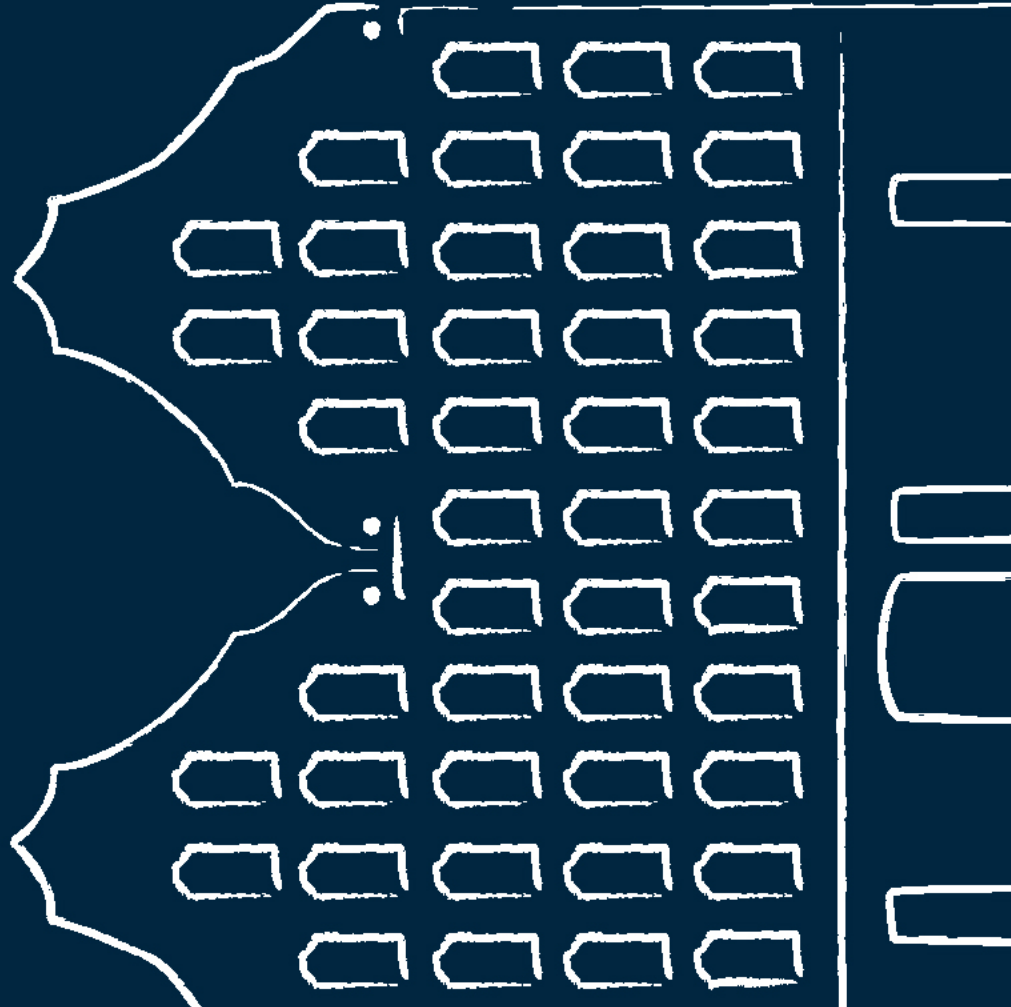




Zwischenbericht zum 3. Quartal 2008

Räume
zum Leben



Bau-Verein zu Hamburg Konzern in Zahlen

	01.01.-30.09.2008	01.01.-30.09.2007
in TEUR		
Umsatzerlöse	47.503	42.432
a) Grundstücksverkäufe	21.914	8.661
b) Mieterlöse	15.427	13.840
c) Baubetreuung und Übrige	10.162	19.931
EBITDA	13.108	13.120
EBIT	12.995	13.003
EBT	5.130	6.469
Konzernergebnis	3.020	4.714
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,13	0,20
in TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	390.450	365.763
Eigenkapital	124.682	123.894
Eigenkapitalquote in %	31,9	33,9
Weitere Konzernkennzahlen		
Marktkapitalisierung in TEUR zum 30.09.2008	69.799	
Grundkapital in Euro	69.799.980,00	
WKN/ISIN	517900/DE0005179006	
Anzahl der Aktien	23.266.660	
Free Float in %	29	



Inhalt

Vorwort des Vorstandes	04
Aktie	06
Konzernzwischenlagebericht	07
Konzernbilanz	13
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	14
Konzernkapitalflussrechnung	15
Konzerneigenkapitalentwicklung	16
Konzernsegmentberichterstattung	17
Erläuternde Anhangsangaben zum Quartalsfinanzbericht	18
Finanzkalender	22



Rambachstraße,
Hamburg

Vorwort des Vorstandes

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

seit der Veröffentlichung des Halbjahresberichtes im August 2008 hat sich die weltweite Finanzmarktkrise in eine branchenübergreifende Wirtschaftskrise gewandelt, die alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland betrifft. Rund um den Globus weiten die wichtigsten Indizes ihre Verluste aus und die Stimmung am Kapitalmarkt ist seit Wochen von enormem Vertrauensverlust und zunehmenden Rezessionsängsten geprägt. Darüber hinaus kann gegenwärtig keine verlässliche Aussage getroffen werden, ob und wie schnell die von den verschiedenen Regierungen verabschiedeten Maßnahmenpakete zu einer Stabilisierung der Märkte beitragen werden.

