

BAU-VEREIN  
ZU HAMBURG  
Aktien-Gesellschaft

Bau-Verein zu Hamburg AG

# Jahresabschluss 2007



Räume  
zum Leben

# Lagebericht und Jahresabschluss 2007 nach HGB der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

## **Inhaltsübersicht**

Lagebericht	04
Jahresabschluss	
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	34

# **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007**

### **1. Überblick**

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachstehend auch „Bau-Verein“ oder „Bau-Verein AG“ genannt) ihre positive Umsatz und Ertragsentwicklung fortgesetzt. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ermöglichte das den Ausbau der Bereiche Renditeliegenschaften innerhalb des Konzerns.

Die Gesellschaft ist zum einen als Holding für den Konzern tätig. Zum anderen betreibt der Bau-Verein auch ein eigenes operatives Geschäft im Rahmen der Bestandsverwaltung und Bestandsentwicklung von Immobilien und im Bereich Neubau. Als Holdinggesellschaft übernimmt der Bau-Verein Aufgaben im Bereich der allgemeinen Verwaltung (Management, Controlling, Finanzbuchhaltung) und der Öffentlichkeitsarbeit, sowie im Bereich der Grundstücksprojektentwicklung und -steuerung für Tochtergesellschaften. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind ausgerichtet auf die deutschen Metropolregionen, unter anderem Hamburg, Berlin, München und Leipzig.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung in Höhe von € 0,10 je Stückaktie vorschlagen.

### **2. Strategie und Ziele**

Die Unternehmensstrategie basiert auf langfristigen Wertsteigerungen durch Zukäufe und durch Investitionen in die Bestände. Zielsetzung des Bau-Vereins ist die nachhaltige Stärkung und Erweiterung der Kerngeschäftsfelder durch die konsequent verfolgte Buy, Build & Hold Strategie. Der Bau-Verein nutzt in den von ihm fokussierten Ballungszentren bestehende Wachstums- und Wertsteigerungspotenziale und erhöht durch ein aktives Portfolio-Management seinen Unternehmenswert sowie seine Ertragskraft. Wesentlicher Bestandteil dieser Aktivitäten ist die Akquisition neuer Wohnungsbestände sowie das Management und die Bestandsentwicklung des vorhandenen Immobilienportfolios zur Erzielung stabiler Renditen und Erträge. Die Gesellschaft erreicht diese Ziele durch die folgenden Maßnahmen:

- Erweiterung des Bestandes an Wohnimmobilien durch den Erwerb von Einzelobjekten bis hin zu Portfolios oder von Immobiliengesellschaften in Deutschland.
- Wertschöpfung im Bereich Bestandsentwicklung durch die gezielte Akquisition von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial zur Steigerung der Miet- und Umsatzerlöse.
- Aktives Management des bestehenden Immobilienportfolios zur Erhöhung von Mieteinnahmen.
- Realisierung von bedarfsgerechten und auf spezifische Käufergruppen zugeschnittenen Neubauprojekten, auch im Rahmen von Joint Ventures.

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

### **3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **a) Gesamtwirtschaftliche Lage**

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

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

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

#### **b) Entwicklung der Immobilienbranche**

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2007 positiv entwickelt. Durch steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren konnte der in den letzten Jahren aufgebaute Leerstand deutlich gesenkt werden. Damit einhergehend war ein spürbares Anziehen der Mietpreise festzustellen. Auf Grund des derzeit noch geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens und der dadurch bedingten Verknappung hochwertiger Neubaupläche in urbanen Lagen dürfte sich dieser Trend zunächst fortsetzen.

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

Der Bau-Verein ist an ausgezeichneten nationalen Standorten sehr gut aufgestellt. Zum Bestandsportfolio, das sich aus Wohnimmobilien zusammensetzt, zählen Immobilien in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, München und Leipzig.

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

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

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

Insgesamt erwarten die Experten von PricewaterhouseCoopers und dem Urban Land Institute eine Beruhigung des Europäischen Immobilienmarktes. Trotz der Subprime-Krise befindet sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin im Aufschwung. Entscheidende Faktoren sind das anhaltende freundliche Konjunkturklima und die überschaubaren Risiken. (Quelle: Emerging Trends in Real Estate Europe 2008; PricewaterhouseCoopers, Urban Land Institute).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt stieg von € 69,7 Mrd. aus dem Jahr 2006 auf € 74,6 Mrd. im Jahr 2007. Das entspricht einem Plus von 7 %. Der Bereich Wohnen legte mit 26 % auf € 12,0 Mrd. besonders zu. Die Dominanz der ausländischen Investoren ging in der zweiten Jahreshälfte spürbar zurück. Als Käufer waren Private Equity-Investoren insbesondere in der ersten Jahreshälfte stark vertreten.

