erhöhten Anschaffungskosten der Beteiligungen auch Erhöhungen des Eigenkapitals durch die Gegenbuchung mit der Kapitalrücklage.

Aktive und passive latente Steuern beruhen auf temporären Differenzen zwischen dem IAS-Abschluss und dem Jahresabschluss nach steuerlichen Vorschriften.

Das Vorjahresergebnis nach HGB ist wie folgt ins Vorjahresergebnis nach IAS überzuleiten:

	2001 T€
Konzernüberschuss HGB	3.868
Eliminierung Konzernbuchungen 2001	2.574
Veränderung Ergebnis JUS	-2.449
Ergebnis Bau-Verein 1.07. – 31.12.2001	-19.729
Wertsteigerungen Renditeliegenschaften	374
Abschreibungen Sachanlagen	357
Latente Steuern	-135
Konzernbuchungen 2001	7.476
Sonstige Veränderungen	-295
Konzernergebnis IAS	-7.959

Die Veränderung des Ergebnisses JUS resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Materialeinsatzes und der Verminderung des Finanzergebnisses. Wertsteigerungen von Renditeliegenschaften sind mit T€ 597 und latente Steueraufwendungen in Höhe von T€ 392 angesetzt worden.

Im Ergebnis nach HGB erfolgte eine Konsolidierung bisher ohne den Bau-Verein. Nach IAS im Rahmen der Vollkonsolidierung wurde die Gewinn- und Verlustrechnung des Bau-Vereins jedoch für 6 Monate vom 1. Juli bis 31. Dezember 2001 berücksichtigt.

In den Konzernbuchungen 2001 wurden die Beteiligungsergebnisse der Tochtergesellschaften in Höhe von T€ 2.467 eliminiert. Abschreibungen auf den Goodwill sind in Höhe von T€ 1.035 angesetzt worden. Ebenso enthält der Wert den anteiligen Verlust des Bau-Vereins in Höhe von T€ 10.978, der den Minderheiten zuzurechnen ist.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2002 sind neben der TAG grundsätzlich alle Unternehmen mit Geschäftstätigkeit einbezogen, bei denen die TAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die TAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt.

Wesentliche assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

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

Der Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2002. Die gemeinsame Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns gemäß §§ 285 Nr. 11 und 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB wird beim Handelsregister des Amtsgerichts München hinterlegt. Entsprechend der beigefügten Übersicht der Beteiligungsverhältnisse sind wesentliche in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen sowie die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen aufgeführt.



Die TAG hält direkt oder indirekt zum 31. Dezember 2002 100 % an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG), 99,58 % an der Feuerbachstr. 17/17 a AG & Co. KG, Leipzig, 98 % an der Kraftverkehr Tegernsee Immobiliengesellschaft mbH, Tegernsee (KVT), 93,57 % an der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (JUS), 93,95 % an der Wohnen im Loft JUS AG & CO. oHG, Leipzig, 87,92 % an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein) sowie 66,66 % (davon nur 49,49 % stimmberechtigt) an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München (AGP) und 49,98 % an der REAL Immobilien GmbH, Leipzig (REAL).

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses nach IAS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

UNTERNEHMENSERWERBE

Mit Einbringungsvertrag vom 20. Februar 2001 erwarb die TAG 75 % (T€ 1.342 am Stammkapital, 105 Aktien) an der **JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz** (JUS oder JUS AG), Berlin, durch Ausgabe von 500.000 Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung zum 3. April 2001 (Handelsregistereintragung). Der Wert der ausgegebenen Aktien betrug T€ 27.500. Des Weiteren sind direkte Anschaffungskosten i.H.v. T€ 350 bar geleistet worden.

Die Erstkonsolidierung, im Rahmen einer Vollkonsolidierung nach IAS 22, erfolgte als Unternehmenserwerb zum 1. April 2001. Hierbei kam es zu einer Neubewertung der identifizierbaren Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der JUS in Höhe des erworbenen Anteils an der Gesellschaft (IAS 22.32). Ein hieraus zwischen Anschaffungskosten und anteiligen neubewerteten Vermögensgegenständen und Schulden resultierender Unterschiedsbetrag wurde als Goodwill (Firmenwert) gemäß IAS 22.41 ff. angesetzt. Die Abschreibung des Goodwill erfolgte ab dem 1. April 2001 linear planmäßig über die geschätzte Nutzungsdauer von 20 Jahren (IAS 22.44 ff.). Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufteilung des Kaufpreises dar:

	1.04.2001 T€
Sachanlagevermögen	14.995
Sonstiges Anlagevermögen	635
Aktive latente Steuern	2.226
Vorräte	33.188
Liquide Mittel	21.581
Sonstige Aktiva	4.121
Langfristige Verbindlichkeiten	-8.385
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-66.895
Firmenwert	26.384
Anschaffungskosten	27.850

Auf Grund der Regelung der IAS (22.19) fanden ab dem 1. April 2001 insgesamt 75 % des Ergebnisses der JUS AG in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung der TAG Berücksichtigung. Gleichzeitig ist in den nach IAS notwendigen Pro-Forma-Angaben für das Vorjahr (am Ende dieses Kapitels) die Konsolidierung der JUS AG ab dem 1. Januar 2001 dargestellt.

In der vorstehenden Vereinbarung vom 20. Februar 2001 hatten die restlichen Aktionäre der JUS sowie die TAG eine Vereinbarung geschlossen, nach deren Inhalt die TAG den Verkäufern die unwiderrufliche Option gewährte (Put-Option), in der Zeit vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Januar 2002 die von ihnen gehaltenen Aktien (35 Stück = 25 %) an der JUS an die TAG zu verkaufen und zu übertragen. Der TAG stand es frei, den Kaufpreis in bar oder durch Ausgabe von TAG-Aktien zu leisten.

Die Optionsvereinbarung wurde durch einen Vertrag zwischen den Veräußerern und der TAG vom 7. Februar 2002 operativ umgesetzt. Nach diesem Vertrag wurden insgesamt 26 Stück auf den Inhaber lautende JUS-Aktien zu nominal € 12.782,30, also Aktien zum Nennbetrag von insgesamt T€ 332 (18,57 % des Grundkapitals der JUS), an die TAG übertragen. Dies geschah im Wege einer Sachkapitalerhöhung teilweise durch Ausgabe von 50.345 TAG-Aktien im Wert von T€ 2.064 sowie durch eine Barkomponente am 7. Februar 2002 i.H.v. T€ 1.278. Weitere direkte Anschaffungsnebenkosten sind i.H.v. T€ 77 angefallen. Danach hält die TAG nunmehr insgesamt 93,57 % des Grundkapitals der JUS. Die Kapitalerhöhung der TAG wurde am 25. April 2002 in das Handelsregister eingetragen.



Da in dem Zeitraum zwischen 7. Februar und 25. April 2002 bei der JUS keine wesentlichen Geschäftsvorfälle mit Bedeutung angefallen sind, erfolgte die Vollkonsolidierung der neu erworbenen 18,57 % an der JUS zum 31. März 2002. Gemäß IAS 22.36 ist bei einem sukzessiven Anteilerwerb jede bedeutende Transaktion zum Zweck der Festlegung des sich aus der jeweiligen Transaktion ergebenden Geschäfts- oder Firmenwertes oder negativen Unterschiedsbetrages einzeln zu bewerten. Somit erfolgte zum 31. März 2002 wiederum eine Neubewertung der anteiligen Vermögensgegenstände und Schulden bei der JUS. Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufteilung des Kaufpreises für die zusätzlich erworbenen 18,57 % dar, wobei der hieraus resultierende Firmenwert analog zu den o.g. Ausführungen behandelt wird:

	31.03.2002 T€
Renditeliegenschaften	799
Sachanlagevermögen	677
Sonstiges Anlagevermögen	145
Aktive latente Steuern	423
Vorräte	10.199
Liquide Mittel	2.045
Sonstige Aktiva	2.687
Langfristige Verbindlichkeiten	-4.612
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-11.670
Firmenwert	2.726
Anschaffungskosten	3.419

Somit sind ab dem 1. April 2002 93,57 % des Ergebnisses der JUS in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung der TAG mit einbezogen worden.

An der **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft** (Bau-Verein), Hamburg, erwarb die TAG im ersten Schritt im Rahmen einer Barkapitalerhöhung am 14. Juni 2001 769.998 Aktien zu insgesamt T€ 8.470. Das Grundkapital des Bau-Vereins betrug anschliessend T€ 25.410 und war eingeteilt in 8.469.997 nennwertlose Stückaktien. Die Beteiligung der TAG betrug nach diesem Schritt 9,09 %.

