

**Wir  
entwickeln  
Werte**



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

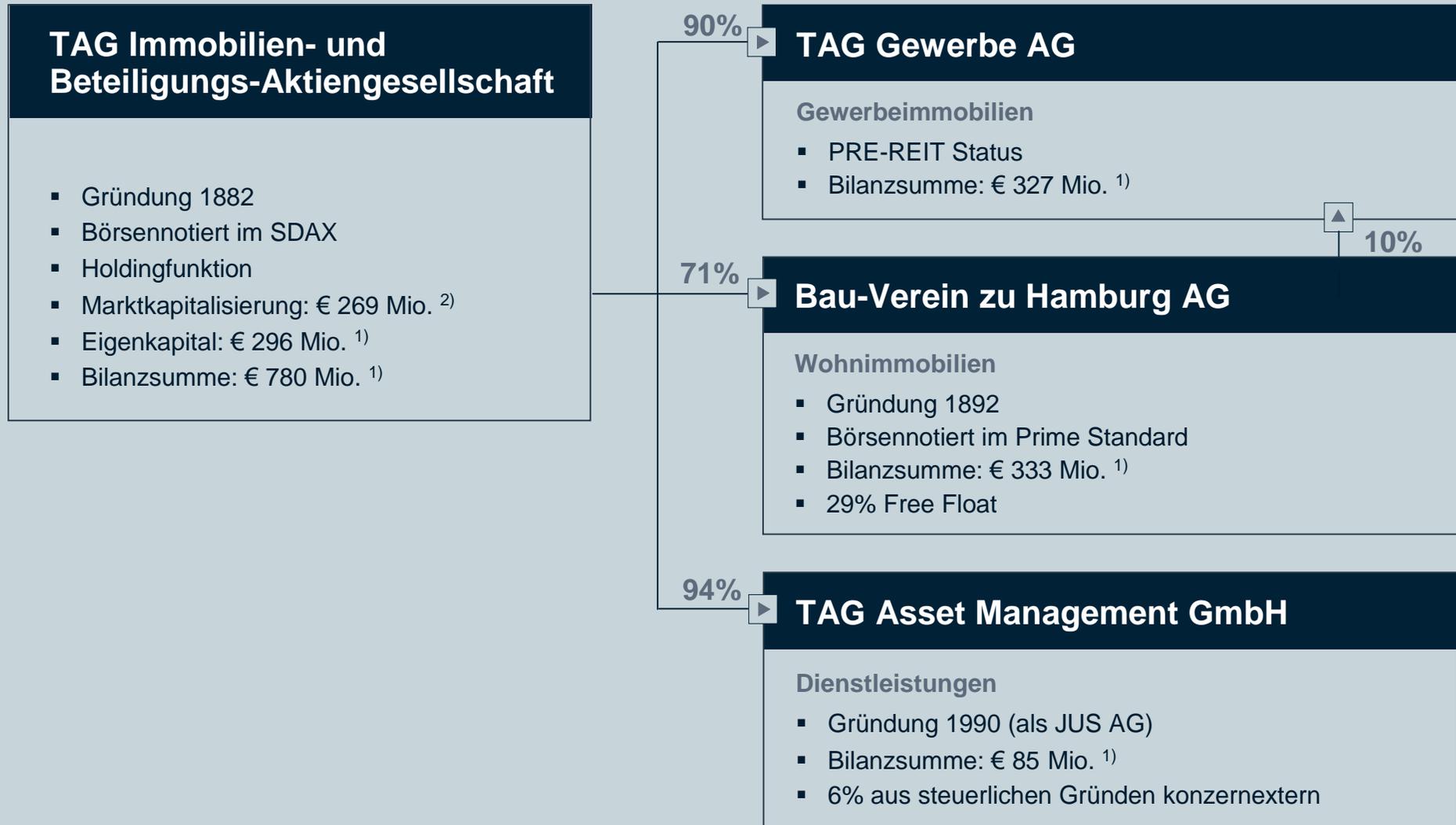
**7. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie  
25.-26. Oktober 2007, Frankfurt am Main**

# Profil

- Seit 125 Jahren bestehender deutscher, börsennotierter Immobilienkonzern im SDAX
- Fokus auf deutschen Immobilienmarkt und Ballungszentren
- Wohnen: 5.000 eigene Objekte, 1.450 Einheiten in Bau und Planung, 7.200 Einheiten in Fremdverwaltung
- Gewerbe: 270.700 m<sup>2</sup> Fläche
- Starke Eigenkapitalbasis als Grundlage für Wachstum
- Expansion durch Erwerb von Wohnungsgesellschaften, einzelner Portfolien und Joint Venture mit inländischen und internationalen Partnern
- Buy, Build & Hold Strategie ermöglicht aktive Wertsteigerung durch Herstellung zusätzlicher Miet- und Nutzflächen sowie Mietsteigerung durch Bestandsentwicklungsmaßnahmen



# Konzernstruktur



<sup>1)</sup> 30.06.2007

<sup>2)</sup> 30.09.2007

# Management

## Vorstand

### Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender

- TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG, Vorstand (seit 2006)
- Bau-Verein zu Hamburg AG, Vorstand (seit 2001)
- RSE AG, Vorstand Immobiliengeschäft bis 12/2000
- TOYS'R'Us, Leiter Europäisches Immobiliengeschäft bis 1998

### Erhard Flint

- Bau-Verein zu Hamburg AG, Vorstand (seit 2001)
- RSE AG, Technischer Leiter des Immobiliengeschäftes bis 12/2000
- Hochbau-Aktiengesellschaft, Manager im Architekturbüro

## Aufsichtsrat

Dr. Lutz R. Ristow, Aufsichtsratsvorsitzender (seit 2007)

Prof. Dr. Ronald Frohne (seit 2001)

Rolf Hauschildt (seit 2001)

Dr. Wolfgang Schnell (seit 2004)

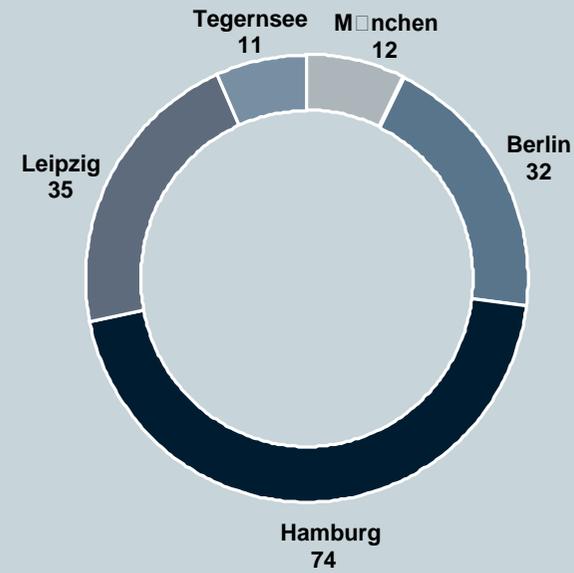
# Standorte

## TAG Standorte



- Firmensitz und Portfolio
- Niederlassung und Portfolio
- Portfolio

## TAG Mitarbeiter <sup>1)</sup>

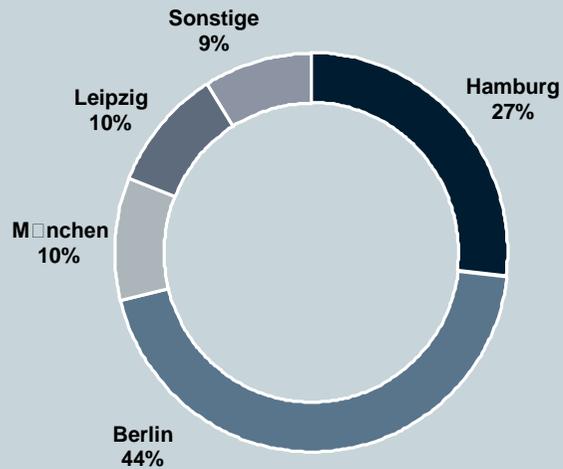


164 Mitarbeiter insgesamt

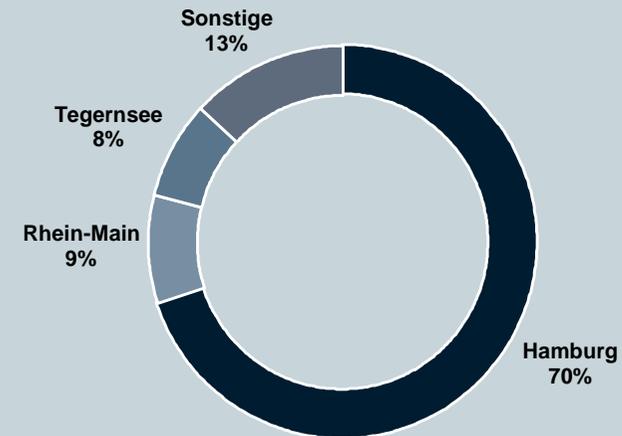
<sup>1)</sup> Stand 30.06.2007

# Portfolio

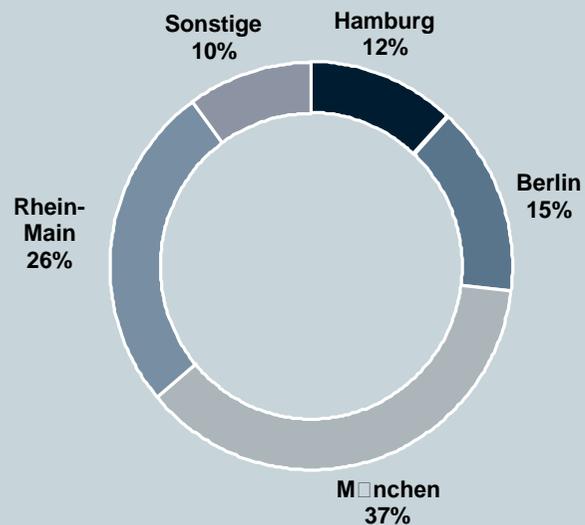
Wohn-Immobilienbestand nach Regionen <sup>1) 2)</sup>



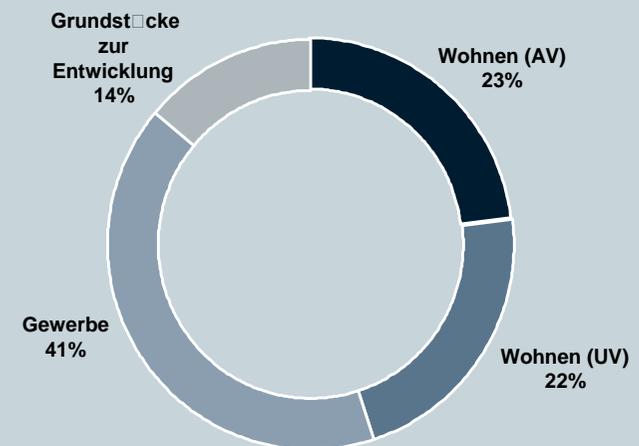
Grundstücke zur Entwicklung nach Regionen <sup>1) 2)</sup>