#### **4. Bilanzierungsgrundlagen**

Der Abschluss der börsennotierten Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Grundlage für den Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften sind weiterhin die Grundsätze des deutschen Handelsgesetzbuchs.

## 5. Ertragslage - Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse sanken planmäßig auf € 12,1 Mio. gegenüber € 13,6 Mio. im Vorjahr. Dabei reduzierten sich die Erlöse aus Grundstücksverkäufen von € 2,9 Mio. im Geschäftsjahr 2006 auf € 1,1 Mio. 2007.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich in 2007 auf € 9,4 Mio. Die Erlöse in 2006 lagen bei € 7,0 Mio. Der Umsatz aus Betreuungstätigkeiten ging in 2007 auf € 1,6 Mio. nach € 3,6 Mio. in 2006 zurück.

Das Rohergebnis lag bei € 9,8 Mio. im Geschäftsjahr 2007 gegenüber € 19,9 Mio. im Vorjahr. Hierbei wurde das Vorjahr durch den Verkauf der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft (vormals Bau Verein Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH), bei dem ein Buchgewinn in Höhe von € 11,8 Mio. entstand, geprägt. Der Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge am Rohertrag fiel daher in entsprechender Höhe.

Die Personalaufwendungen reduzierten sich von € 2,6 Mio. in 2006 auf € 2,3 Mio. in 2007. Die Löhne und Gehälter lagen bei € 1,9 Mio. gegenüber € 2,1 Mio. in 2006, die sozialen Abgaben betragen € 0,4 Mio. (Vorjahr € 0,5 Mio.) und die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung blieben unverändert bei € 0,2 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten auf € 3,3 Mio. in 2007 gegenüber € 3,8 Mio. in 2006 gesenkt werden.

Die Zinserträge stiegen auf € 5,9 Mio. gegenüber € 4,5 Mio. im Vorjahr. Die Aufwendungen für Zinsen stiegen, bedingt durch erhöhte Kreditaufnahmen, von € 5,4 Mio. im Vorjahr auf € 8,5 Mio. in 2007. Das Zinsergebnis verschlechterte sich von € -0,9 Mio. im Vorjahr auf € -2,6 Mio. im Geschäftsjahr 2007.

Die Wertberichtigungen auf andere Finanzanlagen betragen in 2007 € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.).

Das Ergebnis vor Zinsen und vor Steuern (EBIT) liegt mit € 7,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 11,6 Mio.

Die laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen in 2007 € 0,9 Mio. gegenüber € 0,0 Mio. im Vorjahr. Die sonstigen Steuern stiegen von € 0,2 Mio. im Vorjahr auf € 0,3 Mio. im Jahr 2007.

In 2007 konnte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von € 2,6 Mio. nach € 10,5 Mio. im Vorjahr erzielt werden.

## **6. Finanz- und Vermögenslage**

### **a) Bilanz**

Die Bilanzsumme beträgt Ende 2007 € 254,0 Mio. (Vorjahr: € 226,1 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 101,6 Mio. (Vorjahr: € 99,0 Mio.) Damit reduzierte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Niveau des Vorjahres auf 40,0 % (Vorjahr: 43,8 %).

Ein Ziel der Buy, Build & Hold Strategie des Bau-Vereins ist es, langfristige Wertsteigerungen durch Investitionen in die Bestandsimmobilien zu generieren. So wird in der Bärenparksiedlung in Berlin, einer Wohnanlage mit 885 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 48.000 m<sup>2</sup>, durch den Ausbau von Dachgeschossen ein zusätzliches Wohnflächenpotenzial von 9.000 m<sup>2</sup> geschaffen. Durch weitere Modernisierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnungen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Ausstattung und Wohnungsgröße verändert. In das Projekt Bärenparksiedlung sind in 2007 insgesamt € 1,2 Mio. für Investitionen im Rahmen der vielfältigen Flächenerweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen geflossen. Weitere Investitionen in 2008 in Höhe von € 5 Mio. sind geplant.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von € 95,9 Mio. Ende 2006 auf € 128,2 Mio. Ende 2007. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken von € 23,3 Mio. Ende 2006 auf € 14,3 Mio. Ende 2007.

### **b) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Der Bau-Verein hat im Geschäftsjahr 2007 die Basis für ein weiteres nachhaltiges Wachstum geschaffen. Die Ertragslage ist mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von € 2,6 Mio. wesentlich gestärkt.

