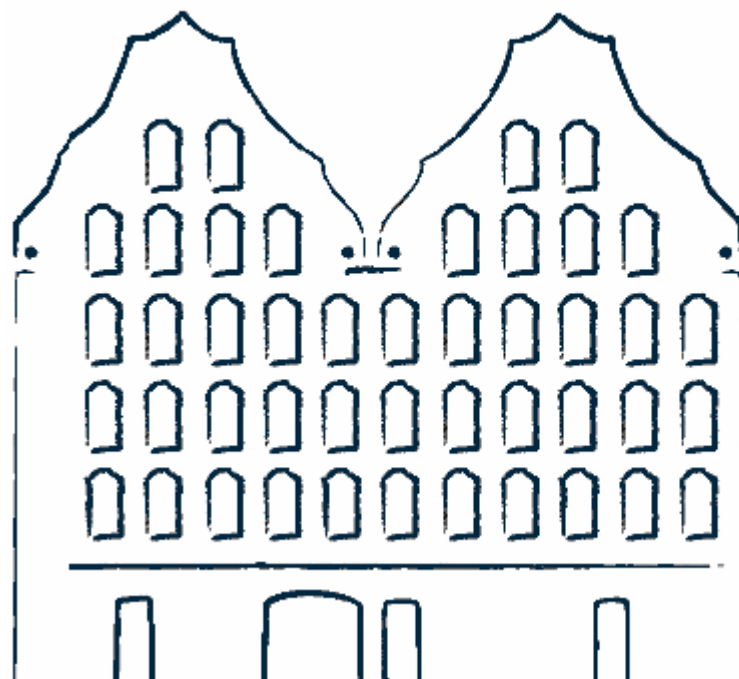




Jahresabschluss 2010



Räume
zum Leben

Lagebericht und Jahresabschluss 2010 nach HGB der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Inhaltsübersicht

Lagebericht	02
Jahresabschluss	
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Versicherung d. gesetzlichen Vertreter	32
Bestätigungsvermerk	33

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

1. Überblick

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachfolgend „Bau-Verein AG“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ genannt) mit einer deutlichen Verbesserung des operativen Ergebnisses und mit einem Konzernergebnis von € 7,9 Mio. (Vj. € -7,6 Mio.) abgeschlossen. Im handelsrechtlichen Jahresabschluss verzeichnete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von € 6,8 Mio. nach einem Jahresüberschuss von € 0,1 Mio. in 2009. Wesentliche Ursachen für den Jahresfehlbetrag waren das verminderte Rohergebnis von € 9,0 Mio. (Vj. € 16,3 Mio.), im Wesentlichen verursacht durch den Wegfall von Erträgen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen, die im Vorjahr € 7,3 Mio. betragen. Maßgeblich für das verbesserte Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr waren positive Bewertungsergebnisse der Renditeliegenschaften, die sich auf € 11,8 Mio. beliefen (Vj. € -4,9 Mio.). Weiterhin konnte das Ergebnis aus Vermietung um 27% auf € 13,2 Mio. verbessert werden (Vj. € 10,4 Mio.). Ferner trugen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt € 5,4 Mio. reduzierte Personalaufwendungen und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen zur Ergebnisverbesserung bei.

2. Strategie und Ziele

Der Bau-Verein konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienbereich deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die Unternehmensstrategie des Bau-Vereins basiert auf langfristigen Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens stehen in erster Linie das Asset Management der Renditeliegenschaften mit dem Ziel, den Leerstand und die damit verbundenen Leerstandskosten zu reduzieren und durch ein aktives Portfoliomanagement Mietsteigerungspotentiale zu realisieren sowie Kostenoptimierungen zu erzielen und damit kontinuierlich positive Renditen und stabile Cashflows zu generieren.

3. Unternehmenssteuerung

Wie auch in der Vergangenheit setzt die Gesellschaft zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen berechnet werden können. Dabei wird der Bau-Verein über die Ergebnisse auf Objektebene der einzelnen Geschäftsbereiche gesteuert. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei unter anderem Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen. Regelmäßige Meetings mit dem Asset und Property Management sichern strategische Maßnahmen für das Portfolio, vom Ankauf über die Objektpositionierung, die Vermietung, Investitionen, Bewertung und Optimierung. Darüber hinaus werden alle Ergebnisse und Projektkalkulationen mindestens einmal im Jahr von unabhängigen Sachverständigen überprüft und nach Besichtigung der Immobilien Bewertungsgutachten erstellt.

4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

a. Gesamtwirtschaftliche Lage

In 2010 hat sich die Weltwirtschaft spürbar erholt. Während in 2009 das Bruttoinlandsprodukt weltweit um rund 2% zurückgegangen ist, ist es im vergangenen Jahr nach Schätzungen der Weltbank um 3,9% gewachsen. Die Impulse seitens der expansiven Geld- und Fiskalpolitik vieler Länder als auch der kräftig anziehende Welthandel haben sich schneller und nachhaltiger als erwartet ausgewirkt. Allerdings konnte das Wachstumstempo in der zweiten Jahreshälfte nicht ganz gehalten werden. Für 2011 wird der Konjunkturauftrieb weltweit auf rund 3,3% geschätzt und für 2012 auf rund 3,6%. Auch wenn voraussichtlich die Dynamik innerhalb der konjunkturellen Entwicklung abnimmt und die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten angespannt bleibt, hat die Weltwirtschaft das Vorkrisenniveau bereits jetzt wieder erreicht.

Innerhalb der Euro-Zone zeigte sich die konjunkturelle Entwicklung in 2010 sehr uneinheitlich. Aufgrund der Verschuldungskrise und fallender Immobilienpreise hat die Wirtschaft in einigen Euro-Ländern stagniert oder war rückläufig, während in anderen Ländern durchaus ein Aufschwung zu vermelden war. Insgesamt blieb das Wachstum im Euro-Raum mit rund 1,7% verhalten. Für das laufende Jahr rechnet die Europäische Zentralbank mit einem Wirtschaftswachstum für den Euroraum von 0,7% bis 2,1% (Quelle: Handelsblatt vom 2. Dezember 2010, 13. Januar 2011).

b. Wirtschaft in Deutschland – Eckdaten

Im Vergleich mit der Euro-Zone war der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland mit 3,6% in 2010 doppelt so groß. Verantwortlich hierfür war die starke Exportleistung, Ausrüstungsinvestitionen, aber auch der private Verbrauch trug angesichts der erfreulichen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu positiven Impulsen bei. Für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung ein Wirtschaftswachstum von 2,3%, das ifo-Institut von 2,4%. Die Konjunkturtreiber sollten die Binnennachfrage, die inländischen Investitionen sowie nach wie vor hohe Exporte sein. Darüber hinaus soll sich der Arbeitsmarkt erholen und die Zahl der Arbeitslosen auf unter drei Millionen beziehungsweise eine Quote von 7,0% sinken (Quelle: Handelsblatt vom 14. Dezember 2010, 24. Januar 2011, 15. Februar 2011).