Gewerbe-Immobilienbestand nach Regionen <sup>1) 2)</sup>



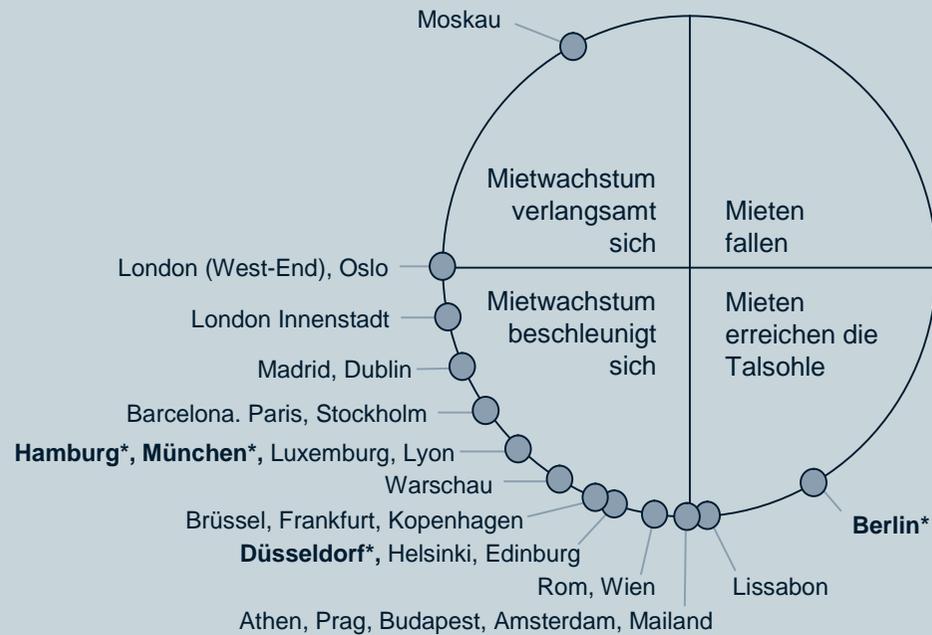
Immobilienbestand nach Nutzungsart <sup>1) 2)</sup>



1) nach Marktwert  
2) Stand 30.06.2007

# Immobilienmarkt

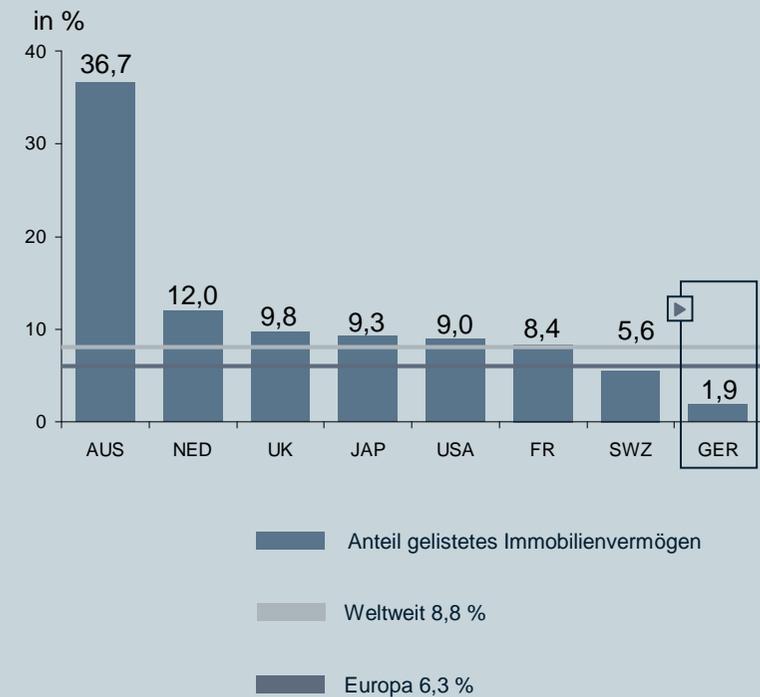
## Marktzyklus im Aufschwung



Quelle: Kepler Equities

\* im Portfolio der TAG

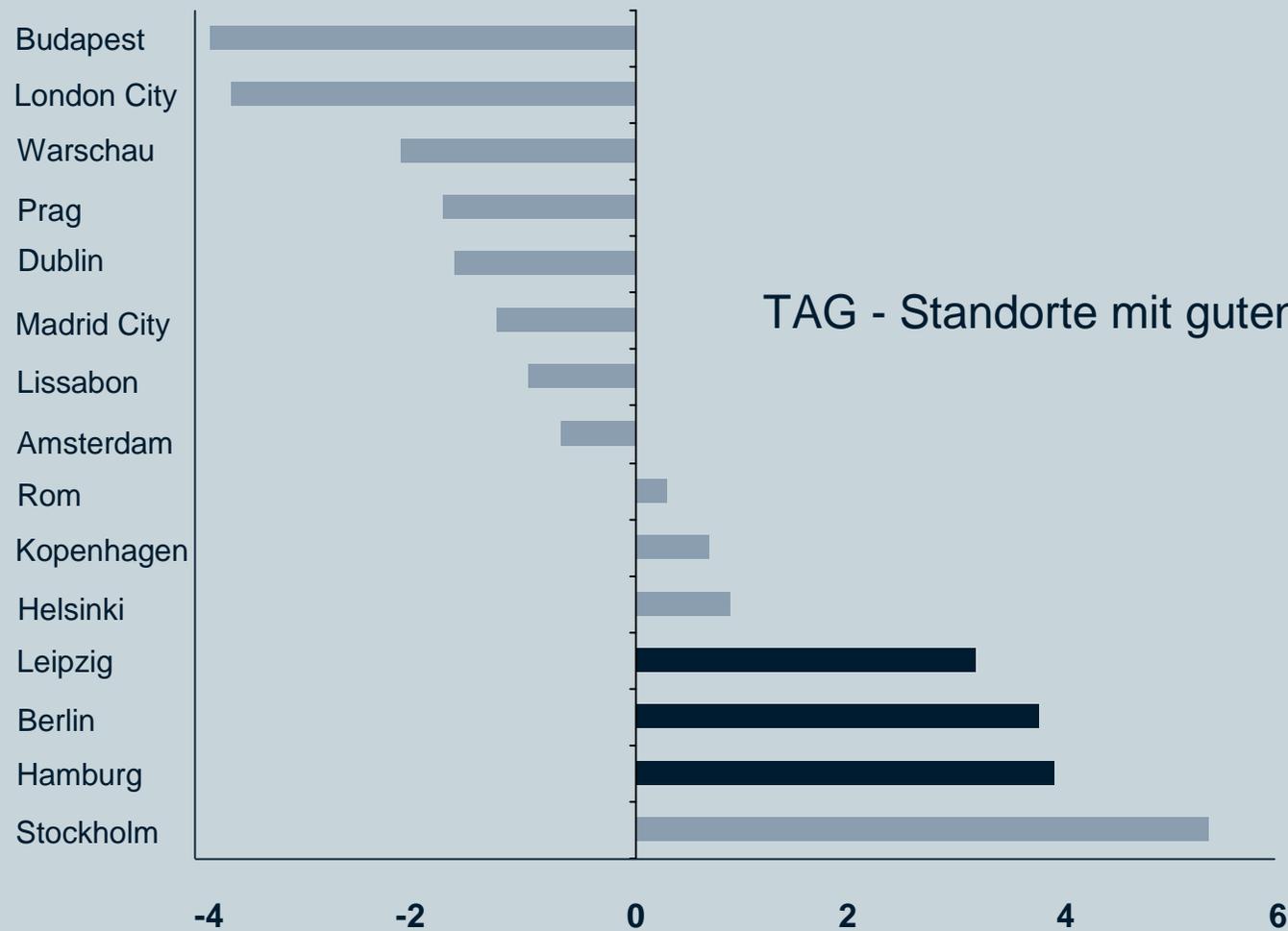
## Deutscher Immobilienmarkt mit Entwicklungspotenzial



Quelle: PriceWaterhouseCoopers

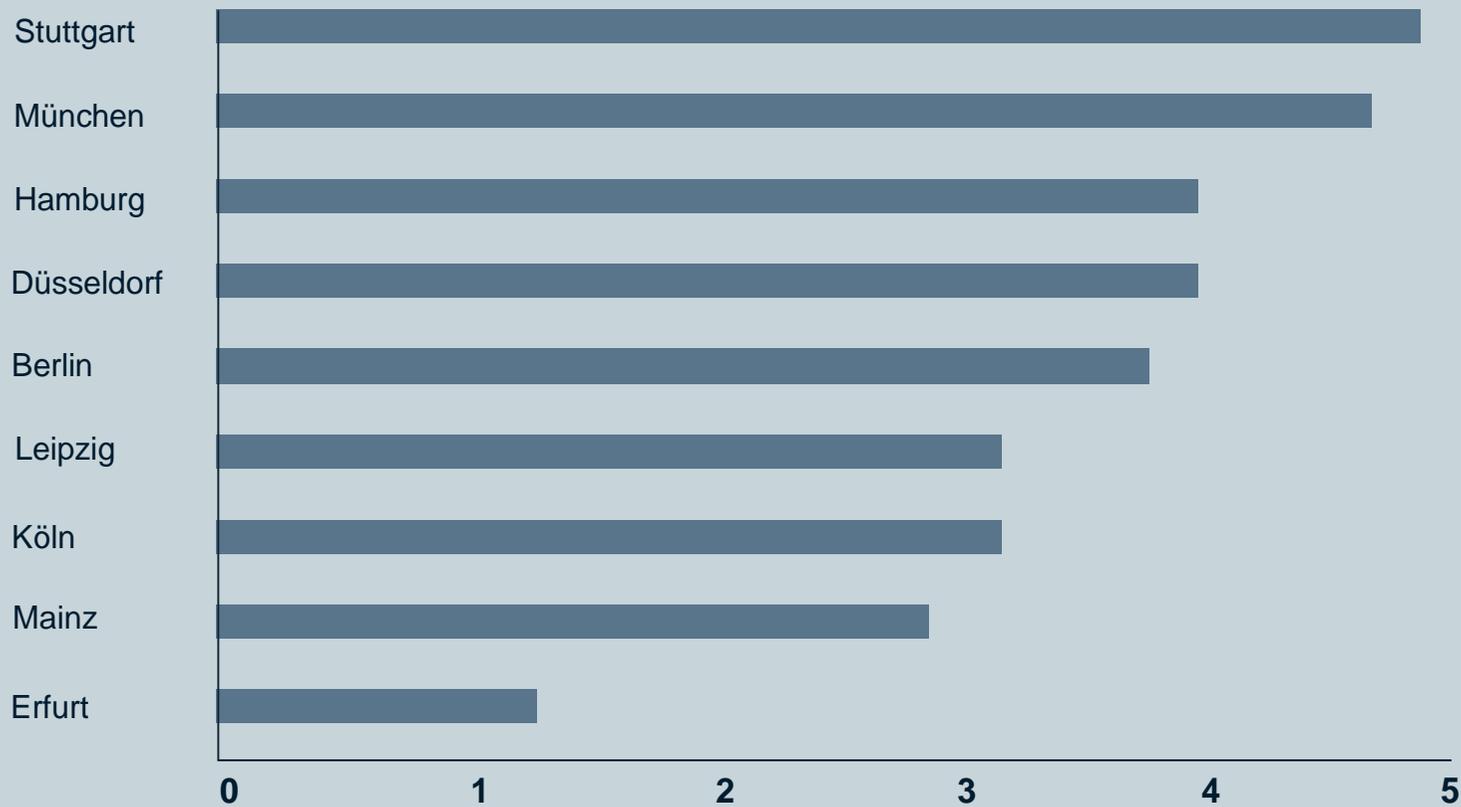
# Immobilienmarkt

Prognose der Wertentwicklung von Premium-Objekten für 2007 bis 2011 in Städten Europas



