

5. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie

TAG Tegernsee Immobilien-
und Beteiligungs-Aktiengesellschaft



Dr. Lutz R. Ristow
Vorstandsvorsitzender

26. Oktober 2005 in Frankfurt am Main

Überblick



Geschäftsstrategie und Marktüberblick

Kerngeschäftsfelder

Finanzen im Überblick

Wesentliche Investment-
gesichtspunkte



Börsennotierte Wohnimmobilien-AG mit Sitz in Hamburg

TAG Immobilien- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft

Eigenkapital: € 129 Mio.
EK-Quote: 23,6%

88%



**BAU-VEREIN
ZU HAMBURG**
Aktien-Gesellschaft



Berlin · Frankfurt · Hamburg · München

Kerngeschäftsfelder:

- Wohnungsbestände
- Bestandsentwicklung
- Neubau

Bilanzsumme: € 380 Mio.

94%





J·U·S AG

Kerngeschäftsfeld:
Denkmalgeschützte Objekte
im Wohnungsbereich

Bilanzsumme: € 123 Mio.

Zum Unternehmen TAG

TAG Tegernsee Immobilien-
 und Beteiligungs-AG
 Steckelhörn 9
 20457 Hamburg
 Deutschland

Der jetzige Stand	
Aktienkurs (aktuell)	€ 8,50
Aktien im Umlauf (aktuell)	10,044 Mio.
Marktkapitalisierung: (aktuell)	€ 85 Mio.
Streubesitz(aktuell) ¹⁾	76,43% (7,7 Mio. Aktien)
Höchstkurs der letzten 12 Monate	€ 9,20
Tiefstkurs der letzten 12 Monate	€ 6,00
Indizes	DIMAX, EPIX-30/50, GPR General Index, HASPAX
Börsensegment	Prime Standard
Angaben zum Börsengang	
Datum des Börsengangs	14. Dezember 2000
Konsortium	HypoVereinsbank AG
Research Coverage	HSH Nordbank, Independent Research, DT&Partner, Viscardi Securities und andere
<small>¹⁾ Quelle: Deutsche Börse</small>	

Kursentwicklung der letzten 12 Monate

TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG



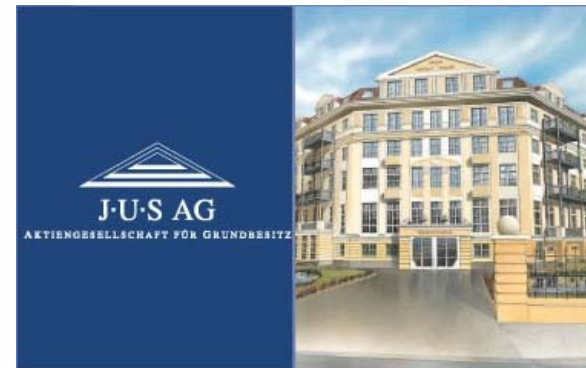
Geschäftsentwicklung der TAG im Überblick

- Die TAG, gegründet 1882 als Eisenbahngesellschaft, ist heute eine reine Immobilien-AG, mit den zuvor dargestellten Kerngeschäftsfeldern.
- Der Immobilienbestand des Unternehmens besteht aus Wohn- und Spezialimmobilien.
- Über ihre Mehrheitsbeteiligungen an Wohnimmobilienunternehmen verfügt die TAG zur Zeit über einen Bestand von ca. 4.000 Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Leipzig und verwaltet weitere rd. 4.000 Einheiten für Dritte.

Geschäftsfelder der TAG



Aktiv in den Bereichen Wohnungsbestandsverwaltung sowie Wohnungsneubau. Das Portfolio umfasst ca. 3.800 Wohnungen. TAG hält einen Anteil von 88%.



Spezialist für die Sanierung von Altbauten und Marktführer für den Verkauf von "Loftwohnun-gen". TAG hält einen Anteil von 94%.

