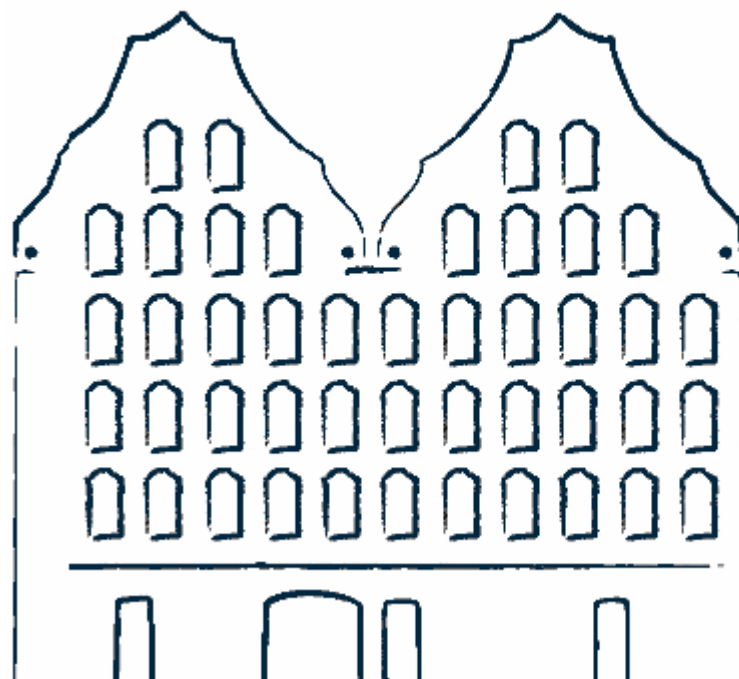




Geschäftsbericht 2010



Räume
zum Leben

Konzernkennzahlen nach IFRS

(angepasst)

in TEUR 2010 2009

A. KENNZAHLEN der KONZERNGEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

| | | |
|---|--------|---------|
| Umsatzerlöse | 41.270 | 87.634 |
| a) Grundstücksverkäufe | 23.105 | 68.272 |
| b) Mieterlöse | 17.132 | 17.313 |
| c) Dienstleistungen und Übrige | 1.033 | 2.049 |
| EBITDA vor Neubewertungen | 8.381 | 2.381 |
| EBIT | 19.873 | -3.343 |
| EBT | 10.786 | -10.739 |
| Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen | 7.926 | -7.622 |
| Konzernergebnis nach Minderheitenanteilen | 7.906 | -7.611 |
| Ergebnis pro Aktie in EUR | 0,34 | -0,33 |

B. KENNZAHLEN der KONZERNBILANZ

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Bilanzsumme | 305.402 | 297.483 |
| Eigenkapital vor Minderheiten | 103.270 | 94.282 |
| Eigenkapitalquote in % | 33,8 | 31,7 |
| Finanzverbindlichkeiten | 182.566 | 179.690 |
| davon kurzfristig | 14.855 | 64.721 |
| Immobilienvolumen | 294.328 | 280.531 |

| | | |
|-------------|----|----|
| Mitarbeiter | 10 | 69 |
|-------------|----|----|

Weitere Konzerndaten

| | |
|--|--------------------------|
| Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010 in TEUR | 71.429 |
| WKN/ISIN | 517900/ DE 0005179006 |
| Grundkapital in EUR | 69.799.980,00 |
| Anzahl der Aktien | 23.266.660 |
| Free Float in % | 8 |

| Inhaltsverzeichnis | Seiten |
|--|---------------|
| Vorwort des Vorstands | 04 |
| Unternehmensstruktur | 06 |
| Strategie und Fokus | 06 |
| Portfolio | 06 |
| Aktie | 09 |
| Corporate Governance | 10 |
| Entsprechenserklärung | 12 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 13 |
| | |
| Konzernlagebericht | 17 |
| Überblick | 17 |
| Strategie und Ziele | 17 |
| Unternehmenssteuerung | 17 |
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 18 |
| Bilanzierungsgrundlagen | 20 |
| Ertragslage | 20 |
| Finanz- und Vermögenslage | 22 |
| Mitarbeiter | 24 |
| Vergütungsbericht | 24 |
| Übernahmerechtliche Angaben (gemäß § 315 Abs. 4 HGB) | 25 |
| Erklärung zur Unternehmensführung nach 289a HGB | 26 |
| Risikobericht | 26 |
| Nachtragsbericht | 32 |
| Abhängigkeitsbericht | 33 |
| Ausblick | 33 |
| | |
| Konzernbilanz | 35 |
| Konzerngewinn- und Verlustrechnung | 37 |
| Konzerngesamtergebnisrechnung | 38 |
| Konzernkapitalflussrechnung | 39 |
| Konzerneigenkapitalentwicklung | 40 |
| Konzernsegmentberichterstattung | 40 |
| Konzernanhang | 41 |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter | 90 |
| Bestätigungsvermerk | 91 |
| Finanzkalender / Kontakt | 92 |