# Immobilienmarkt

Prognose der Wertentwicklung von Premium-Objekten für 2007 bis 2011 in A- und B-Städten Deutschlands

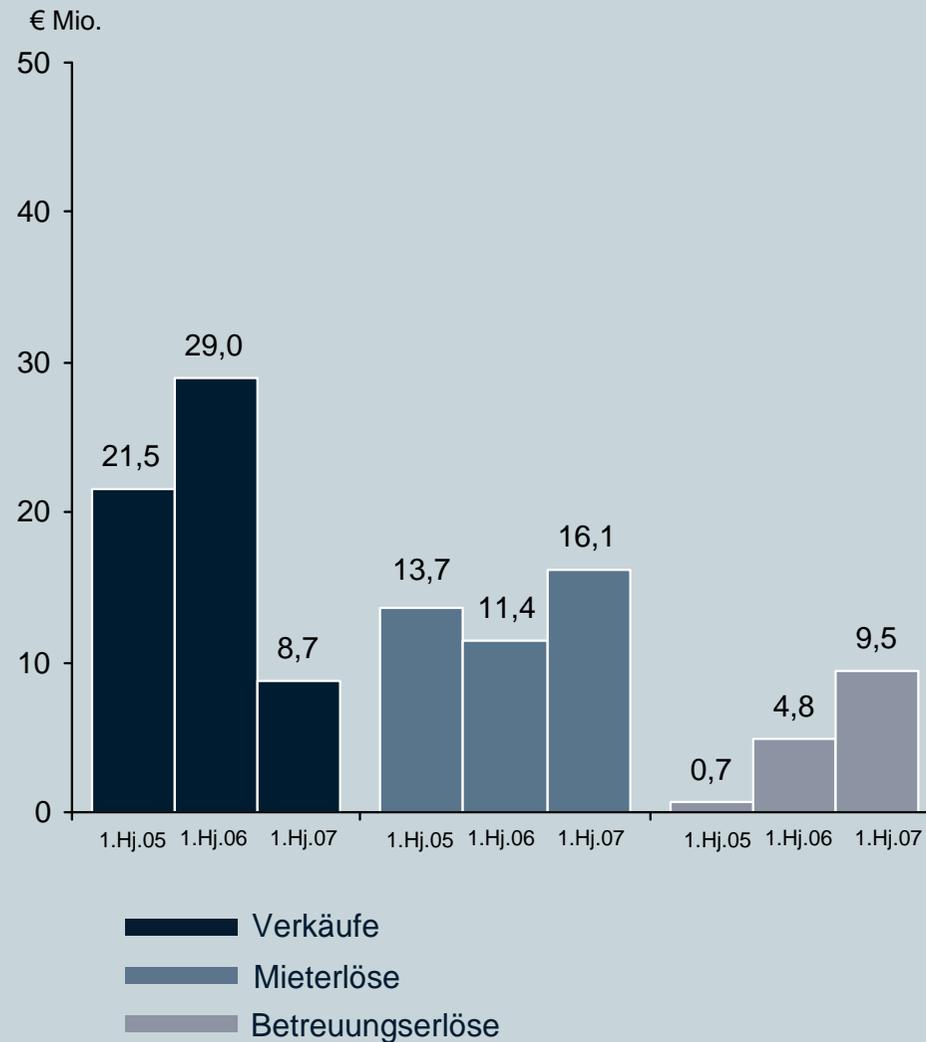
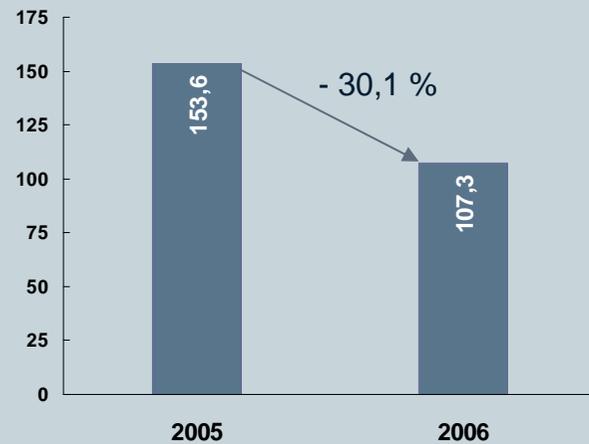


Quelle: PMW / BulwienGesa AG, Stand: Frühjahr 2007

# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse (in € Mio.)



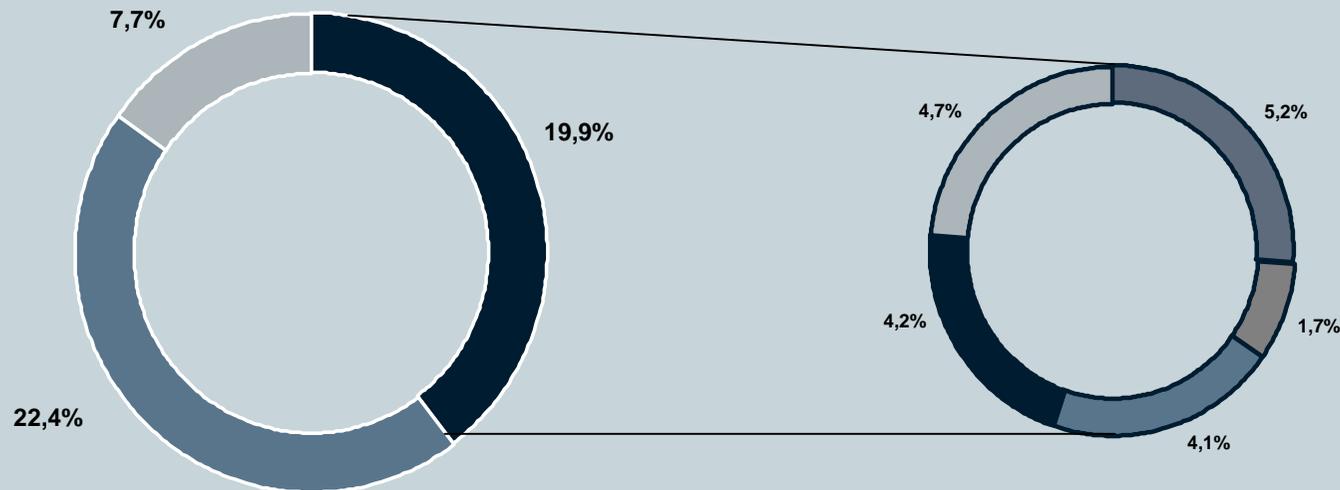
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Entwicklung Mietergebnis 2005 - 2007

	2005	2006	1. Hj. 2007
Mieterlöse in T€	27.119	25.077	16.109
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in T€	-12.973	-12.323	- 8.095
Mietergebnis in T€	14.146	12.754	8.014
Anteil der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung an den Mieterlösen	48 %	49 %	50 %

# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Verhältnis Kosten Hausverwaltung zu Mieterlösen 1. Hj. 2007



**Gesamtaufwand für lfd. Hausbewirtschaftung:  
50% der Mieterlöse**

- Aufwand für lfd. Hausbewirtschaftung 19,9%
- Nicht zu aktivierende Investitionen 22,4%
- Hausgeld 7,7%

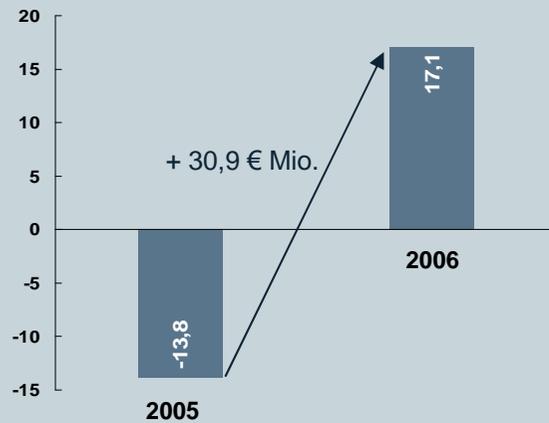
**Aufwand für die lfd. Hausbewirtschaftung:  
19,9% der Mieterlöse**

- Kosten des Leerstandes 4,2%
- Verwaltergebühren 4,7%
- Lfd. Instandhaltung (ohne Großinvestitionen) 5,2%
- Nicht umlagefähige BK 1,7%
- Sonstige nicht umlagefähige Kosten 4,1%