Im zweiten Schritt, welcher am 29. Juni 2001 wirtschaftlich abgeschlossen war, erwarb die TAG gegen Barzahlung 1.990.874 Aktien zu insgesamt T€ 28.051 am Bau-Verein. Nach dieser Übertragung hielt die TAG 2.760.872 Aktien bzw. 32,60 % an dieser Gesellschaft.

Im dritten Schritt erlangte die TAG, durch Ausgabe neuer TAG-Aktien von 233.762 Stück, 995.437 Aktien am Bau-Verein. Die Übertragung wurde wirksam mit der Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der TAG am 12. Juli 2001. Die TAG hielt nach diesem Schritt 3.756.309 Bau-Verein-Aktien bzw. 44,35 %.

Da die TAG auf Grund einer Call-Option weitere potenzielle Stimmrechte (SIC 33) besaß, und es ihr möglich war die Gesellschaft faktisch zu beherrschen, erfolgte aus Vereinfachungsgründen ab dem 1. Juli 2001 eine Vollkonsolidierung des Bau-Vereins i.H.v. 44,35 %.

Die weiteren direkten Anschaffungskosten für diese Erwerbsschritte betragen T€ 541, die in bar zu begleichen waren. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt erfolgte gem. IAS 22 eine Neubewertung der anteiligen Vermögensgegenstände und Schulden des Bau-Vereins, ein hieraus resultierender Differenzbetrag war als Goodwill zu qualifizieren, und wird über 20 Jahre linear abgeschrieben. Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufteilung des Kaufpreises dar:

	1.07.2001 T€
Renditeliegenschaften	26.300
Sonstiges Anlagevermögen	3.155
Aktive latente Steuern	1.979
Vorräte	162.243
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.166
Sonstige Aktiva	114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-135.885
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7.870
Rückstellungen	-8.729
Sonstige Passiva	-12.607
Passive latente Steuern	-814
Firmenwert	1.828
Anschaffungskosten	46.880

Ab dem 1. Juli 2001 ist das Ergebnis des Bau-Vereins mit 44,35 % in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 22 eingeflossen. Gleichzeitig ist in den nach IAS notwendigen Pro-Forma-Angaben für das Vorjahr die Konsolidierung des Bau-Vereins ab dem 1. Januar 2001 dargestellt.

Durch öffentliches Übernahmeangebot vom 11. Dezember 2001 bot die TAG den Bau-Verein-Aktionären an, 4,5 Bau-Verein-Aktien gegen eine TAG-Aktie zu tauschen. Die Angebotsfrist begann am 12. Dezember 2001 und endete am 18. Januar 2002. Am 25. Januar 2002 wurde die Übernahmeerklärung wirksam. Hiernach erhielt die TAG durch Hingabe von 598.930 TAG-Aktien im Gegenzug 2.695.185 Bau-Verein-Aktien. Des Weiteren erwarb die TAG mit vorgenanntem Vertrag von der Aktionärsgruppe im Rahmen einer Put-Option am 25. Januar 2002 insgesamt 995.437 Bau-Verein Aktien für insgesamt T€ 14.026. In dieser Vereinbarung mit der Investorengruppe sind weitere vertragliche Regelungen bzgl. Kaufpreisstundung und verschiedener Optionen geregelt. In Zusammenhang mit diesem Anteilserwerb sind weitere T€ 4.967 Anschaffungsnebenkosten angefallen. Die TAG hielt danach 7.447.931 Bau-Verein-Aktien bzw. 87,92 %.



Auf Grund der Regelung in IAS 22.36 ist bei einem sukzessiven Anteilswerb jede bedeutende Transaktion zum Zweck der Festlegung des sich aus der jeweiligen Transaktion ergebenden Geschäfts- oder Firmenwertes oder negativen Unterschiedsbetrages (Badwill) einzeln zu bewerten. Somit erfolgte zum 1. Januar 2002 wiederum eine Neubewertung der anteiligen Vermögensgegenstände und Passiva beim Bau-Verein für die neu erworbenen 43,57 %. Die folgende Tabelle stellt die Aufteilung des Kaufpreises für die zusätzlich erworbenen Anteile dar, wobei der hierbei resultierende Firmenwert wiederum analog zu den o.g. Ausführungen behandelt wird:

	1.01.2002 T€
Renditeliegenschaften	25.576
Sonstiges Anlagevermögen	2.499
Aktive latente Steuern	1.877
Vorräte	146.994
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19.774
Sonstige Aktiva	590
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-133.607
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.897
Rückstellungen	-10.468
Sonstige Passiva	-13.990
Passive latente Steuern	-681
Firmenwert	8.150
Anschaffungskosten	43.817

Das Ergebnis des Bau-Vereins ist ab dem 1. Januar 2002 mit einem Anteil von 87,92 % in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung einbezogen worden.

Mit Vertrag vom 20. Juni 2002 erwarb die TAG 32,66 % des Grundkapitals (= 49,49 % des stimmberechtigten Kapitals = 980 Stammaktien) sowie sämtliche stimmrechtslose Vorzugsaktien (= 1.020 Stück Aktien = 34 % des Grundkapitals) an der **AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs AG** (AGP), München. Der Anteil am Grundkapital beträgt somit 66,66 %, wobei hiervon nur 49,49 % stimmberechtigt sind.

Die Kaufpreiszahlung erfolgte mit T€ 695 in bar sowie durch Ausgabe von 18.000 sich im Besitz der TAG befindlicher eigener Anteile. Weitere direkte Anschaffungsnebenkosten sind i.H.v. T€ 15 angefallen. Da die TAG bei der AGP zwar einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat, diese aber nicht beherrscht, erfolgt gem. IAS 28 eine Bilanzierung at Equity. Nach IAS 28.17 sind Anteile an einem assoziierten Unternehmen erstmalig in der Gestalt zu bilanzieren, dass den Anschaffungskosten das anteilige zu Zeitwerten neubewertete Reinvermögen der erworbenen Gesellschaft gegenüber gestellt wird. Ein hierbei resultierender Differenzbetrag ist als Firmenwert zu bilanzieren, dessen Behandlung gemäß IAS 22 bilanziert wird. Die erstmalige Einbeziehung in den Konzernabschluss erfolgte aus Vereinfachungsgründen zum 30. Juni 2002. Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Aufteilung des Kaufpreises ersichtlich:

	30.06.2002 T€
Renditeliegenschaften	7.093
Sonstiges Anlagevermögen	9
Aktive latente Steuern	375
Sonstige Aktiva	182
Sonstige Passiva	-5.751
Passive latente Steuern	-863
Firmenwert	314
Anschaffungskosten	1.359

Mit Gründungsvertrag vom 25. November 2002 wurde mit einem Kapitalanteil unmittelbar und mittelbar von 49,98 % (entspricht einem Stammkapital auf Konzernbasis von T€ 990) die **Real Immobilien GmbH**, Leipzig, gegründet. Diese Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2002 noch keine Aktivitäten ausgeübt. Insofern wurde auf eine Equity-Konsolidierung verzichtet.

PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS 2001

Aus der nachfolgend dargestellten Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 (Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung 2001) und den Erläuterungen zur Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2001, ist ersichtlich, wie sich die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzern der TAG darstellt, wenn zum 1. Januar 2001 eine Vollkonsolidierung der JUS AG (75 % – anstatt zum 1. April 2001) und des Bau-Verein (44,35 % – anstatt zum 1. Juli 2001) vorgenommen wird.

Veränderungen in der Bilanz ergeben sich ausschließlich in der Ermittlung des Firmenwertes. Bei angemessener Erstkonsolidierung des Bau-Vereins und der JUS bereits zum 1. Januar 2001 errechnet sich ein Firmenwert nach Abschreibungen zum 31. Dezember 2001 in Höhe von T€ 26.141.