Vorwort des Vorstands

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

Deutschland bietet aktuell wie auch im letzten Jahr einen stabilen Markt für Immobilien und ist somit unverändert ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft (nachfolgend „Bau-Verein“ genannt) ist mit ihrer Geschäftsstrategie, die auf langfristige Wertsteigerung ihrer Bestandsimmobilien abzielt, in der Lage, die Chancen des Immobilienmarktes aktiv zu nutzen. Das Portfolio des Bau-Vereins setzt sich aus Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie Hamburg, Berlin, Leipzig München und Nordrhein-Westfalen zusammen. Diese Standorte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im Hinblick auf die wirtschaftliche und demographische Entwicklung aus. Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen vorhanden und wir erwarten, dass die Mieten in den nächsten Jahren dort stabil bleiben und durch die vorhandenen Potenziale sowie durch ein aktives Asset Management noch sukzessive gesteigert werden können. Im Geschäftsjahr 2010 ist der Leerstandsabbau weiter vorangetrieben worden, so dass der Bau-Verein nach zwei schwierigeren Jahren wieder ein positives Ergebnis zu verzeichnen hat.

Nachdem wir in 2009 einige Anpassungen in Bezug auf die Organisationsstruktur und Strategie des Unternehmens innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG vorgenommen hatten, konnten wir im Geschäftsjahr 2010 mit vereinfachten Informations- und Entscheidungsprozessen und vor allem mit einer optimalen Kostenstruktur agieren. Die Bilanzrelationen belegen, dass der Bau-Vereins solide aufgestellt ist, der „Loan to Value“ (LTV), der das Verhältnis zwischen den Darlehensverbindlichkeiten und dem Verkehrswert der Immobilien widerspiegelt, betrug 62 %, die Eigenkapitalquote lag bei knapp 34 %. Die Ertragslage hat sich in 2010 durch Leerstandsabbau, Steigerung des Mietergebnisses und Kostensenkungen deutlich verbessert. Die positiven Ergebnisse der Neubewertungen der Renditeliegenschaften bestätigen die Verbesserungen im operativen Geschäft. Durch Zukäufe von Immobilien wurde die Ertragsstärke des Kerngeschäfts langfristig erhöht.

Konkret konnte der Leerstand in 2010 auf 5,6 % gesenkt werden nach 8,2 % im Vorjahr. Der Abbau führte - neben der Reduzierung der Leerstandskosten - zu einer Aufwertung der Bestände und schafft dadurch zugleich Werte für Sie als Aktionäre.

Auch die wichtigsten Finanzkennzahlen des Bau-Vereins sind im Jahr 2010 positiv: Die Umsätze reduzierten sich plangemäß um mehr als die Hälfte von EUR 87,6 Mio. in 2009 auf EUR 41,3 Mio., da in 2010 kaum Bestandsverkäufe vorgenommen wurden. Die Mieterlöse blieben dabei konstant mit EUR 17,1 Mio., das Mietergebnis konnte von EUR 10,4 Mio. in 2009 auf EUR 13,2 Mio. deutlich gesteigert werden. Durch das gute operative Geschäft erzielte der Bau-Verein eine signifikante Verbesserung des Ergebnisses auf Vorsteuerebene (EBT) von EUR -10,7 Mio. auf EUR 10,8 Mio. in 2010. Gleichermäßen konnte das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen von EUR -7,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 7,9 Mio. zum Jahresende 2010 gesteigert werden.