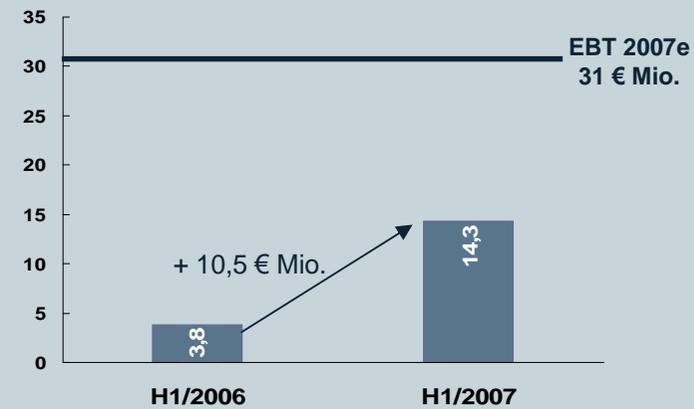
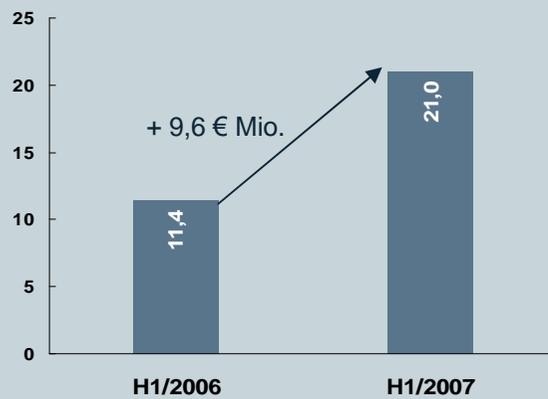
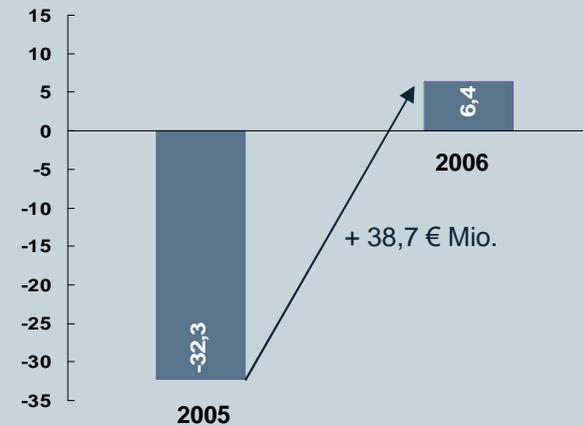
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

EBIT (in € Mio.)

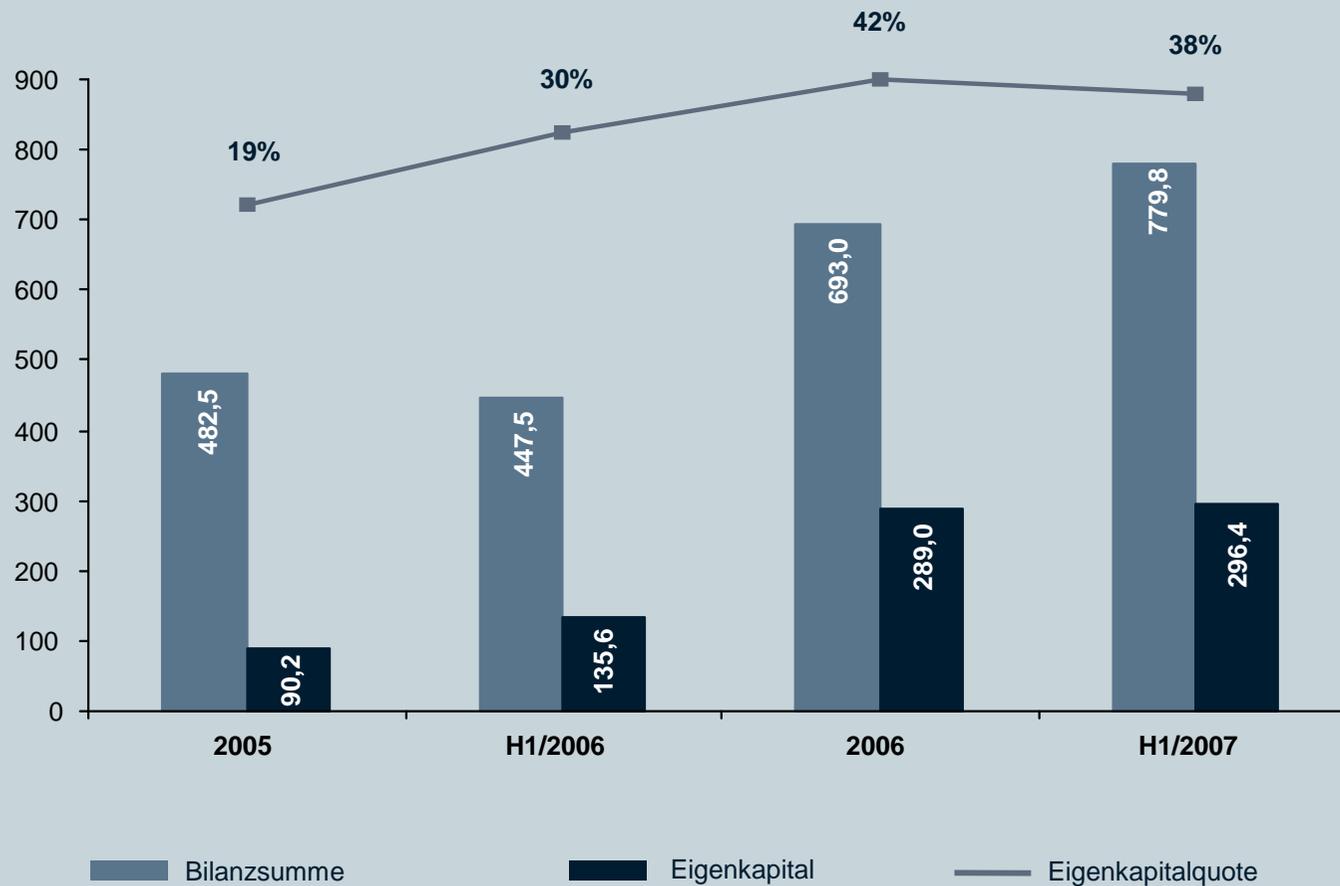


EBT (in € Mio.)



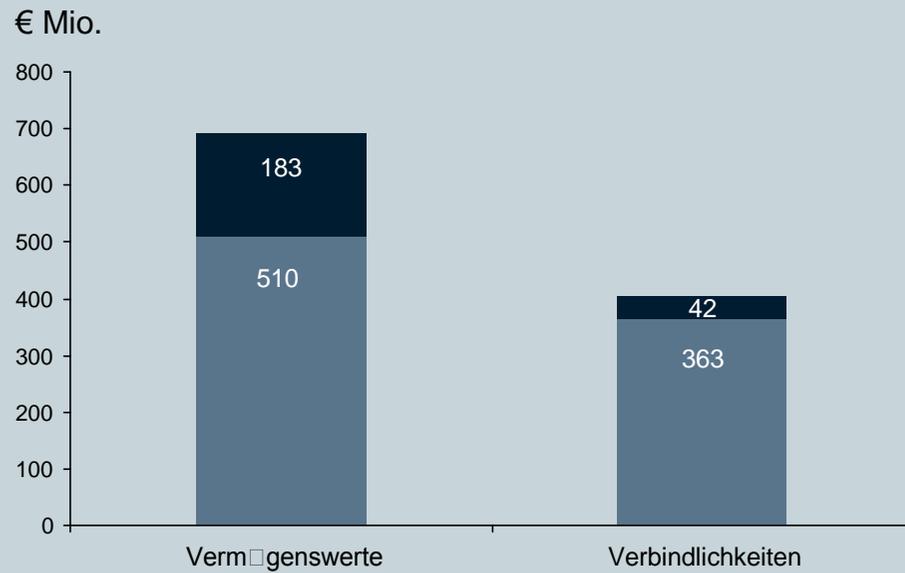
# Konzernkennzahlen (IFRS)

## Konzernbilanz in € Mio.

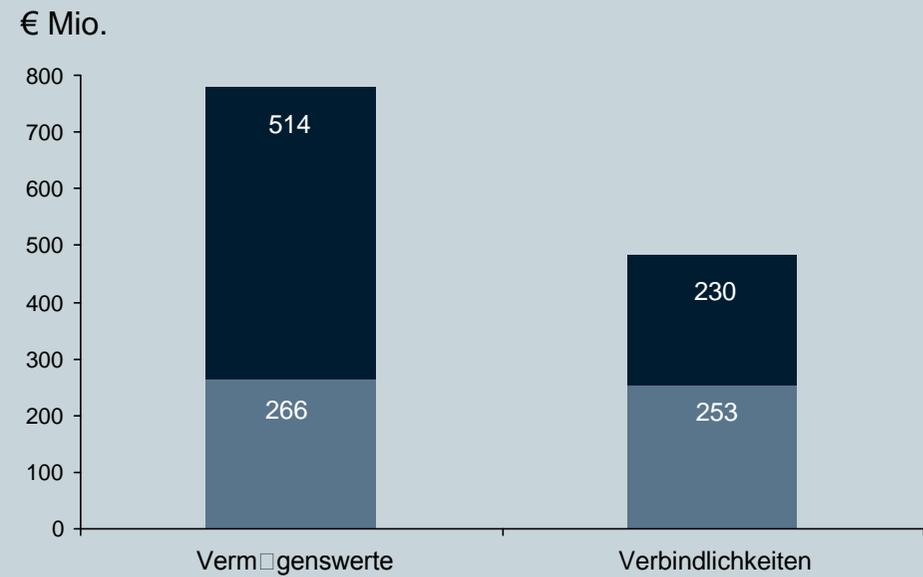


# Konzernbilanz

31.12.2006



30.06.2007

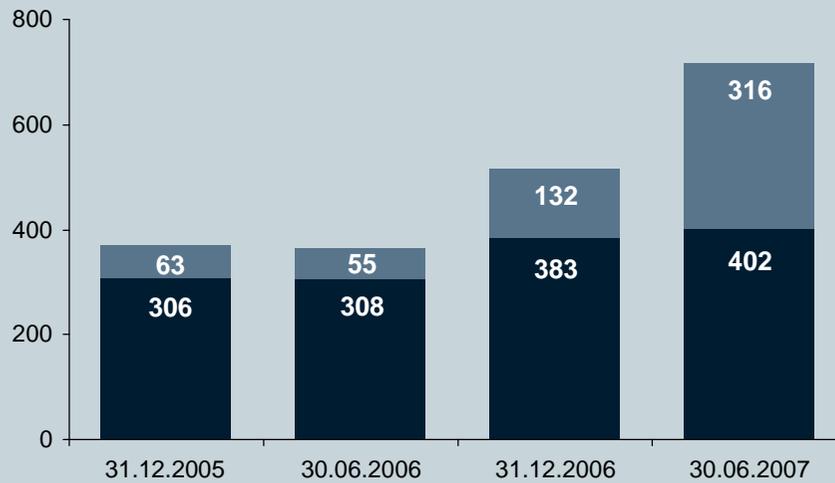


 langfristig  
 kurzfristig

# Portfolioentwicklung

## Entwicklung des Immobilienvolumens

Volumen in € Mio.