Auch die Finanz- und Kapitalmärkte haben sich im vergangenen Jahr merklich erholt. Dieser Entwicklung vorausgegangen waren beispiellose Finanzhilfen der Notenbanken sowie die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf ein Rekordtief des Leitzinses von 1% in 2009, dieser ist nach wie vor aktuell. In 2010 lag die durchschnittliche Inflationsrate des Statistischen Bundesamtes bei moderaten 1,1%. Allerdings ist die Tendenz steigend, denn ab September 2010 lag die Inflationsrate bundesweit bei 1,3%. Auch wenn die Rate immer noch verhältnismäßig niedrig ist, erhöhten sich die Kosten für Strom, Heizöl und Benzin sowie für viele Nahrungsmittel zum Ende des Jahres 2010 erheblich. Für 2011 wird von einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen Inflationsrate auf 2,3% bis 2,6% ausgegangen. Im Februar 2011 lag sie bereits bei 2,1%. Gründe für die Zunahme der Inflationsrate in 2011 sind steigende Rohstoffpreise, steigende Löhne und eine anziehende Konjunktur, die hohe Verschuldung des deutschen Staates in Verbindung mit Garantien für den europäischen Rettungsfonds sowie europaweit steigende Leitzinsen (Quelle: Inflationsrate 2010 gestiegen, auf: www.n24.de, vom 14. Januar 2011; Statistisches Bundesamt – Verbraucherpreise Februar 2011, www.destatis.de).

c. Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Der Immobilienstandort Deutschland ist im europäischen Vergleich noch attraktiver als im Vorjahr. Das zunehmende Investmentinteresse begründet sich im wirtschaftlichen Wachstum sowie der politischen und sozialen Stabilität. Somit gilt Deutschland mehr denn je als sicheres Anlageziel bei Immobilieninvestments.

Das Transaktionsvolumen entwickelte sich im Wohnimmobilienbereich positiv. Gegenüber dem Vorjahr stieg es um 3% auf € 3,7 Mrd. an. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der registrierten Transaktionen um 26% auf insgesamt 149. Die Transaktionen nahmen im zweiten Halbjahr deutlich zu und bewegten sich überwiegend im kleinteiligen und mittleren Segment. So ist der durchschnittliche Investmentumsatz von € 31,0 Mio. in 2009 auf € 25,0 Mio. in 2010 gesunken. Insgesamt entfallen 28% des Transaktionsvolumens, aber 72% der Abschlüsse, auf Verkäufe bis € 25,0 Mio. Große Transaktionen über € 100,0 Mio. waren für 30% des gesamten Transaktionsumsatzes verantwortlich.

Stark nachgefragt waren moderne Bestandsobjekte, die nicht älter als zehn Jahre sind. Diese standen insbesondere im Fokus der aktivsten Anlegergruppen - den Pensionskassen und Spezialfonds. Sie waren insgesamt für dreiviertel des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Dagegen wurden klassische Bestandsportfolios, in die mit 61% am meisten investiert wurde, überwiegend von Equity/Real Estate Funds (40,0%) und privaten Immobilienunternehmen (24,0%) erworben, die stärker cashflow-orientiert anlegten. Auch ältere Bestandsobjekte (überwiegend kleinere Mehrfamilienhausbestände) waren mit 22% am Ergebnis beteiligt. Darüber hinaus wurde für so genannte Sondernutzungsformen wie Studentenwohnheime und Ferienhausanlagen ein Investitionsvolumen von 111,0 Mio. (oder 3,0%) registriert.

Beachtlich ist, dass das Interesse ausländischer Investoren wieder deutlich zunimmt und sich gegenüber 2009 von 20% auf 38% nahezu verdoppelt hat. Die Kriterien für die gehandelten Wohnungsportfolios sind qualitativ hoch, denn im Interessensfokus stehen vollständig vermietete Bestandsobjekte in gutem Zustand oder Neubauvorhaben in den Ballungszentren.

Für das laufende Jahr kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien unverändert stark bleibt. Gefragt sind hochwertige, core-orientierte Immobilien in attraktiven Lagen. Der Wettbewerb um diese präferierten Investments dürfte daher zunehmen. Generell gilt der deutsche Wohnimmobilienmarkt als ein ausgeglichener Markt und die Immobilien werden aus Investorensicht grundsätzlich als attraktives Anlageinstrument betrachtet, denn als Sachwerte bringen sie stabile Renditen und weisen in entsprechenden Lagen kaum Leerstände auf. Ob allerdings das Transaktionsvolumen in 2011 wieder das Niveau von 2010 erreichen wird, ist ungewiss (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Viertes Quartal: Vorjahresergebnis bei Wohnungsinvestments leicht übertroffen, 17. Januar 2011).

Der Ausblick für den Wohnimmobiliensektor spricht für die Stabilität als auch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes. Die Preise werden in sehr guten und nachgefragten Lagen insbesondere in Ballungszentren wertstabil bleiben. Dort ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass diese Standorte von der Kombination der demographischen Entwicklung und der seit Jahren unzureichenden Bautätigkeit profitieren, was sich in deutlich steigenden Mieten und Preisen bemerkbar machen sollte.

Vor diesem Hintergrund sieht sich der Bau-Verein mit seinem Portfolio in nachgefragten Lagen deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen gut aufgestellt für sich bietende Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt sowie zukünftige Herausforderungen. Die Bestandsimmobilien des Unternehmens zeichnen sich durch eine hohe Qualität, niedrige Leerstände, attraktive Renditen und positive Cashflows aus.

5. Bilanzierungsgrundlagen

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der börsennotierten Bau-Verein AG zum 31. Dezember 2010 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der Bau-Verein AG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt.

6. Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft sanken im Geschäftsjahr 2010 von € 28,0 Mio. in 2009 auf € 17,2 Mio. Die wesentliche Ursache war ein Rückgang der Immobilienverkäufe von € 11,6 Mio. in 2009 auf € 1,8 Mio. in 2010.

