



Zwischenbericht zum 1. Quartal 2008



Räume
zum Leben

Bau-Verein zu Hamburg Konzern in Zahlen

in TEUR	01.01.-31.03.2008	01.01.-31.03.2007
Umsatzerlöse	12.297	9.000
a) Grundstücksverkäufe	4.937	2.187
b) Hausbewirtschaftung	4.083	3.851
c) Betreuungstätigkeit	3.277	2.962
EBITDA	3.338	4.141
EBIT	3.300	4.119
EBT	1.119	1.871
Konzernergebnis	722	1.047
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,03	0,04

in TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	333.819	365.763
Eigenkapital	123.806	123.894
Eigenkapitalquote in %	37,1	33,9

	31.12.2007	31.12.2006
NAV je Aktie in EUR	7,60	7,18

Weitere Konzernkennzahlen	31.03.2008
Marktkapitalisierung in TEUR zum 31.03.2008	98.185
Grundkapital in Euro	69.799.980,00
WKN/ISIN	517900/DE0005179006
Anzahl der Aktien	23.266.660
Free Float in %	29



Paradieshof,
Hamburg

Inhalt

Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	04
Aktie	05
Ausblick	05
Konzernbilanz	06
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	07
Konzernkapitalflussrechnung	08
Konzerneigenkapitalentwicklung	09
Konzernsegmentberichterstattung	10
Erläuternde Anhangsangaben	11
Finanzkalender	13





Vorstand
A. Ibel und E. Flint

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau-Verein zu Hamburg Konzern (nachfolgend Bau-Verein) hat seine auf die deutsche Wohnungswirtschaft ausgerichteten Aktivitäten im ersten Quartal 2008 ebenso erfolgreich wie konsequent fortgesetzt und das Quartal mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Das Unternehmen verfolgt weiterhin seine Buy, Build & Hold Strategie, die auf Bestandsentwicklung und langfristigen Wertzuwachs ausgerichtet ist. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des Bestandes wurden auch im Berichtszeitraum weiter durchgeführt. Dabei wurde nicht nur die Sanierung bestehender Objekte vorangetrieben, sondern auch die Vorbereitung neuer Projekte forciert. Hierdurch wird der Bau-Verein im Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres kontinuierliche Cash Flows und gute Renditen erzielen, insbesondere mit Bestandsentwicklungsmaßnahmen und Projektentwicklungen.

Konzernzwischenlagebericht

Geschäftsentwicklung

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins konnten im ersten Quartal des Jahres 2008 gegenüber dem ersten Quartal 2007 um 37 Prozent von EUR 9,0 Mio. auf EUR 12,3 Mio. gesteigert werden. Die Mieterlöse und die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rund 10 Prozent. Die gestiegenen Mieteinnahmen basieren auf höheren Vermietungspreisen bei sanierten Wohnungen sowie höheren Marktmieten und den damit verbundenen Mieterhöhungen bei Bestandswohnungen. Die positive Mietentwicklung bestätigt die Strategie des Bau-Vereins, in gute urbane Lagen deutscher Metropolen zu investieren. Der Anteil der Verkaufserlöse am Umsatz liegt bei 40 Prozent, der Anteil der Mieterlöse bei 33 Prozent und der Anteil der Erlöse aus Betreuungstätigkeiten bei 27 Prozent.

Der Konzern hat das erste Quartal mit einem positiven Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 1,1 Mio. abgeschlossen und damit die erfolgreiche Umsetzung seiner Strategie auch Anfang 2008 bestätigt. Das operative Ergebnis ist im Vergleich mit dem Vorjahresquartal gleichgeblieben, lediglich durch den Rückgang der Neubewertungsgewinne reduzierte sich das EBT des ersten Quartals 2008 um EUR 0,8 Mio., da es im ersten Quartal 2007 zu einem überproportionalen Anstieg durch die Umgliederung von Immobilien aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen sowie die Bewertung neuer akquirierter Objekte gekommen war. Unter Berücksichtigung dieses Effekts ist das Ergebnis konstant geblieben. Durch eine kontinuierliche Investitionstätigkeit in Bestandsimmobilien und eine Steigerung der Mieten konnte ein Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 2,4 Mio. erzielt werden.