Die Entwicklung der Bilanzsumme spiegelt die expansive Ausrichtung des Bau-Vereins wider. Die Eigenkapitalquote mit 40 % liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Der Bau-Verein verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

## **7. Mitarbeiter**

Der Bau-Verein beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2007 26 Mitarbeiter (Vorjahr 33).

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

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter und der demografischen Entwicklung ist die interne Ausbildung ein immer wichtiger werdender Wettbewerbsvorteil. Der Bau-Verein ist als Ausbildungsbetrieb in der Immobilienwirtschaft ein anerkannter Partner mit steigenden Ausbildungszahlen. In 2007 waren insgesamt 7 Auszubildende im Konzern beschäftigt. Darüber hinaus war der Bau-Verein bislang in der Lage, einen Großteil der Auszubildenden als Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden.

## **8. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft**

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

Die Höhe der Tantieme ist von dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – ermittelt nach den Grundsätzen der IFRS – abhängig und wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates nach Feststellung des Jahresergebnisses festgelegt. Eine Kappungsgrenze besteht nicht. Aktienoptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind mit den Vorständen nicht vereinbart.

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

## **9. Übernahmerechtliche Angaben (gemäß § 289 Abs. 4 HGB)**

Das Grundkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2007 beträgt € 69.799.980,00. Es ist eingeteilt in 23.266.660 Stückaktien. Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt € 3,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 wurde die Gesellschaft ermächtigt, in der Zeit bis zum 28. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 34.899.990,00 durch Ausgabe von bis zu 11.633.330 Stückaktien zu erhöhen. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 14. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 13. Dezember 2008 für bestimmte Zwecke eigene Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden Betrag am Grundkapital von höchstens € 2.326.666,00 zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. Juni 2011 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 36 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 12 Mio. nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

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

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

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

Im Konzern besteht eine wesentliche Vereinbarung, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhaltet. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft hat im Rahmen ihrer mit der conwert Immobilien Invest SE, Wien, eingegangenen Kooperation über die gemeinsame Tochtergesellschaft GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, ein Ankaufsrecht der jeweils anderen Vertragspartei für den Fall vorgesehen, in dem sich der Gesellschafterkreis ändert und ein Konkurrenzunternehmen bestimmenden Einfluss auf die gemeinsame Beteiligung – hier die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft – ausüben könnte.

Der Gesellschaft ist nur eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Diese wird von der Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft gehalten. Die Beteiligungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 71,2 % (Vorjahr 71,2 %)

## **10. Risikobericht**

### **a) Risiko- und Chancenmanagementsystem**

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

Durch den bewussten Umgang mit Risiken können auch die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden. Der Vorstand des Bau-Vereins ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch im Vorjahr findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten hierbei methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden quartalsweise erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt.

Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

#### **i. Risikoidentifikation**

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

#### **ii. Branchenrisiken**

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

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

#### **b) Darstellung der Einzelrisiken**

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

#### **i. Umfeld- und Branchenrisiken**

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für den Bau-Verein aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert der Bau-Verein einerseits durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Markts im Vorfeld von Investitionen, andererseits verfügt er mit seinen Tochterunternehmen der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH über eine deutschlandweit tätige Management-Organisation, die das gesamte Servicespektrum rund um die Immobilie abdeckt.

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

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

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

## **ii. Regulatorische und politische Risiken**

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

## **iii. Vermietungsrisiken**

Für den Bau-Verein ist die Steuerung des Branchen- und Mieterrisikos von großer Bedeutung. Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt der Bau-Verein durch die Vermietung und Verpachtung ihrer Objekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie stetigem und risikoarmem Geschäftsmodell vor. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko) versucht der Bau-Verein zu vermeiden.

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

#### **iv. Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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

##### **iv.a. Kreditrisiko**

Der Bau-Verein ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Die Laufzeiten der Kreditgewährung erhöhen sich jedoch kontinuierlich, so dass sich dieses Risiko merklich abmildert.

##### **iv.b. Liquiditätsrisiko**

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

##### **iv.c. Zinsrisiko**

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

Der Bau-Verein nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wurden konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von rund € 68 Mio. abgeschlossen. Payer Swaps stellen synthetische Festsatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

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

#### **iv.d. Währungsrisiko**

Die Risiken aus Geschäften in Fremdwährung bestehen nicht.