Wir gehen davon aus, dass unser aktives Asset Management sowie eine strategisch moderate Investitionstätigkeit sich weiter positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken und zur Wertsteigerung unserer Immobilien beitragen werden. Darüber hinaus wollen wir Chancen

am Wohnimmobilienmarkt für weiteres Wachstum nutzen, sofern unsere Akquisitionskriterien, wie die Steigerung des Net Asset Value, ein positiver Cashflow und positive Konzernergebniseffekte, erfüllt sind.

Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und Maßnahmen sowie die folgenden Details zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für Sie weitere Werte zu schaffen und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Unternehmensstruktur

Der Bau-Verein ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit einer über 115-jährigen Geschichte. Als Konzerngesellschaft innerhalb der TAG Immobilien AG ist das Unternehmen als Bestandshalter deutscher Wohnimmobilien aktiv. Das Portfolio des Bau-Vereins befindet sich in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen mit Wachstumspotenzial mit Schwerpunkten in Hamburg, Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München. Durch aktives Miet und Asset Management werden insbesondere Leerstände reduziert und langfristig Wert und Ertragskraft der Bestandsimmobilien erhöht sowie dauerhaft stabile Cashflows und gute Renditen generiert.

Strategie und Fokus

Die Unternehmensstrategie des Bau-Vereins basiert auf langfristigen Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens stehen das aktive Asset Management – explizit die Reduktion der Leerstände - sowie gezielte Bestandsentwicklungsmaßnahmen mit der Prämisse eines unmittelbaren Liquiditätsrückflusses. Da sich die Immobilien des Bau-Vereins durch ihre guten Lagen in Ballungszentren mit langfristig positiven Perspektiven auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt auszeichnen, kann das Unternehmen durch ein aktives Mietmanagement sukzessive die dort vorhandenen Marktchancen realisieren. Diese Maßnahmen tragen unmittelbar zur Reduktion der Leerstandskosten, zur Steigerung der Mieterträge sowie zur Wertsteigerung der Immobilien bei.

Die überwiegend langfristig vermieteten Objekte generieren kontinuierlich attraktive Renditen und stabile Cashflows.

Portfolio

Der Bau-Verein hat im Rahmen der Bestandshaltung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr kontinuierlich seine Strategie der Wertsteigerung der Renditeliegenschaften durch aktives Asset Management fortgesetzt.

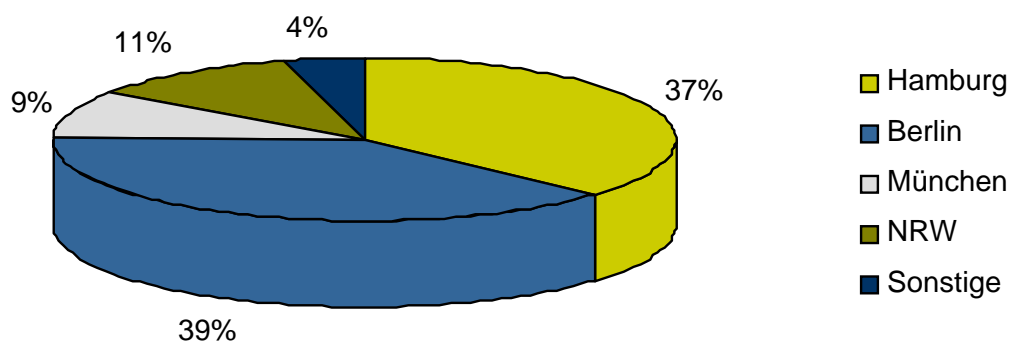
Realisiert wird dieses durch eine professionelle und effiziente Objektbetreuung durch die Niederlassungen an den Investitionsschwerpunkten vor Ort. Diese Vorgehensweise gewährt über kurze Wege ein umfassendes Property und Asset Management und sichert darüber hinaus einen hohen Wohnwert für die Mieter. Durch aktives Mietmanagement werden die Leerstände reduziert sowie im Rahmen des gesetzlichen Handlungsspielraumes mögliche Mietsteigerungspotenziale realisiert und damit höhere Renditen sowie stabile Cashflows generiert. Die Liegenschaften befinden sich in einem guten Zustand in nachgefragten, attraktiven Lagen deutscher Metropolen und zeichnen sich durch einen hohen Vermietungsstand aus. Der Leerstand konnte in 2010 von 8,2 Prozent Anfang des Jahres auf 5,6 Prozent Ende Dezember 2010 gesenkt werden.