- Portfolio Wohnimmobilien
- Portfolio Gewerbeimmobilien

## Entwicklung der Renditeliegenschaften

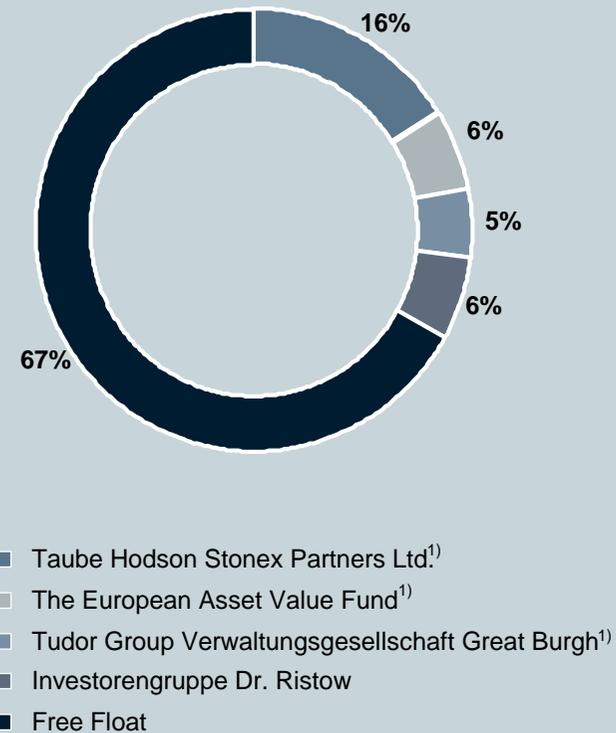
Volumen in € Mio.



# Börsendaten

<b>WKN</b>	830 350
<b>Aktienkurs</b>	€ 8,50 (15.10.2007)
<b>Aktien im Umlauf</b>	32,6 Mio.
<b>Marktkapitalisierung</b>	€ 277 Mio.
<b>Free Float*</b>	94%
<b>12 Monate Hoch/Tief</b>	€ 11,69 / € 7,80
<b>Handelsvolumen/Tag</b>	€ 657.376 (Durchschnitt 09/07)
<b>Börsensegment</b>	SDAX
<b>Designated Sponsors</b>	Viscardi Securities, Close Brothers Seydler
<b>Research</b>	Nord/LB, Viscardi Securities, HSH Nordbank, SES Research, DT & Partner u. a.

**Aktionärsstruktur 30.09.2007**



<sup>1)</sup> Nach Definition der Deutschen Börse dem Free Float zuzurechnen

\* (Definition Deutsche Börse inkl. institutionelle Investoren)

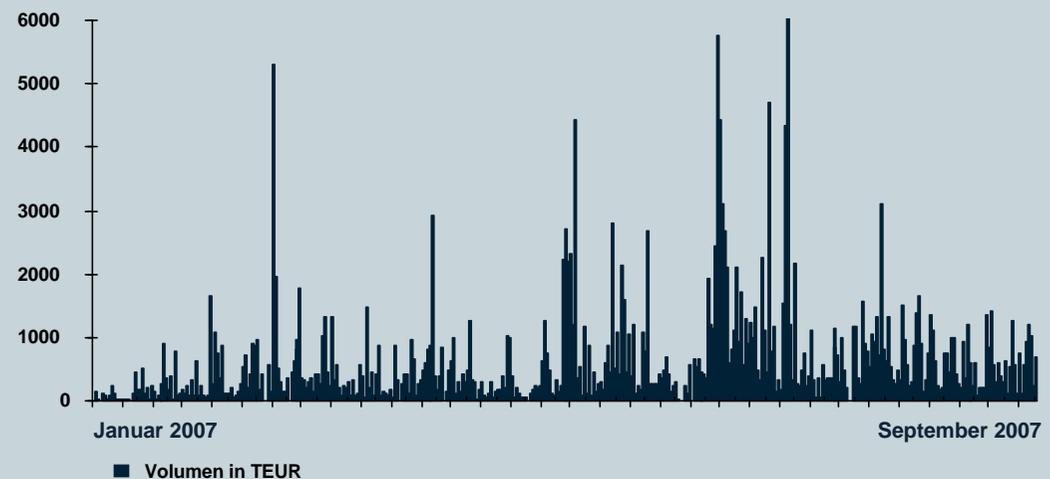
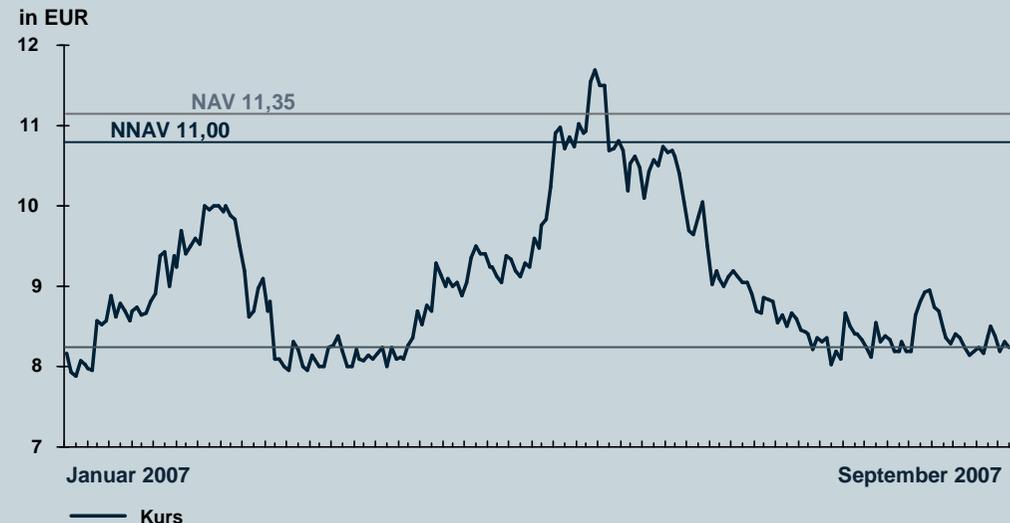
# Entwicklung der Aktie

## Positive Kursentwicklung:

- Sehr positive Geschäftsentwicklung
- Starkes Interesse von internationalen Investoren
- Vertrauen der Investoren in die Zukunftsperspektive
- Positive Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt

## Steigende Handelsvolumina durch:

- Großes Interesse von Investoren durch erfolgreiche Kapitalmarkttransaktionen in 2005/2006
- Intensive IR Aktivitäten (Road Shows in D, UK, I,FR, USA, u.a.)
- Erweiterung der Investorenbasis (insbesondere institutionelle Investoren)
- Signifikante Erhöhung des Free Float
- Aktives Market Making



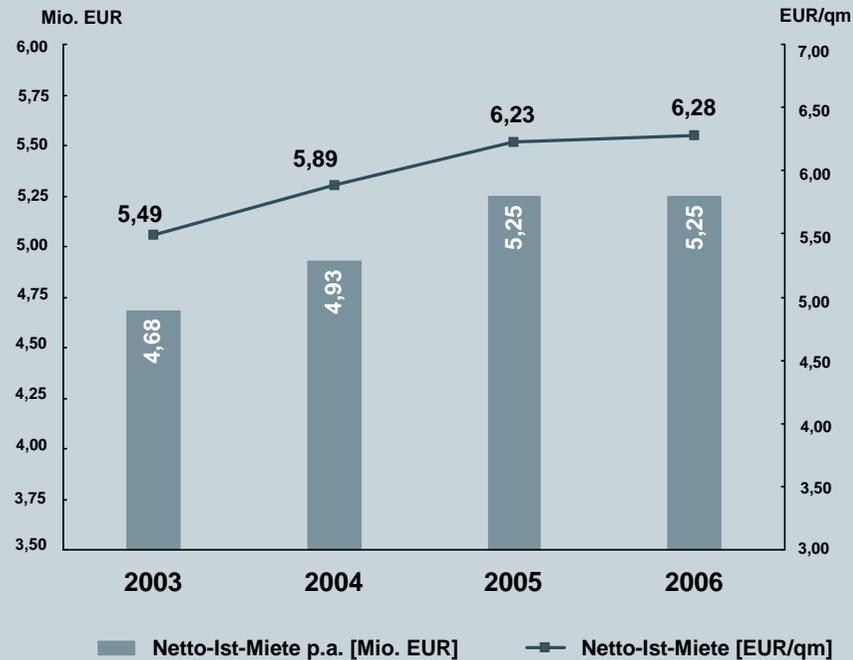
# Strategie

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

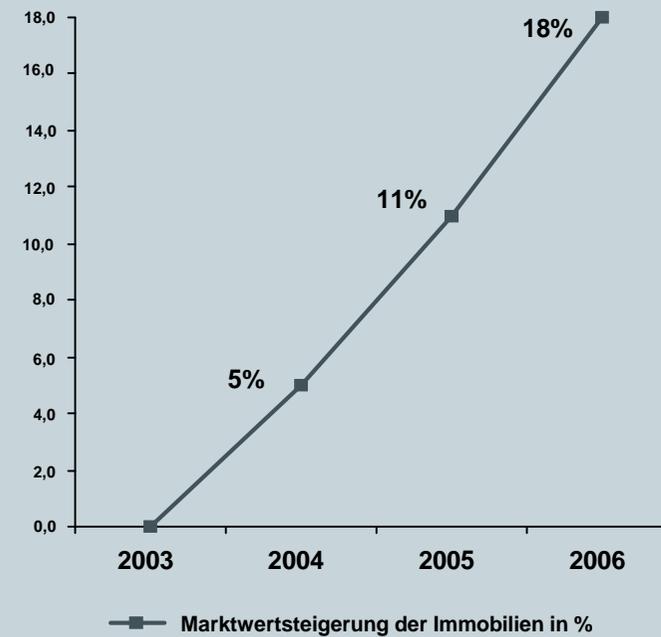
# Erfolgsmodell Mietsteigerung

## Renditeliegenschaften in Hamburg, Berlin und München

### Mietsteigerung



### Wertsteigerung Renditeliegenschaften



# Erfolgsmodell Flächenmehrung



Projekt	Bestand Ankauf	Aufstockung	Neubau	Bestand nach Entwicklung	Flächensteigerung
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
<b>Zehlendorf II 14165 Berlin</b>	<b>26.641</b>	<b>9.524</b>	<b>2.790</b>	<b>38.955</b>	<b>46%</b>



<b>Lenbach-Siedlung 85521 Ottobrunn bei München</b>	<b>55.348</b>	<b>10.569</b>	<b>12.959</b>	<b>78.876</b>	<b>43%</b>
---	---------------	---------------	---------------	---------------	------------