Das Ergebnis aus Vermietung (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zu- bzw. abzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund gesunkener Leerstände von € 5,1 Mio. auf € 7,5 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf € 1,6 Mio. nachdem im Vorjahr € 10,4 Mio. im Wesentlichen aus dem Verkauf von Objekten aus dem Sachanlagevermögen von € 7,3 Mio. und aus Erträgen aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen von € 2,1 Mio. erzielt wurden.

Das Rohergebnis verminderte sich von € 16,3 Mio. in 2009 auf € 9,0 Mio. in 2010, überwiegend aufgrund der gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge.

Der Personalaufwand in der Gesellschaft verminderte sich von € -2,0 Mio. auf € -0,3 Mio. in Folge von Personalumgliederungen in die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG (TAG). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit € -3,5 Mio. konstant.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009 reduzierten sich die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen auf € 0,4 Mio. (Vj. € 2,3 Mio.). Zudem waren reduzierte Aufwendungen aus Verlustübernahmen von € 2,2 Mio. (Vj. € 5,0 Mio.) zu verzeichnen.

Nachdem im Vorjahr keine Verluste aus der Abschreibung von Finanzanlagen zu verzeichnen waren, kam es im Geschäftsjahr 2010 in diesem Bereich zu Verlusten von € -3,1 Mio.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verbesserte sich um € 0,3 Mio. auf € -5,5 Mio. (Vj. € -5,8 Mio.), insbesondere durch reduzierte Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verschlechterte sich aus den vorgenannten Effekten von € 0,1 Mio. im Vorjahr auf € -6,7 Mio. in 2010.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -6,8 Mio. nach einem Jahresüberschuss von € 0,1 Mio. in 2009.

7. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2010 € 241,7 Mio. (Vj. € 238,5 Mio.). Das Eigenkapital belief sich auf € 57,9 Mio. (Vj. € 64,7 Mio.). Damit verminderte sich die Eigenkapitalquote auf 24,0% (Vj. 27,1%).

Die Immobilien des Sachanlagevermögens sowie die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorjahr durch Zukäufe in Höhe von insgesamt € 17,0 Mio. bei gleichzeitigen Abgängen in Höhe von insgesamt € 9,1 Mio. von € 134,5 Mio. auf € 142,4 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch die Fremdfinanzierung der Ankäufe des Geschäftsjahres auf € 166,1 Mio. (Vj. € 157,9 Mio.).

b. Investitionen

Wesentliche Investitionen des Geschäftsjahres erfolgten für den Erwerb zweier Immobilienportfolios in Norddeutschland in Höhe von € 16,9 Mio.

c. Finanzierungen

Die gesamten Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich von € 173,8 Mio. in 2009 auf € 183,8 Mio. in 2010. Die Gesellschaft wies am Jahresende 2010 folgende Finanzstruktur aus:

	Gesamt T€ 31.12.2010	Gesamt T€ 31.12.2009
Eigenkapital	57.902	64.709
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.138	157.908
Sonstiges Fremdkapital	17.709	15.853
Bilanzsumme	241.749	238.470

Dabei beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf € 142,9 Mio. im Vergleich zu € 101,2 Mio. im Vorjahr, während sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von € 56,7 Mio. auf € 23,2 Mio. reduzierten. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in 2010 betrug, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, 4,5% (Vj. 4,5%). Der Bau-Verein geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2011 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat der Bau-Verein nicht vereinbart. Der Anstieg des sonstigen Fremdkapitals erklärt sich im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Darlehen der Muttergesellschaft TAG im abgelaufenen Geschäftsjahr.

d. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2010 € 241,7 Mio. (Vj. € 238,5 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 57,9 Mio. in 2010 (Vj. € 64,7 Mio.). Damit reduzierte sich die Eigenkapitalquote auf 24,0% (Vj. 27,1%).

Die Immobilien des Sachanlagevermögens sowie die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr durch Zukäufe in Höhe von insgesamt € 17,0 Mio. bei gleichzeitigen Abgängen in Höhe von insgesamt € 9,1 Mio. von € 134,5 Mio. auf € 142,4 Mio.

Die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage sind durch Leerstandsabbau, einer Steigerung des Mietniveaus sowie durch Immobilienankäufe geschaffen. Die Eigenkapitalquote von 24,0% liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem akzeptablen Niveau.

8. Mitarbeiter

Der Bau-Verein verfügte zum Jahresende 2010, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, über 10 Mitarbeiter (Vj. 69 Mitarbeiter). Die Mitarbeiteranzahl ist im Vergleich zum Vorjahr sehr niedrig, da diese nur die Arbeitnehmer der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, umfasst. Seit dem 1. Januar 2010 sind alle anderen Arbeitsverträge der Mitarbeiter des Bau-Vereins zur Stärkung und Vereinfachung der Konzernstruktur auf die Konzernmutter TAG umgestellt worden. In der Folge wurde der Bau-Verein Konzern ab 2010 mit erhöhten Personalkostenumlagen durch die TAG belastet. Die Bau-Verein AG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres keine (Vj. 25) Mitarbeiter.

9. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB (Vergütungsbericht)

Die Mitglieder des Vorstandes, die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter, nehmen in Personalunion auch Vorstandsmandate in der Muttergesellschaft TAG war. Daher besteht kein Dienstvertrag zwischen der Bau-Verein AG und den Herren Elgeti und Sutter, vielmehr erfolgt die Regelung und Auszahlung der Vergütung der Vorstandsmitglieder über die TAG und orientiert sich auf dieser Ebene an einer nachhaltigen Entwicklung des Gesamtkonzerns der TAG. Entgegen der Empfehlung der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) erhalten die Mitglieder des Vorstandes der Bau-Verein AG aus diesen Gründen keine eigenständige, allein am Unternehmenserfolg der Bau-Verein AG orientierte variable Vergütung. Allerdings wird die Bau-Verein AG konzernintern mit anteiligen Kosten der Vorstandsvergütung belastet.

Im Rahmen der Vorstandsvergütung auf Ebene der TAG wird zum Einen den Empfehlungen des DCGK entsprochen, zum Anderen hat der Aufsichtsrat der TAG den Vorgaben des am 5. August 2009 in Kraft getretenen Vorstandsvergütungsgesetzes entsprechend eine an der Nachhaltigkeit der gesamten Unternehmensgruppe orientierten Vergütungsordnung grundsätzlich beschlossen. Danach orientiert sich der variable Bestandteil der Vorstandsvergütung an drei grundsätzlich gleich zu bewertende Kriterien und zwar an der Entwicklung des Kurses der TAG-Aktie, an der Entwicklung des Net Asset Value der TAG-Aktie sowie am Ergebnis vor Steuern (EBT) des IFRS-Konzernabschlusses der TAG –

allerdings ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften.