Vor diesem Hintergrund muss die Gesamtentwicklung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachfolgend Bau-Verein) betrachtet werden. Parallel zum Abwärtstrend an den Börsen verzeichnete auch die Bau-Verein-Aktie deutliche Kursverluste, die die Werthaltigkeit des Unternehmens nicht widerspiegeln, sondern durch die Liquiditätssorgen der jeweiligen Aktionäre bestimmt sind. Es ist davon auszugehen, dass die deutschen Banken nicht mehr wie bisher Kredite und Anschlussfinanzierungen zur Verfügung stellen werden, was folglich zu schwierigeren wirtschaftlichen Bedingungen für sämtliche Unternehmen und somit auch für Immobiliengesellschaften führen wird. Die Krise wird aber gerade auf dem Anlagemarkt zu einer neuen Wertschätzung von Sachwerten und damit langfristig zu einer Wiedertendeckung von Immobilien führen – soweit diese gute, attraktive Lagen aufweisen und stabile Cashflows generieren.

Im operativen Geschäft stellt sich die Geschäftsentwicklung des Bau-Vereins in den ersten neuen Monaten nach wie vor positiv dar. Die Umsatzerlöse des Bau-Verein Konzerns haben sich von EUR 42,4 Mio. in 2007 auf EUR 47,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2008 um mehr als 10 Prozent erhöht. Die Mieterlöse, respektive das Ergebnis aus der Vermietung, liegen mit EUR 7,7 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau. Das Rohergebnis konnte trotz gesunkener Neubewertungsgewinne mit EUR 21,4 Mio. ebenfalls leicht gesteigert werden (Vorjahr EUR 20,7 Mio.). Das Konzernergebnis liegt mit EUR 3,0 Mio. um 36 Prozent unter dem Vorjahr (EUR 4,7 Mio.).

Das EBT für die drei Quartale in 2008 liegt mit EUR 5,1 Mio. nicht ganz auf der Höhe des Vorjahres von EUR 6,5 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Finanzierungskosten in Folge eines größeren Immobilienvolumens zurückzuführen.

Das Eigenkapital beläuft sich mit EUR 124,7 Mio. nahezu auf dem Stand vom 31.12.2007 mit EUR 123,9 Mio. Die Eigenkapitalquote beträgt 32 Prozent und ist damit annähernd konstant gegenüber der Quote zum Jahresende 2007 (33,9 Prozent).

Innerhalb der Bilanzstruktur sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im dritten Quartal von EUR 82,6 Mio. Ende 2007 auf EUR 46,2 Mio. zum 30. September 2008 reduziert worden. Dies reflektiert ausschließlich Prolongationen von Bestandskrediten. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Gegenzug von EUR 108,4 Mio. Ende 2007 auf EUR 165,7 Mio. im dritten Quartal gestiegen. Gegenwärtig ist trotz der schwierigen Finanzierungslage der Banken davon auszugehen, dass alle Kredite des Bau-Vereins turnusmäßig prolongiert werden.

Das wesentlich restriktivere Finanzierungsverhalten der Banken hat sich bereits im dritten Quartal auf die Finanzierungsmöglichkeit potentieller Käufer ausgewirkt und zu Beeinträchtigungen der Transaktionsgeschwindigkeiten von Immobilienan- und -verkäufen geführt. In Anbetracht der sich zuspitzenden Krise an den Finanzmärkten und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind Prognosen im derzeitigen Umfeld mit hohen Risiken verbunden. So kann der Bau-Verein gegenwärtig keine Aussage treffen, in wie weit und in welcher Höhe die budgetierten Verkäufe bis zum Ende des Jahres 2008 realisiert werden können. Aufgrund der gesamten Entwicklungen geht der Bau-Verein nicht mehr davon aus, seine Prognosen zu halten. Die Verkaufserlöse werden deutlich unter dem Vorjahresniveau liegen, zumal das vierte Quartal 2007 ein sehr umsatzstarkes Quartal war. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation sich nicht nur auf die noch anstehenden Immobilienverkäufe auswirkt, sondern möglicherweise auch Einfluss auf die Bewertung einzelner Objekte aufgrund verhaltener Investitionstätigkeit haben kann. Vor diesem Hintergrund rechnet der Bau-Verein Konzern angesichts hoher Unsicherheiten mit einem ausgeglicheneren Ergebnis vor Steuern (EBT).

Trotz der angepassten Umsatz- und Ergebniserwartungen für 2008 ist das Unternehmen aufgrund der sehr konsequenten und nachhaltigen Steigerung der Mieterträge, der soliden Finanzierungsstruktur und der Fokussierung auf Immobilien in guten, urbanen Lagen deutscher Ballungszentren optimistisch, mittel- bis langfristig die Herausforderungen der Krise zu bewältigen.