<b>Mühlenstraße 14167 Berlin</b>	<b>6.242</b>	<b>290</b>	<b>—</b>	<b>6.532</b>	<b>5%</b>
--------------------------------------	--------------	------------	----------	--------------	-----------



<b>Hummelsbütteler Kirchenweg 22335 Hamburg</b>	<b>1.294</b>	<b>222</b>	<b>550</b>	<b>2.066</b>	<b>60%</b>
---	--------------	------------	------------	--------------	------------



<b>Bärenparksiedlung 12099 Berlin</b>	<b>48.152</b>	<b>9.000</b>	<b>—</b>	<b>57.152</b>	<b>19%</b>
---	---------------	--------------	----------	---------------	------------



# Wertsteigerung durch Projektentwicklung

## Boschstraße in Puchheim bei München

### Eckdaten vor der Entwicklung

▪ Fläche in m <sup>2</sup> :	2.092
▪ Soll-Miete p.a. in T€:	100
▪ Soll-Miete €/m <sup>2</sup> :	4,0
▪ Leerstand in %:	100
▪ Marktwert in T€:	1.480

### Eckdaten nach Entwicklung

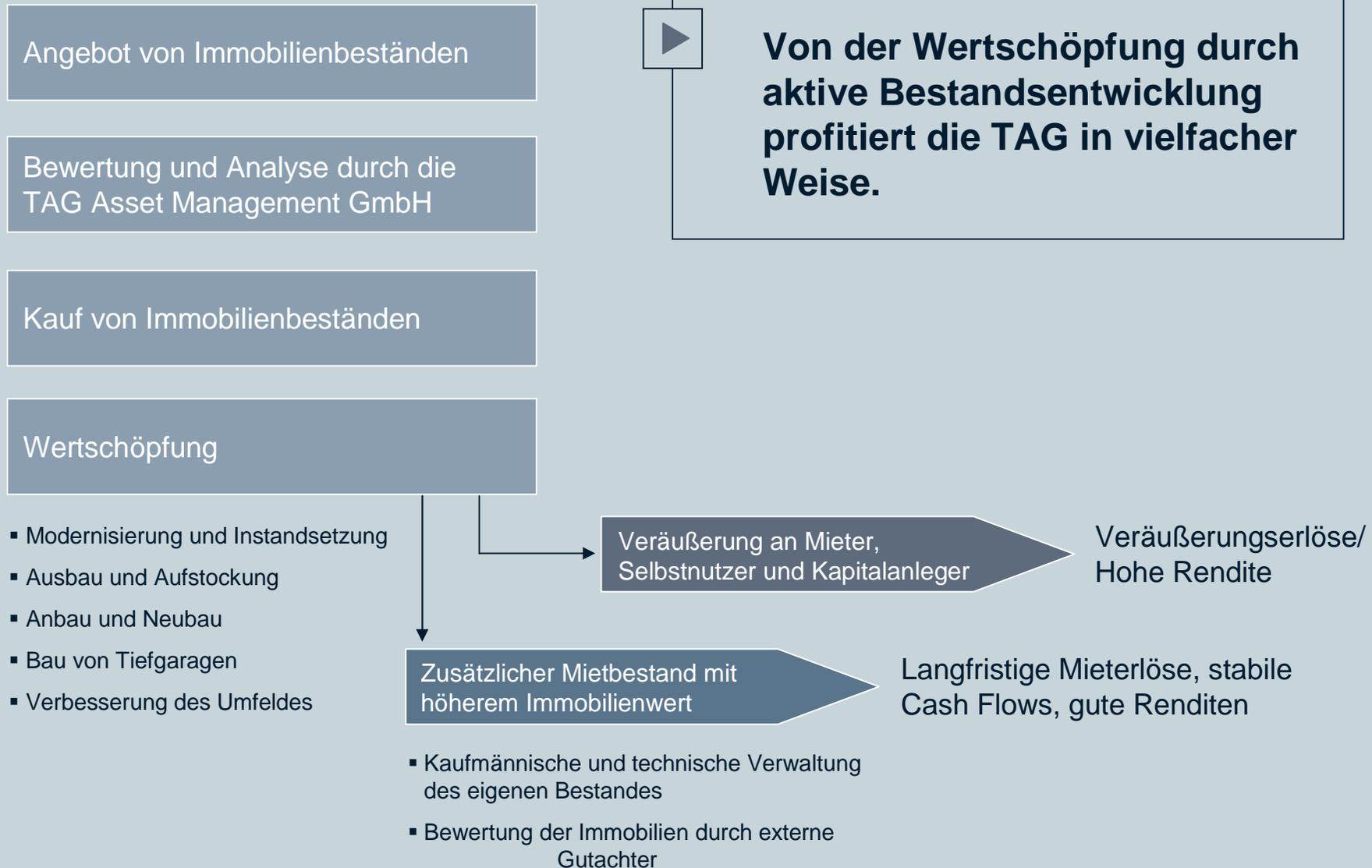
▪ Fläche in m <sup>2</sup> :	2.492
▪ Soll-Miete p.a. in T€:	314
▪ Soll-Miete €/m <sup>2</sup> :	10,50
▪ Geplante Investitionskosten € Mio.	2,3
▪ Fertigstellung:	Ende 2007
▪ Bereits 900 m <sup>2</sup> BGF zu einem Mietpreis von 12,50 €/m <sup>2</sup> vermietet	



# Wertsteigerung durch Projektentwicklung



# Wertschöpfungsprozess



# Akquisitionsprozess

- Vierstufiger Akquisitionsprozess zur schnellen Identifizierung attraktiver Übernahmeobjekte
- Wesentliche Inhalte der Due Diligence (z.B. Commercial/Technical Due Diligence) werden durch eigenes Know-how abgedeckt und reduzieren die Transaktionskosten
- Standardisierter Prozess nach internen Richtlinien und Vorgaben



# Neuakquisitionen



**Siemensdamm 50 / Wernerwerkdamm 16  
Bürokomplex / 13629 Berlin**

Fläche m <sup>2</sup>	54.001
Nettokaltmiete T€	3.000
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,51



**Franz-Greuer Straße 10  
Bürokomplex / Köln**

Fläche m <sup>2</sup>	22.313
Nettokaltmiete T€	2.400
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	7,50



**Dynamostraße 4  
Bürokomplex / 68165 Mannheim**

Fläche m <sup>2</sup>	21.514
Nettokaltmiete T€	2.196
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,55



**St.-Martin-Straße 53 / Kustermannpark  
Bürokomplex / 81669 München**

Fläche m <sup>2</sup>	17.142
Nettokaltmiete T€	1.900
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	7,95



**Hofmannstraße 51  
Bürokomplex / 81379 München**

Fläche m <sup>2</sup>	21.827
Nettokaltmiete T€	1.800
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,40

## Gewerbeportfolio Siemens

### München I und II, Rhein I und II, Berlin:

- Akquisitionszeitpunkt: Juni 2007
- Transaktionsvolumen: € 180 Mio.
- Anzahl der Objekte: 6
- Nettoanfangsrendite: 6,67%

# Neuakquisitionen



**Tübinger Straße**  
**Gewerbe/80686 München**  
**(erhebliches Nachverdichtungspotential)**  
 Büro, Fertigung, Lager

Fläche m <sup>2</sup>	19.879
Nettokaltmiete T€	1.379
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	5,78



**Osswaldstraße**  
**Facharztzentrum/82319 Starnberg**

Einheiten (Wohnen & Gewerbe)	19
Fläche m <sup>2</sup>	5.487
Nettokaltmiete T€	1.021
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	15,50



**Pegasus Business Center**  
**Bürokomplex/85716 Unterschleißheim**

Einheiten (Wohnen & Gewerbe)	1
Fläche m <sup>2</sup>	21.469
Nettokaltmiete T€	1.954
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	7,58



**Werther Carré**  
**Wuppertal**

Einheiten (Gewerbe)	1
Fläche m <sup>2</sup>	9.394
Nettokaltmiete T€	1.176
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	10,43

## Gewerbeportfolio

### München I und II, Rhein/Ruhr I:

- Akquisitionszeitpunkt:  
Juli/Dezember 2006
- Transaktionsvolumen: € 182 Mio.
- Anzahl der Objekte: 19
- Nettoanfangsrenditen:
 

München I:	7,1%
München II:	7,0%
Rhein/Ruhr I:	7,0%

# Neuakquisitionen



## Ottensen Paket Hamburg

Einheiten (Wohnen & Gewerbe)	33
Fläche m <sup>2</sup>	9.097
Nettokaltmiete T€	913
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	8,36



## Königstorgraben Gewerbe/Nürnberg

Einheiten	1
Fläche m <sup>2</sup>	2.636
Nettokaltmiete T€	287
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	9,07



## Bartholomäusstraße Gewerbe/Nürnberg

Einheiten	1
Fläche m <sup>2</sup>	15.495
Nettokaltmiete T€	1.430
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	7,69

## Gewerbeportfolio

### Hamburg I und Nürnberg I:

- Akquisitionszeitpunkt: April 2007
- Transaktionsvolumen: € 40 Mio.
- Anzahl der Objekte: 35
- Nettoanfangsrenditen:
  - Hamburg I: 7,0%
  - Nürnberg I: 6,8%

# Neuakquisitionen



Düsseldorf



Berlin



Leipzig



München

## Wohnportfolio

### Düsseldorf I, Berlin I, Leipzig I und München

- Akquisitionszeitpunkt:  
Oktober/November/Dezember 2006
- Transaktionsvolumen: € 59 Mio.
- 1.370 Wohneinheiten
- Geplante Investitionen € 10 Mio.
- Rendite nach Entwicklung:
 

Düsseldorf I:	8,6%
Berlin I:	7,2%
Leipzig I:	8,2%
München:	7,3%

# Neuakquisitionen



— Grundstücke Bau-Verein

## Neubauportfolio

### Alte Wöhr, Hamburg

#### Joint Venture Projekt (50%)

- Akquisitionszeitpunkt:  
Dezember 2006
- Transaktionsvolumen: € 31 Mio.
- 750 Wohneinheiten
- Wohnfläche 84.000 m<sup>2</sup>
- Geplante Investitionen € 138 Mio.
- ROI: 24,4%

4 Areale wurden im Februar 2007 vom Bau-Verein zu Hamburg, ein Unternehmen der TAG-Gruppe, hieraus akquiriert.

# Neuakquisitionen

Alte Wöhr

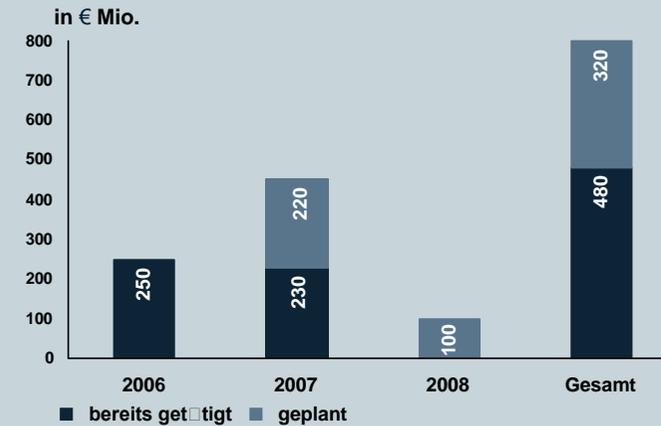


# Investitionen

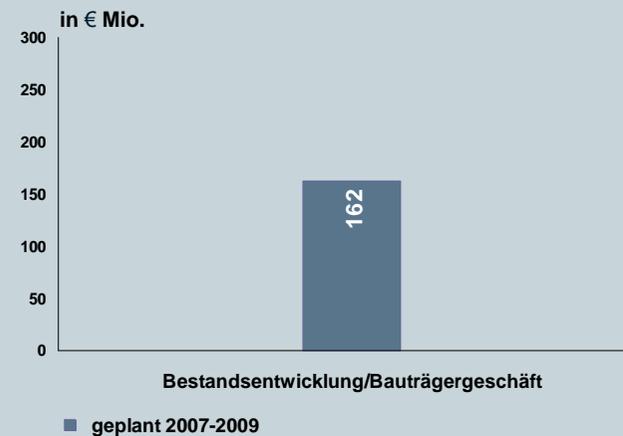
Art der bereits getätigten Akquisitionen  
inkl. Nachinvestitionen  
(ohne Grundstücke zur Entwicklung)



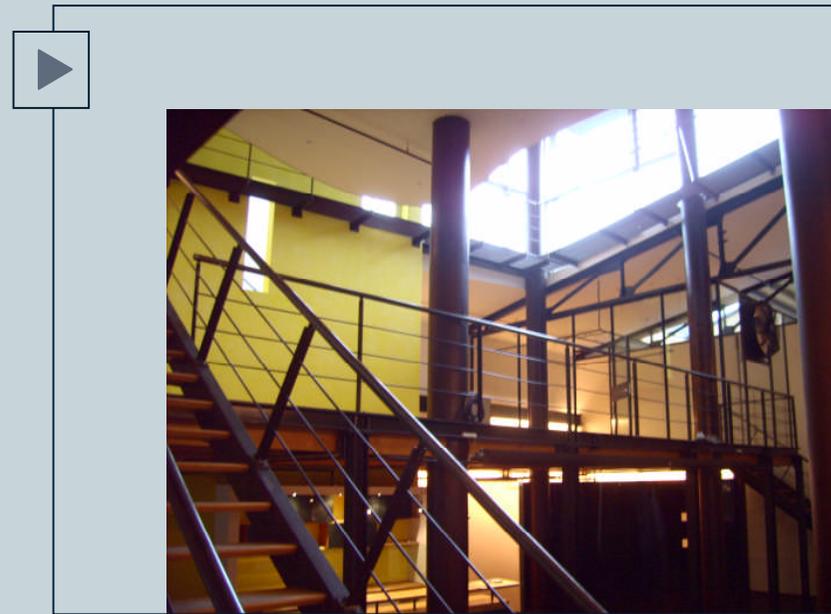
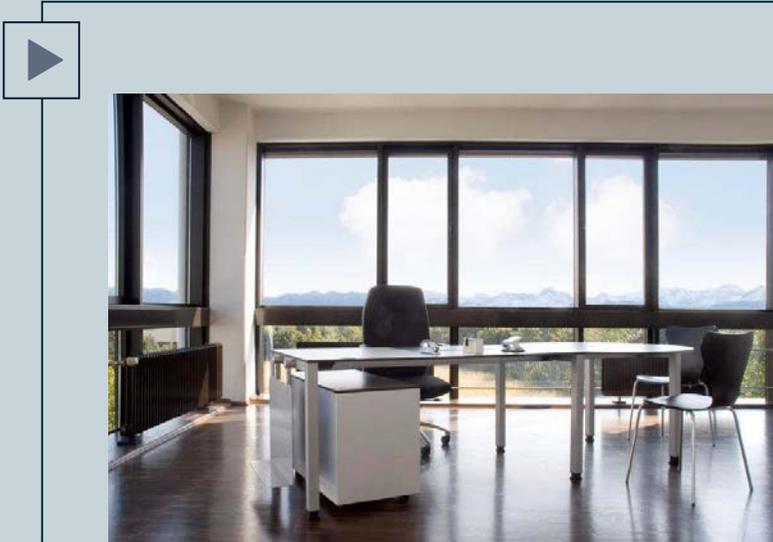
## Akquisitionsvolumen 2006 bis 2008



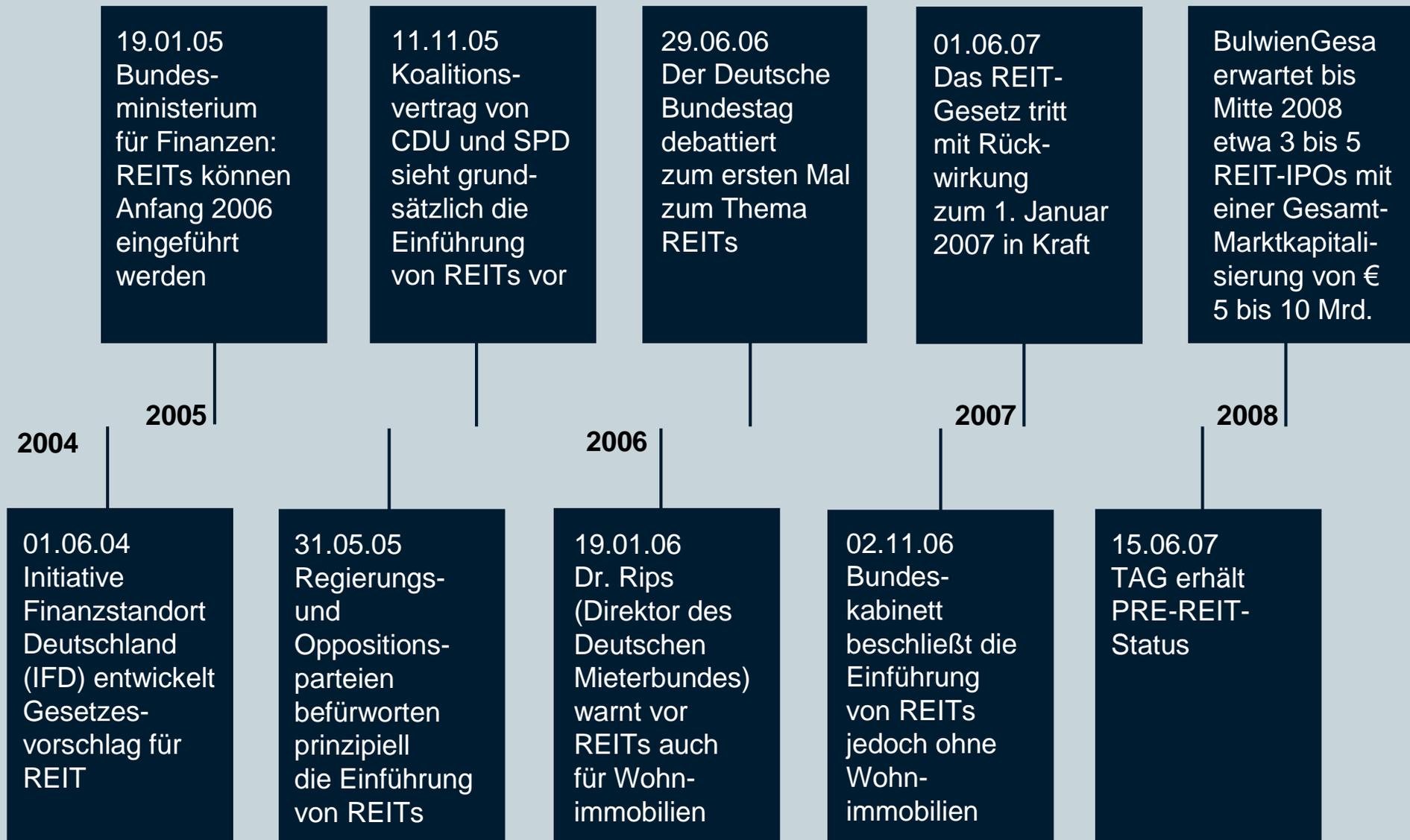
## Nachinvestitionen für bereits getätigte Akquisitionen



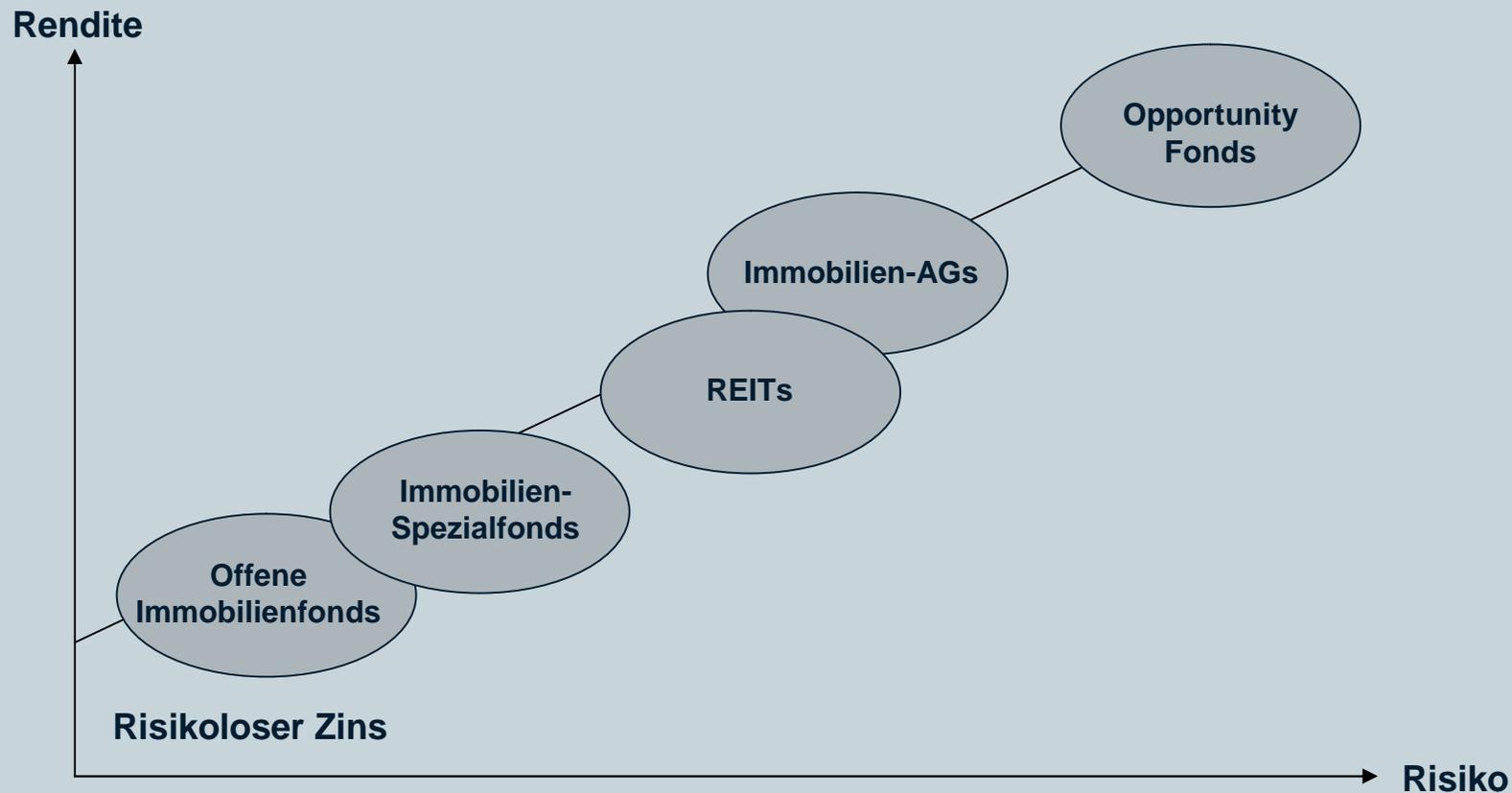
# TAG REIT



# Entwicklung und Perspektive der German REITs

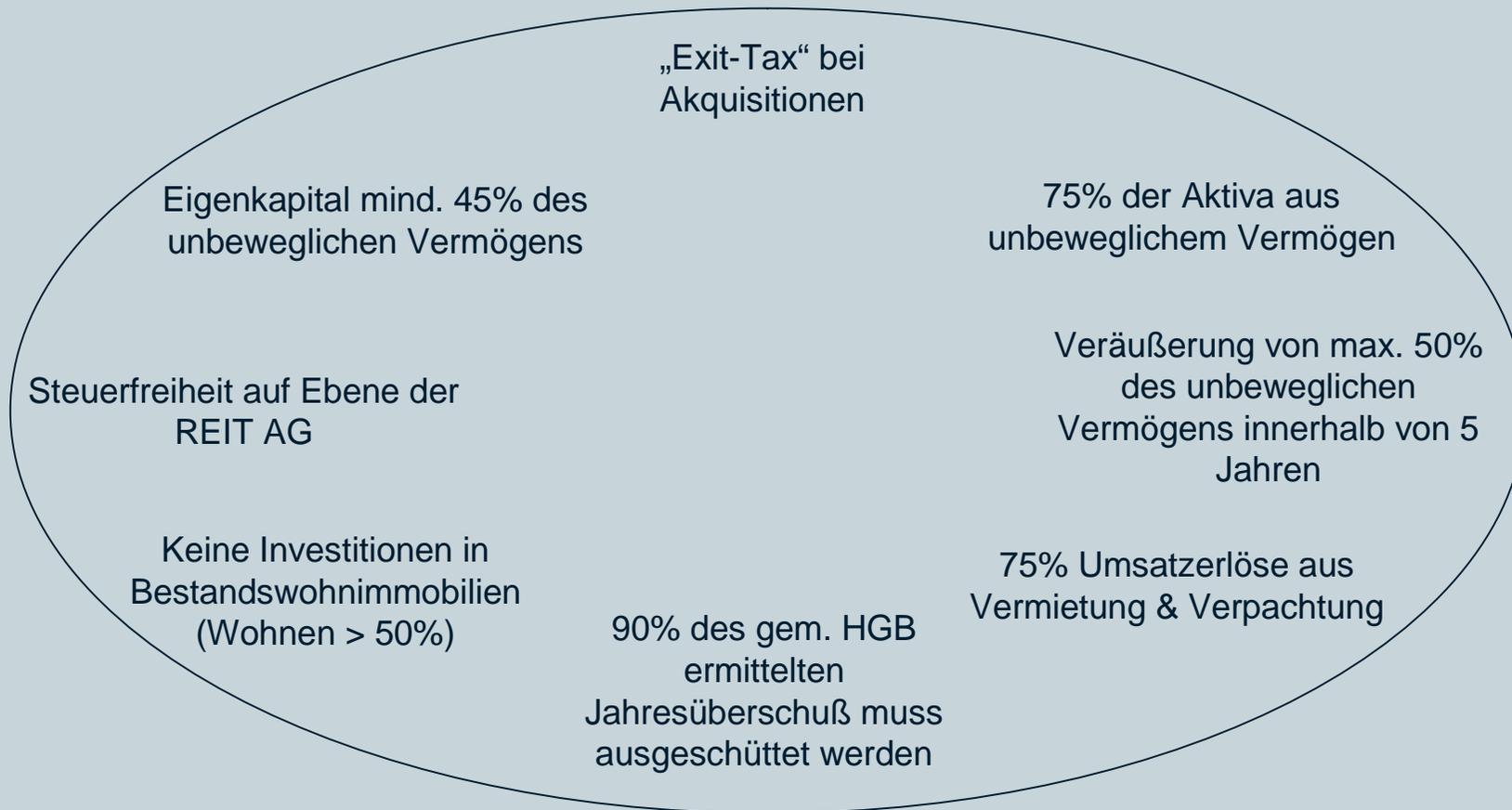


# Positionierung eines G-REIT innerhalb der Assetklasse Immobilien



Quelle: DEGI Research 2005

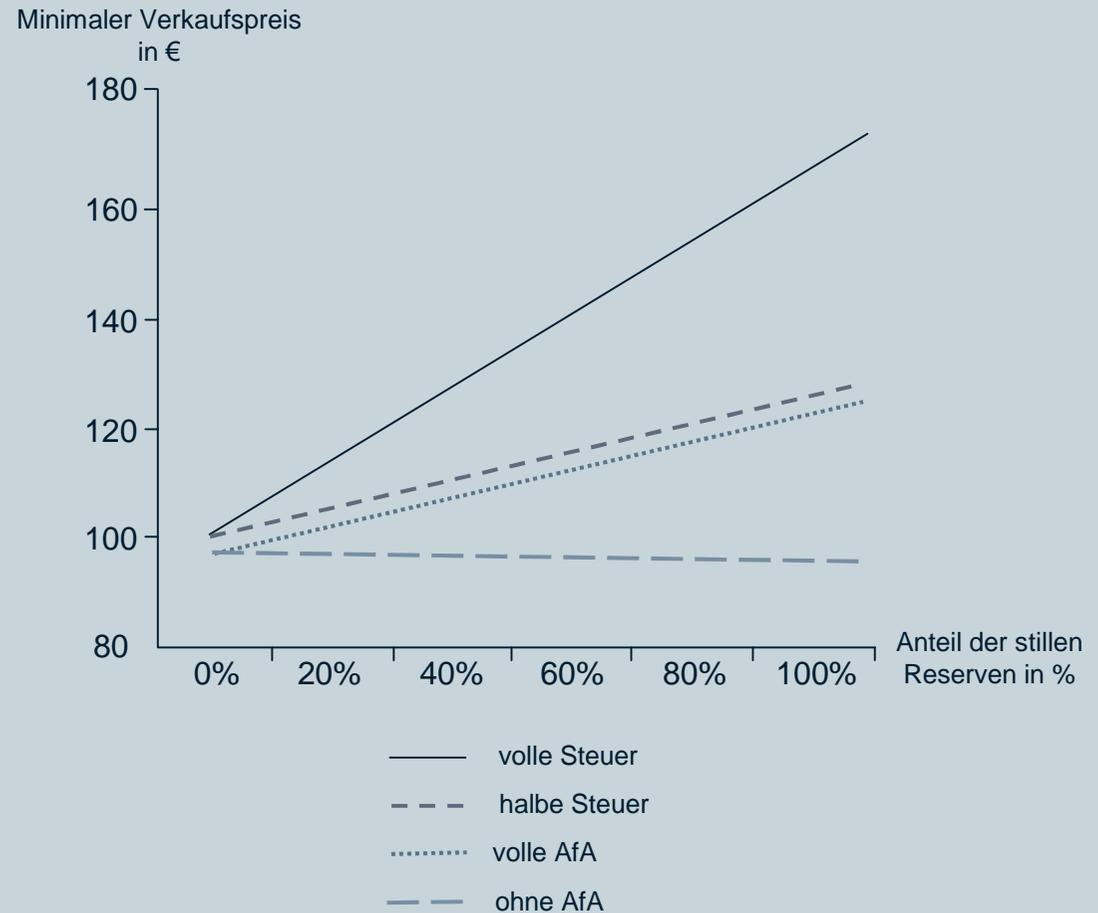
# Gesetzliche Vorgaben des REIT-Gesetzes



# Exit Tax

- Der REIT bietet auf Grund der Steuerbefreiung auf Unternehmensebene und der damit einhergehenden Steuertransparenz sowohl Vorteile für die Gesellschaft als auch für die Anleger
- Die „Exit Tax“ stellt im Rahmen von Akquisitionen, insbesondere bei Veräußerern mit hohen stillen Reserven einen erheblichen Wettbewerbsvorteil dar
- Die Assetklasse REIT bietet hohe Flexibilität im Rahmen der Immobilienanlage und weist ein optimales Risiko-Renditeprofil auf

## Markteffekte der Besteuerung von stillen Reserven



# TAG REIT

- Fokus auf Büroimmobilien deutscher Metropolen mit Wachstumspotenzial
- Geplantes Assetvolumen € 400 Mio.
- Guter Portfoliomix
- Bewährte Buy Build & Hold-Strategie ermöglicht Mietsteigerung und Flächenmehrung



# Kontakte

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

Steckelhörn 9  
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 380 32-300  
Telefax: +49 40 380 32-390

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)  
[info@tag-ag.com](mailto:info@tag-ag.com)

### **Andreas Ibel/CEO**

Telefon: +49 40 380 32-382  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[a.ibel@tag-ag.com](mailto:a.ibel@tag-ag.com)

### **Kirsten Schleicher/Leitung Investor & Public Relations**

Telefon: +49 40 380 32-307  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[pr@tag-ag.com](mailto:pr@tag-ag.com)

### **Britta Lackenbauer/Dominique Mann Investor Relations**

Telefon: +49 40 380 32-386 / -305  
Telefax: +49 40 380 32-390  
[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)