



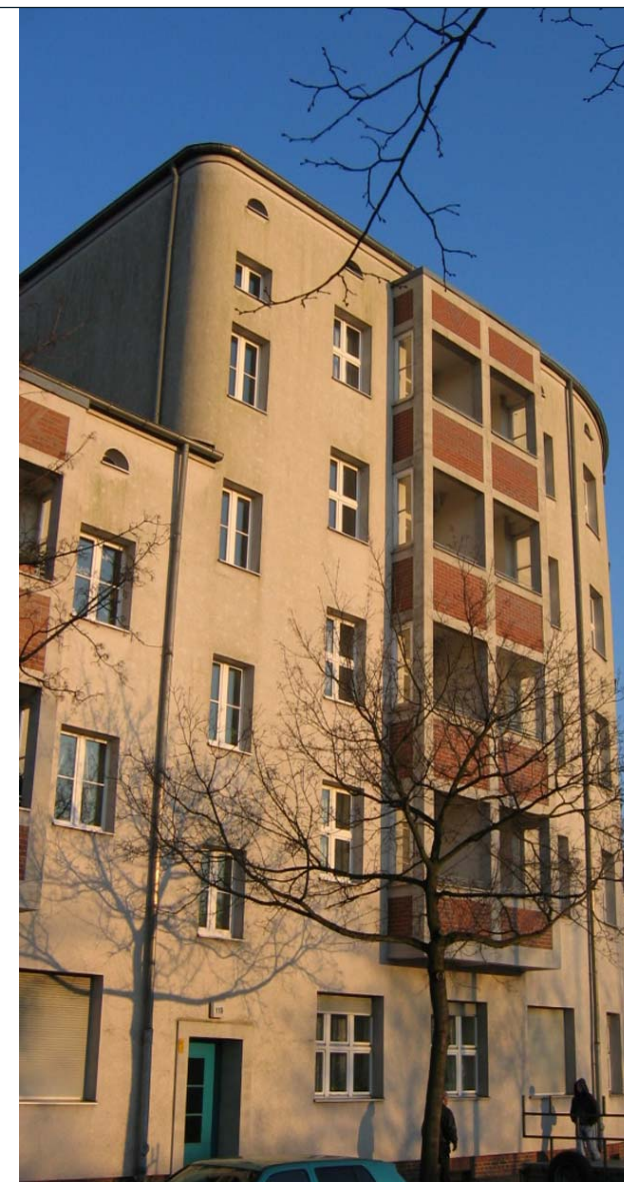
## Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2008



Räume  
zum Leben

## Bau-Verein zu Hamburg Konzern in Zahlen

in TEUR	01.01.-30.06.2008	01.01.-30.06.2007
Umsatzerlöse	32.604	24.504
a) Grundstücksverkäufe	18.740	5.260
b) Mieterlöse	7.813	9.255
c) Baubetreuung und übrige	6.051	9.989
EBITDA	10.579	7.810
EBIT	10.504	7.733
EBT	6.099	3.562
Konzernergebnis	3.956	2.053
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,17	0,09
<b>in TEUR</b>		
	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Bilanzsumme	393.137	365.763
Eigenkapital	126.700	123.894
Eigenkapitalquote in %	32,2	33,9
	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
NAV je Aktie in EUR	7,60	7,18
<b>Weitere Konzernkennzahlen</b>		
Marktkapitalisierung in TEUR zum 30.06.2008	106.561	
Grundkapital in Euro	69.799.980,00	
WKN/ISIN	517900/DE0005179006	
Anzahl der Aktien	23.266.660	
Free Float in %	29	



Britzer Damm,  
Berlin

## Inhalt

Vorwort des Vorstandes	04
Aktie	05
Konzernzwischenlagebericht	06
Konzernbilanz	11
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	12
Konzernkapitalflussrechnung	13
Konzerneigenkapitalentwicklung	14
Konzernsegmentberichterstattung	15
Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht	16
Finanzkalender	20



Kantatenweg,  
Leipzig

# Vorwort des Vorstandes

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

die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachfolgend Bau-Verein) hat ihr operatives Geschäft ebenso erfolgreich wie konsequent fortgesetzt und auch das 2. Quartal 2008 wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Gleichzeitig konnten die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr um insgesamt 33% auf EUR 32,6 Mio. gesteigert werden. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich von EUR 3,6 Mio. im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Die konsequente Umsetzung der Buy, Build & Hold-Strategie sowie eine erfolgreiche Akquisitionstätigkeit haben wiederum zu Neubewertungsgewinnen in Höhe von EUR 8,6 Mio. geführt.