#### **v. Personalrisiken**

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

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

#### **vi. IT- Risiken**

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

#### **vii. Rechtliche Risiken**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden keine besonderen Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüche gegen den Bau-Verein geltend gemacht. Wenn sich Risiken abzeichnen, werden dafür Rückstellungen gebildet. Der Bau-Verein unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für den Bau-Verein durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

### **c) Gesamteinschätzung**

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, welche sich bestandsgefährdend auf den Bau-Verein auswirken können.

## **11. Abhängigkeitsbericht**

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, (TAG) hält die Mehrheit am gezeichneten Kapital der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass die von uns vertretene Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG und der ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

## **12. Ausblick**

### **a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

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

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

### **b) Erwartete Ertragslage / Chancen**

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

Wir erwarten eine weitere Verbesserung der Umsatzerlöse durch einen Anstieg der Mieten im Bereich Wohnen sowie durch anziehende Umsatzerlöse im Bereich Dienstleistungen. Das Bau-Verein-Portfolio hat Wertsteigerungspotenzial durch nachhaltige Möglichkeiten zur Mieterhöhung. Nach dem Rückgang der Immobilienpreise vom Hochpunkt in 2007 bieten sich für den Bau-Verein wieder verstärkt Einkaufschancen. Dabei verfügt der Bau-Verein mit einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote von 40 % über genügend Handlungsspielraum.

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

Hamburg, den 31. März 2008



Andreas Ibel



Erhard Flint

**BILANZ**

zum 31. Dezember 2007

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg

**AKTIVA****PASSIVA**

	€	31.12.2007 €	31.12.2006 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen und Lizenzen		34.975,48	15.497,87
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	47.126.811,81		40.660.898,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	360.979,64		368.287,04
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.940,86		36.666,46
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.936.305,09</u>	49.460.037,40	223.713,98
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	28.641.590,77		25.537.612,40
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.166.300,27		17.415.871,81
3. Beteiligungen	<u>114.260,86</u>	42.922.151,90	114.260,86
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		389.760,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	77.509.749,70		75.788.060,84
3. unfertige Leistungen	3.592.054,67		1.914.466,33
4. andere Vorräte	<u>34.814,60</u>	81.136.618,97	47.642,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietungen	192.755,29		234.634,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	201.700,07		81.152,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77.580.716,31		43.569.324,88
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.069,45		130.932,68
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.007.021,05</u>	80.121.262,17	2.227.816,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		136.023,64	17.238.231,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		234.977,29	79.575,73
		<u>254.046.046,85</u>	<u>226.074.405,97</u>

**A. Eigenkapital**

	€	31.12.2007 €	31.12.2006 €
I. Gezeichnetes Kapital		69.799.980,00	69.799.980,00
II. Kapitalrücklage		14.001.501,17	14.001.501,17
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen	1.789.521,58		1.789.521,58
2. Bauerneuerungsrücklage	1.022.583,76		1.022.583,76
3. andere Gewinnrücklagen	<u>12.441.929,97</u>	15.254.035,31	12.441.929,97
IV. Bilanzgewinn		<u>2.579.515,70</u>	<u>0,00</u>
Summe Eigenkapital		101.635.032,18	99.055.516,48
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.668.359,00		1.732.263,00
2. Steuerrückstellungen	1.296.650,00		335.800,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>1.908.794,11</u>	4.873.803,11	1.302.778,34
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.184.200,23		95.997.872,14
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.818.085,95		1.931.799,42
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	758.635,03		2.145.421,16
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.300.351,82		23.337.005,28
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.810,32		13.401,28
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>462.128,21</u>	147.537.211,56	222.548,87
- davon aus Steuern € 62.501,33 (€ 39.326,88)			

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007  
**Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg**

	2007 €	2006 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.427.297,75	7.048.590,16
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.077.821,00	2.936.296,36
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>1.594.398,07</u>	<u>3.642.406,10</u>
	12.099.516,82	13.627.292,62
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.677.588,34	786.948,32-
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	30.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge	4.027.202,99	12.885.856,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.644.073,44-	3.081.123,65-
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.336.996,38-</u>	<u>3.001.692,26-</u>
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.981.069,82-	6.082.815,91-
6. Rohergebnis	9.823.238,33	19.673.385,13
7. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.883.549,86-	2.102.313,26-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>406.103,04</u>	<u>462.483,61-</u>
- davon für Altersversorgung € 223.976,79 (Vj. € 210.839,36)	2.289.652,90-	2.564.796,87-
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	794.763,93-	578.077,07-
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.287.416,91-	3.840.508,64-
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	13.495,01
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.733.312,19	3.069.053,60
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.951.187,06	4.507.576,31
- davon aus verbundenen Unternehmen € 4.250.877,87 (€ 4.020.791,90)		
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	942.655,59-	39.534,34-
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.887.767,03-	4.171.713,96-
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>8.471.755,72</u>	<u>5.375.897,62-</u>
- davon an verbundene Unternehmen € 848.647,59 (€ 1.207.715,60)		
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.833.725,50	10.692.981,55
17. außerordentliche Aufwendungen	923.294,56-	0,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	991.121,84	0,00
19. sonstige Steuern	339.793,40-	230.049,55-
20. Jahresüberschuss	2.579.515,70	10.462.932,00
21. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	25.010.800,47-
22. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	14.547.868,47
23. Bilanzgewinn	2.579.515,70	0,00

**Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft  
Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2007**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Euro. Die Vorjahresbeträge werden ebenfalls in Euro dargestellt.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die steuerlich zulässigen Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und Ausleihungen zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt. In den anderen Vorräten wurden Betriebsstoffe mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen bewertet.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Pensionsrückstellungen werden nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren gebildet. Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

### **1. Sachanlagen**

Die Aufteilung der Sachanlagen ergibt sich aus der Bilanz. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

### **2. Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen beinhalten Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungen, die in der Position Assoziierte Unternehmen enthalten sind. Die Entwicklung ist in dem Anlagenspiegel dargestellt und eine Aufstellung des Beteiligungsbesitzes wurde in diesen Anhang auf der Seite 9 aufgenommen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 9.179 (Vj. T€ 9.435).

### **3. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Die Vorräte umfassen im Wesentlichen zum Verkauf bestimmte Entwicklungsgrundstücke. Abweichend von der Formblattverordnung werden die Veränderungen der zum Verkauf bestimmten Grundstücke nicht als Bestandsveränderungen, sondern unter den Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizölbestände.

### **4. Forderungen**

Unter den Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Objekten sowie auf Notaranderkonten hinterlegte Kaufpreise zusammengefasst.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Verrechnungskonten der Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde.

Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen eine Forderung gegenüber der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			31.12.2007 €
	01.01.2007 €	Zugänge €	Abgänge €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Konzessionen und Lizenzen	<u>123.115,37</u>	<u>33.042,53</u>	<u>0,00</u>	<u>156.157,90</u>
	<u>123.115,37</u>	<u>33.042,53</u>	<u>0,00</u>	<u>156.157,90</u>
<b>II. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	52.152.146,15	7.210.353,97	0,00	59.362.500,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	469.365,95	0,00	0,00	469.365,95
Anlagen im Bau	223.713,98	1.722.203,87	9.612,76	1.936.305,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>372.880,84</u>	<u>32.189,40</u>	<u>17.876,74</u>	<u>387.193,50</u>
	<u>53.218.106,92</u>	<u>8.964.747,24</u>	<u>27.489,50</u>	<u>62.155.364,66</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.168.019,11	4.046.633,96	942.655,59	39.271.997,48
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.415.871,81	0,00	3.249.571,54	14.166.300,27
Beteiligungen	<u>114.260,86</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>114.260,86</u>
	<u>53.698.151,78</u>	<u>4.046.633,96</u>	<u>4.192.227,13</u>	<u>53.552.558,61</u>
	<u>107.039.374,07</u>	<u>13.044.423,73</u>	<u>4.219.716,63</u>	<u>115.864.081,17</u>

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2007	Zugänge	Abgänge	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
€	€	€	€	€	€
<u>107.617,50</u>	<u>13.564,92</u>	<u>0,00</u>	<u>121.182,42</u>	<u>34.975,48</u>	<u>15.497,87</u>
107.617,50	13.564,92	0,00	121.182,42	34.975,48	15.497,87
11.491.248,10	744.440,21	0,00	12.235.688,31	47.126.811,81	40.660.898,05
101.078,91	7.307,40	0,00	108.386,31	360.979,64	368.287,04
0,00	0,00	0,00	0,00	1.936.305,09	223.713,98
<u>336.214,38</u>	<u>29.451,40</u>	<u>14.413,14</u>	<u>351.252,64</u>	<u>35.940,86</u>	<u>36.666,46</u>
<u>11.928.541,39</u>	<u>781.199,01</u>	<u>14.413,14</u>	<u>12.695.327,26</u>	<u>49.460.037,40</u>	<u>41.289.565,53</u>
10.630.406,71	0,00	0,00	10.630.406,71	28.641.590,77	25.537.612,40
0,00	0,00	0,00	0,00	14.166.300,27	17.415.871,81
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>114.260,86</u>	<u>114.260,86</u>
<u>10.630.406,71</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.630.406,71</u>	<u>42.922.151,90</u>	<u>43.067.745,07</u>
<u><u>22.666.565,60</u></u>	<u><u>794.763,93</u></u>	<u><u>14.413,14</u></u>	<u><u>23.446.916,39</u></u>	<u><u>92.417.164,78</u></u>	<u><u>84.372.808,47</u></u>