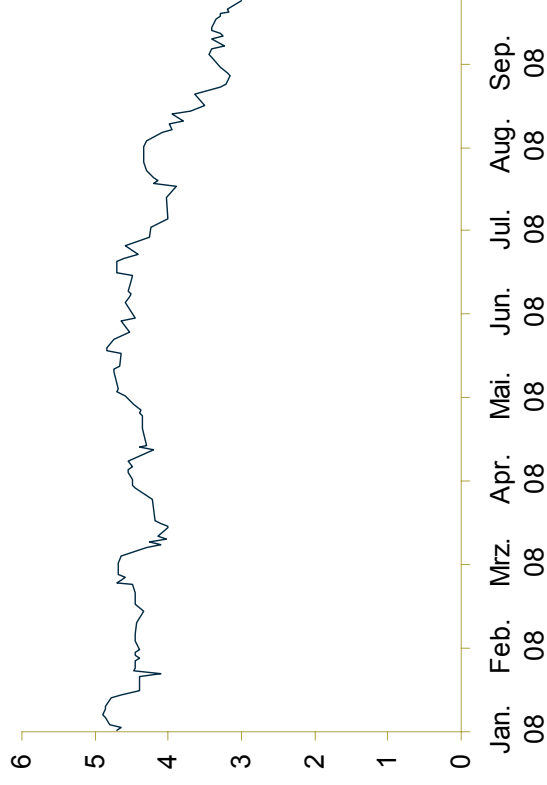
Aktie

Im Zusammenhang mit der weltweiten Krise am Finanzmarkt gerieten auch die deutschen Börsen erheblich unter Druck. Neben anderen Wirtschaftszweigen mussten ebenso die deutschen Immobilienwerte massive Abschlüsse hinnehmen.

Vor diesem Hintergrund ist die im Prime Standard notierte Bau-Verein Aktie zum Ende des dritten Quartals am 30.09.2008 mit EUR 3,00 aus dem Handel gegangen, die Bodenbildung zum Ende Oktober lag bei EUR 2,00 – deutlich unter dem Jahresanfangskurs von EUR 4,70. Die Marktkapitalisierung betrug zum Ende des dritten Quartals EUR 70 Mio. Die Anzahl der Aktien ist mit 23.266.660 unverändert.

Der Mutterkonzern, die TAG Immobilien AG, 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)



Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wurden in den vergangenen Monaten stark geprägt durch die weltweite Finanzkrise, die sich auf nationaler Ebene auf dem kompletten Finanzsektor auswirkt. Zum einen werden Zinssenkungen auf Ebene der Europäischen Zentralbank (EZB) diskutiert, andererseits werden Kredite mit deutlich höheren Risikoaufschlägen finanziert. Der sich an den Börsen abzeichnende durchschlagende Vertrauensverlust und zunehmende Rezessionsängste wirken sich auf die komplette Wirtschaft aus und man kann über die weiteren Entwicklungen nur mutmaßen: die Schlagzeilen der Tagespresse spiegeln zwischen Panik und Euphorie alle Stimmungslagen wider.

Dennoch befindet sich Deutschland noch in einer relativ stabilen Verfassung, Insolvenzen und Zahlungsschwierigkeiten von Hypothekenbanken und Investmenthäusern konnte mit staatlichen Rettungspaketen entgegengewirkt werden.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich wegen der Finanzkrise den fünften Monat in Folge eingetrübt: Der Ifo-Geschäftsklimaindex - wichtigster Frühindikator für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft - fiel auf den schlechtesten Wert seit Mai 2003. Konkret sank der Index im Oktober 2008 von 92,9 auf 90,2 Punkte, wie das Münchner Institut für Wirtschaftsforschung (ifo) mitteilte. Der Export wird sich abschwächen, die Produktionskapazitäten werden weniger stark ausgelastet sein, Personalabbau ist die Folge. Der Erwartungsindex sank von 86,5 auf 81,4 Punkte. Der Lage wird dennoch als stabil bewertet. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 2008)

Inwieweit sich die andauernde Krise auf andere Wirtschaftsfaktoren wie z.B. die Inflationsrate, die Konjunktur und den Arbeitsmarkt auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Nach der Einschätzung des IWF (Internationale Währungsfonds) wird sich das globale Wachstum 2008 deutlich abschwächen. Nach 1,8% im laufenden Jahr rechnet der IWF für Deutschland in 2009 mit einem Nullwachstum. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 2008)

Der deutsche Immobilienmarkt

Während auf dem Wohnimmobilienmarkt vor zwei Jahren noch fast täglich große Deals mit Portfolios von mehreren tausend Einheiten gemeldet wurden, ist das Transaktionsvolumen in diesem Jahr weitgehend zum Erliegen gekommen. Angebote zu unveränderten Preisen gibt es genug, jedoch warten die Käufer auf fallende Preise oder scheitern an der Finanzierung. Lediglich kleinere Portfolios sind für lokal verankerte Käufer interessant. (Quelle: Handelsblatt, Oktober 2008)