Des Weiteren hat der Bau-Verein im ersten Halbjahr 2008 die Chancen des deutschen Wohnimmobilienmarktes genutzt und plangemäß in den Ausbau seines rendite- und cashflowstarken Immobilienportfolios investiert.

Von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) wurde im Juni 2008 ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.200 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m<sup>2</sup> in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein/Main und in Süddeutschland erworben. Die 20 Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows sowie Entwicklungspotenzial aus und werden überwiegend langfristig in den Bestand übernommen.

Ein weiteres Grundstück wurde in zentraler Lage im attraktiven Schanzenviertel in Hamburgs akquiriert. Bis Ende 2009 entstehen dort im Rahmen einer Projektentwicklung 19 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in den Bilanzkennzahlen wider: die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2007 um EUR 27,3 Mio. auf EUR 393,1 Mio. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 32,2% und verringerte sich trotz der getätigten Akquisitionen nur geringfügig gegenüber dem Jahresende 2007. Das Eigenkapital erhöhte sich leicht auf EUR 126,7 Mio. gegenüber dem Stand zum Jahresende 2007 mit EUR 123,9 Mio.

Auf der diesjährigen Hauptversammlung im Juni wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von 10 Cent je Aktie beschlossen. Zudem ist Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt worden.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich nicht im Aktienkurs des Unternehmens wider. Die durch die Subprimekrise ausgelöste Vertrauenskrise prägt immer noch das Anlegerverhalten an den Börsen. Dies trifft in erster Linie Finanzdienstleister und Immobilienaktiengesellschaften: so müssen Immobilienwerte an den deutschen Börsen einen Abschlag auf den Net Asset Value (NAV) von bis zu 70% hinnehmen. Die Bau-Verein Aktie behauptet sich hingegen in diesem negativen Marktumfeld mit einer Notierung zum Ende des ersten Halbjahres 2008 von EUR 4,58 nahezu konstant zur Erstnotierung am Jahresanfang mit EUR 4,70.

Da die Bedingungen im Finanz- und Kapitalmarktumfeld nach wie vor schwierig sind, ist das Unternehmen vorsichtig, was die Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2008 betrifft.

Mit der Investition in deutsche urbane Wachstumsregionen verfolgt der Bau-Verein seine Buy, Build & Hold-Strategie weiter und wird kontinuierlich die Werthaltigkeit des Portfolios und der Bestände steigern.

Das Unternehmen ist davon überzeugt, dass neben all den bestehenden Risiken der deutsche Immobilienmarkt für das Geschäftsmodell des Bau-Vereins nach wie vor weitere Chancen und Wachstumspotenziale bietet.

## Aktie

Der Kurs der im Prime Standard notierten Bau-Verein Aktie lag am 30.06.2008 mit EUR 4,58 unter dem Jahresanfangskurs von EUR 4,70, ist aber im Vergleich zum Ende des ersten Quartals wieder im Aufwärtstrend. Die Marktkapitalisierung betrug zum Quartalsende EUR 107 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% am Bau-Verein und somit beträgt der Free Float rund 29%.

Die Präsenz bei der diesjährigen Hauptversammlung am 19. Juni 2008 in der Handwerkskammer Hamburg betrug knapp 75% des Grundkapitals. Die anwesenden Aktionäre stimmten allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu. Prof. Dr. Ronald Frohne, der auch Aufsichtsratsmitglied der TAG AG ist, wurde als Nachfolger für Lorenz von Ehren in den Bau-Verein Aufsichtsrat gewählt.