## **5. Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Veräußerung von Anteilen an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien GmbH, Hamburg, an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg T€ 1.046 (Vj. T€ 1.020), Forderungen aus der Mieterverwaltung T€ 653 (Vj. T€ 393) sowie Forderungen aus künftigen Grundstücksverkäufen T€ 73 (Vj. T€ 546) und Steuerforderungen T€ 197 (Vj. T€ 231).

## **6. Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vorausgezahlte, das Folgejahr betreffende Aufwendungen.

## **7. Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft beträgt wie im Vorjahr T€ 69.800. Das Grundkapital ist in 23.266.660 Stückaktien eingeteilt. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates in der Zeit bis zum 28. Juni 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu höchstens T€ 34.900 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien (bis zu 11.833.330 Stück) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu T€ 12.000, eingeteilt in bis zu 4.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

## **8. Kapitalrücklagen**

Die Kapitalrücklage resultiert aus Kapitalerhöhungen der Geschäftsjahre 1998 (T€ 14.359), 2000 (T€ 8.010), 2001 (T€ 6.160) und 2006 (T€ 7.000) sowie aus der Entnahmen des Geschäftsjahres 2006 (T€ 21.527). Im Berichtsjahr veränderte sich die Kapitalrücklage nicht.

## **9. Gewinnrücklagen**

Die gesetzliche Rücklage besteht unverändert in der ehemals satzungsmäßigen Höhe von 50% des Grundkapitals (§ 18 der bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Fassung). Unverändert bestehen auch die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Gewinnrücklagen aus Zuführungen in den Vorjahren.

## **10. Rückstellungen für Pensionen**

Die Pensionsverpflichtungen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft sind voll durch Pensionsrückstellungen gedeckt. Die Pensionsrückstellungen wurden mit dem steuerlich zulässigen Höchstbetrag angesetzt.

## **11. Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen betreffen Risiken aus der Betriebsprüfung der Jahre 1995 bis 1998 in Höhe von T€ 382 (VJ T€ 336) und Körperschaftsteuerabgeltungen nach EK02-Bestand für die Jahre 2008 bis 2017 in Höhe von T€ 915 (VJ T€ 0).

## **12. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter anderem Tantiemen und Boni T€ 724 (Vj. T€ 444), noch ausstehende Verwaltungsrechnungen T€ 618 (Vj. T€ 267), Mängelbeseitigungskosten T€ 200 (Vj. T€ 303), noch nicht abgerechnete Baukosten T€ 136 (Vj. T€ 85), Jahresabschlusskosten T€ 122 (Vj. T€ 98) und noch ausstehende Rechnungen der Mietbuchhaltung T€ 80 (Vj T€ 64).

## **13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Fristigkeiten und Besicherungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

## **14. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen eine Verbindlichkeit gegenüber der Mehrheitsaktionärin und Verrechnungskonten mit Tochtergesellschaften.

## **15. Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen überwiegend den 40%igen Rückkauf einer Tochtergesellschaft von T€ 300 (VJ T€ 0), kreditorische Debitoren T€ 95 (Vj. T€ 129) und Steuerverbindlichkeiten von T€ 63 (VJ T€ 39).

## **16. Haftungsverhältnisse**

Bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestehen Haftungen aus Kreditverbindlichkeiten für Tochtergesellschaften in Höhe von T€ 108.548 (Vj. T€ 135.359).

## Verbindlichkeitspiegel

Positionen	Buchwert 31.12.2007 €	bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	128.184.200,23 (95.945.221,41)	37.119.647,85 (68.925.911,18)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	3.818.085,95 (1.931.799,42)	3.818.085,95 (1.931.799,42)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	758.635,03 (2.145.421,16)	758.635,03 (2.145.421,16)
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen (Vorjahr)	14.300.351,82 (23.337.005,28)	14.300.351,82 (23.337.005,28)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis (Vorjahr)	13.810,32 (13.401,28)	13.810,32 (13.401,28)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	462.128,21 (222.548,87)	462.128,21 (222.548,87)
Verbindlichkeiten gesamt (Vorjahr)	<u>147.537.211,56</u> (123.595.397,42)	<u>56.472.659,18</u> (96.576.087,19)



## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

### **17. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestehen aus Erlösen aus der Hausbewirtschaftung T€ 9.427 (Vj. T€ 7.049), Erlösen aus Betreuungstätigkeiten T€ 1.594 (Vj. T€ 3.642) und Erlösen aus Grundstücksverkäufen T€ 1.078 (Vj. T€ 2.936).