Bärenparksiedlung,
Berlin

Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Sowohl im Wohnungsmarkt als auch bei Hauspreisen sind in den letzten Jahren im internationalen Vergleich die Preise auf ein rational nicht mehr erklärbares Niveau gestiegen, dort finden die derzeit zu beobachtenden deutlichen Preiskorrekturen statt. Besonders hiervon betroffen sind Spanien, Großbritannien und Irland. Weil solche Übertreibungen im deutschen Immobilienmarkt ausgeblieben sind, besteht im europäischen Vergleich ein geringeres Abwärtsrisiko, ganz im Gegenteil zählen mit München, Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main gleich vier deutsche Städte zu den Top Ten der Investmentstandorte in Europa. (Quelle: Immobilienmanager, Oktober 2008)

Erweiterung des Vorstandes

Zum 1. Oktober ist Hans-Ulrich Sutter zum Finanzvorstand des Bau-Vereins bestellt worden, nachdem er seit April 2008 in gleicher Funktion bei der TAG tätig ist.

Geschäftsentwicklung des Bau-Vereins

Der Fokus des Bau-Vereins liegt auf Wohnimmobilien in guten, urbanen Lagen Deutschlands. In den ersten neun Monaten wurden Investitionen in cashflowstarke Portfolios getätigt, Mietsteigerungen durchgeführt und Leerstände weiter abgebaut. Weitere Zukäufe sind bis zum Jahresende nicht geplant. Investitionen werden im laufenden Quartal nur dann getätigt, wenn sie zur unmittelbaren Mietsteigerung führen.

Vermietung

Im Bereich der Mieterlöse konnte der Bau-Verein seine Umsätze kontinuierlich steigern, sowohl durch den Erwerb des VBL Portfolios mit einer hohen Ist-Rendite, aber auch durch Mietsteigerungen und den Abbau von Leerständen.

Ein Beispiel für die konsequente und erfolgreiche Realisierung von Mietsteigerungen in Bestandsimmobilien ist die Bärenparksiedlung in Berlin Tempelhof. Bis Oktober 2008 ist die Sanierung und Modernisierung von insgesamt 77 Wohnungen abgeschlossen. Diese werden anschließend für eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,75 bis 5,25 EUR/pro m² vermietet werden. Ähnliche Erfolge bei der Mietpreisanpassung wurden bei der Sanierung von rund 80 Wohnungen im letzten Jahr verzeichnet und zum Teil Mietsteigerungen von circa 25% erzielt. Des Weiteren wurden im September für rund 550 Wohnungen der Bärenparksiedlung Mieterhöhungen von durchschnittlich 10 Prozent auf den Weg gebracht, die ab November diesen Jahres wirksam werden.

Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Ein weiteres Beispiel ist die aus insgesamt 18 Gebäuden bestehende Wohnanlage im Stadtteil Asberg in Moers. Nachdem im vergangenen Jahr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen durchgeführt wurden, wird bis zum Jahresende 2008 bei insgesamt 12 Häusern die Sanierung der Fassaden und Fenster abgeschlossen sein. Ziel der Modernisierungsarbeiten und der Maßnahmen im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung ist die Schaffung eines hochwertigen Bestands, der Abbau des investiven Leerstands und einer verbesserten Mieterakzeptanz, die sich langfristig durch nachhaltig steigende Mieten zeigt. So konnte der Leerstand im laufenden Jahr von 18,7 Prozent auf 13,5 Prozent reduziert werden und wird auch weiterhin gesenkt werden. Des Weiteren konnte die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen gegenüber Altmietverträgen um durchschnittlich 11 Prozent gesteigert werden.

Verkauf

Kleinere Objekte im einstelligen Millionenbereich in guten, urbanen Lagen deutscher Großstädte sind auf dem Immobilienmarkt nach wie vor sehr gefragt. Große Transaktionen hingegen sind gegenwärtig nur sehr schwer zu realisieren, aufgrund der schon im Vorwort skizzierten Schwierigkeiten bezüglich der Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Immobilienkäufer. Hinzu kommt die Beeinträchtigung der Transaktionsgeschwindigkeit.

Im dritten Quartal ist ein Objekt des VBL-Portfolios mit 50 Wohneinheiten in Süddeutschland an einen lokalen Investor mit positivem Deckungsbeitrag verkauft worden. Die Übergabe und somit auch das Wirksamwerden in der Bilanz erfolgen im laufenden vierten Quartal. Für zwei weitere Objekte aus dem VBL-Portfolio in Nordrhein-Westfalen und in Baden-Württemberg stehen die Kaufabschlüsse unmittelbar bevor.

In den Ballungsgebieten besteht nach wie vor ein hohes Interesse privater Kapitalanleger für eigengenutztes Wohneigentum, wie die Verkäufe mehrerer Eigentumswohnungen in Berlin und in Hamburg im dritten Quartal belegen. Für das laufende vierte Quartal liegen insbesondere für Berlin Zehlendorf und Berlin Mitte weitere Reservierungen vor. Als Folge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise stehen für den Konzern die Reduzierung von Verbindlichkeiten und die Steigerung der Liquidität im Vordergrund.