### Aktienkurs (in EUR)



## Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Wochen weiter eingetrübt. Der Ifo-Geschäftsklimaindex, der die aktuelle Lage und die Geschäftserwartungen von Unternehmen in Deutschland misst, fiel auf den tiefsten Stand seit drei Jahren. Eine Kombination aus Inflation und sinkenden Konjunkturerwartungen geht mit einem gestiegenen Zinsniveau einher. Relativ gesehen befindet sich Deutschland noch in einer stabilen Verfassung, allerdings gibt es zunehmend Anzeichen, dass die weltweite Wirtschaftsentwicklung auch Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben wird. Nach Einschätzung des ZEW (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung) wird der hohe Ölpreis, der starke Euro, die Krise in den USA, die Leitzinserhöhung der EZB (Europäische Zentralbank) und eine schwache inländische Konsumnachfrage die deutschen Unternehmen in den kommenden sechs Monaten belasten. Trotz der Befürchtungen eines drohenden wirtschaftlichen Abschwungs sehen Ökonomen für Deutschland keine Rezessionsgefahr. (Quelle: Die Welt, Juli 2008, Börsenzeitung, Juli 2008)

### Der deutsche Immobilienmarkt

Deutschland ist aus Sicht von Immobilieninvestoren trotz der oben ausgeführten Indikatoren im Jahr 2008 weiterhin der Top-Standort für Immobilieninvestments im Vergleich zum europäischen Ausland. Aufgrund der andauernden Subprime- und Finanzmarktkrise und der schwierigeren Finanzierungsbedingungen, insbesondere für große Immobilientransaktionen, wird das Investitionsvolumen in 2008 auf einem Tiefstand im Vergleich zu den Vorjahren liegen. Hierbei werden kleine bis mittlere Transaktionen den Großteil des Marktvolumens ausmachen. Das Investmentumfeld ist trotz belastender Faktoren und negativer äußerer Einflüsse weiterhin attraktiv und stabil; hierfür sprechen vergleichsweise niedrige Kaufpreise, gestiegene Anfangsrenditen und eine geringere Anzahl von Wettbewerbern. (Quelle: Immobilienzeitung, Juli 2008)

Die Entwicklung der Wohnungspreise und Mieten in den Ballungszentren wird sich in 2008 nach Expertensicht positiv darstellen, wobei sich die Finanzkrise auch hier einschränkend auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken kann. Die Haltedauer für Immobilien steigt laut Marktstudien auf fünf bis zehn Jahre. (Quelle: Unternehmensberatung Roland Berger, Mai 2008)

In Bezug auf die Finanzierungsmöglichkeiten haben eigenkapitalstarke Investoren einen klaren Vorteil und fragen verstärkt nach Asset- und Property-Leistungen, um Wertsteigerungspotenziale zu heben. Das garantiert gleichbleibende oder steigende Renditen.

Ein Marktumfeld also, von dem der Bau-Verein mit seiner Strategie der Investition in gute urbane Lagen in deutschen Metropolen mit Wachstumspotenzial trotz schwierigerer Rahmenbedingungen weiterhin profitiert.



Kaiserdamm  
Berlin



### Aktuelle Projekte

Im ersten Halbjahr 2008 hat der Bau-Verein zwei Akquisitionen erfolgreich abgeschlossen und dadurch das Immobilienvolumen auf EUR 351,3 Mio.gesteigert.

### VBL-Portfolio

Im Juni 2008 wurde von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) ein renditestarkes Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.200 Wohneinheiten, einigen Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 82.000 m<sup>2</sup> erworben. Die insgesamt 20 Objekte befinden sich in den Metropolregionen Hamburg, Berlin, Rhein/Main sowie in Süddeutschland. Im Rahmen der Buy, Build und Hold Strategie des Bau-Vereins sind Investitionen von cirka EUR 3 Mio. in Bestandsentwicklungsmaßnahmen zur Optimierung von Mieten, zur Beseitigung des Leerstandes sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes geplant.

Das akquirierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive Cashflows aus und ist bereits zum Ende des zweiten Quartals bilanziell berücksichtigt.

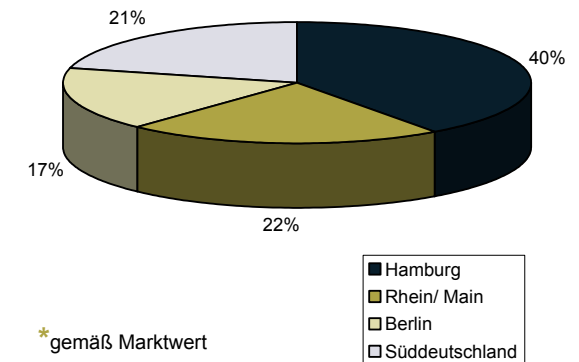
Objekte:	20
Wohneinheiten rund:	1.200
Fläche m <sup>2</sup> :	81.676
Nettokaltmiete EUR/m <sup>2</sup> :	5,30 (Durchschnitt)
Mietrendite auf Ist- Miete:	8,7%
Geplante Investitionen:	EUR 3 Mio.
Bilanzieller Zugang:	30.06.2008