PRO-FORMA-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2001

	2001 T€
Umsatzerlöse	169.177
Sonstige betriebliche Erträge	6.060
Bestandsveränderung unfertige Erzeugnisse	20.819
Andere aktivierte Eigenleistungen	829
Materialaufwand	-159.161
Personalaufwand	-9.748
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.399
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-896
Neubewertung der Renditeliegenschaften	116
Goodwillabschreibungen	-1.389
Beteiligungsergebnis	1.253
Finanzergebnis	-26.909
EBT	-19.248
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.434
Konzernjahresüberschuss	-21.682
Gewinnanteil von Minderheitsgesellschaftern	12.016
Konzernergebnis	-9.666
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	-2,46

PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS 2002

Die Unterschiede, wie sich die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns der TAG darstellen würden, wenn zum 1. Januar 2002 bereits eine Vollkonsolidierung der JUS AG (93,57 % – anstatt zum 1. April 2002) vorgenommen wird finden einzig ihren Niederschlag im Firmenwert und in dem Ergebnisanteil für Minderheiten. Der Firmenwert der in 2002 erworbenen Anteile an der JUS würde sich um T€ 141 auf T€ 2.584 vermindern. Da jedoch die Abschreibung auf den Goodwill für das volle Geschäftsjahr berechnet werden müsste, erhöht sich die Firmenwertabschreibung um T€ 27 auf T€ 129. In der Gewinn- und Verlustrechnung des Pro-forma-Abschlusses würde um diesen Betrag der Verlust erhöht werden. Zuzüglich des errechneten Minderheitenanteils des Verlusts für das erste Quartal 2002 der JUS in Höhe von T€ 190 käme es zu einer weiteren Verlusterhöhung um exakt diesen Betrag.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN*a. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)*

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden durch unabhängige externe anerkannte Immobilien-gutachter meist nach der Discounted Cashflow (DCF) Methode bzw. andere anerkannte Ermittlungsverfahren ab dem Beginn der Vorjahresberichtsperiode zum 1. Januar 2001 ermittelt. Veränderungen des Effektes aus der Umstellung zum 1. Januar 2001 wurden – unter Berücksichtigung latenter Steuern – dem Eigenkapital (Gewinnrücklagen) gutgeschrieben (IAS 40.70).

Die Vorschrift des IAS 40 kam auch bei den Pro-Forma-Abschlüssen 2002 und 2001 zur Anwendung.

b. Sachanlagen

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

c. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

d. Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)

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

e. Finanzanlagen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28 i.V.m. IAS 39 mit den Anschaffungskosten, die anderen Finanzanlagen werden gemäß IAS 39 mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren „Fair Value“ angesetzt. Vorhandene Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden unter den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen, die Bilanzierung erfolgt analog zu den Regelungen von IAS 22.

f. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

Unfertige Bauten werden, sofern es sich um eine langfristige Auftragsfertigung handelt, ab dem Geschäftsjahr 2002 nach IAS 11 bilanziert, falls die notwendigen Voraussetzungen der IAS Regelung vorliegen.

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



Als einzelner Fertigungsauftrag im Sinne von IAS 11 wird die einzelne verkaufte, bzw. nach Verkauf vertragsgemäß zu modernisierende Wohneinheit abgegrenzt. Die Auftrags Erlöse nach IAS 11.11 entsprechen dem notariell zu beurkundenden Kaufpreis der jeweils beurkundeten Wohneinheit.

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

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

Die Anwendung von IAS 11 ab 1. Januar 2002, ist als Planänderung zu qualifizieren. Da im Vorjahr die Voraussetzungen an das Projektcontrolling hierfür noch nicht vorlagen, ist eine Quantifizierung des hieraus resultierenden Ergebnisbetrages, der sich in den verschiedenen vorangegangenen Wirtschaftsjahren ergeben würde, nicht zu ermitteln.

g. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

h. Liquide Mittel

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

i. Latente Steuern

Die jährlichen Ertragsteuern werden auf Grund einer einheitlichen Bewertung auf das Konzernergebnis berechnet.

Latente Ertragsteuern werden gemäß IAS 12 auf Grund der Balance Liability Method nur auf temporäre Differenzen zwischen Konzern- und Steuerbilanzwerten von Aktiva und Passiva mit einem Steuersatz von rund 40 % gebildet.

Ein Aktivansatz von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wird nur in dem Umfang gebildet, in dem es innerhalb eines überschaubaren Planungshorizontes wahrscheinlich ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Verrechnung zur Verfügung steht, und die steuerlichen Vorschriften eine Verlustnutzung zulassen.

j. Rückstellungen für Pensionen

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

k. Sonstige langfristige Verpflichtungen und Rückstellungen

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

l. Übrige Verbindlichkeiten und Passiva

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

m. Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge die das Geschäftsjahr betreffen werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung sind realisiert, wenn die geschuldete Lieferung oder Leistung erbracht wurde, der Gefahrenübergang erfolgte und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig zu schätzen ist. Des Weiteren werden langfristige Fertigungsaufträge wie bereits ausgeführt ab dem 1. Januar 2002 gemäß IAS 11 bilanziert. Hiernach werden soweit die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, bereits in Anlehnung an den Projektfortschritt, bei dem ein Gewinn zu erwarten ist, Umsatzerlöse und Aufwendungen der Berichtsperioden anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad ausgewiesen.

Ebenso sind auf Grund der Regelung des IAS 40 (siehe hierzu auch die obigen Ausführungen), der Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert (Renditeliegenschaften), Wertsteigerungen und Wertminderungen der Immobilien in der jeweiligen Berichtsperiode als Ertrag bzw. Aufwand in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

n. Auftragskosten für langfristige Fertigungsaufträge

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

o. Fremdkapitalkosten

Die angefallenen Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden konnten, wurden gem. IAS 23 als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Die Aktivierung der Aufwendungen endete zu dem Zeitpunkt in dem der Vermögensgegenstand für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf fertiggestellt war. Werden jedoch für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- bzw. Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, sind die Fremdkapitalkosten die während dieser Zeit anfallen gemäß IAS 23.22 nicht aktiviert worden. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten erfolgte erstmalig ab dem 1. Januar 2002.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

01 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITELIEGENSCHAFTEN)

Immobilien die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden sind gem. IAS 40 als Renditeliegenschaften zu qualifizieren. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt der Ansatz zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Folgebewertung hat für diese Immobilien mit den Marktwerten (Fair Value) zu erfolgen, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam im betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand auszuweisen sind. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien sind durch unabhängige externe anerkannte Immobilien-gutachter, meist nach der Discounted Cashflow (DCF) Methode bzw. andere anerkannte Ermittlungsverfahren, ab dem Beginn der Vorjahresberichtsperiode zum 1. Januar 2001 ermittelt worden. Veränderungen des Effektes aus der Umstellung zum 1. Januar 2001 wurden – unter Berücksichtigung latenter Steuern – dem Eigenkapital (Gewinnrücklagen) gutgeschrieben (IAS 40.70).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit 1. Januar 2001 dar:

	T€
RENDITELIEGENSCHAFTEN	
Stand per 1.01.2001 Anschaffungskosten	15.475
Zugang Konsolidierungskreis	59.254
Zugänge 2001	3.782
Marktwertveränderungen zum 31.12.2001	316
Stand per 31.12.2001	78.827
Abgänge 2002	1.360
Umbuchungen	1.942
Marktwertveränderungen zum 31.12.2002	2.615
Stand per 31.12.2002	82.024

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr T€ 56.733 (Vorjahr: T€ 51.741) mit Grundpfandrechten gesichert. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen die Immobilien zu erstellen, zu entwickeln bzw. Instandhaltungen durchzuführen lagen zum 31. Dezember 2002 nicht vor.

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

	2002 T€	2001 T€
RENDITELIEGENSCHAFTEN		
Mieterlöse Renditeliegenschaften	7.892	4.953
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung etc.) für vermietete Objekte	6.044	2.237

02 SACHANLAGEN

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

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

	Jahre
NUTZUNGSDAUERN	
Gebäude	50
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 10

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

SACHANLAGEN ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN	Grundstücke mit Wohn- bauten T€	Grundstücke mit Geschäfts- bauten T€	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken T€	Maschinen T€	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0	540	365	905
Zugang Konsolidierungskreis	958	20.438	195	2.176	2.154	25.921
Zugänge 2001	54	41	0	23	1.031	1.149
Abgänge 2001	0	17.395	0	5	189	17.589
Umbuchungen	0	0	0	0	-53	-53
Stand per 31.12.2001	1.012	3.084	195	2.734	3.308	10.333
Zugänge 2002	0	0	62	48	301	411
Abgänge 2002	0	0	52	20	649	721
Umbuchungen	159	-135	0	0	0	24
Stand per 31.12.2002	1.171	2.949	205	2.762	2.960	10.047



SACHANLAGEN ABSCHREIBUNGEN	Grundstücke mit Wohn- bauten T€	Grundstücke mit Geschäfts- bauten T€	Unbebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grundstücken T€	Maschinen T€	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0	222	186	408
Zugang Konsolidierungskreis	767	1.132	70	221	1.607	3.797
Zugänge 2001	60	185	0	51	253	549
Abgänge 2001	0	491	0	70	154	715
Umbuchungen	-6	0	0	130	0	124
Stand per 31.12.2001	821	826	70	554	1.892	4.163
Zugänge 2002	107	119	2	142	411	781
Abgänge 2002	0	0	52	20	557	629
Umbuchungen	-856	-99	0	0	0	-955
Stand per 31.12.2002	72	846	20	676	1.746	3.360
Buchwert 31.12.2002	1.099	2.103	185	2.086	1.214	6.687
Buchwert 31.12.2001	191	2.258	125	2.180	1.416	6.170

Des Weiteren bestehen Grundpfandrechte für die Grundstücke mit Geschäftsbauten i.H.v. T€ 782 (Vorjahr: T€ 180) sowie für die Grundstücke mit Wohnbauten von T€ 4.211 (Vorjahr: T€ 4.225).

