

BAU-VEREIN
ZU HAMBURG
Aktien-Gesellschaft



Ein Unternehmen der
TAG Immobilien Gruppe

Halbjahresfinanzbericht 2011



Inhaltsverzeichnis	Seite
Konzernkennzahlen	3
Konzernzwischenlagebericht	4
Konzernbilanz	7
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	8
Konzerngesamtergebnisrechnung	9
Konzernkapitalflussrechnung	10
Konzerneigenkapitalentwicklung	11
Konzernsegmentberichterstattung	12
Erläuternde Anhangsangaben	13
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	17
Finanzkalender und Kontakt	17

Konzernkennzahlen nach IFRS

(angepasst)

in TEUR

1. Hj. - 2011

1. Hj. - 2010

A. KENNZAHLEN der KONZERNGEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse	16.031	18.986
a) Vermietung	8.889	8.242
b) Verkauf	6.701	10.233
c) Dienstleistungen und Übrige	441	511
EBIT	3.382	2.536
EBT	-1.073	-2.035
Konzernergebnis	-1.234	-1.834
Ergebnis pro Aktie in EUR	-0,05	-0,08

B. KENNZAHLEN der KONZERNBILANZ

30.6.2011

31.12.2011

Bilanzsumme	294.411	305.402
Eigenkapital	103.164	103.396
Eigenkapitalquote in %	35,0	33,9
Finanzverbindlichkeiten	169.338	182.566
davon kurzfristig	15.631	14.855
Immobilienvolumen	283.290	294.328

Weitere Konzerndaten

Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2011 in TEUR	95.161
WKN/ISIN	517900/DE 0005179006
Grundkapital in EUR	69.799.980,00
Anzahl der Aktien	23.266.660
Free Float in %	8

Konzernzwischenlagebericht für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2011

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schuldenthematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft europa- und weltweit abgeschwächt. Gegen diesen Trend zeigte sich die deutsche Wirtschaft robust, dies war auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren. („Ifo Geschäftsklimaindex“ 24.6.2011)

Die Arbeitslosenquote sank Ende Juni 2011 auf 6,9 Prozent, daneben profitierten die Arbeitnehmer von gestiegenen Löhnen, während die Inflation parallel stieg und Zuwächse absorbierte. (Quelle: Handelsblatt 30.6.2011)

Bei den Prognosen für das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in 2011 gehen die führenden Institute im Juni 2011 noch von einem Anstieg von bis zu 3,8 Prozent aus. (Quelle: Finanzwirtschaftler.de vom 17.6.2011)

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage vor allem institutioneller Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen am deutschen Wohnungsmarkt ist bedingt durch die fortwährenden Unsicherheiten auf den internationalen Kapitalmärkten nach wie vor sehr hoch.

Im ersten Halbjahr 2011 wurden Wohnpakete ab 100 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 2,26 Mrd. beurkundet, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2011 um 17 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten ist um rund 9 Prozent auf 36.000 gestiegen (– u. a. auch bedingt durch die Übernahme der Mehrheitsanteile der Colonia Real Estate durch die TAG Immobilien AG).

Besonders auffällig war in der ersten Jahreshälfte die klare Zweiteilung des Marktes hinsichtlich der Käuferstruktur. Während Portfoliotransaktionen über 100 Millionen Euro ausschließlich von ausländischen Immobilieninvestoren realisiert wurden – die insgesamt für rund zwei Fünftel der getätigten Investments verantwortlich waren –, dominierten deutsche Anleger das mittel- bis kleinvolumige Preissegment. Im Durchschnitt wurden im ersten Halbjahr 2011 rund 830 Euro je Quadratmeter bezahlt. Und die gezahlten Vervielfacher bewegten sich bei der Mehrzahl der Transaktionen zwischen dem 11- und dem 15-fachen der Jahresnettokaltmiete. Auffällig war die Dynamik auf dem Berliner Markt. Mehr als 10.000 Einheiten wechselten im ersten Halbjahr 2011 im Rahmen von Portfolioverkäufen in der Bundeshauptstadt den Besitzer.

(Quelle: CBRE in Deal Magazin: 21. Juli 2011; Savills in Deal Magazine: 13. Juli 2011)

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich insgesamt von EUR 19,0 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 16,0 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Dies lag vor allem an dem Rückgang der Verkaufserlöse von EUR 10,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 6,7 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Die Mieterlöse hingegen erhöhten sich von EUR 8,2 Mio. auf EUR 8,9 Mio. in den ersten sechs Monaten 2011. Das Mietergebnis konnte aufgrund des forcierten Leerstandabbaus um 15,9 Prozent von EUR 6,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 7,1 Mio. in 2011 gesteigert werden. Insgesamt konnte dadurch das Rohergebnis von EUR 6,8 Mio. auf EUR 7,3 Mio. verbessert werden.

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG rückläufig von EUR 0,9 Mio. im ersten Halbjahr 2010

auf EUR 0,2 Mio. im ersten Halbjahre 2011. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter seit Anfang des Jahres 2010 bei der TAG Immobilien AG als Konzernobergesellschaft angestellt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 3,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010 auf EUR 2,1 Mio. im ersten Halbjahr 2011. Im ersten Halbjahr 2010 wurde in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ein Verlust aus dem Verkauf eines Joint Ventures in Höhe von EUR 0,8 Mio. ausgewiesen. Weiterhin wurde zum 30. Juni 2011 eine Abwertung in Höhe von EUR 1,5 Mio. auf ein zum Verkauf stehendes Grundstück vorgenommen.

Im ersten Halbjahr 2011 erzielte der Bau-Verein ein EBIT von EUR 3,4 Mio. nach EUR 2,5 Mio. Ende des ersten Halbjahres 2010. Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht von EUR -4,6 Mio. in den ersten sechs Monaten 2010 auf EUR -4,5 Mio. im laufenden Jahr und daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -1,1 Mio. nach EUR -2,0 Mio. im Vergleichszeitraum 2010. Das Konzernergebnis der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft beläuft sich auf EUR -1,2 Mio. nach EUR -1,8 Mio. im ersten Halbjahr 2010.

Gegenüber dem 31. Dezember 2010 reduzierte sich die Bilanzsumme nur geringfügig von EUR 305,4 Mio. auf EUR 294,4 Mio. zum 30. Juni 2011. Das Eigenkapital vor Minderheiten blieb mit rund EUR 103,3 Mio. nahezu konstant. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote zum Ende des Berichtszeitraumes von 35,0 Prozent (31. Dezember 2010: 33,8 Prozent). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von EUR 182,6 Mio. zum Jahresende 2010 auf EUR 169,3 Mio. zum 30. Juni 2011. Das Immobilienvolumen des Bau-Vereins beläuft sich aktuell auf EUR 283,3 Mio. nach EUR 294,3 Mio. zum 31. Dezember 2010. Der Loan to Value (LTV) betrug zum 30. Juni 2011 58,4 Prozent.

Prognosen, Chancen, Risiken

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der Bau-Verein verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Zu den wesentlichen Risiken gehören das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Generell hat sich an den Grundsätzen des Risikomanagementsystems und an der Risikoeinschätzung seit Jahresbeginn nichts geändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Risikobericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2010.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im ersten Halbjahr des laufenden Jahres entgegen der Euro Schuldenkrise positiv entwickelt und auch der deutsche Immobilienmarkt hat davon profitiert, dass in risikoärmere Sachanlagen investiert wird. Dennoch wird sich das Tempo der konjunkturellen Entwicklung der Wirtschaft in den nächsten Monaten verlangsamen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Bau-Verein mit seinem beständigen Geschäftsmodell für weiteres Wachstum gut positioniert. Das Unternehmen wird auch zukünftig seine Strategie verfolgen, die vorhandenen Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale zu realisieren und durch aktives Miet- und Assetmanagement den Wert und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien weiter auszubauen. Die Immobilien des Bau-Vereins befinden sich an attraktiven Standorten deutscher Metropolen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Daher ist davon auszugehen, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren stabil bleiben, beziehungsweise sukzessive gesteigert werden können – zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum anderen durch den weiteren Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sollten sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft und damit auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen im operativen Bereich im Gesamtjahr 2011, wie auch im ersten Halbjahr, einen positiven Cashflow durch die Bewirtschaftung der Bestände und ohne größere Verkaufsvolumina generieren wird. Auf Basis dieser Strategie erwarten wir für den Bau-Verein für 2011 einen positiven Vorsteuergewinn (EBT) und selbstverständlich soll sich dieser Trend auch im Jahr 2012 fortsetzen.

Konzerngewinn- und –verlustrechnung

	01.01.- 30.06.2011	01.01.- 30.06.2010	Q2 2011	Q2 2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		(angepasst)	(angepasst)	(angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse	16.031	18.986	8.942	9.794
Umsätze aus Vermietung	8.889	8.242	4.429	4.124
Aufwendungen aus Vermietung	-1.753	-2.084	-989	-815
Mietergebnis	7.136	6.158	3.440	3.309
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	3.371	8.994	2.141	4.178
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-3.522	-9.346	-2.241	-4.436
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-151	-352	-100	-258
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3.330	1.239	2.152	1.239
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-3.375	-1.326	-2.226	-1.326
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-45	-87	-74	-87
Dienstleistungsumsätze	441	511	220	253
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-277	-231	-148	-133
Dienstleistungsergebnis	164	280	72	120
Sonstige betriebliche Erträge	201	760	-106	416
Rohergebnis	7.305	6.759	3.232	3.500
Personalaufwand	-205	-905	-100	-464
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-132	-122	-66	-61
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.509	-7	-1.509	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.077	-3.189	-899	-1.913
EBIT	3.382	2.536	658	1.059
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	25	0	25	0
Zinsertrag	421	357	255	170
Zinsaufwand	-4.901	-4.928	-2.538	-2.498
EBT	-1.073	-2.035	-1.600	-1.269
Ertragsteuern	-181	206	209	-33
Sonstige Steuern	20	-5	-10	1
Konzernergebnis	-1.234	-1.834	-1.401	-1.301
davon auf Minderheiten entfallend	1	-1	1	-1
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-1.235	-1.833	-1.402	-1.300
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in €)	-0,05	-0,08	-0,06	-0,06

Konzerngesamtergebnisrechnung

	01.01.- 30.06.2011	01.01.- 30.06.2010	Q2 2011	Q2 2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	-1.234	-1.834	-1.401	-1.301
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	1.480	-85	265	775
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-478	27	-86	-251
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	1.002	-58	179	524
Konzerngesamtergebnis	-232	-1.892	-1.222	-777
davon auf Minderheiten entfallend	1	-1	1	-1
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-233	-1.891	-1.223	-776

Konzernkapitalflussrechnung

	01.01.11- 30.06.11	01.01.10- 30.06.10
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)	- 1.235	- 1.833
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	132	122
Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen	- 93	0
Ergebnis assoziierte Unternehmen	- 25	0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	1.509	7
Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	45	87
Veränderungen der latenten Steuern	606	- 322
Veränderungen der Rückstellungen	- 401	- 4.145
Veränderungen Forderungen und anderer Aktiva	3.230	9.083
Veränderungen Verbindlichkeiten und anderer Passiva	1.388	15.325
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.156	18.324
Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften	0	- 17.016
Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften	3.330	1.239
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	- 6	- 4
Einzahlungen Endkonsolidierungen abzüglich abgegangene liquide Mittel	- 58	0
Auszahlungen Investitionen assoz. Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	- 3	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.263	- 15.781
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	689	3.091
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	- 4.680	- 5.620
Einzahlungen aus Aufnahme von Darlehen verbundener Unternehmen	7.300	4.560
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen verbundener Unternehmen	- 3.400	- 7.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 91	- 4.969
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	8.328	- 2.426
Liquide Mittel am Anfang der Periode	- 4.535	- 2.475
Liquide Mittel am Ende der Periode	3.793	- 4.901

Konzerneigenkapitalentwicklung

	Anteilseigner des Mutterunternehmens								
	Andere Rücklagen								
	Gezeich- netes Kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Gewinn- rücklagen TEUR	Rücklage Hedge- Accounting TEUR	Bilanz- gewinn/ -verlust TEUR	Summe TEUR	Minder- heiten- anteile TEUR	Summe Eigenkapital TEUR	
Stand 01.01.2010	69.800	12.680	15.255	-2.977	-476	94.282	114	94.396	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-58	-1.834	-1.892	-1	-1.893	
sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-10	-10	
Stand 30.06.2010	69.800	12.680	15.255	-3.035	-2.310	92.390	103	92.493	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.140	9.740	10.880	23	10.903	
Stand 31.12.2010	69.800	12.680	15.255	-1.895	7.430	103.270	126	103.396	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.002	-1.234	-232	0	-232	
Stand 30.06.2011	69.800	12.680	15.255	-893	6.196	103.038	126	103.164	

Konzernsegmentberichterstattung

	vom 01.01.-30.06.2011										Konzern T€
	Wohnen Immobilien Hamburg T€	Wohnen Immobilien Berlin T€	Wohnen Immobilien München T€	Wohnen Immobilien NRW T€	Wohnen Immobilien Sonstige T€	Summe Wohnen T€	Gewerbe Immobilien T€	Dienst- leistungen T€	übrige Aktivitäten T€	Konsolidierung T€	
Umsatzerlöse	4.831	5.515	3.328	1.037	379	15.090	644	441	0	-143	16.032
Vorjahr	7.531	7.178	359	1.036	1.637	17.993	607	949	25	-588	18.986
- davon externe Erlöse	4.831	5.515	3.328	1.037	379	15.090	500	441	0	0	16.032
Vorjahr	7.531	7.178	359	1.038	1.637	17.993	437	511	23	0	18.986
- davon konzerninterne Erlöse	0	0	0	0	0	0	143	0	0	-143	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	150	438	0	-588	0
Segmentergebnis	2.563	2.378	296	900	342	6.479	469	164	-8	0	7.105
Vorjahr	1.822	1.981	463	866	211	5.343	430	279 *)	-55	0	5.997
- davon Neubewertung Renditelegenschaften	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellsch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge											201
Vorjahr											761
Rohergebnis											7.305
Vorjahr											6.738
nicht zugeordnete Aufwendungen											-8.378
Vorjahr											-8.794
EBT											-1.073
Vorjahr											-2.035
Segmentvermögen	95.791	105.827	21.894	29.240	9.750	262.503	20.787	0	0	0	283.290
Vorjahr	98.791	108.215	24.683	29.240	12.531	273.450	20.888	0	0	0	294.338
Sonstiges Vermögen											11.074
Vorjahr											11.074
Vermögen Gesamt											294.410
Vorjahr											305.402

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „Bau-Verein AG“ oder im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ bzw. „Bau-Verein-Konzern“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2011. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2010, im Übrigen die des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2010 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2011 (Zeitraum vom 01. April bis 30. Juni 2011), mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Der Halbjahreskonzernabschluss wurde vom Konzernabschlussprüfer weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2011 sind neben der Bau-Verein AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Bau-Verein AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurden die Gesellschaftsanteile der Gesellschaften „An den Obstgärten GmbH & Co. KG“ und „An den Obstgärten Verwaltungs GmbH“, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Gewinn von TEUR 93, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH verschmolzen. Ebenfalls zum 01. Januar 2011 wurde die Vier-

te Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH im Wege der Anwachsung übertragen. Im Übrigen ist der Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2010 unverändert.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die Abgänge in dem Bereich Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen und dem Übergang von Nutzen und Lasten von Wohnobjekten des ersten Halbjahres 2011.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 2.698 (Vj. TEUR 3.320) ausgewiesen. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden latenten Steuereffekte.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich überwiegend durch die Aufnahme von Darlehen gegenüber der Muttergesellschaft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften. Finanzierungen von Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen von den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangsangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangsangaben dargestellt wird.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2011 wurden, wie in 2010, für die Renditeliegenschaften keine Auf- bzw. Abwertungen im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 vorgenommen, da von einer stabilen Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien im ersten Halbjahr 2011 auszugehen ist.

In der Hauptversammlung vom 21. Juni 2011 wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder beschlossen. Folgende Änderungen haben sich dadurch im Aufsichtsrat der Gesellschaft ergeben:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, bisheriger Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie die Herren Rolf Hauschildt und Herr Bodo Heyer als Arbeitnehmervertreter sind aus dem Gremium ausgeschieden. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht zu berichten.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die von der Muttergesellschaft TAG Immobilien AG, Hamburg, (TAG) im Geschäftsjahr 2010 ausgereichten Darlehen an die Bau-Verein AG mit einem Restbetrag von TEUR 5.236 zum 31. Dezember 2010 wurden bisher mit TEUR 3.400 getilgt. Es wurde ein neues Darlehen in Höhe von TEUR 7.300 ausgereicht, welches bisher nicht getilgt wurde. Damit verbleibt eine Restverbindlichkeit zum 30. Juni 2011 von TEUR 9.136. Daneben bestand zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs im Berichtszeitraum ein Verrechnungskonto gegenüber der TAG. Der Saldo des Verrechnungskontos betrug per 30. Juni 2011 TEUR 1.866 zu Lasten der Bau-Verein AG (Vj. TEUR 658 zu Lasten der Bau-Verein AG). Die Verzinsung der Darlehen und des Verrechnungskontos erfolgte wie im Vorjahr mit 6 Prozent per anno.

Im Berichtszeitraum besteht zwischen der Bau-Verein AG und dem assoziierten Unternehmen GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf GmbH & KG, Hamburg ein laufendes Verrechnungskonto zu Gunsten der Bau-Verein AG von TEUR 214 (Vj. TEUR 214). Die Verzinsung des Verrechnungskontos erfolgt mit 6 Prozent per anno.

Im ersten Halbjahr 2011 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungs- und sonstige Verträge zwischen der Bau-Verein AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

- Durch die Übernahme der weit überwiegenden Anzahl der Arbeitsverhältnisse von der Bau-Verein AG auf die TAG Immobilien AG mit Wirkung zum 01. Januar 2010 sind die Leistungen, die durch den Bau-Verein für den TAG-Konzern erbracht worden sind und die im Rahmen der internen Leistungsverrechnung in der Vergangenheit abgerechnet wurden, entfallen.
- Die TAG hat sich zugunsten der Bau-Verein AG gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2011 in Höhe von TEUR 8.150 verbürgt. Die abgesicherten Kredite betreffen laufende Kontokorrentkonten der Bau-Verein AG. Die TAG erhielt hierfür eine Vergütung im 1. Halbjahr 2011 von TEUR 41 (Vj. TEUR 41).
- Seit 2011 erfolgt seitens der Muttergesellschaft TAG eine Kostenumlage für Personalkosten an ihre Tochtergesellschaften. Im Berichtszeitraum beträgt die Personalkostenumlage bei der Bau-Verein AG TEUR 955 (Vj. TEUR 820).
- Das von der gesamten Unternehmensgruppe genutzte Bürogebäude Steckelhörn 5 in Hamburg steht im Eigentum der BV Steckelhörn GmbH & Co. KG. Seit dem 01. Oktober 2009 bestehen Mietverhältnisse mit der TAG Asset Management GmbH über Teilflächen zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten in Höhe von TEUR 189 (Vj. TEUR 188) sowie der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten in Höhe von TEUR 396 (Vj. TEUR 413).

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 nicht wesentlich verändert. Innerhalb des Konzerns der Bau-Verein AG waren zum 30. Juni 2011 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 10) beschäftigt.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzern im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 9. August 2011

Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Dr. Harboe Vaagt

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
09.11.2011	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-0
Fax: +49 (0) 40 380 32-388
info@bau-verein.de