Die guten Leistungen des aktiven Asset Managements und der Ausbau des Portfolios haben insgesamt zur Steigerung des Mietergebnisses auf EUR 13,2 Mio. nach EUR 10,4 Mio. in 2009 geführt. Im Bestand des Bau-Vereins befinden sich Ende 2010 insgesamt 56 Objekte mit 4.175 Wohneinheiten und einem Immobilienvolumen von EUR 294 Mio.

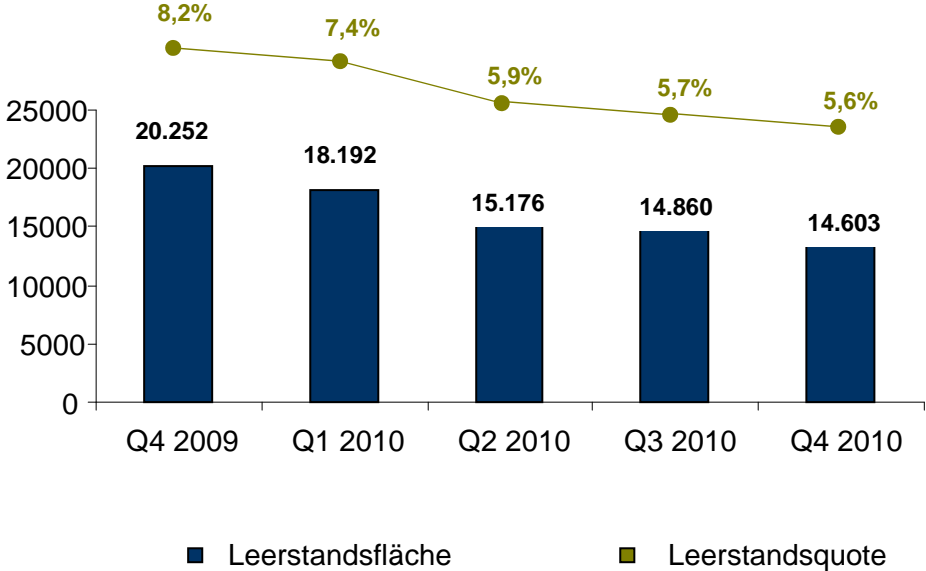
Portfolio Gesamt

| | Anzahl Objekte | Einheiten | Fläche | % von Gesamtfläche | Leerstand m ² | Leerstand % | annualisierte Ist-Miete TEUR | % von Total | Netto-Ist-Miete EUR / m ² /pro Monat |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|---------------|---|
| Portfolio Wohnen 2010 | 56 | 4,175 | 253,069 | 96.9% | 13,484 | 5.3% | 16,941 | 93.1% | 5.89 |
| <i>Portfolio Wohnen 2009</i> | <i>51</i> | <i>3,923</i> | <i>240,467</i> | <i>97.5%</i> | <i>20,252</i> | <i>8.4%</i> | <i>15,533</i> | <i>92.9%</i> | <i>5.88</i> |
| Portfolio Gewerbe 2010 | 2 | 2 | 8,076 | 3.1% | 1,120 | 13.9% | 1,252 | 6.9% | 15.00 |
| <i>Portfolio Gewerbe 2009</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>6,230</i> | <i>2.5%</i> | <i>-</i> | <i>0.0%</i> | <i>1,183</i> | <i>7.1%</i> | <i>15.83</i> |
| Gesamtportfolio 2010 | 58 | 4,177 | 261,145 | 100.0% | 14,604 | 5.6% | 18,193 | 100.0% | 6.15 |
| <i>Gesamtportfolio 2009</i> | <i>52</i> | <i>3,924</i> | <i>246,697</i> | <i>100.0%</i> | <i>20,252</i> | <i>8.2%</i> | <i>16,716</i> | <i>100.0%</i> | <i>6.15</i> |

Wohnimmobilienbestand nach Regionen (gemäß Buchwert – Stand zum 31.12.2010)