03 IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte T€	Geleistete An- zahlungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	287	0	287
Zugänge 2001	35	0	35
Stand per 31.12.2001	322	0	322
Zugänge 2002	22	70	92
Abgänge 2002	135	0	135
Stand per 31.12.2002	209	70	279

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE ABSCHREIBUNGEN	Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte T€	Geleistete An- zahlungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	217	0	217
Zugänge 2001	25	0	25
Stand per 31.12.2001	242	0	242
Zugänge 2002	51	0	51
Abgänge 2002	132	0	132
Stand per 31.12.2002	161	0	161
Buchwert 31.12.2002	48	70	118
Buchwert 31.12.2001	80	0	80

04 GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Geschäfts- oder Firmenwerte, auch solche aus Kapitalkonsolidierungen, werden in Übereinstimmung mit IAS 22 aktiviert und planmäßig linear über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren abgeschrieben. Für die Bestimmung der Nutzungsdauer von Firmenwerten ist insbesondere die konzernstrategische Bedeutung der jeweiligen Akquisition im Hinblick auf Erzielung von Synergieeffekten und Eintrittsmöglichkeiten in neue Märkte maßgeblich. Die Werthaltigkeit der Firmenwerte ist auf Grund der Vorschriften der IAS regelmäßig zu überprüfen (Impairment Test). Liegen Anzeichen für eine Wertminderung vor, so sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den Recoverable Amount vorzunehmen.

Die aus den Kapitalkonsolidierungen in den Jahren 2001 und 2002 entstandenen wesentlichen Firmenwerte aus den Akquisitionen der JUS AG (Zugang im Berichtsjahr T€ 2.726, Vorjahr: T€ 26.384) und der Bau-Verein zu Hamburg AG (Zugang T€ 8.150, Vorjahr: T€ 1.828) sind auf Grund dessen, zu den jeweiligen Bilanzstichtagen auf deren Werthaltigkeit überprüft worden. Ein Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung lag hiernach nicht vor.



Aus dem Erwerb zum 31. Dezember 2000 der Feuerbachstr. 17/17a AG & Co. KG resultierte ein negativer Firmenwert. Auf Grund verschiedener Beteiligungswechsel im Teilkonzernverbund der JUS AG, erhöhte sich dieser in den Jahren 2001 und 2002 auf einen Betrag von T€ 187. Durch diese Beteiligungswechsel hält die TAG zwischenzeitlich rund 99,6 % an der Feuerbachstr. 17/17a AG & Co. KG. Der negative Unterschiedsbetrag wurde gemäß IAS 22.61 im Berichtsjahr erfolgswirksam aufgelöst. Die Erträge aus der Auflösung des negativen Geschäftswertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

	T€
FIRMENWERTE/ANSCHAFFUNGSKOSTEN	
Stand per 1.01.2001	0
Zugang Konsolidierungskreis	826
Zugänge 2001	28.040
Stand per 31.12.2001	28.866
Abgang Konsolidierungskreis	-173
Zugänge 2002	12.459
Stand per 31.12.2002	41.152

	T€
FIRMENWERTE/ABSCHREIBUNGEN	
Stand per 1.01.2001	0
Zugang Konsolidierungskreis	70
Zugänge 2001	1.067
Stand per 31.12.2001	1.137
Zugänge 2002	1.968
Stand per 31.12.2002	3.105
Buchwert 31.12.2002	38.047
Buchwert 31.12.2001	27.729

05 FINANZANLAGEN

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

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

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

Die Finanzanlagen entwickelten sich – ausgehend von den Anfangsbeständen des Jahres 2001 – im Geschäftsjahr 2002 wie folgt:

FINANZANLAGEN ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN	Anteile an verbundene Unternehmen T€	Ausleih- ungen an verbundene Unternehmen T€	Beteiligungen und Genossen- schafts- anteile T€	Ausleihungen an Unter- nehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht T€	Anteile an assozierten Unternehmen T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	5.531	367	1.615	0	0	7.513
Zugänge 2001	324	8	639	0	0	971
Abgänge 2001	2.479	13	1.564	0	0	4.056
Umbuchungen	-25	0	0	0	0	-25
Stand per 31.12.2001	3.351	362	690	0	0	4.403
Zugänge 2002	23	16	1.103	896	1.377	3.415
Abgänge 2002	0	20	0	0	145	165
Umbuchungen	41	0	-39	0	0	2
Stand per 31.12.2002	3.415	358	1.754	896	1.232	7.655

FINANZANLAGEN ABSCHREIBUNGEN	Anteile an verbundene Unternehmen T€	Ausleih- ungen an verbundene Unternehmen T€	Beteiligungen und Genossen- schafts- anteile T€	Ausleihungen an Unter- nehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht T€	Anteile an assozierten Unternehmen T€	Summe T€
Stand per 1.01.2001	0	0	0	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	56	0	15	0	0	71
Zugänge 2001	0	0	294	0	0	294
Abgänge 2001	0	0	294	0	0	294
Umbuchungen	0	0	0	0	0	1
Stand per 31.12.2001	56	0	15	0	0	71
Zugänge 2002	0	0	2	0	0	2
Abgänge 2002	0	0	-611	0	0	-611
Stand per 31.12.2002	56	0	628	0	0	684
Buchwert 31.12.2002	3.359	358	1.126	896	1.232	6.971
Buchwert 31.12.2001	3.295	362	675	0	0	4.332



06 AKTIVE STEUERABGRENZUNG

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

07 ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

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

	2002 T€	2001 T€
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	314.825	330.629
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	57.433	53.998
Sonstiges	63	55
Geleistete Anzahlungen (nicht PoC)	7.378	6.359
Gesamt	379.699	391.041

Zu den einzelnen Positionen verweisen wir auf unsere nachfolgenden Ausführungen

08 ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE

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

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

	2002 T€	2001 T€
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT UNFERTIGEN BAUTEN		
Stand per 1.01.	53.998	0
Zugang Konsolidierungskreis	0	38.156
Zugänge	27.970	48.894
Abgänge (als Aufwand in Gewinn- und Verlustrechnung)	22.311	33.052
Umgliederung	-2.224	0
Stand per 31.12.	57.433	53.998
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	47.932	48.998

	2002 T€	2001 T€
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT FERTIGEN BAUTEN		
Stand per 1.01.	330.629	0
Zugang Konsolidierungskreis	0	357.451
Zugänge	51.639	31.369
Abgänge (als Aufwand in Gewinn- und Verlustrechnung)	67.368	42.410
Umgliederung	125	0
Wertminderungen auf Nettoveräußerungswert	-200	-15.781
Stand per 31.12.	314.825	330.629
hiervon mit Grundpfandrechten besichert	314.799	330.599

Bei den Grundstücken mit einem Buchwert von T€ 1.519 (Vorjahr: T€ 26.612) kam es zum Ansatz des niedrigeren Nettoveräußerungswertes.

Bei den Bauvorhaben, bei denen es sich um eine langfristige Auftragsfertigung handelt und insoweit die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, wurde ab dem Geschäftsjahr 2002 zur Bilanzierung nach IAS 11 die sog. Percentage of Completion (PoC) Methode angewendet. Hiernach ist es bei langfristigen Fertigungsaufträgen möglich, gemäß dem anteiligen Fertigstellungsgrad, Teilgewinne zu realisieren. Zu den hierzu notwendigen Voraussetzungen und der Klassifizierung verweisen wir auf unsere einleitenden Ausführungen. Gemäß IAS 11.22 sind hiernach Auftragserlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem jeweiligen Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Umsatzerlöse und Aufwendungen zu erfassen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist nach IAS 11.36 sofort in der Berichtsperiode als Aufwand zu bilanzieren.

Die Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten gliedern sich wie folgt in langfristige Fertigungsaufträge bei denen gemäß IAS 11 die PoC-Methode Anwendung fand:

	Unfertige Erzeugnisse 2002 T€	Fertige Erzeugnisse 2002 T€
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN		
Langfristige Fertigungsaufträge (PoC)	3.485	0
Übrige	53.948	314.825
Gesamt	57.433	314.825

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

	2002 T€
PERCENTAGE OF COMPLETION (POC)	
Auftragserlöse aus PoC	10.285
Angefallene Kosten für PoC (Bestandsveränderung)	-6.559
Realisierte Gewinne aus PoC (Nach latenten Steuern)	1.071
Erhaltene Anzahlungen für PoC Objekte	3.239
Einbehalte aus PoC Objekten	0



Im Berichtsjahr wurden gemäß IAS 23 erstmals Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 2.121 bei den Grundstücken aktiviert. Die im Vorjahr zu aktivierenden Zinsen hätten sich auf rund T€ 2.000 belaufen.