Überblick

Geschäftsstrategie und Marktüberblick

Kerngeschäftsfelder

Finanzen im Überblick

Wesentliche Investment-
gesichtspunkte



Geschäftsstrategie

- Ausschließliche Konzentration auf Wohnimmobilien.
- Akquisition bestehender und Entwicklung neuer Wohnimmobilienprojekte in Ausnutzung der attraktiven Marktlage in Deutschland.
- Der Schwerpunkt der Akquisitionstätigkeiten liegt bei Bestandsportfolios mit 200 bzw. 2.500 Wohneinheiten bzw. entsprechender Neubautätigkeit.
- Aktives Management des bestehenden Wohnimmobilienportfolios zur Realisierung von Reserven und zur Steigerung der Mieteinnahmen durch Entwicklung und Modernisierung.
- Im Zuge der erwarteten REIT-Gesetzgebung (Real Estate Investment Trust) Anpassung der gesellschaftsrechtlichen Struktur zur Erlangung des REIT-Status.

Wohnimmobilienmarkt

- An den wesentlichen Immobilienstandorten Deutschlands sind die Kaufpreise für Häuser seit 1990 um ca. 50 % und die Wohnungsmieten um nahezu 60 % gestiegen.
- In den letzten Jahren hat das Wohneigentum an Beliebtheit gewonnen, wobei die Wohneigentumsquote von lediglich 40,5 % im Jahr 1998 auf 42,2 % im Jahr 2002 zugenommen hat.
- Die heutige Quote von 43 % deutet angesichts eines europaweiten Durchschnitts von über 60 % auf weiteres beträchtliches Potenzial hin.
- In den nächsten Jahren wird an den wesentlichen deutschen Standorten Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München eine beträchtliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnimmobilien erwartet.

Wachstumstreiber

- Historisch niedrige Zinsen.
- Wachsende Bedeutung des Wohneigentums als Bestandteil der persönlichen Altersvorsorge.
- Die Nachfrage wächst wesentlich schneller als die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen pro Jahr.
- Vergleichsweise niedrige Bewertungen gegenüber anderen europäischen Ländern.
- Verbessertes Umfeld für Immobilienanlagen im Zuge der REIT-Gesetzgebung.
- Der TAG-Konzern verfügt über zwei börsennotierte, potentielle REIT-Kandidaten, nämlich die TAG AG und die Bau-Verein zu Hamburg AG.

Starke Investitions-/Akquisitionsaktivitäten

- Zahlreiche führende internationale Investorengruppen sind im deutschen Wohnungsmarkt bereits aktiv.
- Kleine bis mittelgroße Immobilienportfolios bleiben zur Zeit außerhalb des Blickfeldes der großen Investorengruppen, so dass der Wettbewerb hier weniger ausgeprägt ist.
- Dadurch sind die Bewertungen großer Wohnungsbestände in den letzten zwei Jahren in die Höhe geschneilt, während die Preise kleiner bzw. mittelgroßer Wohnungsbestände wesentlich niedriger bewertet geblieben sind.
- Somit bieten kleine bis mittelgroße Immobilienportfolios äußerst attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Transaktionen im Überblick

- Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die jüngsten Transaktionen in der deutschen Immobilienbranche.

Ausgewählte Fusionen/Akquisitionen in der deutschen Immobilienbranche ¹⁾				
Datum	Ziel	Erwerber	Transaktionwert	Erworbene Einheiten
Mai 2005	Viterra AG	Deutsche Annington Immobilien GmbH / Terra Firma	€ 7,0 Mrd.	138,000
März 2005	Gehag	Oaktree	€ 1,0 Mrd.	18,000
Dez. 2004	Thyssenkrupp Wohnimmobilien	Morgan Stanley and Corpus Immobilien Gruppe	€ 2,1 Mrd.	48,000
Juli 2004	GAGFAH	Fortress Deutschland	€ 3,7 Mrd.	80,000
Feb. 2004	WCM AG Residential Properties	Blackstone Group	€ 1,4 Mrd.	31,000