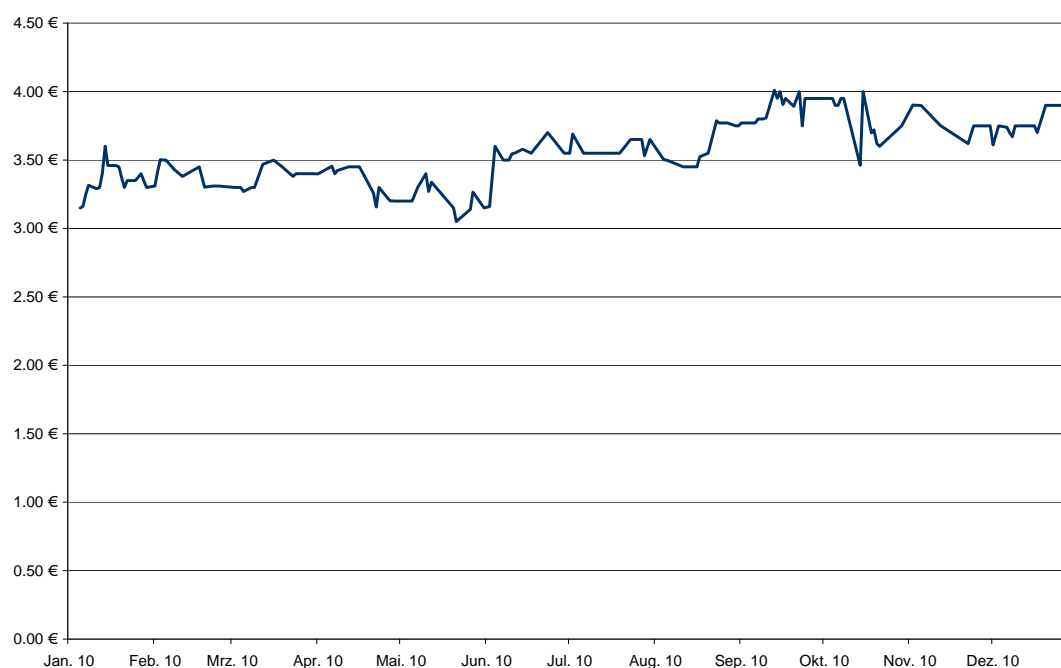
Leerstandsentwicklung



Aktie

Im Zuge der allgemeinen Erholung in 2010 an den Börsen sowie der verschiedenen Indizes hat sich auch die Aktie des Bau-Vereins positiv entwickelt und im Jahresverlauf 2010 um 24 Prozent zugelegt. Der Jahresanfangskurs lag bei EUR 3,15 und der Jahresschlusskurs belief sich auf EUR 3,91. Die Aktienanzahl ist mit 23.266.660 Stück unverändert. Die TAG Immobilien AG hält insgesamt rund 92 Prozent der Anteile und der Free Float beträgt somit 8 Prozent.

Entwicklung des Aktienkurses der Bau-Verein zu Hamburg AG in 2010



Berichtsjahr 2010

| | |
|-------------------------------------|--|
| ISIN/ WKN | DE0005179006 / 517900 |
| Grundkapital | 69.799.980 EUR |
| Anzahl der Aktien | 23.266.660 Stück |
| Streubesitz | 8 % |
| Mehrheitsaktionär | 92 % TAG Immobilien AG |
| Notierung | Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse, Segment: General Standard |
| Geschäftsjahr | Kalenderjahr |
| Börseneinführung | 9. Juni 1998 |
| Börsenkürzel | BVH |
| Ergebnis je Aktie 2010 | 0,34 EUR |
| Jahreshöchstkurs 2010 | 4,01 EUR* |
| Jahrestiefstkurs 2010 | 3,05 EUR* |
| Eröffnungskurs 04.01.2010 | 3,15 EUR* |
| Schlusskurs 30.12.2010 | 3,91 EUR* |
| Marktkapitalisierung per 30.12.2010 | 90,97 Mio. Euro |

* Xetra- Schlusskurse

Bericht zur „Corporate Governance“ in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010

Gemäß Ziffer 3.10 des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ (nachstehend auch: DCGK genannt) in der Fassung vom 26. Mai 2010 erteilen Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (nachstehend „Gesellschaft“ oder auch „BVAG“ genannt) folgenden Bericht:

1. Der DCGK und die Einhaltung seiner Empfehlungen durch das Unternehmen soll das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Daher ist eine offene und aktive Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit Teil des Selbstverständnisses der BVAG und naturgemäß der gesamten TAG Unternehmensgruppe. Die offene und umgehende Information der Zielgruppen schafft Transparenz und fördert damit das Vertrauen. Durch Geschäftsberichte, Bilanz, Pressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen werden Aktionäre und Analysten sowie die Presse im Rahmen der Konzernberichterstattung der TAG und auf deren Ebene regelmäßig unterrichtet. Alle Unternehmensinformationen sind online zugänglich. Da die BVAG die Corporate Governance als einen wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmenskultur etabliert hat, trägt diese auch zur Stärkung ihres Unternehmenswertes bei.
2. § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom Dezember 2010 war Gegenstand der AR-Sitzung am 9. Dezember 2010 und wurde im Dezember 2010 veröffentlicht.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe oder ist auf die weitgehende Einbindung der BVAG in den Konzern der TAG Immobilien AG zurückzuführen. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrates, der im Jahre 2010 mit vier Vertretern der Anteilseigner besetzt war, ist die Bildung von Ausschüssen nicht geboten. In dieser Konstellation konnte der Aufsichtsrat intern wie auch in Abstimmung mit dem Vorstand effektiv und effizient arbeiten.

3. Gemäß Ziffer 5.4.1. des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für AR-Mitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hat sich in der Sitzung vom 9. Dezember 2010 mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt und seine Ziele wie folgt formuliert:
 - Neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrates sollten besondere Kenntnisse und Erfahrungen im Deutschen Immobilienmarkt eingebracht werden, um die Entscheidungen des Vorstandes kritisch begleiten zu können,
 - aufgrund der hohen Bedeutung der Finanzierung von größeren Transaktionen über Kapitalmarktmaßnahmen sind daneben besondere Erfahrungen und Kenntnisse im

Deutschen Kapitalmarkt erforderlich und sollten in das Gremium eingebracht werden und

- schon aufgrund der Vorgaben des § 100 Abs. 5 AktG sollten besondere Kenntnisse auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung vorliegen, um insbesondere den von der Gesellschaft aufzustellenden Jahresabschluss kritisch begleiten zu können.

Die weiteren „Zielvorgaben“ des DCGK erkennt der Aufsichtsrat die BVAG an, sie sind aber aufgrund der aktuellen Situation des Unternehmens und der derzeitigen Besetzung des Gremiums nicht kurzfristig in die Praxis umzusetzen. Auch hat der Aufsichtsrat davon abgesehen, eine Altersgrenze festzulegen.

4. Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates bestimmt sich aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 14. Juni 2007 wie folgt: Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält € 10.000,00, der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der Stellvertreter das 1 ½-fache dieser Vergütung. Neben dieser festen Vergütung wird eine variable Vergütung in Höhe von € 500,00 pro 1 Cent, um die das Konzernergebnis je Aktie den Betrag von 20 Cent überschreitet, gezahlt. Die variable Vergütung ist allerdings begrenzt auf das zweifache der festen Vergütung. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das 1 ½-fache der variablen Vergütung. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen erhält ein einfaches Mitglied € 2.500,00, der Ausschussvorsitzende das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Im Einzelnen wurden im Jahre 2010 die nachstehend ohne Umsatzsteuer ausgewiesenen Vergütungen an die AR-Mitglieder gezahlt:

| | |
|---|----------|
| Herr Dr. Lutz Ristow (Vorsitzender) | € 20.000 |
| Herr Rolf Hauschildt (Stellvertreter des Vorsitzenden) | € 15.000 |
| Herr Prof. Dr. Ronald Frohne | € 10.000 |
| Herr Andrés Cramer (seit 14.04.2010) | € 10.000 |
| Herr Bodo Heyer | € 10.000 |
| Herr Florian Marsoner | € 10.000 |

Weitere Ausführungen zu den Grundzügen der Vorstandsvergütung finden Sie im Einzelnen im Vergütungsbericht (ab Seite 24) und im Anhang zum Konzernabschluss (Seite 88) des Geschäftsberichtes. Sie sind Bestandteil des Corporate Governance Berichtes.

Aktien der Gesellschaft wurden weder von den Mitgliedern des Vorstandes noch den des Aufsichtsrats weder direkt noch indirekt gehalten.

Hamburg, im April 2011

Aufsichtsrat und Vorstand der
Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, (nachstehend auch: „Gesellschaft“) erklären, dass den Verhaltensempfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (nachfolgend: DCGK) zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Die Gesellschaft kann ihre Aktionäre bei der Durchführung einer Briefwahl nicht unterstützen (Ziffer 2.3.3. DCGK), da die Satzung die Möglichkeit einer Briefwahl nicht vorsieht.
2. Die Festlegung und Zahlung einer variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder erfolgt über die Muttergesellschaft, die TAG Immobilien AG, Hamburg, insoweit orientiert sie sich an einer nachhaltigen Entwicklung des Gesamtkonzerns der TAG Immobilien AG und enthält neben der fixen Grundvergütung variable erfolgsabhängige Bestandteile. Eine eigene, allein auf den Bau-Verein-Konzern bezogene variable Vergütung erhalten die Vorstandsmitglieder aus diesen Gründen nicht (Ziffer 4.2.3 DCGK).
3. Aufgrund der Unternehmensgröße und der Einbindung in den Konzern der TAG Immobilien AG besitzt der Vorstand der Gesellschaft keinen Vorsitzenden oder Sprecher (Ziffer 4.2.1 DCGK).
4. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bildet zunächst keine Ausschüsse, insbesondere ist bislang weder ein Prüfungsausschuss (Ziffer 5.3.2 Satz 1 DCGK) noch ein Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3 DCGK) gebildet worden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Einrichtung derartiger Ausschüsse aufgrund der spezifischen Gegebenheiten der Gesellschaft, insbesondere der Größe des Aufsichtsrates, die eine effiziente Arbeit ermöglicht, derzeit weder erforderlich noch zweckmäßig ist.
5. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat zwar gemäß Ziffer 5.4.1 DCGK für seine Zusammensetzung konkrete Ziele verabschiedet, jedoch aufgrund seiner derzeitigen Zusammensetzung davon abgesehen, eine Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder festzulegen. Die Berücksichtigung der Vielfalt (Diversity) kann nur mit einem langfristigen Zeithorizont und in der Regel im Rahmen von Wahlen zum Aufsichtsrat umgesetzt werden.
6. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 7.1.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft aufgrund des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.

Hamburg im Dezember 2010

Vorstand und Aufsichtsrat
der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft

Bericht des Aufsichtsrates

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

im Geschäftsjahr 2010 befasste sich der Aufsichtsrat wiederum eingehend und regelmäßig mit dem Geschäftsverlauf, der wirtschaftlichen Lage und der strategischen Entwicklung des Unternehmens innerhalb der TAG Unternehmensgruppe. Seit dem 20. Dezember 2010 verfügt die TAG Immobilien AG über 91,55 % der Aktien der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft sowie den Konzern der gesamten Bau-Verein-Gruppe von grundlegender Bedeutung waren.

Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichterstattung, die schriftlich und mündlich erfolgte, erstreckte sich auf die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Konzerns sowie auf den Gang der Geschäfte, Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in einem ständigen Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuellen Geschäftsvorfälle zu informieren und sich über wichtige Ereignisse abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2010 fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen zur Diskussion gestellt und Entscheidungen mit dem Vorstand behandelt und diskutiert wurden. Auch außerhalb der Sitzungen wurden, soweit notwendig, im Umlaufverfahren Beschlüsse gefasst. Ein Schwerpunkt der Erörterungen war die weitere Integration des Teilkonzerns der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft in die gesamte TAG Immobilien Gruppe. In diesem Zusammenhang wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2010 die Mehrzahl der Arbeitsverhältnisse der Bau-Verein-Gruppe von der TAG Immobilien AG übernommen und die Leistungen der Hausverwaltung, die bislang allein von der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH erbracht wurden, dem Asset Management des TAG Konzerns unterstellt.

Die im Gremium erörterte strategische Ausrichtung des Unternehmens erfolgte im Hinblick auf die Vorgaben aus dem TAG Konzern. Die Bau-Verein Gruppe konzentriert sich auf den Erwerb, das Halten und die Entwicklung von Wohnimmobilien.

In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 9. April 2010 stand die Erörterung und Feststellung des Jahresabschlusses 2009 im Vordergrund. Daneben wurden die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung 2010 verabschiedet. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit seiner eigenen Effizienz und diskutierte Verbesserungsvorschläge.