Die Entwicklung wird jeweils auf den Stichtag 31. Dezember eines Jahres ermittelt. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt rätierlich, d.h. über einen Zeitraum von mehreren Jahren und kann bei der negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Damit orientiert sich die Festlegung der variablen Vergütung an der Nachhaltigkeit der Unternehmensentwicklung des TAG-Konzerns einschließlich der Bau-Verein AG.

Es sind weder Aktienoptionen noch vergleichbare Gestaltungen oder Pensionsansprüche mit den Vorständen vereinbart. Es bestehen auch keine direkten Absprachen für den Fall, dass eine oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit am Bau-Verein erwerben oder einen beherrschenden Einfluss ausüben („Change of Control Klausel“). Allerdings steht dem Vorsitzenden des Vorstandes, Herrn Rolf Elgeti, das Recht zur Kündigung des mit der TAG abgeschlossenen Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu, wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss auf die TAG und damit indirekt auch auf die Bau-Verein AG ausüben.

Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die TAG Herrn Elgeti eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustünde. Weitere Voraussetzung für die Zahlung einer Bruttoabfindung ist die Beendigung eines etwaig noch bestehenden Dienstvertrages und der Vorstandsbestellung bei der Bau-Verein AG.

Weitere Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder können dem Konzernanhang entnommen werden.

10. Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr € 69.799.980,00. Es ist eingeteilt in 23.266.660 Stückaktien. Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt € 3,00. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von € 34.899.990,00 durch Ausgabe von bis zu 11.633.330 Stückaktien zu erhöhen. Die durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 beschlossene Ermächtigung des Vorstandes, für bestimmte Zwecke eigene Aktien zu erwerben, ist zum 31. Dezember 2009 ausgelaufen und wurde nicht erneuert. Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals für bestimmte Zwecke zu erwerben.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. Juni 2011 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 36,0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandel- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Bau-Verein AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 12.000.000,00 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen zu gewähren.

Das Unternehmen wird vom Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt werden. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils auf höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann eines der Vorstandsmitglieder zum Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstandes widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser kann beispielsweise in einer groben Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder dem Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung bestehen.

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung geändert werden. Soweit nicht zwingende Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse der Hauptversammlung nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gegebenenfalls mit einfacher Mehrheit des vertretenen Kapitals gefasst. Für eine Änderung des Unternehmensgegenstandes ist gemäß § 179 Abs. 2 AktG mindestens eine Mehrheit von 75% des vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Da die Vorstandsmitglieder ihre Vorstandsmandate zugleich in Personalunion mit den Mandaten im Vorstand der TAG wahrnehmen, bestehen keine Regelungen für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse am Bau-Verein ändern. Allerdings würde die Beendigung der Tätigkeit im Vorstand der TAG zur Beendigung der Vorstandsbestellung bei der Bau-Verein AG führen. Sonderzahlungen oder Sonderkündigungsrechte der Vorstände sind in diesem Fall auf der Ebene des Bau-Vereins nicht vorgesehen. Allerdings steht dem Vorsitzenden des Vorstandes der TAG für den Fall, dass sich die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse an der TAG ändern, ein Sonderkündigungsrecht sowie im Falle der Ausübung eine Ausgleichszahlung zu, die sich an der zum Kündigungszeitpunkt noch bestehenden Restlaufzeit des Anstellungsvertrags orientiert. Es wird ergänzend auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Weitere Absprachen, die bei einem Kontrollwechsel und einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse zum Tragen kommen könnten, bestehen nicht.

Der Gesellschaft ist nur eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% der Stimmrechte an der Gesellschaft bekannt. Diese wird von der Muttergesellschaft TAG gehalten. Die Beteiligungsquote beträgt zum Bilanzstichtag 91,6% (Vj. 90,5%).

11. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der Bau-Verein AG unter der Internetadresse „www.bau-verein.de/investor-relations“ unter der Rubrik „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

12. Risiko- und Chancenbericht

a. Risikomanagementsystem

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung des Bau-Vereins. Für alle Organisationseinheiten sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Bau-Vereins unterstützt werden.

Durch den bewussten Umgang mit Risiken können die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden. Der Vorstand des Bau-Vereins ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie in den Vorjahren kommt ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG zur Anwendung.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden Vorstände und Aufsichtsräte durch schriftliche Berichte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen und akuten Risiken wird der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

i. Risikoidentifikation

Um Risiken zu erkennen, überwacht der Bau-Verein das gesamtwirtschaftliche Geschehen, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z.B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist.

Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

ii. Branchenchancen und -risiken

Der Bau-Verein ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Diese Risiken beinhalten insbesondere die nachfolgenden Risiken:

- Zyklische Bewegungen im Immobilienmarkt allgemein und in den internationalen und lokalen Märkten,
- Verkaufsrisiken und Vermietungsrisiken,
- Beschädigungsrisiken sowie
- Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen, z.B. bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

b. Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils und die Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den Bau-Verein aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten. Das Controlling ist in risikorelevante Kauf- und Verkaufsprozesse eingebunden.

i. Umfeld- und Branchenrisiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für den Bau-Verein aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert der Bau-Verein durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Marktes im Vorfeld von Investitionen.

Der Immobilienbestand des Bau-Vereins unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkäufen auswirken können. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklik als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Nach weitgehender Überwindung der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrisen der letzten Jahre gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2011 von weiteren Zuwachsraten aus, gleichwohl bleiben Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt, sowie des unsicheren Euro-Wechselkurses und der Gefahr weiterer steigender Energie- und Ölpreise negative Entwicklungen möglich.

Die Ballungszentren, die im Fokus der Bau-Verein-Strategie stehen, werden die Folgen des demographischen Wandels – anders als periphere Standorte – kaum zu spüren bekommen, so dass das demographische Risiko für den Bau-Verein begrenzt ist.

Unerwartete Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite der Vermietungsmärkte schlagen sich in den tatsächlichen Mieteinnahmen, Leerständen, in den künftigen Markterwartungen und somit letztlich in den Immobilienpreisen nieder. Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird durch den Bau-Verein als niedrig eingeschätzt. Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen lassen – wie verschiedene Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolios institutioneller Anleger in Zukunft eine größere Bedeutung zukommen wird.

ii. Regulatorische und politische Risiken

Der Bau-Verein ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit des Bau-Vereins auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2011 erachten wir dieses Risiko als gering.

iii. Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt der Bau-Verein durch die Vermietung seiner Objekte an Mieter und Unternehmen mit guter Bonität sowie einem stetigen und risikoarmen Geschäftsmodell vor. Bei Wohnungsmietern wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen.