### **18. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen**

Unter dieser Position wurden im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und Betriebskosten 2007 und abgerechnete Heiz- und Betriebskosten aus dem Geschäftsjahr 2006 ausgewiesen. In der Bilanz sind die Aufwendungen als unfertige Leistungen aktiviert. Die eingekommenen Vorauszahlungen werden auf der Passivseite unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung gezeigt.

### **19. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Zuschreibung der Beteiligung an einem Tochterunternehmen T€ 3.743 (Vj. T€ 0). Daneben enthält die Position Kostenumlagen T€ 69 (Vj. T€ 666), Erträge aus Vorjahren T€ 45 (Vj. T€ 123) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 101 (Vj. T€ 123). Im Vorjahr betrafen die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den Gewinn aus dem Verkauf von 95,1% der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg, an die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, sowie an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von T€ 11.781.

### **20. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung T€ 6.644 (Vj. T€ 3.081) sowie für Verkaufsgrundstücke T€ 1.337 (Vj. T€ 3.002) enthalten.

### **21. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Dieser Posten beinhaltet im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten T€ 864 (Vj. T€ 876), Kostenumlagen T€ 814 (Vj. T€ 33), Raumkosten T€ 226 (Vj. T€ 350), EDV-Kosten T€ 202 (Vj. T€ 218), sonstige Personalkosten T€ 93 (Vj. T€ 155), Kreditbeschaffungskosten T€ 307 (Vj. T€ 139), Kosten für Betreuungs- und Akquisitionsleistungen T€ 120 (Vj. T€ 0), Kosten für die Hauptversammlung T€ 112 (Vj. T€ 43), Kosten für Geschäfts- und Zwischenberichte T€ 104 (Vj. T€ 84), Abschreibungen auf Forderungen T€ 82, (Vj. T€ 119) und Versicherungen T€ 52 (Vj. T€ 58).

## **22. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Diese Position beinhaltet überwiegend Zinsen aus Verrechnungskonten von verbundenen Unternehmen T€ 4.251 (Vj. T€ 4.021), Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten T€ 1.422 (Vj. T€ 296), Festgeldzinserträge T€ 207 (Vj. T€ 153) und sonstige Zinsen T€ 55 (Vj. T€ 26).

## **23. Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von T€ 917 und der Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg, in Höhe von T€ 26.

## **24. Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Bei dieser Position handelt es sich um Verlustübernahmen durch die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft auf Grund der abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge mit verbundenen Unternehmen.

## **25. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Als Zinsaufwand werden im Wesentlichen Zinsen aus Objektfinanzierungsdarlehen T€ 5.701 (Vj. T€ 3.648), Zinsaufwand aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von T€ 1.513 (Vj. T€ 360), Zinsen aus Verrechnungskonten der Tochterunternehmen von T€ 849 (Vj. T€ 1.208), Zinsen aus Kontokorrentkrediten von T€ 184 (VJ T€ 3) und Avalprovisionen in Höhe von T€ 139 (Vj. T€ 157) ausgewiesen.

## **SONSTIGE ANGABEN**

---

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben, bestehen nicht.

### **Personalbestand**

Am Jahresende wurden 26 (Vj. 33) und im Jahresdurchschnitt 24 (Vj. 30) Mitarbeiter in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft beschäftigt.

## Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2007 ist nachfolgend dargestellt:

	Beteiligung	Eigenkapital	Ergebnis
	(in %)	31.12.2007	2007
		T€	T€
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	6.136	0*
Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	4.815	0*
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	128	0*
Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg	100	2.558	0*
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	2.053	0*
Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	100	973	0*
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	-718	128
BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	412	10
B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	100	56	2
Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH	100	77	790
Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	42	2
Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	100	26	0*
VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	20	1
Grundstücksgesellschaft „Adlershof“ GmbH, Hamburg	100	-25	151
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	-1.711	0*
Lunova Hausverwaltung GmbH, Puchheim	100	-93	-48
G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100	-176	244
VFHG Haus und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	94	-3.387	-17
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co KG, Hamburg	43	1.168	121
Archplan Projekt Dianastr., Dortmund	67	-102	2
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co.KG, Hamburg	50	-145	-55
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	28	0
G+R Grundstücksentwicklung Habersaathstr.31, Berlin	50	-923	-26
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	50	-81	-85
An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	50	23	2
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	50	4.500	20.354
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg	50	22	-4
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co KG, Hamburg	22	2.289	-171
GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	25	3.102	-3.415