09 VORRÄTE – SONSTIGE

Bei den Vorräten handelt es sich im Wesentlichen um Roh-, Betriebs- und Hilfsstoffe.

10 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert abzüglich angemessener Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 1.428 (Vorjahr: T€ 2.054). Im einzelnen teilen sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie folgt auf:

	31.12.2002 T€	31.12.2001 T€
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.989	47.427
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48	1.221
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.173	3.627
Sonstige Vermögensgegenstände	8.448	9.440
Gesamt	45.658	61.715

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

	2002 T€	2001 T€
FÄLLIGKEIT		
Bis ein Jahr	45.607	61.659
Ein Jahr bis fünf Jahre	51	56
Über fünf Jahre	0	0
Gesamt	45.658	61.715

11 LIQUIDE MITTEL

In den liquiden Mitteln in Höhe von T€ 9.622 (Vorjahr: T€ 40.809) sind Schecks, Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Fälligkeit der liquiden Mittel ist insgesamt unter einem Jahr.

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

12 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Abgrenzungsposten von T€ 229 (Vorjahr: T€ 201) betrifft im Wesentlichen folgende Positionen

	2002 T€	2001 T€
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Versicherungen und Mitgliedsbeiträge etc.	229	158
Disagio	0	43
Gesamt	229	201

13 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital des TAG Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2002 T€ 5.163 (Vorjahr: T€ 2.754) und ist eingeteilt in 5.162.661 Stück stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien (Vorjahr: 2.753.500 Stück stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien (um 39.000 Stück eigene Aktien vermindert ausgewiesen)).

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. August 2001 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 598.930 Stück nennwertloser Stückaktien gegen Sacheinlage von Aktien des Bau-Vereins um T€ 599 auf T€ 3.392 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Februar 2002.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. August 2001 wurde das Grundkapital um weitere T€ 50 auf T€ 3.442 gegen Sacheinlage von Aktien der JUS erhöht.

Die Hauptversammlung der TAG hat auf der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2002 die Herabsetzung des Grundkapitals zum Zwecke der Glättung für eine Kapitalerhöhung durch Einziehung einer voll eingezahlten Aktie zu Lasten der anderen Gewinnrücklagen beschlossen. Gleichzeitig wurde durch die Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um T€ 1.721 auf T€ 5.163 durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 9. Juli 2002.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 25. Juni 2007 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 2.581 durch Ausgabe von bis zu 2.581.330 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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



14 KAPITALRÜCKLAGE

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

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 97.777 (Vorjahr: T€ 73.364) wurde durch den Beschluss über die Sacheinlage der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und der in 2002 hinzuerworbenen Anteile an der JUS AG (18,57 %) um T€ 26.270 erhöht. Gleichzeitig verminderte sich die Kapitalrücklage um die aus Gesellschaftsmitteln beschlossene Grundkapitalerhöhung in Höhe von T€ 1.721.

15 GEWINNRÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen i.H.v. T€ 6.689 (Vorjahr: T€ 6.689) ist aus der beigefügten Entwicklung des Eigenkapitals ersichtlich. Auf Grund der erstmaligen Erstellung eines Konzernabschlusses nach IAS zum 31. Dezember 2002, wurden Ergebniseffekte aus der Umstellung auf diese Rechnungslegungsgrundsätze zum 1. Januar 2001 ergebnisneutral den Gewinnrücklagen zugeführt.

16 MINDERHEITENANTEILE

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

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

	2002 T€	2001 T€
MINDERHEITENANTEILE		
JUS AG	-150	472
Bau-Verein	9.677	45.848
Sonstige	6	21
Gesamt	9.533	46.341

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

17 LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN

Aus nachfolgender Übersicht ist die Zusammensetzung der langfristigen Verpflichtungen ersichtlich:

	2002 T€	2001 T€
LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.438	115.780
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.413	2.511
Sonstige langfristige Verpflichtungen	1.391	1.601
Gesamt	112.242	119.892

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

	2002 T€	2001 T€
FÄLLIGKEIT – LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN		
Ein Jahr bis fünf Jahre	63.142	46.659
Über fünf Jahre	45.296	69.121
Gesamt	108.438	115.780

Des Weiteren sind unter den kurzfristigen Verpflichtungen noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 267.163 (Vorjahr: T€ 281.831) enthalten.

Von diesen gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (lang- und kurzfristig T€ 375.601 (Vorjahr: T€ 397.611)) sind T€ 33.594 (Vorjahr: T€ 34.513) durch Verpfändung von Aktien. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen. Unterschiedsbeträge zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag (Agio, Disagio) werden über die Restlaufzeit der Verbindlichkeit erfolgswirksam vereinnahmt bzw. abgeschrieben. Anteilig abgegrenzte Zinsen werden zusammen mit den jeweiligen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

18 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben sich – ausgehend von den Anfangsbeständen des Geschäftsjahres 2001 – im Berichtsjahr 2002 wie folgt entwickelt:

	T€
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	
Anfangsbestand per 1.01.2001	0
Änderung des Konsolidierungskreises	2.544
Verbrauch	202
Zuführung	169
Stand per 31.12.2001	2.511
Verbrauch	233
Zuführung	135
Stand per 31.12.2002	2.413

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



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

	31.12.2002	31.12.2001
Anpassungsbetrag auf Grund nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinne	T€ 0	T€ 0
Rechnungszinssatz	5,75 %	5,75 %
Gehaltsdynamik aktiver Anwärter	2,00 – 3,00 %	2,00 – 3,00 %
Rentenalter	Gem. Sozialgesetzbuch VI	

Hinsichtlich der Fälligkeitsstruktur ergibt sich für die Pensionsverpflichtungen folgendes:

	2002 T€	2001 T€
FÄLLIGKEIT		
Bis ein Jahr	269	275
Ein Jahr bis fünf Jahre	1.074	1.100
Über fünf Jahre	1.070	1.136

Im Berichtsjahr ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Pensionsaufwendungen:

	31.12.2002 T€	31.12.2001 T€
Aufwand für die im Berichtsjahr erdienten Versorgungsansprüche	2	2
Zinsaufwand (Interest Costs)	145	117
Pensionsaufwand der Periode	147	119

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

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

	2002 T€	2001 T€
Bilanzansatz zum 1. Januar	2.511	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	2.544
Pensionsaufwand	147	119
Rentenzahlungen	-245	-152
Bilanzansatz zum 31. Dezember	2.413	2.511

19 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN – ANDERE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

Die anderen Rückstellungen und sonstigen langfristigen Verpflichtungen haben sich – fortgeführt von den Anfangsbeständen des Vorjahres – im Berichtsjahr 2002 im Konzern der TAG wie folgt entwickelt, ihr Ansatz erfolgte mit dem nach best möglicher Schätzung (Best Estimate) ermittelten Betrag:

	T€
ENTWICKLUNG SONSTIGE LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN – ANDERE RÜCKSTELLUNGEN	
Stand per 1.01.2001	182
Veränderung Konsolidierungskreis	883
Verbrauch	270
Zuführung	806
Stand per 31.12.2001	1.601
Verbrauch	460
Zuführung	250
Stand per 31.12.2002	1.391

Hierbei stellt sich die Fälligkeitsstruktur wie folgt dar:

	2002 T€	2001 T€
FÄLLIGKEITEN		
Ein Jahr bis fünf Jahre	666	774
Über fünf Jahre	725	827
Gesamt	1.391	1.601

20 KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN

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

	2002 T€	2001 T€
KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (wenn nicht PoC)	5.592	5.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.381	21.905
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	12.328
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	813	695
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.277	12.464
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.163	281.831
Steuerrückstellungen	2.117	3.357
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	24.370	33.279
Gesamt	342.713	371.443

21 STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen sowie für sonstige Steuern. Laufende Ertragsteuerrückstellungen werden mit entsprechenden Steuererstattungsansprüchen saldiert falls die Voraussetzungen nach IAS vorlagen. Die Steuerrückstellungen haben sich – ausgehend von den Veränderungen des Geschäftsjahres 2001 – im Berichtsjahr 2002 wie folgt entwickelt:

	T€
STEUERRÜCKSTELLUNGEN	
Anfangsbestand per 1.01.2001	211
Änderung des Konsolidierungskreises	6.696
Verbrauch	4.178
Auflösung	224
Zuführung	852
Stand per 31.12.2001	3.357
Verbrauch	1.361
Auflösung	12
Zuführung	133
Stand per 31.12.2002	2.117

Die Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Unternehmen:

	2002 T€	2001 T€
TAG	0	43
JUS AG	170	463
Bau-Verein	1.944	2.850
Übrige Konzerngesellschaften	3	1
Gesamt	2.117	3.357

Im Konzernverbund sind bei verschiedenen Gesellschaften mehrere Jahre noch nicht steuerlich veranlagt. Bei den derzeit noch nicht endgültig veranlagten Jahren wurde teilweise schon mit der steuerlichen Prüfung begonnen. Das Management ist der Meinung, das im Konzern ausreichend Vorsorge für die eventuell anfallenden Steuerzahlungen dieser offenen Jahre getroffen wurde. Darüber hinaus bestehen bei einigen Gesellschaften noch Körperschaftsteuerguthaben aus Vorjahren, die bei späteren Gewinnausschüttungen zu einer Minderung der Körperschaftsteuerbelastung führen. Auf Grund der jüngsten steuerlichen Gesetzgebung sind diese Körperschaftsteuerguthaben jedoch für die nächsten drei Veranlagungszeiträume nicht nutzbar.