Finanzierung

Im dritten Quartal hat der Bau-Verein seine kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 82,6 Mio. Ende 2007 auf EUR 46,1 Mio. zum 30. September 2008 reduziert. Damit konnte der Bau-Verein einen großen Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten noch vor Beginn der Finanzmarktkrise langfristig abschließen. Der Bau-Verein geht trotz der schwierigen Refinanzierungslage der Banken davon aus, dass sämtliche Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat der Bau-Verein nicht vereinbart.





Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Insgesamt erwartet der Bau-Verein für den weiteren Verlauf des Jahres 2008 geringere Zinskosten, da mit weiteren Leitzinssenkungen zu rechnen ist. Inwieweit die niedrigeren Marktzinsen auch langfristig die Zinskosten für das Unternehmen reduzieren oder durch höhere Margen der Banken kompensiert werden, bleibt abzuwarten. Betrachtet man die erheblichen Veränderungen der Zinskurven in den letzten Wochen und Monaten, so zeigen sich hier die Unsicherheiten über die Auswirkungen der Finanzmarktkrise besonders deutlich. In der letzten Oktoberwoche war es dem Bau-Verein erstmals wieder möglich, eine Zinsvereinbarung zu erheblich reduzierten Zinssätzen zu erneuern.

Kostenstruktur

Dem Unternehmen ist es ein primäres Anliegen, innerhalb des Konzerns das Kostenmanagement streng zu kontrollieren und unabhängig von der Größe des Immobilienvolumens eine niedrige Kostenquote zu erreichen. Hierbei werden alle Ausgaben auf ihren Beitrag zum Erreichen der Unternehmensziele überprüft. Neben der Reduktion von Sach- und Personalkosten sollen im Bereich der Immobiliendienstleistungen Arbeitsabläufe und Organisationsstrukturen angepasst und so Synergien gehoben werden. Dieses soll insbesondere durch die Bündelung aller Dienstleistungsaktivitäten auf Ebene der TAG Konzernholding in der LARUS Asset Management GmbH – einem Joint Venture mit der HSH Real Estate AG – erfolgen. Hierdurch soll zukünftig eine wesentlich verbesserte und transparentere Kostenzuordnung nicht nur realisiert, sondern auch nach außen nachvollziehbar ausgewiesen werden.

Bewertungen

Gegenwärtig geht der Bau-Verein nicht davon aus, dass mit erheblichen Abschlägen bei der Bewertung von deutschen Immobilien in guten, urbanen Lagen zu rechnen ist. Für eine stabile Entwicklung spricht die Reduzierung der Kapitalmarktzinsen innerhalb der letzten Wochen. Inwieweit jedoch eine Liquiditätsverknappung bei Marktteilnehmern und eine verhaltene Investitionstätigkeit auf dem Markt bis zum Jahresende Einfluss auf Bewertungen nehmen werden, bleibt abzuwarten. Ob es zu Korrekturen durch deflationäre Tendenzen kommen wird oder aber sich eine inflationäre Entwicklung durchsetzen wird, ist derzeit nicht absehbar.

Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Erhebliche Umsatzsteigerung

Die Umsätze haben sich in den ersten neun Monaten von EUR 42,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 47,5 Mio. in 2008 erfreulich entwickelt. Dies entspricht einem Anstieg von 12 Prozent. Wesentlichen Anteil an dieser Steigerung hatten die Grundstücksverkäufe mit einer Erhöhung um 152 Prozent von EUR 8,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 21,9 Mio. in diesem Jahr. Die Mieterlöse stiegen um 12 Prozent von EUR 13,8 Mio. auf EUR 15,4 Mio. Bedingt durch planmäßig auslaufende Bauprojekte in Hamburg reduzierten sich die Umsätze aus dem Bereich Betreuung nach EUR 19,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,2 Mio. in diesem Jahr.

Ergebnis (EBT) auf hohem Niveau stabilisiert

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte auf hohem Niveau, wenn auch nicht ganz in Höhe des Vorjahres bei EUR 5,1 Mio. gehalten werden im Vergleich zu EUR 6,5 Mio. Ausschlaggebend für den Rückgang waren in erster Linie höhere Finanzierungskosten als Folge der im ersten Halbjahr getätigten Investitionen.

Wertsteigerung des Portfolios kontinuierlich fortgesetzt

In den ersten neun Monaten des Jahres 2008 konnten Wertsteigerungen bei den Renditeliegenschaften erzielt werden in Höhe von EUR 8,6 Mio. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum betrugen diese EUR 8,9 Mio.

Kurzfristige Bankverbindlichkeiten gesunken

Erfolgreiche Verhandlungen mit Banken bezüglich Kreditlaufzeiten haben zu einem signifikanten Rückgang bei den kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (< 1 Jahr) geführt. Der Rückgang beläuft sich um EUR 36,4 Mio. von EUR 82,6 Mio. auf EUR 46,2 Mio.

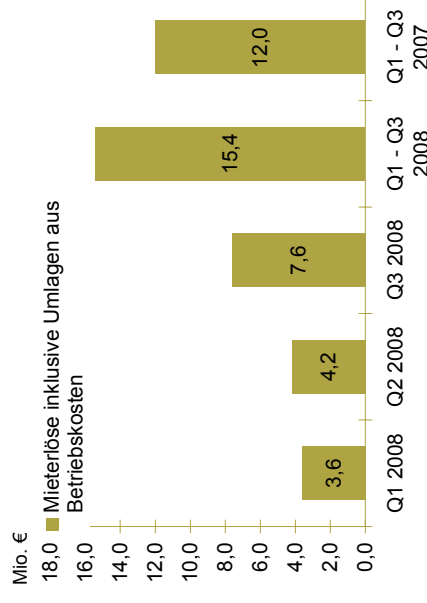
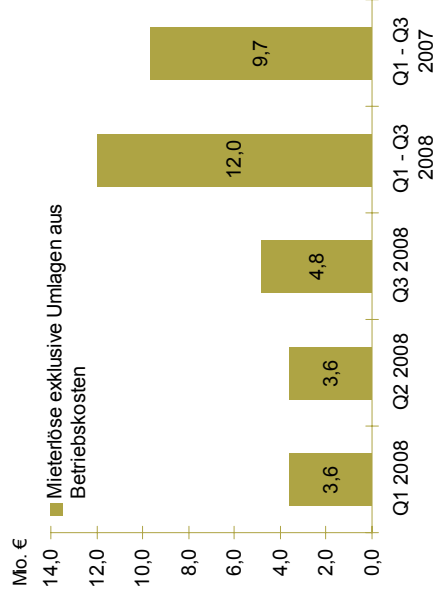
LTV (Loan to Value) gesunken

Gleichzeitig konnte der LTV (Loan to Value) von 64,9 Prozent per 31.12.2007 auf 60,8 Prozent per 30.09.2008 gesenkt werden. Damit konnte eine wesentliche Reduzierung des Kreditrisikos realisiert werden.

Eigenkapitalquote leicht rückläufig

Die Eigenkapitalquote veränderte sich nur leicht von 33,9 Prozent zum 31.12.2007 auf 31,9 Prozent zum 30.09.2008 als Folge der gestiegenen Bilanzsumme. In absoluten Zahlen bleibt das Eigenkapital bei EUR 124,7 Mio. konstant - trotz Veränderungen durch Dividendenzahlung und Hedge Account Rücklage.

Mieterlöse



Konzernzwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2008

Absicherung des Zinsniveaus

Zur Absicherung des Zinsniveaus von aus den Darlehensverträgen resultierenden Zinsänderungsrisiken werden grundsätzlich umfangreiche Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Prognosen, Chancen, Risiken

In den vergangenen Wochen und Monaten hat sich die weltweite Finanzmarktkrise in eine branchenübergreifende Wirtschaftskrise gewandelt und auf alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland Einfluss genommen. Die Auswirkungen sind in allen Bereichen spürbar. Zu den ohnehin schon schwierigen Bedingungen an den Kreditmärkten und den zunehmenden Liquiditätsengpässen im gesamten Finanzsystem kommt hinzu, dass die deutschen Banken voraussichtlich nicht mehr in dem bisherigen Umfang Kredite zur Verfügung stellen werden. Dies kann zu schwierigeren wirtschaftlichen Bedingungen für sämtliche Unternehmen und somit auch für Immobiliengesellschaften führen. Gleichzeitig aber wird die Krise auf dem Anlagemarkt zu einer neuen Wertschätzung von Sachwerten und damit zu einer Wiederentdeckung der Immobilie als Kapitalanlage führen - insbesondere von Immobilien in guten, urbanen Lagen. Eigenkapitalstarke Privatinvestoren haben den deutschen Markt wiederentdeckt und zeigen Interesse an kleineren Objekten in guten Lagen. Auf Grund der Verknappung von Finanzierungen für Finanzinvestoren sind großvolumige Portfolioverkäufe hingegen kaum noch realisierbar.

Die Nachfrage nach Wohnraummietflächen blieb im Berichtszeitraum ungebrochen hoch und führte zu weiteren Mietpreiserhöhungen. Hierbei ist auch im laufenden Jahr mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise, insbesondere im Wohnimmobilienbereich zu rechnen. Der Rückgang der Neubauaktivitäten in den Ballungsgebieten kann auch zukünftig zu einem Anstieg der Mietniveaus in attraktiven, städtischen Lagen führen. Hierbei bleibt abzuwarten, inwieweit sich die wirtschaftlichen Folgen der Finanzmarktkrise hemmend auf diese Entwicklung auswirken werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Finanzmarktkrise und die daraus resultierenden Folgen für die deutsche Wirtschaft auch auf die Geschäftsentwicklung des Bau-Vereins und zukünftige Immobilienverkäufe auswirkt und Einfluss auf die Bewertung einzelner Objekte haben kann. Angesichts dieser hohen Unsicherheiten muss die Ergebnisprognose des Bau-Vereins für 2008 angepasst werden. Gegenwärtig rechnet der Bau-Verein Konzern mit einem ausgeglicheneren Ergebnis vor Steuern (EBT).