Zusätzlich wird einem Mietausfallrisiko besonders bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern sowie die permanente Beobachtung der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte begegnet. Auch die Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien besitzt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Investitionen. Generell werden, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, langfristige Mietverträge angestrebt, ebenso werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung auslaufender Mietverträge ergriffen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

iv. Unternehmensstrategische Risiken

Ein wesentliches unternehmensstrategisches Risiko wird im Transaktionsrisiko gesehen. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der verschärften Finanzierungsbedingungen ist der Transaktionsmarkt in den Jahren 2008 und 2009 weitgehend zum Erliegen gekommen, hat sich aber im Jahre 2010 wieder neu belebt. Sollten sich in 2011 für den Bau-Verein Akquisitionsgelegenheiten ergeben, bestehen bei großvolumigen Portfolien Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie in der Unterbewertung von Miet- und Kostenrisiken.

Der Bau-Verein begegnet diesen Risiken vor Akquisition durch gründliche Due Diligence Prozesse und die Erstellung risikoorientierter Planungsrechnungen, die laufend und zeitnah fortgeschrieben und angepasst werden.

v. Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter anderem aus Überzahlungen oder Fehlzahlungen können Vermögensverluste entstehen. Dem Risiko aus Vermögensverlusten, welches wir als das wesentliche leistungswirtschaftliche Risiko ansehen, beugt der Bau-Verein durch das interne Kontrollsystem vor, dass in diesem Bereich unter anderem aus den Bestandteilen Rechnungseingang und -prüfung sowie Zahlungsfreigabe besteht. Dieses System ist durch Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen dokumentiert und wird laufend überwacht.

Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit und die potentiellen finanziellen Auswirkungen dieser Risiken derzeit als gering ein.

vi. Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist der Bau-Verein verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Zinsen, Liquidität und Kreditprolongationen. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung.

Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

vi.a. Kreditrisiko

Der Bau-Verein ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten bzw. auf Darlehen der Muttergesellschaft TAG angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung, insbesondere als Folge der Finanzkrise, nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist. Durch erfolgte langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite ist der Bau-Verein auf dieses Risiko jedoch vorbereitet.

Innerhalb des Konzerns wurde ein Bankkredit über € 27 Mio. (Vj. € 31 Mio.) aufgenommen, bei dem Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Wesentliche Verstöße gegen Finanzierungsauflagen (Financial Covenants) erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

vi.b. Liquiditätsrisiko

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich auf Ebene der jeweiligen operativen Tochtergesellschaft und des Gesamtkonzerns, werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

vi.c. Zinsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Der Bau-Verein nutzt Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2010 bestehen konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von € 60,6 Mio. (Vj. € 87,4 Mio.) Die durchschnittliche Laufzeit dieser Derivate beträgt zum Stichtag 2,5 (Vj. 2,6) Jahre. Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Durch zukünftige Veränderungen des Marktzinssniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital oder auf das Konzernergebnis ergeben.

vi.d. Währungsrisiko

Risiken aus Geschäften in Fremdwährung bestehen nicht, da derzeit alle Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

vii. Personalrisiken

Durch eine Konzernumstrukturierung im Personalbereich des TAG-Konzerns wurden die bisherigen Arbeitsverhältnisse des Bau-Vereins mit Wirkung vom 1. Januar 2010 überwiegend von der TAG übernommen, so dass der Bau-Verein künftig bei Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele weitgehend durch die personellen Ressourcen der TAG unterstützt wird und von diesen abhängig ist. Das Personal in der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH war von dieser Maßnahme größtenteils nicht betroffen.

Für den Gesamtkonzern der TAG und den Bereich der Hausverwaltung des Bau-Vereins bleibt es eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden, die eine Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg bilden.

Die auf allen Ebenen des Konzerns praktizierte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter soll die unverzichtbare fachliche Kompetenz des Personals sichern.

viii. IT- und Umweltrisiken

Ein Verlust des Datenbestandes oder der längere Ausfall der genutzten Systeme des Bau-Vereins könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb gegen IT-Risiken durch ein eigenständiges Netzwerk und die Absicherung gegen Angriffe von außen geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden täglich gesichert. Wir erachten dieses Risiko daher als gering.

ix. Rechtliche Risiken

Der Bau-Verein hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Bau-Verein AG unterstützt ihre Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Darüber werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für den Bau-Verein durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

x. Sonstige Risiken

Sonstige Risiken werden als nicht wesentlich, unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

c. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Bau-Verein AG ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Nahezu sämtliche Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter bzw. Mitarbeiter der TAG in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietbuchhaltung bei der externen als auch internen Hausverwaltungsgesellschaft, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung.

Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Halbjahres- sowie Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen eines Softwarepaketes, das von einem unabhängiger Prüfer zertifiziert wurde. Dies ist für das Jahr 2010 das System „Wowi/CS“.

Bei der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse wirken externe Dienstleister unterstützend mit. So erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Ebenso wirken externe Steuerberater bei der Erarbeitung von Ertragssteuerbuchungen mit. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgt eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

d. Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auf den Bau-Verein auswirken können.

13. Nachtragsbericht

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 2. März 2011 wurde Herr Dr. Harboe Vaagt, Halstenbek, zum weiteren ordentlichen Vorstandsmitglied der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. April 2011 bestellt. Im Übrigen sind nach Ablauf des Berichtszeitraums keine weiteren wesentlichen den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

14. Abhängigkeitsbericht

Die TAG hält die Mehrheit am gezeichneten Kapital des Bau-Vereins. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand des Bau-Vereins für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

15. Ausblick

a. Konjunkturerwartung

Die globale wirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren regional erneut sehr unterschiedlich verlaufen. Die Industrieländer dürften 2011 den Erholungsprozess aus der Krise fortsetzen, während in den Entwicklungs- sowie Schwellenländern von einer anhaltend überdurchschnittlichen Wachstumsdynamik ausgegangen werden kann. Die Weltbank prognostiziert für das laufende Jahr einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,3% nach 3,9% in 2010. Die größten Wachstumsimpulse dürften wiederum von der starken Binnennachfrage in den Entwicklungs- und Schwellenländern herrühren, deren Expansionsrate sich auf durchschnittlich rund 6,0% belaufen sollte.