Die Personalkosten konnten zum Ende des ersten Quartals 2008, verglichen mit dem ersten Quartal 2007, um 5 Prozent gesenkt werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf Grund geringerer Kreditbeschaffungskosten von EUR 1,4 Mio. im ersten Quartal 2007 auf EUR 1,0 Mio. im ersten Quartals 2008. Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht von EUR -2,1 Mio. auf EUR -2,0 Mio. auf Grund der Reduzierung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Dieses hatte zur Folge, dass sich das Konzernergebnis nach Steuern unterproportional von EUR 1,0 Mio. im ersten Quartal 2007 auf EUR 0,7 Mio. im ersten Quartal 2008 reduzierte. Das Bilanzvolumen verringerte sich von EUR 365,8 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 333,8 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2008, bedingt durch den Verkauf des Hamburger Neubauprojektes „Alte Wöhr“. Hieraus resultiert ebenfalls der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um EUR 36,6 Mio. auf aktuell EUR 3,1 Mio. und der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 82,6 Mio. (Q1 2007) auf EUR 62,9 Mio. Ende des ersten Quartals 2008 sowie der Anstieg der liquiden Mittel auf EUR 6,2 Mio. im ersten Quartal 2008. Dies zusammen führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von 33,9 Prozent zum 31.12.2007 auf 37,1 Prozent Ende des ersten Quartals 2008 bei einem leichten Rückgang des Eigenkapitals um EUR 0,1 Mio., bedingt durch kurzfristige Schwankungen bei den Zinsen und eine damit einhergehende Neubewertung bei der Bilanzierung der Hedge-Account Rücklage.

Ende des ersten Quartals 2008 waren 103 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Aktie

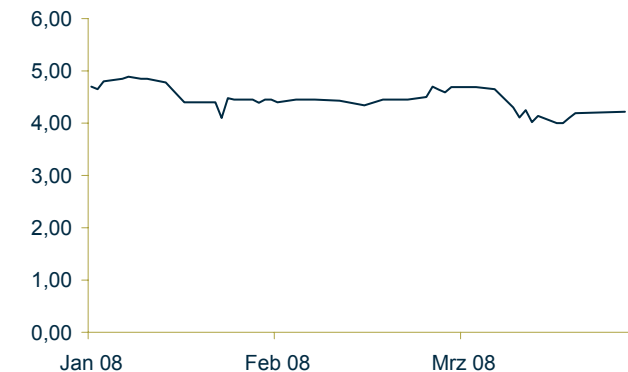
Dalbek-Hof in Börnsen,
bei Hamburg



Der Kurs der im Prime Standard notierten Bau-Verein Aktie lag am 28.03.2008 mit EUR 4,22 unter dem Jahresanfangskurs von EUR 4,70. Die Marktkapitalisierung betrug EUR 98 Mio. Die Anzahl der Aktien ist mit 23.266.660 unverändert.

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft hält nach wie vor einen Anteil von 71,23 Prozent am Bau-Verein und somit beträgt der Free Float rund 29 Prozent.

Aktienkurs (in EUR)



Ausblick

Der Bau-Verein wird die Wachstumsstrategie durch den Ankauf weiterer Bestandsimmobilien und durch Projektentwicklungen fortsetzen. Hierfür wird der Bau-Verein unter anderem die Erlöse und Rückflüsse aus dem Verkauf des Hamburger Neubauprojektes „Alte Wöhr“ nutzen, um weiter in renditestarke Objekte in urbanen Lagen deutscher Metropolen zu investieren. Im April akquirierte der Bau-Verein ein stadtnahes Wohnprojekt in zentraler Lage im Hamburger Schanzenviertel. Auch in Zukunft wird der Fokus bei Akquisitionen auf renditestarke Wohnimmobilien in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial liegen. Des Weiteren werden im Rahmen der Buy, Build & Hold Strategie die Investitionen in Bestandsobjekte sowie Projektentwicklungsmaßnahmen weiter vorangetrieben. So wird der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage in Berlin Zehlendorf im zweiten Quartal 2008 erwartet.