22 ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN

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

	2002 T€	2001 T€
ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN		
Ausstehende Kosten für verkaufte Grundstücke	9.813	14.539
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	6.277	12.464
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (nicht PoC)	5.592	5.584
Sonstige Rückstellungen	4.154	3.997
Steuerverbindlichkeiten	3.375	5.995
Mietgarantien	3.130	5.043
Mängelbeseitigung	1.314	1.101
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von verkauften Grundstücken	965	11
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	813	695
Finanzderivate	659	456
Prozessrisiken	555	522
Kautionen	157	157
Kreditorische Debitoren	144	86
Sonstige Verbindlichkeiten	104	81
Wechselverbindlichkeiten	0	12.328
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	851
Zinsabgrenzung	0	440
Gesamt	37.052	64.350



23 PASSIVE LATENTE STEUERN

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

24 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

Eventualverbindlichkeiten im Konzernverbund der TAG bestehen aus Bürgschaftsverpflichtungen i.H.v. T€ 50.733 (Vorjahr: T€ 35.472).

Neben den Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus:

	2002 T€	2001 T€
SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN		
Mietgarantien	2.658	8.692
Mieten Geschäftsräume	417	1.049
Leasing	88	176
Gesamt	3.163	9.917

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

25 BERICHTERSTATTUNG ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

miteinander verrechnet und die Differenz der Konzerngesellschaft gutgeschrieben bzw. belastet. Zur Absicherung des Währungsrisikos aus dem Swapgeschäft plant die Konzerngesellschaft im Jahr 2003 entsprechende Sicherungsinstrumente einzusetzen.

Nachfolgende Beträge sind in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst:

	2002 T€	2001 T€
POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-203	-265
Zinserträge	343	172
Zinsaufwendungen	-474	-237
Gesamt	-334	-330

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

26 UMSATZERLÖSE

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

Des Weiteren werden langfristige Fertigungsaufträge wie bereits ausgeführt ab dem 1. Januar 2002 gemäß IAS 11 (Percentage of Completion Method – PoC) bilanziert. Hiernach werden soweit die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, bereits in Anlehnung an den Projektfortschritt, bei dem ein Gewinn zu erwarten ist, Umsatzerlöse und Aufwendungen der Berichtsperioden anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist nach IAS 11.36 sofort in der Berichtsperiode als Aufwand zu erfassen. Die Anwendung von IAS 11 ab 1. Januar 2002 ist als Planänderung zu qualifizieren. Da im Vorjahr die Voraussetzung an das Projektkontrolling hierfür noch nicht vorlagen, ist eine Quantifizierung des hieraus resultierenden Ergebnisbetrages, der sich in den verschiedenen vorangegangenen Wirtschaftsjahre ergeben würde, nicht zu ermitteln.



Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

	2002 T€	2001 T€
UMSATZERLÖSE		
Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen	100.563	110.486
Mieterlöse	29.332	19.730
Erhöhung/Minderung langfristige Auftragsfertigung (PoC)	10.825	0
Erlösschmälerungen	-165	-1.445
Übrige	1.836	171
Gesamt	142.391	128.942

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

	2002 T€	2001 T€
MIETERLÖSE		
Mieterlöse Renditeliegenschaften	7.892	4.953
Mieterlöse übrige – Umlaufvermögen	21.440	14.777
Gesamt	29.332	19.730

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

27 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

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

	2002 T€	2001 T€
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Übrige	920	163
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	866	1.719
Pfandfreigabe	750	0
Erträge aus den Vorjahren	705	39
Sonstige Erstattungen	313	1.116
Investitionszulage	281	0
Pensionskasse	148	206
Gewinne aus Anlagenabgängen	53	10
Personal und Bürokostenerstattung	10	8
Erträge aus Zuschreibungen	0	2.480
Gesamt	4.046	5.741

28 VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen stellt sich wie folgt dar:

	2002 T€	2001 T€
VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		
Veränderung Bestand an unfertigen Leistungen	12.211	15.843
Veränderung Bestand an unfertigen Leistungen (PoC)	-6.559	0
Gesamt	5.652	15.843

29 ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

Bei den anderen aktivierten Eigenleistungen i.H.v. T€ 1.653 (Vorjahr: T€ 389) handelt es sich im Wesentlichen um angefallene direkt zuordenbare Gemeinkosten auf verschiedene Objekte.

30 MATERIALAUFWAND

Die Aufgliederung des Materialaufwandes ist aus nachfolgender Übersicht ersichtlich:

	2002 T€	2001 T€
MATERIALAUFWAND		
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und langfristige Fertigungsaufträge (PoC-Methode)	18.703	0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke – Übrige	71.915	117.294
Aufwendungen für bezogene Leistungen – Übrige	9.608	9.802
Aufwendungen Renditeliegenschaften	6.044	2.237
Übrige	0	290
Gesamt	106.270	129.623

31 PERSONALAUFWAND

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

	2002 T€	2001 T€
PERSONALAUFWAND		
Löhne, Gehälter und Bezüge	7.756	5.269
Aufwendungen für Altersversorgung	159	105
Soziale Abgaben	1.176	877
Gesamt	9.091	6.251



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

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

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

Im Konzernverbund der TAG waren zum 31. Dezember 2002 150 (Vorjahr: 173) Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2002 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 162 (Vorjahr: 176).

32 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

	2002 T€	2001 T€
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Vertriebskosten	4.286	2.422
Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten	3.314	1.467
Raumkosten	2.656	1.444
Übrige	1.753	1.593
Abschreibungen auf Forderungen	1.087	1.861
Sonstige Steuern	868	487
Kreditbeschaffungskosten	848	663
Allgemeine Verwaltungskosten	827	378
Kostenumlage	440	189
Projektkosten	369	105
Sonstige Personalkosten	362	199
Kraftfahrzeugkosten	335	205
nicht anrechenbare Steuern	333	174
Zuführung zu den Rückstellungen	177	651
Übrige	88	244
Verluste aus Anlagenabgängen	0	1.413
Kosten Kapitalerhöhung	0	171
Gesamt	17.743	13.666

33 ABSCHREIBUNGEN – OHNE FIRMENWERTABSCHREIBUNG

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

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2002 T€	2001 T€
ABSCHREIBUNGEN – OHNE FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	51	25
Abschreibungen auf Sachanlagen		
– Gebäude	228	245
– Technische Anlagen und Maschinen	142	51
– Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	411	253
Gesamt	832	574

34 NEUBEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

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

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

	2002 T€	2001 T€
NEUBEWERTUNG DER RENDITENLIEGENSCHAFTEN		
JUS AG	2.961	597
Bau-Verein	-800	-654
TAG	10	213
TBG	453	154
KVT	-9	6
Gesamt	2.615	316



35 FIRMENWERTABSCHREIBUNG

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

Die Zunahme der Abschreibungen auf Firmenwerte resultiert aus den Akquisitionen des Geschäftsjahres 2002 sowie der erstmaligen Berücksichtigung der Ganzjahresabschreibungen der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2001.

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Firmenwertabschreibung:

	2002 T€	2001 T€
FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN		
JUS AG	1.421	989
Bau-Verein	499	46
Aus Teilkonzern JUS AG	48	32
Gesamt	1.968	1.067

36 BETEILIGUNGSERGEBNIS

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

	2002 T€	2001 T€
BETEILIGUNGSERGEBNIS		
Erträge aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	247	1.564
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41	145
Erträge aus Ergebnisübernahmeverträgen	415	28
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-2	-294
Aufwendungen aus Ergebnisübernahmeverträgen	0	-190
Gesamt	701	1.253

37 ERGEBNIS AUS ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

Aus den Beteiligungen an Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann und die nach der Equity-Methode zu konsolidieren sind, resultiert ein negativer Beitrag zum Finanzergebnis i.H.v. T€ 145 (Vorjahr: T€ 0).