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird auch weiterhin äußerst heterogen verlaufen. Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Exportorientierung werden von der weltweiten Erholung stärker profitieren. In den europäischen Staaten, die von der Finanzkrise stärker betroffen sind, wird eine unterdurchschnittliche Entwicklung der Märkte erwartet.

Die Konjunktur in Deutschland wird sich im Vergleich zu anderen europäischen Volkswirtschaften weiterhin als robust erweisen und sich auch in 2011 positiv entwickeln. Während der Aufschwung in 2010 maßgeblich vom Export gestützt wurde, wird für 2011 eine zunehmende Stützung durch die Binnennachfrage erwartet. Die Bundesregierung geht von einer Erhöhung des Wirtschaftswachstums im laufenden Jahr von 2,3% aus.

Die Lage an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten stand im Jahr 2010 vor allem im Zeichen der Schuldenkrise. In deren Folge hatten einige Länder Schwierigkeiten, ihre fälligen Schulden an den internationalen Kapitalmärkten zu refinanzieren. In 2011 wird die Entwicklung der Finanzmärkte voraussichtlich erheblich von der Implementierung geeigneter Maßnahmen abhängig sein, um die Schuldenkrise zu bewältigen. Parallel hierzu stellen stark anziehende Rohstoff- und Energiepreise sowie inflationäre Tendenzen weitere Risikofaktoren dar. Diese weltweiten Konjunkturrisiken können natürlich auch unvorhersehbaren Einfluss auf die Euro-Zone und insbesondere die deutsche Wirtschaft nehmen.

b. Erwartete Ertragslage / Chancen

Deutschland ist nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Mit seinem diversifizierten Geschäftsmodell mit den Schwerpunkten in den Geschäftsfeldern Wohnen und Asset Management ist der Bau-Verein in der Lage, die Chancen des Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und Risiken zu minimieren. Die Objekte des Bau-Vereins befinden sich an attraktiven Standorten deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus.

Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen konzentriert vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht der Bau-Verein davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen, zum anderen durch den im Unternehmen forcierten Abbau von Leerständen. Die Erfolge des in 2010 intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus führten Ende des Jahres innerhalb des Konzerns zu einem hervorragenden Mietergebnis in Höhe von €13,2 Mio., das damit um fast 30% über dem Vorjahreswert lag.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus auf der weiteren Leerstandsreduktion liegen. Wir gehen davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sich sowohl positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch Potenzial für die Wertsteigerung unserer Immobilien bietet.

4. Gesamtaussage

Wir gehen davon aus, dass unser erfolgreicher Leerstandsabbau und das aktive Asset Management sowie eine strategisch moderate Investitionstätigkeit sich sowohl positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch zur Wertsteigerung unserer Immobilien führt. Darüber hinaus wollen wir Chancen am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum nutzen, sofern unsere Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net Asset Value sowie ein positiver Cashflow und positiver Konzernergebniseffekt, erfüllt sind.

Auf Basis dieser Strategie gehen wir, das Management des Bau-Vereins, davon aus, für 2011 auf Ebene des IFRS-Konzernabschlusses an den Vorsteuergewinn (EBT) des letzten Jahres anknüpfen zu können. Und selbstverständlich möchten wir in 2012 auf EBT-Basis nicht hinter das 2011er Ergebnis zurückfallen. Auch auf Ebene des HGB-Jahresabschlusses erwarten wir für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 positive Ergebnisse.

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)

BILANZ

zum

31. Dezember 2010

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

AKTIVA

PASSIVA

		31.12.2010	31.12.2009			31.12.2010	31.12.2009
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		69.799.980,00	69.799.980,00
1. Konzessionen und Lizenzen		0,00	5.103,08	Bedingtes Kapital: € 12.000.000,00 (€ 12.000.000,00)			
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		14.001.501,17	14.001.501,17
1. Grundstücke mit Wohnbauten	128.963.493,92		98.498.947,32	III. Gewinnrücklagen			
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.360,81	128.979.854,73	26.410,09	1. Gesetzliche Rücklage	1.789.521,58		1.789.521,58
III. Finanzanlagen				2. Bauerneuerungsrücklage	1.022.583,76		1.022.583,76
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.533.584,88		29.626.674,31	3. Andere Gewinnrücklagen	<u>12.441.929,97</u>	15.254.035,31	12.441.929,97
2. Beteiligungen	<u>114.260,86</u>	27.647.845,74	114.260,86	IV. Bilanzverlust		<u>-41.153.411,51</u>	<u>-34.346.191,43</u>
B. Umlaufvermögen				Summe Eigenkapital		57.902.104,97	64.709.325,05
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				B. Rückstellungen			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	13.451.915,31		36.043.328,46	1. Rückstellungen für Pensionen	1.563.364,00		1.613.544,00
2. Unfertige Leistungen	5.066.364,69		4.578.432,31	2. Steuerrückstellungen	959.550,00		968.635,29
3. Andere Vorräte	<u>29.603,59</u>	18.547.883,59	27.104,08	3. Sonstige Rückstellungen	<u>663.362,58</u>	3.186.276,58	1.332.984,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Vermietungen	842.765,00		768.663,66	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.137.518,31		157.907.632,89
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	19.865,63		27.955,39	2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.482.937,06		4.523.290,97
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.644.391,22		67.515.602,94	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	794.402,34		624.172,89
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	214.284,10		201.895,10	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.666.245,78		6.150.716,64
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>323.323,14</u>	66.044.629,09	431.771,52	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.634,87		14.322,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		399.480,90	358.426,72	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>568.901,87</u>	180.660.640,23	625.372,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		129.327,73	245.421,58	- davon aus Steuern € 155.406,86 (€ 171.882,14)			
		<u>241.749.021,78</u>	<u>238.469.997,42</u>				
		<u>241.749.021,78</u>	<u>238.469.997,42</u>				