### Neubauprojekt im Schanzenviertel Hamburg

Neben der Akquisition des VBL-Portfolios hat der Bau-Verein im ersten Quartal in ein innerstädtisches Neubauprojekt mitten im Hamburger Schanzenviertel investiert. Ganz im Sinne seiner Strategie, in gute innerstädtische Lagen deutscher Metropolregionen zu investieren, hat der Bau-Verein ein Grundstück in der Rosenhofstrasse im neu gebildeten Bezirk Sternschanze erworben.

Geplant ist die Bebauung des Grundstückes mit rund 3.250 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche mit Wohnnutzung. Lediglich im Erdgeschoß sind Gewerbeflächen vorgesehen sowie eine Tiefgarage im Untergeschoß. Das Schanzenviertel ist in Hamburg ein sehr attraktives und nachgefragtes Viertel. Da Eigentumswohnungen dort kaum angeboten werden, ist deshalb bei der Realisierung des Konzeptes mit einer hohen Nachfrage der Wohnungen zu rechnen.

### VBL-Portfolio aufgeteilt nach Regionen\*



## Konzernzwischenlagebericht

### Familienhäuser in der Gartenstadt Zehlendorf-Süd

Unter der Bauregie des Bau-Vereins sind in einem der begehrtesten Wohnbezirke Berlins 6 moderne Familienhäuser mit einer Wohnfläche von circa 130 m<sup>2</sup> sowie einer geräumigen nach Süden ausgerichteten Dachterrasse und einem eigenen Gartengrundstück entstanden. Die großzügige Wohnanlage in Zehlendorf-Süd verbindet alle Vorzüge einer Großstadt mit dem Leben in einem ruhigen, naturnahen Umfeld. Der Bau-Verein hat in der näheren Umgebung der Gartenstadt Zehlendorf-Süd Mehrfamilienhäuser saniert, die ursprünglich aus den 50er Jahren stammen und dort ein modernes, gepflegtes Ambiente geschaffen.

Die Vertriebsaktivitäten für die Familienhäuser sind bereits angelaufen und zwei Kaufverträge konnten schon abgeschlossen werden.

### Bestandsentwicklungsprojekt in der Bärenparksiedlung in Berlin-Tempelhof

Der Bau-Verein hat im vergangenen Jahr mit den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an der aus den 30er Jahren stammenden denkmalgeschützten Wohnanlage in Tempelhof begonnen. Bislang wurden zwei Bauabschnitte mit insgesamt 80 Wohnungen fertig gestellt. Der Erfolg der Maßnahmen zeigt sich an der hohen Nachfrage für die sanierten Mietwohnungen. Schon nach kurzer Zeit war bei den modernisierten Wohnungen die Vollvermietung erreicht – und zu einem höheren als dem kalkulierten Mietpreis. Während bei den modernisierten Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 5,00 pro Quadratmeter erzielt werden konnte, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete von unsanierten Wohnungen bei EUR 4,02 pro Quadratmeter. Somit konnten Mietsteigerungen von circa 25% erzielt werden.

Das Sanierungskonzept wird auch in diesem und im nächsten Jahr fortgesetzt. Aktuell ist mit der Sanierung und Modernisierung weiterer rund 80 Wohnungen begonnen worden. Darüber hinaus sehen die Planungen die Errichtung von großzügigen, modernen Dachgeschosswohnungen mit einem zusätzlichen Flächenpotenzial von insgesamt circa 9.000 m<sup>2</sup> vor.

### Bestandsentwicklungsmaßnahmen im Zentrum Hamburgs

Bei den Renditeliegenschaften im zentralen Hamburger Stadtteil Neustadt-Süd werden die Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen in 2008 weiter vorangetrieben. Die Planungen sehen bei den Gebäudekomplexen im Herrengraben und im Eichholz Baumaßnahmen zur Umwandlung von leer stehenden und ungenutzten Flächen in Wohnraum vor. Des Weiteren ist der Ausbau von Dachgeschossen und der Anbau von hofseitigen Loggien vorgesehen, um zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, aber auch, um die Wohnqualität sowie den Wert der Renditeliegenschaften zu erhöhen. Durch die Instandsetzung und Modernisierung der Fassaden, durch Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems, kann der Wohnwert der Anlagen erheblich gesteigert werden.



Sachtlebenstraße,  
Berlin Zehlendorf

## Konzernzwischenlagebericht

### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### Signifikante Umsatz- und Ertragssteigerung

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2008 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum signifikant verbessert. Der Umsatz stieg planmäßig von EUR 24,5 Mio. auf EUR 32,6 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von 33,1%, als Folge von höheren Verkaufserlösen, die von EUR 5,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 18,7 Mio. im ersten Halbjahr 2008 auf Grund des Verkaufs zweier Wohnimmobilien in Nürnberg stiegen.

Die Mieterlöse reduzierten sich von EUR 9,3 Mio. im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 7,8 Mio. im gleichen Zeitraum diesen Jahres auf Grund von unterschiedlichen Abrechnungszyklen der Mietumlagen.

#### Rohergebnis um 27,1% gestiegen

Das Rohergebnis stieg erheblich von EUR 12,9 Mio. auf EUR 16,4 Mio. als Folge einer Steigerung der Gewinne aus Neubewertungen um EUR 3,1 Mio. Letztere sind durch Wertgutachten externer, international anerkannter Unternehmen ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Parameter sind im Wesentlichen zukünftige Mieteinnahmen des bestehenden Portfolios, die auf den Bilanzstichtag abgezinst werden.

#### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern konnte von EUR 3,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2008 gesteigert werden. Dabei blieb das Zinsergebnis nahezu unverändert bei EUR -4,2 Mio.

#### Immobilienvolumen gestiegen

Das Immobilienvolumen stieg von EUR 295,3 Mio. Ende 2007 (31.12.2007) auf EUR 351,3 Mio. zum 30.06.2008, hauptsächlich als Folge der Akquisition von 1.250 Einheiten im Juni 2008. Dies ist eine Steigerung um 19%. Damit hat der Bau-Verein erstmals wieder in den deutschen Wohnungsmarkt investiert, nachdem eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist. Dies spiegelt das Vertrauen des Bau-Vereins zu Hamburg in den Markt wider.

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Loan to Value\* (LTV) entwickelte sich erfreulich von 65% per 31.12.2007 auf 58% per 30.06.2008 als Folge von Liquiditätsüberschüssen und damit verbundenen Kredittilgungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Finanzierung für die Akquisition im Juni 2008 von EUR 191,0 Mio. auf EUR 204,7 Mio.



\*Loan to Value: Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien

## Konzernzwischenlagebericht

### Eigenkapitalquote nahezu unverändert bei 32%

Die Eigenkapitalquote konnte trotz der getätigten Akquisitionen nahezu gehalten werden mit 32,2% gegenüber 33,9% zum 31.12.2007. Gleichwohl stieg das Eigenkapital um EUR 2,8 Mio. auf EUR 126,7 Mio.

### Absicherung des Zinsniveaus

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate eingesetzt. Das Zinsänderungsrisiko bei Neuakquisitionen wird nach Erwerb zeitnah abgesichert.

### Prognosen, Chancen, Risiken

Im Rahmen der Buy, Build & Hold-Strategie ist die ständige Optimierung des Immobilienbestandes Teil der Gesamtstrategie innerhalb des Bau-Verein-Konzerns.

Die Geschäftsentwicklung im Konzern verlief im ersten Halbjahr 2008 positiv; Umsatz und Ertrag konnten kontinuierlich gesteigert werden.

Auf Grund der Verknappung von Finanzierungen für Finanzinvestoren sind derzeit großvolumige Portfolioverkäufe kaum noch realisierbar. Eigenkapitalstarke Privatinvestoren haben hingegen den deutschen Markt wiederentdeckt und kleinere Objekte in guten Lagen kontinuierlich nachgefragt.

Die Ausrichtung der Investitionsstrategie auf die urbanen Wachstumsmärkte in Deutschland hat zu den dargestellten Umsatzsteigerungen im ersten Halbjahr geführt.

Im Vergleich zu den im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 beschriebenen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Inwieweit die Verschlechterung des Wirtschafts- und Investitionsklimas weitere Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt haben wird, bleibt abzuwarten.