Auf Grund der nach wie vor positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere in guten, urbanen Lagen, die im Fokus der Investitionsstrategie des Bau-Vereins liegen, kann auch weiterhin von einem Anstieg der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt ausgegangen werden. Auf Grund dieser positiven Marktentwicklung in Deutschland ist mit einer kontinuierlichen Umsatz- und Ertragsentwicklung des Bau-Vereins in 2008 zu rechnen.

Konzernbilanz

AKTIVA in TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte		
Renditeliegenschaften	131.246	128.222
Immaterielle Vermögenswerte	45	52
Sachanlagen	1.155	1.184
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.684	3.831
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.893	1.893
	138.023	135.182
Kurzfristige Vermögenswerte		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	162.803	165.847
Andere Vorräte	7.531	8.157
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.059	39.670
Ertragsteuererstattungsansprüche	697	235
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.515	16.223
Liquide Mittel	6.191	449
	195.796	230.581
	333.819	365.763

PASSIVA in TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Eigenkapital		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	69.800	69.800
Kapitalrücklage	12.680	12.680
Andere Rücklagen	14.608	15.414
Bilanzgewinn	26.604	25.882
Minderheitenanteile	114	118
	123.806	123.894
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.260	108.370
Rückstellungen für Pensionen	1.961	1.962
Sonstige langfristige Verpflichtungen	8	8
Latente Steuern	2.826	2.943
	113.055	113.283
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	10.169	13.808
Ertragsteuerschulden	3.846	3.846
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.863	82.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.347	9.544
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.733	18.786
	96.958	128.586
	333.819	365.763

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Holstentwiete,
Hamburg



in TEUR	01.01. - 31.03.2008	01.01.-31.03.2007
Umsatzerlöse	12.297	9.000
a) Grundstücksverkäufe	4.937	2.187
b) Mieterlöse	4.083	3.851
c) Baubetreuung und Übrige	3.277	2.962
Sonstige betriebliche Erträge	56	81
Neubewertung der Renditeliegenschaften	2.600	3.263
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.352	-5.477
a) Grundstücksverkäufe	-5.029	-1.701
b) Mieterlöse	-1.715	-1.377
c) Baubetreuung und Übrige	-2.608	-2.399
Rohergebnis	5.601	6.867
Personalaufwand	-1.236	-1.307
Abschreibungen	-38	-22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.027	-1.419
EBIT	3.300	4.119
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-132	-130
Zinsergebnis	-2.049	-2.118
EBT	1.119	1.871
Ertragsteuern	-260	-688
Sonstige Steuern	-141	-129
Konzernergebnis vor Minderheitenanteile	718	1.054
Minderheitenanteile	4	-7
Konzernergebnis	722	1.047
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,03	0,04

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.-31.03.2008	01.01.-31.03.2007
Konzernergebnis	722	1.047
Abschreibungen	38	22
Ergebnis assoziierte Unternehmen	132	130
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-2.600	-3.263
Veränderung der latenten Steuern	260	688
Veränderung der Rückstellungen	-3.640	-1.935
Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	30	7
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	40.977	-8.196
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	-8.900	-12.138
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27.019	-23.638
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-424	-6.729
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2	-31
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-426	-6.760
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.575	20.864
Auszahlungen aus Darlehen von verbundenen Unternehmen	-500	-4.455
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-19.124	-5.792
Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsunternehmen	-501	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.550	10.617
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	8.043	-19.781
Liquide Mittel am Anfang der Periode	-1.471	29.891
Liquide Mittel am Ende der Periode	6.572	10.110