38 FINANZERGEBNIS

Das sonstige Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2002 T€	2001 T€
FINANZERGEBNIS		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.437	-18.368
Zinsen und ähnliche Erträge	4.577	1.417
Gesamt	-18.860	-16.951

Die Zunahme der Zinsaufwendungen und -erträge im Vergleich zum Vorjahr, resultiert im Wesentlichen aus der Einbeziehung des Bau-Vereins für das komplette Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember (Vorjahr: 1. Juli bis 31. Dezember) in die Konzerngewinn- und Verlustrechnung.

39 STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2002 T€	2001 T€
ERTRAGSSTEUERN		
Laufende Steuern	-56	-1.837
Sonstige latente Steuern	-464	-1.053
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	-1.048	-122
Gesamt	-1.568	-3.012



Hierbei gliedert sich der Aufwand für die sonstigen latenten Steuern folgendermaßen:

	2002 T€	2001 T€
AUFWAND SONSTIGE LATENTE STEUERN		
Verkauf von Grundstücken	529	0
Rückstellungen	-479	1.396
Steuerliche Verlustvorträge	3.532	-1.770
Bewertung übrige Grundstücke	-2.746	-1.466
Temporäre Differenzen	-1.300	787
Gesamt	-464	-1.053

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

Bei der Besteuerung von Kapitalgesellschaften gilt in Deutschland bei Ausschüttung der Gewinne sowie bei Thesaurierung in den Jahren 2001 und 2002 ein einheitlicher Körperschaftsteuersatz von 25 % (sog. Halbeinkünfteverfahren). Für die Zeiträume vor dem 1. Januar 2001 galt noch das alte sog. Anrechnungsverfahren bei der Körperschaftsteuer. Auf Grund des Systemwechsel von Anrechnungsverfahren auf Halbeinkünfteverfahren kam es bei einzelnen Konzernunternehmen zu einem körperschaftsteuerlichen Anrechnungsguthaben, dass bei zukünftigen Ausschüttungen die anfallende Ertragsteuer mindert. Eine mit einer Ausschüttung verbundene Steuermindernng bzw. -erhöhung führt erst dann zum Ansatz eines asset bzw. einer liability, wenn auch die Ausschüttungsverpflichtung zu passivieren ist, d.h. wenn ein Ausschüttungsbeschluss vorliegt.

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

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

	2002 T€	2001 T€
TATSÄCHLICHER STEUERAUFWAND		
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.622	-4.947
Erwartetes Steuerergebnis	-1.049	1.979
Nichtberücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge	-3.708	-9.010
Steuerlich nicht abzugsfähige Abschreibungen auf Geschäftswerte	1.621	1.007
Saldo Ertragsteueraufwand Geschäftsjahr	56	1.837
Latente Steuern	1.512	1.175
Tatsächlicher Aufwand	-1.568	-3.012

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die noch im Konzernverbund vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge sowie die hieraus resultierenden latenten Steuern ersichtlich.

	2002 T€	2001 T€
VERLUSTVORTRÄGE		
2001	52.637	52.637
2002	10.459	0
Summe	63.096	52.637
Hiervon nicht genutzt	34.600	27.400

Es existieren noch nicht berücksichtigungsfähige Verlustvorträge beim Bau-Verein aus vororganschaftlicher Zeit in Höhe von rund T€ 11.000.



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

	2002 T€	2001 T€
AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN		
Aktive latente Steuern		
Steuerliche Verlustvorräte	5.374	1.842
Drohverlustrückstellungen	1.454	1.934
Temporäre steuerliche Differenzen	0	914
Renditeliegenschaften	567	0
Währungsumrechnung	120	902
Übrige aktiv	49	901
Summe	7.564	6.493
Passive latente Steuern		
Renditeliegenschaften	6.764	4.687
Übrige passiv	2.056	1.550
Summe	8.820	6.237

Die Fristigkeit der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2002 T€	2001 T€
FRISTIGKEIT		
Kurzfristige aktive latente Steuern bis 1 Jahr	5.374	2.756
Langfristige aktive latente Steuern	2.190	3.737
Gesamt – aktiv	7.564	6.493
Kurzfristige passive latente Steuern bis 1 Jahr	1.333	1.332
Langfristige passive latente Steuern	7.487	4.905
Gesamt – passiv	8.820	6.237

40 GEWINN- UND VERLUSTANTEILE MINDERHEITENGESELLSCHAFTER

Die den anderen Gesellschaftern für das Geschäftsjahr 2002 zustehenden Gewinne ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	2002 T€	2001 T€
GEWINN- UND VERLUSTANTEILE MINDERHEITEN		
Bau-Verein	123	-10.979
JUS AG	-190	0
Aus Teilkonzern JUS AG	-276	631
Feuerbach	0	2
Aus Teilkonzern Bau-Verein	14	-355
Sonstige	1	0
Gesamt	-328	-10.701

ERGEBNIS JE AKTIE

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

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien hat sich im Berichtsjahr durch verschiedene Kapitalerhöhungsmaßnahmen, Ausgabe von Gratisaktien und durch den Rückkauf eigener Anteile verändert.

	2002	2001
Konzernergebnis	T€ 1.054	T€ -7.959
Anzahl ausgegebener Aktien ¹⁾	5.047.080	3.927.913
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ 0,21	€ -2,03

¹⁾ Die Anzahl der Aktien im Geschäftsjahr 2001 wurde zur Herstellung der Vergleichbarkeit nach der Ausgabe von Gratisaktien (Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln) angepasst.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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



Eisenbahninfrastruktur:

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

Gebäudebewirtschaftung (Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien):

Im Unternehmensbereich Gebäudebewirtschaftung zeigen sich neben der TAG, der Bau-Verein, die JUS als auch die KVT verantwortlich. Bewirtschaftet werden Wohn- und Gewerbeimmobilien im Tegernseer Tal, in Leipzig, Berlin, Hamburg und München.

Bauträgetätigkeit:

Die JUS und der Bau-Verein nehmen die Aufgaben im Bauträgetätigkeit war. Hierbei ist die JUS mit derzeitigen Tätigkeitsschwerpunkten in Berlin und Leipzig in der Sanierung von Altbauten aktiv. Der Bau-Verein fokussiert seine Aufgaben in der Bestandsentwicklung und im Neubaugeschäft.

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

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

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

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN GESELLSCHAFTEN BZW. PERSONEN

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

Nahestehende Unternehmen

Die als assoziiertes Unternehmen ausgewiesene AGP hat von der vollkonsolidierten KVT und von der TAG Grundbesitz einschließlich Erbbaurecht mit Kaufvertrag vom 28. Juni 2002 zu einem Veräußerungspreis von T€ 1.339 erworben. Auf Konzernebene entstand hierbei weder ein Gewinn noch ein Verlust.

Des Weiteren besteht mit der AGP seit dem 1. September 2001 ein Projektentwicklungs- und Kooperationsvertrag. Hieraus sind in 2002 Zahlungen an die AGP i.H.v. T€ 142 (Vorjahr: T€ 47) geflossen.

Durch Aufsichtsratsbeschluss im März 2001 und Dezember 2002 wurde dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Prof. Dr. Ronald Frohne bzw. die mit ihm in der Sozietät Noerr Stiefenhofer Lutz – Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater – zusammengesetzten Partnern und der Treuhand Aktiengesellschaft für Handel und Industrie Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (THI AG), bei der das Aufsichtsratsmitglied dem Vorstand angehört, gemäß § 114 AktG die Zustimmung für die rechtliche Beratung des TAG-Konzerns erteilt. In 2002 sind an die oben genannte Sozietät sowie der THI AG Zahlungen i.H.v. T€ 281 (Vorjahr: T€ 164) geleistet worden.

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne ist weiterhin Gesellschafter der Albert Asmussen & Co. KG. Gemäß verschiedenen Dienstleistungs- und Beratungsverträgen mit der TAG wurden in 2001 diverse Aufträge für Due Diligence-Prüfungen an die Albert Asmussen & Co. KG vergeben. Zahlungen an diese Gesellschaft wurden in 2002 i.H.v. T€ 44 (Vorjahr: T€ 151) geleistet. Hierbei handelte es sich ausschließlich um die Weiterverrechnung von zuvor verauslagten, direkt zuordenbaren Kosten, die ohne Gewinnzuschläge abgerechnet wurden. Die Albert Asmussen & Co. KG hat aus diesen Aufträgen keinen Gewinn erzielt und Herr Prof. Dr. Frohne sind dementsprechend keinerlei Vorteile entstanden.