Für das zweite Halbjahr ist eine verlässliche Prognose aufgrund der dargestellten Entwicklung vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen negativen Rahmenbedingungen schwierig. Daher ist der Bau-Verein in Bezug auf die eigene Ergebnisprognose (EBT) ebenfalls vorsichtig und rechnet derzeit mit einem Gesamtergebnis für 2008, das leicht unter dem Vorjahreswert liegt.

Hamburg, den 18. August 2008

Der Vorstand

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Renditeliegenschaften	166.023	128.222
Immaterielle Vermögenswerte	39	52
Sachanlagen	1.130	1.184
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.832	3.831
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.893	1.893
	<b>172.917</b>	<b>135.182</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	184.122	165.847
Andere Vorräte	9.085	8.157
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.344	39.670
Ertragsteuererstattungsansprüche	331	235
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.799	16.223
Liquide Mittel	6.539	449
	<b>220.220</b>	<b>230.581</b>
	<b>393.137</b>	<b>365.763</b>

<b>PASSIVA in TEUR</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens		
Gezeichnetes Kapital	69.800	69.800
Kapitalrücklage	12.680	12.680
Andere Rücklagen	16.597	15.414
Bilanzgewinn	27.513	25.882
Minderheitenanteile	110	118
	<b>126.700</b>	<b>123.894</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.597	108.370
Rückstellungen für Pensionen	1.961	1.962
Sonstige langfristige Verpflichtungen	8	8
Latente Steuern	5.156	2.943
	<b>109.722</b>	<b>113.283</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Rückstellungen	10.173	13.808
Ertragsteuerschulden	3.946	3.846
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.067	82.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.371	9.544
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.158	18.786
	<b>156.715</b>	<b>128.586</b>
	<b>393.137</b>	<b>365.763</b>

## Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Gillweg,  
Berlin



in TEUR	01.01.-30.06.2008	01.01.-30.06.2007	01.04.-30.06.2008	01.04.-30.06.2007
Umsatzerlöse	32.604	24.504	20.307	15.504
a) Grundstücksverkäufe	18.740	5.260	13.803	3.073
b) Mieterlöse	7.813	9.255	3.730	5.404
c) Baubetreuung und Übrige	6.051	9.989	2.774	7.027
Sonstige betriebliche Erträge	828	139	772	58
Neubewertung der Renditeliegenschaften	8.633	5.563	6.033	2.300
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-25.670	-17.349	-16.318	-11.872
a) Grundstücksverkäufe	-17.941	-4.473	-12.811	-2.772
b) Mieterlöse	-3.769	-4.909	-2.054	-3.532
c) Baubetreuung und Übrige	-3.959	-7.967	-1.452	-5.568
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.395</b>	<b>12.857</b>	<b>10.794</b>	<b>5.990</b>
Personalaufwand	-3.272	-2.663	-1.537	-1.356
Abschreibungen	-75	-77	-37	-55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.544	-2.384	-1.517	-965
<b>EBIT</b>	<b>10.504</b>	<b>7.733</b>	<b>7.703</b>	<b>3.614</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-240	-176	-108	-46
Zinsergebnis	-4.165	-3.995	-2.117	-1.877
<b>EBT</b>	<b>6.099</b>	<b>3.562</b>	<b>5.478</b>	<b>1.691</b>
Ertragsteuern	-1.891	-1.245	-1.792	-557
Sonstige Steuern	-255	-254	-114	-125
<b>Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen</b>	<b>3.953</b>	<b>2.063</b>	<b>3.572</b>	<b>1.009</b>
Minderheitenanteile	3	-10	-1	-3
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.956</b>	<b>2.053</b>	<b>3.571</b>	<b>1.006</b>
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,17	0,09	0,15	0,04

## Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.-30.06.2008	01.01.-30.06.2007
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.956</b>	<b>2.053</b>
Abschreibungen	75	77
Ergebnis assoziierte Unternehmen	240	176
Neubewertung der Renditeigenschaften	-8.633	-5.563
Veränderung der latenten Steuern	2.213	1.244
Veränderung der Rückstellungen	-3.636	-4.192
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	17.323	-4.010
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	-3.759	-13.371
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.779</b>	<b>-23.586</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeigenschaften	-29.168	-7.194
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-9	-78
Auszahlungen für den Erwerb anderer finanzieller Vermögenswerte	0	-354
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-29.177</b>	<b>-7.626</b>
Auszahlung an Aktionäre	-2.326	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	48.375	22.049
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-32.764	-5.118
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen verbundener Unternehmen	17.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen verbundener Unternehmen	0	-8.926
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von Beteiligungsunternehmen	0	539
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen von Beteiligungsunternehmen	-876	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>29.409</b>	<b>8.544</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	8.011	-22.668
Liquide Mittel am Anfang der Periode	-1.471	29.891
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>6.540</b>	<b>7.223</b>

## Konzerneigenkapitalentwicklung

Herrengraben,  
Hamburg

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Bilanzgewinn	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>69.800</b>	<b>12.929</b>	<b>15.255</b>	<b>-107</b>	<b>18.795</b>	<b>116.672</b>	<b>175</b>	<b>116.847</b>
Konzernergebnis	0	0	0	156	2.053	2.209	11	2.220
<b>Stand 30.06.2007</b>	<b>69.800</b>	<b>12.929</b>	<b>15.255</b>	<b>49</b>	<b>20.848</b>	<b>118.881</b>	<b>186</b>	<b>119.067</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	5.034	5.034	-8	5.026
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	110	0	110	0	110
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	110	5.034	5.144	-8	5.136
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	0	-249	0	0	0	-249	-60	-309
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>69.800</b>	<b>12.680</b>	<b>15.255</b>	<b>159</b>	<b>25.882</b>	<b>123.776</b>	<b>118</b>	<b>123.894</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	3.957	3.957	-3	3.954
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	1.183	0	1.183	0	1.183
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	1.183	3.957	5.140	-3	5.137
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	-2.326	-2.326	0	-2.326
sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-5	-5
<b>Stand 30.06.2008</b>	<b>69.800</b>	<b>12.680</b>	<b>15.255</b>	<b>1.342</b>	<b>27.513</b>	<b>126.590</b>	<b>110</b>	<b>126.700</b>

## Konzernsegmentberichterstattung

<b>01.01. -30.06.2008</b> <b>in TEUR</b>	<b>Wohnen/ Bestand</b>	<b>Wohnen/ Bestands- entwicklung</b>	<b>Wohnen/ Neubau</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Gesamterlöse</b>	<b>6.644</b>	<b>15.826</b>	<b>10.191</b>	<b>63</b>	<b>-121</b>	<b>32.604</b>
Vorjahr	5.769	8.250	10.197	0	289	24.504
- davon externe Erlöse	6.527	15.636	10.191	63	185	32.602
Vorjahr	5.563	7.901	10.219	0	822	24.504
- davon konzerninterne Erlöse	117	190	0	0	-305	2
Vorjahr	206	349	-22	0	-533	0
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>10.051</b>	<b>3.367</b>	<b>-794</b>	<b>-52</b>	<b>-2.067</b>	<b>10.505</b>
Vorjahr	10.981	-1.733	-363	0	-1.151	7.733
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen	-2	-8	-4	0	0	-13
Vorjahr	-67	-21	-4	0	0	-92
<b>Segmentvermögen</b>	<b>353.109</b>	<b>119.801</b>	<b>55.242</b>	<b>0</b>	<b>-135.346</b>	<b>392.806</b>
Vorjahr	282.664	99.542	87.471	0	-104.149	365.528
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.832	0	0	0	0	3.832
Vorjahr	3.831	0	0	0	0	3.831
<b>Segmentschulden</b>	<b>210.593</b>	<b>101.704</b>	<b>61.490</b>	<b>0</b>	<b>-116.451</b>	<b>257.336</b>
Vorjahr	143.599	83.643	78.759	0	-70.921	235.080
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>29.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>29.177</b>
Vorjahr	7.194	21	0	0	411	7.626

## Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2008

### Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende 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 2008. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2007, im Übrigen das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2007 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2008 (Zeitraum vom 01. April bis 30. Juni 2008) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben im Halbjahresfinanzabschluss erfolgen überwiegend in TEUR. Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben. Der Zwischenabschluss wurde vom Konzernabschlussprüfer weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts 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 Vorschriften des Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

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 30. Juni 2008 sind neben der Bau-Verein AG alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Bau-Verein AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2008 hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 nicht verändert. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrumente bilanziert.