Konzerneigenkapitalentwicklung

Wohnanlage Moers



in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklagen Hedge Accounting	Bilanzgewinn/verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2007	69.800	12.929	15.255	-107	18.795	116.672	175	116.847
Konzernergebnis	0	0	0	0	1.047	1.047	7	1.054
Stand 31.03.2007	69.800	12.929	15.255	-107	19.842	117.719	182	117.901
Konzernergebnis	0	0	0	0	6.040	6.040	-4	6.036
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	266	0	266	0	266
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	266	6.040	6.306	-4	6.302
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	-249	0	0	0	-249	-60	-309
Stand 31.12.2007	69.800	12.680	15.255	159	25.882	123.776	118	123.894
Konzernergebnis	0	0	0	0	722	722	-4	718
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-806	0	-806	0	-806
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-806	722	-84	-4	-88
Stand 31.03.2008	69.800	12.680	15.255	-647	26.604	123.692	114	123.806

Konzernsegmentberichterstattung

01.01. -31.03.2008 in TEUR	Wohnen/ Bestand	Wohnen/ Bestands- entwicklung	Wohnen/ Neubau	Gewerbe	Überleitung	Konzern
Gesamterlöse	2.677	4.259	5.398	32	-69	12.297
Vorjahr	2.699	3.640	2.867	0	-206	9.000
- davon externe Erlöse	2.617	4.158	5.398	32	92	12.297
Vorjahr	2.595	3.445	2.817	0	143	9.000
- davon konzerninterne Erlöse	60	102	0	0	-162	0
Vorjahr	104	195	50	0	-349	0
Segmentergebnis (EBIT)	3.887	580	-342	-43	-781	3.300
Vorjahr	4.512	1.090	-391	0	-1.092	4.119
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Forderungen	-2	-8	0	0	0	-10
Vorjahr	-4	-2	0	0	0	-7
Segmentvermögen	278.551	98.447	50.619	0	-93.797	333.819
Vorjahr	258.876	93.601	66.967	0	-77.107	342.337
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.684	0	0	0	0	3.684
Vorjahr	3.739	0	0	0	0	3.739
Segmentsschulden	143.135	82.143	58.866	0	-74.130	210.013
Vorjahr	135.296	78.671	63.786	0	-54.009	223.744
Segmentinvestitionen	426	0	0	0	0	426
Vorjahr	6.749	10	1	0	0	6.760

Erläuternde Anhangsangaben für das erste Quartal 2008

Allgemeine Grundlagen

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses des Bau-Vereins zu Hamburg, (Bau-Verein) zum 31. März 2008 wurde nach den Regelungen des § 37x Abs.3 WpHG zum so genannten „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2007, im Übrigen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2007 dargestellt.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt aus konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Empfehlungen des Entwurfs des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) nach dem Standard vom 18. Juli 2007 berücksichtigt

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Quartalsfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 zu Grunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2008 sind neben dem Bau-Verein grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen dem Bau-Verein 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 Finanzinstrumente bilanziert.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nicht verändert. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 erfolgten damit keine Unternehmenserwerbe oder Anteilsverkäufe.

Wesentliche Transaktionen und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 2.600 als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.



Erläuternde Anhangsangaben für das erste Quartal 2008

Die Abgänge im Bereich Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten resultieren überwiegend aus den Verkäufen von Wohneinheiten des ersten Quartals 2008.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich überwiegend aus dem Zahlungseingang der Außenstände Alte Wöhr.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nicht wesentlich verändert.

Innerhalb des Konzerns des Bau-Vereins waren zum 31. März 2008 insgesamt 103 Mitarbeiter beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2007 waren insgesamt 107 Mitarbeiter angestellt.

Hamburg, den 12. Mai 2008

(Der Vorstand)

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IAS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände 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 beinhaltet dieser Zwischenbericht 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. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Kontakt

Finanzkalender

Hauptversammlung, Hamburg	19. Juni 2008
Zwischenbericht zum 2. Quartal	21. August 2008
Zwischenbericht zum 3. Quartal	13. November 2008

Kirsten Schleicher
Leitung Investor & Public Relations

Telefon: +49 40 380 32 - 300

Telefax: +49 40 380 32 - 388

Britta Lackenbauer/
Dominique Mann
Investor Relations

Telefon: +49 40 380 32 – 386 / 305

Telefax: +49 40 380 32 - 388

ir@bau-verein.de