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg

	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse		
a) Aus der Hausbewirtschaftung	15.355.850,41	15.748.199,98
b) Aus dem Verkauf von Grundstücken	1.809.000,00	11.577.780,00
c) Aus Betreuungstätigkeit	<u>10.896,39</u>	<u>634.472,84</u>
	17.175.746,80	27.960.452,82
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	487.932,38	-539.159,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.568.548,25	10.371.922,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.300.521,40	-10.152.634,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.940.932,99</u>	<u>-11.317.531,30</u>
	-10.241.454,39	-21.470.166,08
5. Rohergebnis	8.990.773,04	16.323.048,97
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-158.443,16	-1.656.070,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-93.303,99</u>	<u>-389.962,39</u>
- davon für Altersversorgung € -62.282,39 (€ -218.645,63)		
	-251.747,15	-2.046.032,66
7. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.632.042,76	-2.118.585,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.473.850,48	-3.482.472,61
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	449.798,90	2.325.558,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.444.529,66	4.743.103,85
- davon aus verbundenen Unternehmen € 2.834.942,21 (€ 2.932.897,73)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.093.090,10	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.157.597,99	-5.038.612,17
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.936.897,39	-10.557.590,16
- davon an verbundene Unternehmen € -481.244,25 (€ -653.498,14)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.660.124,27	148.418,36
15. Außerordentliche Aufwendungen	-76.960,81	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-70.000,00	-30.002,15
17. Sonstige Steuern	-135,00	-28,00
18. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-6.807.220,08	118.388,21
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-34.346.191,43	-34.464.579,64
20. Bilanzverlust	-41.153.411,51	-34.346.191,43

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Nennwerten abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zuschreibungen werden in Folgejahren vorgenommen, wenn der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfällt.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt. In den anderen Vorräten werden Betriebsstoffe mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bilanziert. Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Soweit Vermögensgegenstände, Schulden, schwebende Geschäfte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Transaktionen zum Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus dem Eintritt vergleichbarer Risiken mit Finanzinstrumenten zusammengefasst werden (Bildung einer Bewertungseinheit, z.B. bei Zinssicherungsgeschäften), kommen die Vorschriften zur Bildung von Drohverlustrückstellungen, zum Einzelbewertungs- und Vorsichtsprinzip, zu außerplanmäßigen Abschreibungen und zur Währungsumrechnung in dem Umfang und für den Zeitraum nicht zur Anwendung, in dem sich die gegenläufigen Wertänderungen oder Zahlungsströme ausgleichen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagenpiegel ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Immobilien mit einem Buchwert von T€ 20.766 (Vj. T€ 0) vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert, da die Vertriebsaktivitäten eingestellt worden sind und die Gesellschaft diese Immobilien langfristig im Bestand halten will.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	01.01.2010	Zugänge/ Zuschreibung (Z)	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen und Lizenzen	83.489,84	0,00	17.503,22	65.986,62	78.386,76	5.103,08	17.503,22	65.986,62	0,00	5.103,08
	<u>83.489,84</u>	<u>0,00</u>	<u>17.503,22</u>	<u>65.986,62</u>	<u>78.386,76</u>	<u>5.103,08</u>	<u>17.503,22</u>	<u>65.986,62</u>	<u>0,00</u>	<u>5.103,08</u>
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	106.470.128,23	37.738.550,91	5.975.428,23	138.233.250,91	7.971.180,91	1.616.190,35	317.614,27	9.269.756,99	128.963.493,92	98.498.947,32
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.719,39	700,05	120.992,75	82.426,69	176.309,30	10.749,33	120.992,75	66.065,88	16.360,81	26.410,09
	<u>106.672.847,62</u>	<u>37.739.250,96</u>	<u>6.096.420,98</u>	<u>138.315.677,60</u>	<u>8.147.490,21</u>	<u>1.626.939,68</u>	<u>438.607,02</u>	<u>9.335.822,87</u>	<u>128.979.854,73</u>	<u>98.525.357,41</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	45.608.894,44	0,67	0,00	45.608.895,11	15.982.220,13	3.093.090,10 -1.000.000,00 (Z)	0,00	18.075.310,23	27.533.584,88	29.626.674,31
2. Beteiligungen	114.260,86	0,00	0,00	114.260,86	0,00	0,00	0,00	0,00	114.260,86	114.260,86
	<u>45.723.155,30</u>	<u>0,67</u>	<u>0,00</u>	<u>45.723.155,97</u>	<u>15.982.220,13</u>	<u>2.093.090,10</u>	<u>0,00</u>	<u>18.075.310,23</u>	<u>27.647.845,74</u>	<u>29.740.935,17</u>
	<u>152.479.492,76</u>	<u>37.739.251,63</u>	<u>6.113.924,20</u>	<u>184.104.820,19</u>	<u>24.208.097,10</u>	<u>3.725.132,86</u>	<u>456.110,24</u>	<u>27.477.119,72</u>	<u>156.627.700,47</u>	<u>128.271.395,66</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen Unterschiedsbeträge zwischen aufgenommenen und rückzahlbaren Kreditbeträgen von T€ 127 (Vj. T€ 245), die über die Laufzeit der Kredite aufgelöst werden.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft beträgt wie im Vorjahr T€ 69.800. Das Grundkapital ist in 23.266.660 Stückaktien eingeteilt. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates in der Zeit bis zum 28. Juni 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu höchstens T€ 34.900 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien (bis zu 11.833.330 Stück) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu T€ 12.000, eingeteilt in bis zu 4.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen tatsächlich ausgegeben werden und die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten und Optionsscheinen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen.

Rückstellungen

Durch die Umstellung der Bewertung der Pensionsrückstellungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergibt sich ein zusätzlicher Rückstellungsbetrag in Höhe von T€ 236. Von dem Verteilungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht und von diesem Betrag ein Fünfzehntel den Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 16 zugeführt. Die Zuführung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als außerordentlicher Aufwand gezeigt. Der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag aus der Erstanwendung in Höhe von T€ 220 wird innerhalb des verbleibenden Übergangszeitraums den Pensionsrückstellungen zugeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen Mängelbeseitigungskosten für veräußerte Immobilien von T€ 341 (Vj. T€ 350), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 195 (Vj. T€ 275) sowie noch ausstehende Rechnungen von T€ 47 (Vj. T€ 224).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben Verbindlichkeiten von T€ 23.200 (Vj. T€ 56.655) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, von T€ 71.627 (Vj. T€ 62.456) eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren und Verbindlichkeiten von T€ 71.310 (Vj. T€ 38.796) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kre-

ditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte und Abtretungen von Mieteinnahmen besichert. Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

Latente Steuern

Zum 1. Januar 2010 sowie 31. Dezember 2010 besteht jeweils ein aktivischer Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,28% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde weder zum 1. Januar 2010 noch zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzposten angesetzt. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit der über den Saldierungsbereich hinausgehenden aktiven Steuerlatenzen, wurde von daher nicht vorgenommen.

