



Zwischenmitteilung nach §37x WpHG – Q1 2011



Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Konzernzwischenmitteilung für die ersten drei Monate 2011 (01.01.2011 – 31.03.2011) nach IFRS

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 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. 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.

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich insgesamt von EUR 9,2 Mio. in den ersten drei Monaten 2010 auf EUR 7,1 Mio. in den ersten drei Monaten 2011. Die Verkaufsumsätze im ersten Quartal 2011 belaufen sich auf EUR 2,4 Mio. nach EUR 4,8 Mio. in 2010. Im gleichen Zeitraum konnten die Mieterlöse von EUR 4,1 Mio. in 2010 auf 4,5 Mio. im ersten Quartal 2011 gesteigert werden. Die Erfolge im Leerstandsabbau sowie des guten Miet- und Asset- Managements spiegeln sich im Mietergebnis wider. Dies verbesserte sich um rund 30 Prozent auf EUR 3,7 Mio. (Q1 2010: EUR 2,8 Mio.).

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG stark rückläufig und zwar von EUR 0,4 Mio. in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 auf EUR 0,1 Mio. für das erste Quartal 2011. Es reduzierte sich auch die Mitarbeiterzahl auf sieben Mitarbeiter zum Ende März 2011 gegenüber zehn Mitarbeitern zum Jahresende 2010. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen im vergangenen Jahr in der TAG Immobilien AG angestellt.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Bau-Vereins hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum nahezu verdoppelt, von EUR 1,5 Mio. auf EUR 2,7 Mio. im ersten Quartal 2011. Das Zinsergebnis bewegt sich mit EUR -2,2 Mio. auf dem gleichen Niveau wie im ersten Quartal 2010. Daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 0,5 Mio. für die ersten drei Monate 2011 nach EUR -0,8 Mio. im ersten Quartal 2010. Das Konzernergebnis des Bau-Vereins beläuft sich auf EUR 0,2 Mio. nach EUR -0,5 Mio. in Q1 2010.

Gegenüber dem 31. Dezember 2010 reduzierte sich die Bilanzsumme leicht von EUR 305,4 Mio. auf EUR 299,3 Mio. zum 31. März 2011. Parallel hierzu entwickelte sich das Eigenkapital vor Minderheiten positiv von EUR 103,3 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf aktuell EUR 104,3 Mio. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von 34,8 Prozent.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten von EUR 167,7 Mio. zum Jahresende 2010 auf EUR 155,6 Mio. zum 31. März 2011. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von EUR 14,9 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf EUR 22,0 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2011. Der Loan to Value (LTV) bewegt sich mit 60,5 Prozent fast auf dem gleichen Niveau wie zum Jahresende 2010.

Ausblick:

Durch seine 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 (ab Seite 26).

Die deutsche Wirtschaft als auch der deutsche Immobilienmarkt haben sich in den vergangenen Monaten positiv entwickelt und parallel hierzu haben sich konzernintern der erfolgreiche Leerstandsabbau sowie das aktive Asset- Management positiv auf die Ertragskraft des Bau-Vereins ausgewirkt. Auf Basis dieser Strategie und vor dem Hintergrund einer weiterhin positiven konjunkturellen Entwicklung geht der Vorstand des Bau-Vereins davon aus, für das laufende Jahr an den Vorsteuergewinn (EBT) des Gesamtjahres 2010 anknüpfen zu können. Und selbstverständlich möchten wir in 2012 auf EBT-Basis nicht hinter das 2011er Ergebnis zurückfallen.

Hamburg, den 18. Mai 2011

Der Vorstand

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
21.06.2011	Hauptversammlung
18.08.2011	Veröffentlichung 6-Monatsabschluss
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