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

Die Wachstumsstrategie des Bau-Vereins wurde durch den Ankauf eines Wohnimmobilienportfolios mit rund 1.200 Einheiten fortgesetzt. Die Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows sowie Entwicklungspotenzial aus. Regionale Schwerpunkte des Portfolios sind Hamburg, Berlin und das Rhein/Main-Gebiet. Es wurden zehn Objekte aus dem Portfolio den Renditeobjekten zugeordnet, die anderen Objekte sind zur Veräußerung bestimmt und werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt.



Hohenzollerndamm, Berlin

## Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2008

Darüber hinaus hat der Bau-Verein ein weiteres Grundstück in zentraler Lage in Hamburg erworben. Auf dem Grundstück in der Rosenhofstraße soll bis Ende 2009 ein Neubau mit 19 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten entstehen.

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

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als passive latente Steuern von TEUR 5.156 (Vj. TEUR 2.943) 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 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 8.633 (Vj. TEUR 5.563) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 wurde eine Dividende von EUR 0,10 je Aktie beschlossen. Die gesamte Ausschüttung an die Aktionäre beträgt demnach TEUR 2.326 (Vj. TEUR 0).

### Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.

### Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die von der Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) im Geschäftsjahr 2007 ausgereichten Darlehen an die Bau-Verein AG mit einem Restbetrag von TEUR 6.210 zum 31. Dezember 2007 wurden mit einem Betrag von TEUR 3.000 getilgt. Die TAG hat der Bau-Verein AG im ersten Halbjahr 2008 kurzfristig und vorübergehend folgende Darlehen, die sämtlich mit 6% p.a. verzinst wurden, zur Verfügung gestellt:

## Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2008

- Darlehensvertrag vom 10. Januar 2008 TEUR 4.000 (Tilgung am 31. März 2008 in Höhe von TEUR 3.500 und am 23. April 2008 in Höhe von TEUR 500)
- Darlehensvertrag vom 29. Januar 2008 TEUR 1.000 (Tilgung am 23. April 2008)
- Darlehensvertrag vom 22. Februar 2008 TEUR 1.000 ( Teiltilgung am 23. April 2008 in Höhe von TEUR 500)
- Darlehensvertrag vom 08. April 2008 TEUR 5.500
- Darlehensvertrag vom 30. Juni 2008 TEUR 14.000

Die TAG hat sich zu Gunsten der Bau-Verein AG gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2008 in Höhe von TEUR 8.150 verbürgt. Die abgesicherten Kredite betreffen laufende Kontokorrentkonten der Bau-Verein AG. Die TAG erhielt eine Vergütung von TEUR 41.

Im ersten Halbjahr 2008 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungsverträge zwischen der Bau-Verein AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

- Für Buchhaltungstätigkeiten, Rechtsberatung, Zahlungsverkehr usw. erhielt die Bau-Verein AG von der TAG eine Vergütung von TEUR 53 (Vj. TEUR 69).
- Projektbetreuungs- und Entwicklungsvertrag für das Grundstück Kolbstrasse in Stuttgart zwischen der Wohnanlage Ottobrunn GmbH und der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co KG mit einem Honorarvolumen von TEUR 66 (Vj. TEUR 62) im Berichtszeitraum.
- Die TAG Asset Management GmbH erhielt von der Bau-Verein AG für Controllingleistungen und sonstige Betreuungstätigkeiten insgesamt einen Betrag in Höhe von TEUR 442 (Vj. TEUR 407)
- Für Rechtsberatung und Zahlungsverkehr erhielt die Bau-Verein AG von der TAG Asset Management GmbH einen Betrag von TEUR 41 (Vj. TEUR 87).
- Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2008 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 4.301 (Vj. TEUR 8.656) erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernexterne Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus wurden sonstige Leistungen an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, z.B. im Bereich Hausverwaltung und Finanzbuchhaltung/Controlling, in Höhe von TEUR 762 (Vj. TEUR 244) erbracht.



Dock 4,  
Hamburg

## Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2008

### Sonstige Angaben

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

Innerhalb des Konzerns der Bau-Verein AG waren zum 30. Juni 2008 insgesamt 103 Mitarbeiter beschäftigt. Zum 31. Dezember 2007 waren insgesamt 107 Mitarbeiter angestellt.

### Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS 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.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß §§ 37y, 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

„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 Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, den 18. August 2008  
(Der Vorstand)

## Finanzkalender

Zwischenbericht zum 3. Quartal

13. November 2008



heidberg.villages,  
Langenhorn, Hamburg

## Kontakt

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](mailto:ir@bau-verein.de)