Sachverhalt	Steuerwert	Buchwert Handelsbilanz	Differenz	Steuersatz	Latente Steuern
	T€	T€	T€	%	T€
Aktive Steuerlatenzen					
Grundstücke	24.522	23.250	1.272	32,28	410
Sonstige Rückstellungen	-1.308	-1.522	214	32,28	69
Pensionsrückstellungen	-1.552	-1.563	11	32,28	4
Zwischensumme	21.662	20.165	1.497		483
Passive Steuerlatenzen					
Grundstücke	139.306	143.906	-4.600	32,28	-1.484
Zwischensumme	139.306	143.906	-4.600		-1.484
Verlustvorträge					
Körperschaftsteuer			60.675	15,83	9.602
Gewerbesteuer			45.891	16,45	7.549
Nettosteuerbelastung (-) bzw. -entlastung (+)					<u>16.150</u>

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurden im Inland erzielt und resultieren aus der Hausbewirtschaftung mit T€15.356 (Vj. T€15.748), aus Grundstücksverkäufen mit T€1.809 (Vj. T€11.578) und aus Dienstleistungen mit T€11 (Vj. T€634).

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€308 (Vj. T€61) und sonstige periodenfremde Erträge von T€49 (Vj. T€209).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen von T€73 (Vj. T€100) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen von T€49 (Vj. T€223).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen von T€152 (Vj. T€417).

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen einen Forderungsverzicht gegenüber der URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von T€61 (Vj. T€0) sowie die Zuführung zur Pensionsrückstellung im Zuge der Umstellung der Bewertung nach dem BilMoG in Höhe von T€16 (Vj. T€0).

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft bestehen Haftungen aus Kreditverbindlichkeiten für Tochtergesellschaften in Höhe von T€ 47.660 (Vj. T€ 58.901) sowie aus Bürgschaften zu Gunsten von Beteiligungsunternehmen von T€ 505 (Vj. T€ 505). Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Zur Absicherung von steigenden Geldmarktzinsen hat die Gesellschaft mit Kreditinstituten Zinssicherungsgeschäfte, überwiegend in Form von Payer-Swap-Geschäften, abgeschlossen. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften werden die variablen Zinssätze aus Kreditverträgen in feste Zinssätze getauscht. Die zum 31. Dezember 2010 zum Buchwert von T€ 0 (Vj. T€ 0) ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 60.550 (Vj. T€ 87.413) und haben einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ -3.423 (Vj. T€ - 4.359). Der beizulegende Zeitwert wurde mit Hilfe der risikolosen Zinsstrukturkurve auf Basis abgezinst zukünftiger Cashflows ermittelt.

Personalbestand

Am Jahresende wurden 10 (Vj. 25) und im Jahresdurchschnitt 10 (Vj. 25) Mitarbeiter in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft beschäftigt.

Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2010 ist nachfolgend dargestellt:

	Beteiligung (in %)	Eigen- kapital 31.12.2010 T€	Ergebnis 2010 T€
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	7.722	653
Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	4.815	0*
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	1.031	0*
Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	100	973	0*
BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	462	16
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	150	0*
Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg	100	77	0*
Zweite BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	52	5
Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH, Hamburg	100	26	0*
VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	25	3
G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100	-265	-90
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	1.580	2.044
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	751	0*
BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.518	216
BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	22	1
Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-264	-480
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	92	-223	-152
VFHG Haus und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	94	505	-637
ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	67	-104	61
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg bis 31.05.2010	50	3.935	-64
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg bis 31.05.2010	50	21	0
An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim	50	-577	-249
An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim	50	27	3
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50	44	68
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	29	1

* nach Ergebnisabführung

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender)
 - TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
 - Banque Havilland S.A., Luxemburg
- Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf, (stellvertretender Vorsitzender)
 - TAG Immobilien AG, Hamburg
 - Germania Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
 - ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg
 - Allerthal Werke AG, Grasleben
 - Solventis AG, Frankfurt/Main
 - Scherzer & Co. AG, Köln
- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA
 - TAG Immobilien AG, Hamburg
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (seit 1. April 2010)
 - TAG Immobilien AG
- Herr Bodo Heyer, Techniker, Großensee (Arbeitnehmersvertreter)
- Herr Florian Marsoner, Kaufmann, Bad Oldesloe (Arbeitnehmersvertreter)

Mitglieder des Vorstandes

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2010 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam
 - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien
 - GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 6. April 2010)

- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Francono West AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg
 - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg

Bezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates

Die Vergütung der Vorstände erfolgte im Geschäftsjahr 2010 in vollem Umfang durch die TAG Immobilien AG. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2010 intern von der TAG Immobilien AG mit einer anteiligen Vorstandsvergütung in Höhe von T€249 (Vj. T€140) belastet.

Die gesamten Bezüge des Vorstands betragen für das Vorjahr T€600. Hiervon entfiel auf Herrn Andreas Ibel eine fixe Vergütung – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – von T€8 und eine variable Vergütung von T€0. Herr Ibel bezog in 2009 seine Vergütung nahezu ausschließlich von der TAG Immobilien AG. Auf Herrn Erhard Flint, dessen Vergütungen zum Teil über die Tochtergesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH abgerechnet wurden, entfiel in 2009 – einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen – eine fixe Vergütung von T€254 und eine variable Vergütung von T€0. Ferner wurde für Herrn Flint zum 31. Dezember 2009 eine Abfindungszahlung von T€338 zurückgestellt, die in 2010 ausgezahlt wurde.

Für frühere Mitglieder des Vorstandes sowie deren Hinterbliebene wurden bereits in der Vergangenheit Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die zum Stichtag T€968 (Vj. T€1.000) betragen, gebildet.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€81 (Vj. T€85).

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€99 (Vj. T€96) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€77 (Vj. T€75) und Honorare für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von T€22 (Vj. T€21).

Entsprechenserklärung

Die nach § 161 AktG abzugebende Erklärung wurde abgegeben und den Aktionären durch Veröffentlichung auf der Homepage zugänglich gemacht.

Mitteilungen nach § 21 WpHG

Der Aviva Settlement Trust, New Providence, Bahamas, hat am 27. Januar 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft am 21. Dezember 2009 durch Aktien die Schwelle von 5% und von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% betrug.

Der Rowland Purpose Trust 2001, St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands, Großbritannien, hat 26. Juli 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft am 25. Februar 2010 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% betragen hat.

Konzernabschluss

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2010 in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 25. März 2011



(Rolf Elgeti)



(Hans-Ulrich Sutter)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer