



# Zwischenmitteilung nach §37x WpHG – Q3 2011



## **Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG**

### **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg**

#### **Konzernzwischenmitteilung für die ersten neun Monate 2011 (01.01.2011 – 30.09.2011) nach IFRS**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2011 sind neben der Bau-Verein AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Bau-Verein AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurden die Gesellschaftsanteile an der „An den Obstgärten GmbH & Co. KG“, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Gewinn von EUR 0,093 Mio. der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 wurde die Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH auf die Bau-Verein zu Hamburg-Eigenheim Immobilien GmbH verschmolzen. Ebenfalls zum 01. Januar 2011 wurde im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstrukturen die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG von der URANIA Grundstücksgesellschaft mbH übernommen und damit aufgelöst. Im Übrigen ist der Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2010 unverändert.

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich insgesamt von EUR 33,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2010 auf EUR 23,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2011. Die Verkaufsumsätze in den drei Quartalen 2011 belaufen sich auf EUR 9,4 Mio. nach EUR 19,5 Mio. in 2010. Im gleichen Zeitraum konnten die Mieterlöse von EUR 12,8 Mio. in 2010 auf EUR 13,3 Mio. in den drei Quartalen 2011 gesteigert werden. Die Erfolge im Leerstandsabbau sowie des guten Miet- und Asset- Managements spiegeln sich im Mietergebnis wider. Dies verbesserte sich um rund 7 Prozent auf EUR 10,5 Mio. (Q1-Q3 2010: EUR 9,8 Mio.).

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2011 wurden für die Renditeobjekte Zuschreibungen von EUR 4,9 Mio. (Vj. EUR 5,2 Mio.) als Anpassung an die Marktwerte vorgenommen.

Gewinne und Verluste aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften wurden im Vergleichszeitraum 2011 nicht erzielt (Vj. EUR -0,9 Mio.).

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG stark rückläufig und zwar von EUR 1,0 Mio. in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 auf EUR 0,3 Mio. für den Zeitraum Januar bis September 2011. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen seit dem vergangenen Jahr in der TAG Immobilien AG angestellt.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Bau-Vereins hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von EUR 9,5 Mio. auf EUR 10,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2011 verbessert. Das Zinsergebnis bewegt sich mit EUR -6,5 Mio. fast auf dem gleichen Niveau wie in den ersten neun Monaten 2010. Daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 4,3 Mio. für die ersten neun Monate 2011 nach EUR 2,8 Mio. in den drei Quartalen 2010. Das Konzernergebnis des Bau-Vereins beläuft sich auf EUR 2,1 Mio. nach EUR 1,7 Mio. im Zeitraum von Januar bis September 2010.

Gegenüber dem 31. Dezember 2010 reduzierte sich die Bilanzsumme leicht von EUR 305,4 Mio. auf EUR 293,8 Mio. zum 30. September 2011. Parallel hierzu entwickelte sich das Eigenkapital vor Minderheiten positiv von EUR 103,3 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf aktuell EUR 106,0 Mio. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von 36,1 Prozent (Vj. 33,8 Prozent) Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten von EUR 167,7 Mio. zum Jahresende 2010 auf EUR 132,1 Mio. zum 30. September 2011. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von EUR 14,9 Mio. zum 31. Dezember 2010 auf EUR 39,2 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2011.

Der Loan to Value (LTV) reduzierte und verbesserte sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 von 60,9 Prozent auf 59,1 Prozent zum 30. September 2011.

**Ausblick:**

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Bau-Verein verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Zu den wesentlichen Risiken gehören das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Generell hat sich an den Grundsätzen des Risikomanagementsystems und an der Risikoeinschätzung seit Jahresbeginn nichts geändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Risikobericht des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2010 (ab Seite 26 im Geschäftsbericht 2010).

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

Hamburg, den 3. November 2011

Der Vorstand

## Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
April 2012	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011

**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](mailto:info@bau-verein.de)