Trotz der angepassten Umsatz- und Ergebniserwartungen für 2008 ist das Unternehmen aufgrund der sehr konsequenten und nachhaltigen Steigerung der Mieterträge, der soliden Finanzierungsstruktur und der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt mit Objekten in guten, urbanen Lagen optimistisch, mittel- bis langfristig gestärkt aus der Krise hervorzugehen

Hamburg, den 11. November 2008
Der Vorstand

Konzernbilanz

	30.09.2008	31.12.2007		30.09.2008	31.12.2007
AKTIVA in TEUR					
Langfristige Vermögenswerte					
Renditelegenschaften	166.575	128.222	Anteilseigner des Mutterunternehmens	69.800	69.800
Immaterielle Vermögenswerte	33	52	Gezeichnetes Kapital	12.680	12.680
Sachanlagen	1.111	1.184	Kapitalrücklage	15.515	15.414
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.327	3.831	Bilanzgewinn	26.577	25.882
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.893	1.893	Minderheitenanteile	110	118
	172.939	135.182		124.682	123.894
Kurzfristige Vermögenswerte					
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	181.860	165.847	Langfristige Verbindlichkeiten		
Andere Vorräte	7.057	8.157	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.691	108.370
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.691	39.670	Rückstellungen für Pensionen	1.960	1.962
Ertragsteuerstattungsansprüche	247	235	Sonstige langfristige Verpflichtungen	8	8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.261	16.223	Latente Steuern	4.312	2.943
Liquide Mittel	4.395	449			
	217.511	230.581		171.971	113.283
			Kurzfristige Verbindlichkeiten		
			Sonstige Rückstellungen	8.771	13.808
			Ertragsteuerschulden	1.375	3.846
			Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.198	82.602
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.775	9.544
			Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	29.678	18.786
				93.797	128.586
	390.450	365.763		390.450	365.763

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Pestalozzistraße,
Hamburg

in TEUR	01.01.-30.09.2008	01.01.-30.09.2007	01.07.-30.09.2008	01.07.-30.09.2007
Umsatzerlöse	47.503	42.432	14.899	17.928
a) Grundstücksverkäufe	21.914	8.661	3.174	3.401
b) Mieterlöse	15.427	13.840	7.614	4.585
c) Baubetreuung und Übrige	10.162	19.931	4.111	9.942
Sonstige betriebliche Erträge	1.200	244	372	105
Neubewertung der Renditeigenschaften	8.633	8.852	0	3.289
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-35.953	-30.801	-10.284	-13.452
a) Grundstücksverkäufe	-21.237	-7.877	-3.296	-3.405
b) Mieterlöse	-7.746	-6.350	-3.977	-1.440
c) Baubetreuung und Übrige	-6.970	-16.574	-3.011	-8.607
Rohergebnis	21.383	20.727	4.987	7.870
Personalaufwand	-4.214	-3.942	-942	-1.279
Abschreibungen	-113	-117	-38	-40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.061	-3.665	-1.517	-1.281
EBIT	12.995	13.003	2.490	5.270
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-478	-373	-238	-197
Zinsergebnis	-7.387	-6.161	-3.222	-2.166
EBT	5.130	6.469	-970	2.907
Ertragsteuern	-1.562	-1.279	329	-34
Sonstige Steuern	-551	-449	-296	-195
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen	3.017	4.741	-937	2.678
Minderheitenanteile	3	-27	0	-17
Konzernergebnis	3.020	4.714	-937	2.661
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,13	0,20	0,00	0,11

Konzernkapitalflussrechnung

	01.01.-30.09.2008	01.01.-30.09.2007
in TEUR		
Konzernergebnis	3.020	4.714
Abschreibungen	113	117
Ergebnis assoziierte Unternehmen	478	373
Neubewertung der Renditelegenschaften	-8.633	-8.852
Veränderung der latenten Steuern	1.369	1.106
Veränderung der Rückstellungen	-5.039	-3.113
Veränderungen Forderungen und andere Aktiva	17.062	-15.918
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	-12.247	-10.262
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.877	-31.835
Auszahlungen für Investitionen in Renditelegenschaften	-29.720	-7.194
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-47	-104
Auszahlungen für den Erwerb anderer finanzieller Vermögenswerte	0	-354
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.767	-7.652
Auszahlung an Aktionäre	-2.326	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	55.282	31.616
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-35.787	-12.039
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen verbundener Unternehmen	0	-12.732
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen verbundener Unternehmen	19.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von Beteiligungunternehmen	0	289
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36.169	7.134
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	2.525	-32.353
Liquide Mittel am Anfang der Periode	-1.471	29.891
Liquide Mittel am Ende der Periode	1.054	-2.462

Konzernerneigenkapitalentwicklung

Eichholz,
Hamburg

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Bilanzgewinn	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	4.714	4.714	27	4.741
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	-157	0	-157	0	-157
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	-157	4.714	4.557	27	4.584
Stand 30.09.2007	69.800	12.929	15.255	-264	23.509	121.229	202	121.431
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.373	2.373	-24	2.349
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	423	0	423	0	423
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	423	2.373	2.796	-24	2.772
Unternehmenswerb 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	3.021	3.021	-3	3.018
Veränderung Rücklage Hedge Accounting	0	0	0	101	0	101	0	101
Summe Erträge und Aufwendungen	0	0	0	101	3.021	3.122	-3	3.119
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
Stand 30.09.2008	69.800	12.680	15.255	260	26.577	124.572	110	124.682