Nahestehende Personen

Mit Mietvertrag vom 3. Dezember 2000 vermietet der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Lutz R. Ristow zu Selbstkosten in einem Untermietverhältnis bis zum 31. Dezember 2002 Büroräume in Hamburg an die TAG. Hieraus sind für die Gesellschaft in 2002 Aufwendungen i.H.v. T€ 35 (Vorjahr: T€ 35) entstanden.

Herr Dr. Ristow ist in den Jahren 2000 und 2001 umfangreich für die TAG im Bereich Unternehmensakquisition tätig gewesen. Auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung steht Herrn Dr. Ristow für die Vermittlung der JUS und des Bau-Vereins eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 3 % des Transaktionsvolumens zu. Die Zahlung dieses Betrages war vertraglich an den Erwerb von mehr als 75 % der Anteile an der JUS bzw. des Bau-Vereins geknüpft. Um den Mehrheitserwerb des Bau-Vereins zu ermöglichen, hat Herr Dr. Ristow im Rahmen eines Aktienkaufvertrages unentgeltlich eine persönliche Haftung i.H.v. T€ 14.000 übernommen.

Herr Dr. Ristow erhält für seine zeitlich und sachlich umfangreiche Tätigkeit für die TAG auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages eine monatliche Vergütung zuzüglich einer Sondervergütung. Die Tätigkeiten liegen außerhalb der dem Aufsichtsratsvorsitzenden zugewiesenen Aufgaben. Es wurden Zahlungen von der TAG i.H.v. T€ 715 (Vorjahr: T€ 187) geleistet.

Um den Erwerb von Wohnungsbeständen der GbR Bölitze-Ehrenberg zu ermöglichen, übernahm Herr Dr. Ristow die unbeschränkte persönliche Haftung für ein Darlehen i.H.v. T€ 12.271. Hierfür wurde durch die oben genannte GbR eine Bürgschaftsprovision i.H.v. 4,16 % an den Aufsichtsratsvorsitzenden entrichtet, die in den Geschäftsjahren 2001 und 2002 ausbezahlt wurde.

Die LURIS AG, Hamburg, bei der die Ehefrau von Herrn Dr. Ristow Vorstand ist, hält die restlichen Anteile i.H.v. 6,43 % an der JUS AG. Die LURIS AG verzichtete für die Jahre 2001 und 2002 auf jegliche Gewinn- und Dividendenansprüche aus der JUS AG.

Gemäß einer Vereinbarung vom 10. Dezember 2001 hat sich der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Rolf Hauschildt zur Abnahme von 39.000 Stück von der TAG gehaltenen eigenen Aktien bis zum 30. Juni 2002 verpflichtet, sofern die TAG diese Aktien nicht zu einem höheren Wert als den Anschaffungskosten veräußern oder verwenden kann. Am 28. Juni 2002 sind daher durch Herrn Hauschildt nicht von der Gesellschaft verwendete 21.000 Stück TAG-Aktien zum Einstandskurs von T€ 1.016 erworben worden. Restliche 51.000 Stück eigene Aktien wurden zum Einstandskurs von T€ 626 Anfang Dezember 2002 ebenfalls durch Herrn Hauschildt erworben.

Herr Michael Haupt als Vorstand der TAG und der JUS führt gegenüber der JUS ein Verrechnungskonto aus dem er 7 % Zinsen p.a. vereinnahmt. Das Verrechnungskonto valutiert zum 31. Dezember 2002 mit T€ 8 (Vorjahr: T€ 850) und es wurden Zinszahlungen i.H.v. T€ 1 (Vorjahr: T€ 28) an Herrn Haupt geleistet.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands haben im Rahmen des Umtauschgebotes von TAG-Aktien gegen Bau-Verein-Aktien börsenfähige TAG-Aktien leihweise zinslos der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.



GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATS UND DES VORSTANDS

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen T€ 41 (Vorjahr: T€ 41), die ausschließlich fixen Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands T€ 332 (Vorjahr: T€ 268). Variable Bezüge wurden an die Vorstandsmitglieder nicht geleistet.

Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder des Aufsichtsrats oder des Vorstands nicht ausgereicht.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Im Januar 2002 wurde eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 500.000 Stück Aktien ausgegeben. Davon wurden 400.000 Aktien von der Hamburgische Landesbank gezeichnet. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf T€ 5.663 erhöht.

Dieser Bericht enthält einzelne in die Zukunft gerichtete Aussagen, die den weiteren Geschäftsverlauf betreffen. Diese Aussagen beruhen auf sorgfältig getroffenen Annahmen. Jedoch kann wegen verbleibender Risiken und Unsicherheiten keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sie sich insgesamt bzw. im Einzelnen als richtig erweisen.

SONSTIGE ANGABEN

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2002

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

Aufsichtsratsmandate

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

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

- Knowledge House Inc., Halifax, Kanada (bis Mai 2002)
- REG Real Estate Group, Zürich
- REAL Immobilien GmbH, Leipzig

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsmandate

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

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

- Rheinische Bio Ester GmbH & Co.KG, Neuss

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Berlin, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer

Aufsichtsratsmandate

- 8 sens Biognostic AG, Berlin
- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Filmboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- Scholz & Friends AG, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

- AGICOA, Genf
- Mc Donald's Deutschland Inc., München
- CAB, Kopenhagen

Herr Prof. Dr. Stephan Breidenbach, Berlin, Universitätsprofessor

Aufsichtsratsmandate

- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

VORSTAND

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2002

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

Aufsichtsratsmandate

- ClanSailing AG, Hamburg

Herr Michael Haupt, Berlin, Jurist

Aufsichtsratsmandate

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

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

- REAL Immobilien GmbH, Leipzig

Tegernsee, den 11. April 2003

TAG Tegernsee Immobilien- und
Beteiligungs-Aktiengesellschaft

Michael Haupt

Olaf G. Borkers



BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung zu beurteilen, ob der Konzernabschluss den International Accounting Standards (IAS) entspricht.

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

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

Unsere Prüfung, die sich auf den von dem Vorstand für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 aufgestellten Konzernlagebericht erstreckt hat, hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Überzeugung gibt der Konzernlagebericht insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Außerdem bestätigen wir, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.

Hamburg, den 14. April 2003

Schröder, Nörenberg + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

H. Schröder
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

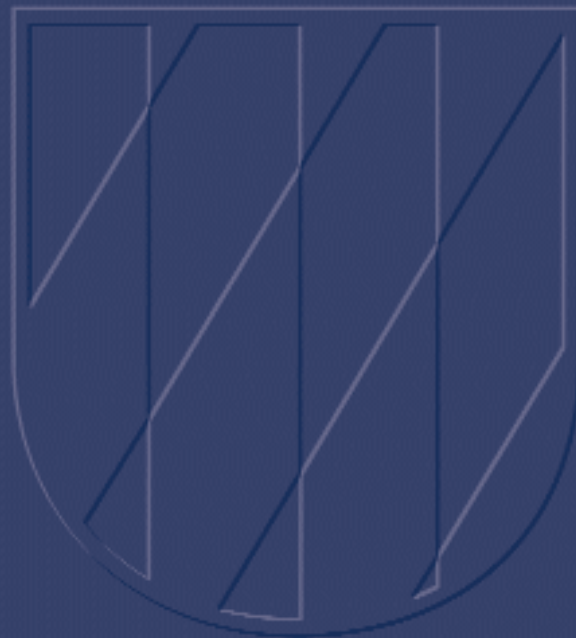
8. Mai 2003	Bilanzpressekonferenz in Frankfurt am Main
8. Mai 2003	Analystenkonferenz in Frankfurt am Main
Mai 2003	Bericht 1. Quartal
8. Juli 2003	Hauptversammlung im Curiohaus, Hamburg
August 2003	Bericht 2. Quartal
November 2003	Bericht 3. Quartal

**TAG Tegernsee Immobilien- und
Beteiligungs-Aktiengesellschaft**
Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg
Telefon 040 - 30 60 59 - 40
Telefax 040 - 30 60 59 - 49

Bau-Verein zu Hamburg AG
Alte Königstraße 8 - 14
22767 Hamburg
Tel. 040 - 38 03 2 - 0
Fax: 040 - 38 03 2 - 461
www.bau-verein.de

JUS AG
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Tel. 0341 - 21 67 8 - 0
Fax: 0341 - 21 13 97 6
www.jus.de

AGP AG
Allgemeine Gewerbebau- und
Projektentwicklungs Aktiengesellschaft
Promenadeplatz 10
80333 München
Tel. 089 - 24 21 12 94



TAG Tegernsee Immobilien- und
Beteiligungs-Aktiengesellschaft
Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg

Telefon 040 - 30 60 59 - 40
Telefax 0 40 - 30 60 59 - 49

Bahnhofplatz 5
83684 Tegernsee

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

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