\* nach Ergebnisabführung

## **Finanzinstrumente**

Zur Absicherung von steigenden Geldmarktzinsen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 mit Kreditinstituten Zinssicherungsgeschäfte in Form von Payer-Swap-Geschäften, Caps und Bonus-Zinsswap-Geschäften abgeschlossen. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften werden die variablen Zinssätze aus Kreditverträgen in feste Zinssätze getauscht. Die zum 31. Dezember 2007 zum Buchwert von T€ 0 ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 69.000 und haben einen Marktwert in Höhe von T€ - 145.

## **Aufsichtsrat**

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr 2007 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Dr. Lutz R. Ristow, Diplom-Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender); weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee (Vorsitzender); TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, ab 22. Juni 2007); EPRA European Public Real Estate Association, Amsterdam, Niederlande (bis 05. September 2007).
- Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender); weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: Germania Epe AG, Gronau-Epe; ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg; Allerthal Werke AG, Grasleben; Scherzer & Co. AG, Köln; TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee; Solventis AG, Frankfurt/Main
- Lorenz von Ehren, Kaufmann, Hamburg; weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: keine
- Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München; weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, GHH Facility-Management GmbH, Dortmund (vom 18. April bis 12. November 2007)
- Matthias Naterski, kaufmännischer Mitarbeiter, Hamburg, (Arbeitnehmersvertreter, bis 31. Dezember 2007); weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: keine
- Bodo Heyer, Techniker, Hamburg, (Arbeitnehmersvertreter); weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: keine

## **Mitglieder des Vorstandes**

Zu Mitgliedern des Vorstands waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Andreas Ibel, Jurist, Hamburg; weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender), AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee (Vorsitzender)
- Erhard Flint, Diplom-Ingenieur, Hamburg; weitere Aufsichtsratsmandate / Mitgliedschaften in Kontrollgremien: AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Tegernsee

## **Bezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates**

Die gesamten Bezüge des Vorstandes betragen für das Geschäftsjahr 2007 T€ 1.069 (Vj. T€ 1.044).

Hiervon entfällt auf Herrn Andreas Ibel eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – von T€ 7 (Vj. T€ 252) sowie eine vorläufig variable Vergütung von T€ 405 (Vj. T€ 240). Herr Ibel bezieht darüber hinaus eine fixe Vergütung von der Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft. Auf Herrn Erhard Flint, dessen Vergütungen zum Teil über die Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH abgerechnet wird, entfällt – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – eine fixe Vergütung von T€ 252 (Vj. T€ 252) und eine vorläufige variable Vergütung von T€ 405 (Vj. T€ 300). Die endgültige Höhe der variablen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2007 wird noch durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Für frühere Mitglieder des Vorstandes sowie deren Hinterbliebene wurden bereits in der Vergangenheit Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.030 gebildet.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€ 63 (Vj. T€ 36).

## **Honorar des Abschlussprüfers**

Das im Geschäftsjahr 2007 innerhalb der Gesellschaft als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer beinhaltet Honorare für die Abschlussprüfung in Höhe von T€ 67 (Vj. T€ 78), Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen in Höhe von T€ 22 (Vj. T€ 17) sowie Honorare für sonstige Beratungsleistungen von T€ 5 (Vj. T€ 7), davon wie im Vorjahr ein Teilbetrag von T€ 6 für steuerliche Beratungsleistungen.

## **Entsprechenserklärung**

Die nach § 161 AktG abzugebende Erklärung wurde abgegeben und den Aktionären durch Veröffentlichung auf der Homepage zugänglich gemacht.

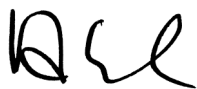
## **Konzernabschluss**

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2007 in den Konzernabschluss der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht wird.

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Hamburg, den 31. März 2008



Andreas Ibel



Erhard Flint

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 2. April 2008

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiel  
Wirtschaftsprüfer

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Bau-Verein zu Hamburg AG  
Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 380 32-0  
Telefax: +49 40 380 32-388

[info@bau-verein.de](mailto:info@bau-verein.de)  
[www.bau-verein.de](http://www.bau-verein.de)

[info@raeumezumleben.de](mailto:info@raeumezumleben.de)  
[www.raeumezumleben.de](http://www.raeumezumleben.de)