Konzernsegmentberichterstattung

01.01. -30.09.2008 in TEUR	Wohnen/ Bestand	Wohnen/ Bestands- entwicklung	Wohnen/ Neubau	Überleitung	Konzern
Gesamterlöse	11.253	20.861	15.507	-118	47.503
Vorjahr	9.578	10.751	21.727	375	42.432
- davon externe Erlöse	11.115	20.602	15.507	278	47.503
Vorjahr	9.271	10.322	21.677	1.162	42.432
- davon konzerninterne Erlöse	138	258	0	-396	0
Vorjahr	307	429	50	-787	0
Segmentergebnis (EBIT)	12.666	3.879	-821	-2.728	12.995
Vorjahr	12.857	2.390	-202	-2.043	13.003
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen	-6	-10	-4	0	-19
Vorjahr	-104	-25	-6	0	-136
Segmentvermögen	356.805	109.811	54.491	-130.904	390.203
Vorjahr	282.664	99.542	87.471	-104.149	365.528
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.327	0	0	0	3.327
Vorjahr	3.831	0	0	0	3.831
Segmentverschulden	218.845	91.710	63.559	-114.033	260.081
Vorjahr	143.599	83.643	78.759	-70.921	235.080
Segmentinvestitionen	29.720	0	0	47	29.767
Vorjahr	7.194	21	0	411	7.626

Erläuternde Anhangangaben zum Quartalsfinanzbericht zum 30. Sep. 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 § 37x Abs.3 WpHG zum sog. „Quartalsfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2008. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2007, im Übrigen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2007 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung Angaben zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008 (Zeitraum vom 01. Juli bis 30. September 2008) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben.

Die Erstellung des Quartalsfinanzberichts erfolgt 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. September 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. September 2008 hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2007 nur unwesentlich verändert. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als Finanzinstrumente bilanziert.



Erläuternde Anhangangaben zum Quartalsfinanzbericht zum 30. Sep. 2008

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

Im ersten Halbjahr hat der Bau-Verein ein Wohnimmobilienportfolio mit rund 1.250 Einheiten erworben. Die Objekte zeichnen sich durch attraktive Cashflows sowie Entwicklungspotenzial aus. Regionale Schwerpunkte des Portfolios sind Hamburg, Berlin und das Rhein/Main-Gebiet. Hiervon wurde bereits ein Objekt mit 50 Einheiten verkauft und am 15. Oktober 2008 übergeben.

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 4.312 (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 Renditelegenschaften zurückzuführen.

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 8.633 (Vj. TEUR 8.852) 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 betrug demnach TEUR 2.326 (Vj. TEUR 0).

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht bekannt.



Erläuternde Anhangsangaben zum Quartalsfinanzbericht zum 30. Sep. 2008

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die von der Muttergesellschaft TAG Immobilien AG (TAG) im Geschäftsjahr 2007 ausgereichten Darlehen an den 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 Prozent p.a. verzinst wurden, zur Verfügung gestellt:

- 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 (Tilgung am 23. April 2008 und am 02. Juli 2008 jeweils in Höhe von TEUR 500)
- Darlehensvertrag vom 08. April 2008 TEUR 5.500 (Teiltilgung am 02. Juli 2008 und am 18. September 2008 jeweils in Höhe von TEUR 2.000)
- Darlehensvertrag vom 30. Juni 2008 TEUR 14.000
- Darlehensvertrag vom 22. Juli 2008 TEUR 3.500
- Darlehensvertrag vom 13. August 2008 TEUR 3.000

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, wie im Vorjahr, eine Vergütung von TEUR 61.

In den ersten neun Monaten 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 73 (Vj. TEUR 112).
- Projektbetreuungs- und Entwicklungsvertrag für das Grundstück Kolbstraße in Stuttgart zwischen der Wohnanlage Ottobrunn GmbH und der TAG Stuttgart-Südost Projektleitungs GmbH & Co KG mit einem Honorarvolumen von TEUR 96 (Vj. TEUR 94) 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 871 (Vj. TEUR 801).
- Für Rechtsberatung und Zahlungsverkehr erhielt die Bau-Verein AG von der TAG Asset Management GmbH einen Betrag von TEUR 81 (Vj. TEUR 108).

Erläuternde Anhangsangaben zum Quartalsfinanzbericht zum 30. Sep. 2008

- Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2008 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 8.010 (Vj. TEUR 18.155) 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 557 (Vj. TEUR 396) erbracht.

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. September 2008 insgesamt 101 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 zukunftsgesicherten 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.

Hamburg, den 11. November 2008

Der Vorstand

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

Finanzkalender

Veröffentlichung vorläufiger Jahresabschluss 2008	März 2009
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008	April 2009
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 1. Quartal	Mai 2009
Hauptversammlung, Hamburg	18. Juni 2009