¹⁾ Quelle: Thomson Financials

Überblick

Geschäftsstrategie und Marktüberblick

Kerngeschäftsfelder

Finanzen im Überblick

Wesentliche Investment-
gesichtspunkte



Bau-Verein zu Hamburg AG im Überblick

- Börsennotiertes Unternehmen für das Kerngeschäftsfeld "Wohnimmobilien".
- TAG hält einen Anteil von 88 %.
- Bau-Verein zu Hamburg AG ist in den folgenden drei Bereichen tätig und verfügt über Wohnungsbestände in den folgenden deutschen Großstädten:

Geschäft	Hamburg	Berlin	München	Frankfurt	Summe
Portfoliomanagement	1.087		60		1.147
Bestandsentwicklung	441	1.850	188		2.479
Wohnungsneubau	69	53	2	21	145
Summe	1.597	1.903	250	21	3.771

- Neben dem eigenen Bestand von 3.771 Wohnungen verwaltet die Bau-Verein zu Hamburg AG 4.000 weitere im Fremdbesitz befindliche Wohnungen.

Stand Bau-Verein zu Hamburg AG

- Erfolgreiche Jahre 2004 und 2005 für die Bau-Verein zu Hamburg AG.
- Fertigstellung und erfolgreicher Verkauf mehrjähriger Projekte („Dock 4“ in der Hafencity, Hamburg, „Wohnen am Roland“, Wedel, Mainz-Weisenau) führten zu
 - einer beträchtlichen Verbesserung der Profitabilität,
 - einer wesentlichen Rückführung der Bankverbindlichkeiten,
 - einer Zunahme der Eigenkapitalquote über das Ziel von 22 % hinaus.
- Mit vielen neuen in der Vorbereitung befindlichen Entwicklungsprojekten an den attraktivsten deutschen Immobilienstandorten (z.B. Berlin, Hamburg, Frankfurt und München) ist die Bau-Verein zu Hamburg AG für weiteres Wachstum und eine gesteigerte Profitabilität gut positioniert und ein gefragter Joint-Venture-Partner.



JUS AG im Überblick

- TAG hält einen Anteil von 94 % an JUS AG.
- JUS AG ist einer der deutschen Marktführer im Bereich des Verkaufs von Loftwohnungen und verfügt bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude über mehr als 10 Jahre Erfahrung.
- JUS AG hat in den letzten Jahren mehr als 90 Immobilien mit 1.460 Wohnungen und einer Gesamtfläche von 118.000 Quadratmetern sehr erfolgreich entwickelt.
- Die Kernstandorte der JUS AG befinden sich in Berlin und Leipzig.
- Die Denkmalschutz-Afa ist der letzte verbleibende steuerliche Anreiz in der Wohnungswirtschaft.



Stand JUS AG

- In den Jahren 2004 und 2005 konnte die JUS AG eines ihrer größten Projekte - das „Schokoladen-Palais“ in Leipzig, das aus 100 Wohnungen besteht - mit einem Gesamterlös von EUR 20 Mio. fertigstellen und vollständig verkaufen.
- TAG leitete zur Verbesserung der Profitabilität umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen bei der JUS AG ein.
- Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen sowie die Fertigstellung wichtiger Projekte erwartet die JUS AG eine beträchtliche Verbesserung der Profitabilität für das Jahr 2006 und folgende.

Überblick

Geschäftsstrategie und Marktüberblick

Kerngeschäftsfelder

Finanzen im Überblick

Wesentliche Investment-
gesichtspunkte



Wesentliche Kennziffern (in EUR Mio.)

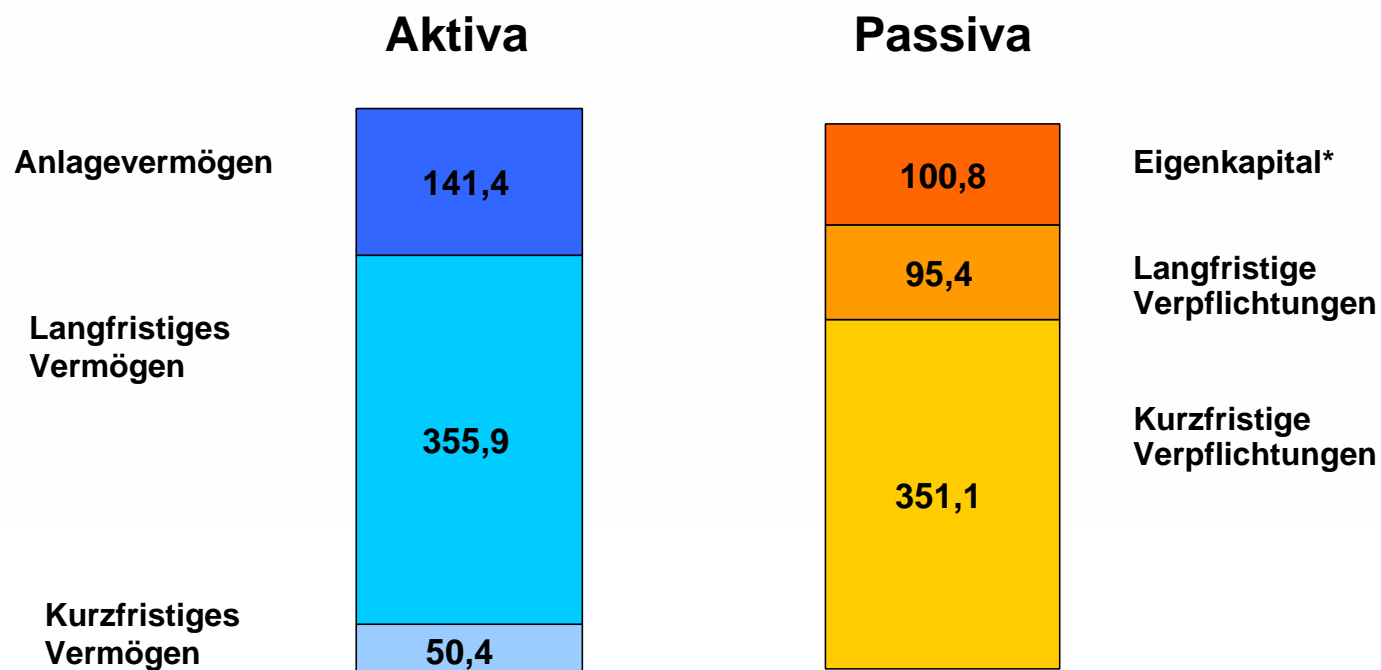
	IFRS 6/2005
Umsatz	35,8
EBITDA	3,2
EBIT	6,1
Bilanzsumme	544,3
Eigenkapital*	105,2
Eigenkapitalquote (%)*	19,33

*Stand 30.6.2005 (nach Kapitalerhöhungen)

€ 128,5 Mio. = 23,6% der Bilanzsumme

Konzernbilanz in EUR Mio.

560,1	Bilanzsumme	560,1
-------	-------------	-------



31/12/2004

Stand 30.6.2005
 €128,5 Mio. = 23,6% der Bilanzsumme

Überblick

Geschäftsstrategie und Marktüberblick

Kerngeschäftsfelder

Finanzen im Überblick

**Wesentliche Investment-
gesichtspunkte**



Wesentliche Investmentgesichtspunkte

- Wohnimmobilienbestände in den attraktivsten regionalen Immobilienmärkten mit Entwicklungspotenzial.
- Fairer Wert der Immobilienbestände (ca. € 12,3 je Aktie) bietet bei dem momentanen Kursniveau ein attraktives Potenzial.
- Die TAG und deren Tochter, die Bau-Verein zu Hamburg AG, erfüllen schon heute wesentliche Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status.
- Umwandlung in eine REIT-Struktur verbessert zusätzlich die Attraktivität der TAG-Aktie.

Kontakt

Dr. Lutz R. Ristow
Vorstandsvorsitzender

TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG

Neuer Jungfernstieg 6 a

20354 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 – 35 00 46 32

Telefax: +49 (0) 40 – 410 35 49

E-Mail: ristow@tag-ag.com

www.tag-ag.com

5. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie

TAG Tegernsee Immobilien-
und Beteiligungs-Aktiengesellschaft



Dr. Lutz R. Ristow
Vorstandsvorsitzender

26. Oktober 2005 in Frankfurt am Main