

Zwischenmitteilung nach §37x WpHG –
Q3 2010



Räume zum Leben

Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Konzernzwischenmitteilung für die ersten neun Monate 2010 (01.01.2010 – 30.09.2010) nach IFRS

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2010 sind neben der Bau-Verein AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Bau-Verein AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 wurden die Gesellschaftsanteile an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Im Vergleich zum 30. Juni 2010 hat sich der Konsolidierungskreis durch den Kauf von Anteilen an der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG und an der Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, durch die Tochtergesellschaft URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, erweitert. Die Gesellschaften wurden erstmalig zum 31.08.2010 in den Konsolidierungskreis mit einbezogen. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 01. Januar 2010 wurde die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs GmbH auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH verschmolzen.

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich insgesamt von EUR 76,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2009 auf EUR 33,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2010. Die Verkaufsumsätze in den drei Quartalen 2010 belaufen sich auf EUR 19,5 Mio. nach EUR 61,6 Mio. in 2009. Trotz der verkaufsbedingten Reduzierung der Flächen blieben die Mieterlöse mit EUR 12,8 Mio. für die ersten neun Monate 2010 nahezu auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahrs von EUR 13,1 Mio. Zudem spiegeln sich die Erfolge im Leerstandsabbau sowie im guten Miet- und Assetmanagement im Mietergebnis wider. Dieses konnte trotz der hohen Verkaufsvolumina in 2009 um fast 40 Prozent auf EUR 9,8 Mio. (Q1-Q3 2009: EUR 7,0 Mio.) gesteigert werden.

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG stark rückläufig und zwar von EUR 4,2 Mio. in den ersten 9 Monaten des Jahres 2009 auf EUR 1,3 Mio. für den Zeitraum Januar bis September 2010. Die Mitarbeiterzahl reduzierte sich von 69 Ende 2009 auf 10 zum Ende September 2010. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen seit Anfang des Jahres in der TAG Immobilien AG angestellt.

Der Bau-Verein erwarb im laufenden Jahr zwei Portfolien, die gut zur Immobilienstruktur des Konzerns passen. Ein Portfolio mit insgesamt 179 Einheiten und einer Fläche von rund 10.000 m² befindet sich in Lübeck, ein weiteres mit insgesamt 206 Einheiten und einer Fläche von 12.600 m² in Berlin und Schleswig-Holstein. Durch die Einbeziehung der Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG in den Konzernabschluss des Bau-Vereins sind die Objekte der Gesellschaft, die sich in Magdeburg und Schwerin befinden, neu hinzu gekommen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von TEUR 4.237 (Vj. Abwertungen EUR 3.071) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Der Bau-Verein erzielte in den ersten neun Monaten 2010 ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 9,5 Mio. nach EUR -0,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2009. Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht von EUR -6,8 Mio. in Q1 bis Q3 2009 auf EUR -6,6 Mio. im laufenden Jahr. Daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 2,8 Mio. nach EUR -7,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2009. Das Konzernergebnis des Bau-Vereins beläuft sich auf EUR 1,7 Mio. nach EUR -6,0 Mio. in Q1 bis Q3 2009.

Gegenüber dem 31. Dezember 2009 erhöhte sich die Bilanzsumme von EUR 297,5 Mio. auf EUR 303,2 Mio. zum 30. September 2010. Parallel hierzu entwickelte sich auch das Eigenkapital vor Minderheiten positiv von EUR 94,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf aktuell EUR 96,5 Mio. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von 31,8 Prozent. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten von EUR 115,0 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 133,2 Mio. zum 30. September 2010. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 64,7 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 51,5 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2010. Im laufenden Jahr lag der Wert der neu angekauften Immobilien über dem der veräußerten Immobilien. Damit erhöhte sich das Immobilienvolumen auf aktuell EUR 290,0 Mio. nach EUR 280,5 Mio. zum 31. Dezember 2009. Der Loan to Value (LTV) bewegt sich mit 62,6 Prozent fast auf dem gleichen Niveau wie zum Jahresende 2009.

Ausblick:

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der Bau-Verein verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Zu den wesentlichen Risiken gehören das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Generell hat sich an den Grundsätzen des Risikomanagementsystems und an der Risikoeinschätzung seit Jahresbeginn nichts geändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Risikobericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2009.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im laufenden Jahr bislang positiv entwickelt und auch der deutsche Immobilienmarkt hat sich stabilisiert sowie Anzeichen einer Erholung gezeigt. Dennoch wird sich das Tempo der konjunkturellen Entwicklung der Wirtschaft in den nächsten Monaten verlangsamen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Bau-Verein mit seinem Geschäftsmodell für weiteres Wachstum gut positioniert. Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen innerhalb des laufenden Jahres 2010 im operativen Bereich weiterhin einen positiven Cashflow durch die Bewirtschaftung der Bestände und ohne größere Verkaufsvolumina generieren wird. Auf Basis dieser Strategie gehen wir davon aus, auf Vorsteuerebene (EBT) einen positiven Gewinn zu erzielen.

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
09.11.2010	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

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