Durch Umlaufbeschluss vom 11./14. Mai 2010 hat er Aufsichtsrat dem Erwerb einer in Lübeck-Moisling gelegenen Wohnanlage zugestimmt, die 179 Wohneinheiten umfasste. In der Sitzung vom 24. Juni 2010 stimmte der Aufsichtsrat dem Kauf eines Wohnimmobilienportfolios von der Estavis AG zu. Der Kaufpreis lag bei EUR 10,2 Mio. Das Portfolio umfasste verschiedene im Großraum Hamburg, Norddeutschland und Berlin gelegene Objekte. In dieser Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat weiterhin mit der Beendigung der Kooperation mit der DESIGN Bau AG Kiel. Die Gesellschaftsanteile an der Joint Venture Gesellschaft der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG wurden mit Wirkung zum 1. Juni 2010 an die DESIGN Bau AG veräußert.

In der Sitzung am 9. Dezember 2010 war unter anderem Gegenstand die Beendigung der Kooperation mit der Molitor GmbH, Mainz, mit der die Baurägermaßnahme An den Obstgärten realisiert wurde. Das Gremium stimmte dem Verkauf der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft an den Kooperationspartner zu, der im Januar 2011 vollzogen wurde.

Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Abschlussprüfer 2010

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2010 der von der Hauptversammlung gewählten Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Corporate Governance Kodexes erteilt. Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ab, die keinen Anlass zum Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Abhängigkeitsbericht

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2010 einen Abhängigkeitsbericht erstellt. Der Abhängigkeitsbericht umfasste die Geschäftsbeziehungen der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft einschließlich ihrer verbundenen Unternehmen zur TAG Immobilien AG einschließlich der mit dieser verbundenen Unternehmen.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren“.

Der Aufsichtsrat kommt auch nach seiner eigenen Prüfung zu dem abschließenden Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die vom Vorstand am Schluss des Berichtes abgegebene Erklärung über die Beziehungen der verbundenen Unternehmen zu erheben sind. Weiterhin stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch die Abschlussprüfer zu.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2010

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg · Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Gemäß § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. In seinem Prüfungsbericht erläuterte der Abschlussprüfer seine Prüfungsgrundsätze. Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und der Konzernabschluss erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft, der Lagebericht für die Gesellschaft, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vor. Die Abschlussprüfungsunterlagen wurden in der Bilanzsitzung am 6. April 2011 in Gegenwart und nach einem Bericht des Prüfers ausführlich erörtert. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er erhebt auch nach seinen eigenen Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts keine Einwände gegen das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft in seiner Bilanzsitzung und stellt diesen damit fest. Der Konzernabschluss wurde ebenfalls gebilligt.

Corporate Governance

Mit besonderer Aufmerksamkeit hat der Aufsichtsrat die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management verfolgt. Insbesondere aufgrund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft und der TAG Immobilien AG (TAG) könnten Interessenkonflikte entstehen. Im Jahre 2010 sind diese zwischen den in Personalunion vertretenen Gesellschaften jedoch nicht eingetreten. Aufgrund der klaren Fokussierung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft auf die Wohnungswirtschaft standen die Interessen der Gesellschaft im Berichtsjahr 2010 nicht im Widerspruch zu den Interessen der TAG.

In der AR-Sitzung vom 9. Dezember 2010 verabschiedete das Gremium die gemäß § 161 AktG abzugebende Entsprechenserklärung, die nur geringfügig an zwischenzeitliche Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes anzupassen war. Die Erklärung ist im Dezember 2010 auf der Homepage der Gesellschaft unter www.bau-verein.de veröffentlicht worden. Mit unverändert wenigen und begründeten Ausnahmen wird den Verhaltensempfehlungen entsprochen. Nach wie vor sieht der Aufsichtsrat aufgrund seiner derzeitigen Größe, die eine effiziente und schnelle Abstimmung ermöglicht, keine Notwendigkeit zur Bildung gesonderter Ausschüsse.

Ferner befasste sich das Gremium mit der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodexes, für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates konkrete Ziele zu benennen. Auf die weiteren Ausführungen im Corporate Governance Berichts zur Zielsetzung des Aufsichtsrates Seite 10 des Geschäftsberichtes wird verwiesen.

Personalien

Herr Andrés Cramer ist durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 14. April 2010 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt worden. Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 bestätigte diese Bestellung im Rahmen einer Nachwahl zum Aufsichtsrat.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hamburg, im April 2011

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ristow', written in a cursive style.

Dr. Lutz R. Ristow
Vorsitzender

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

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. Maßgeblich für das verbesserte Ergebnis 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 Euro-Raum 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 waren die starke Exportleistung und 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 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 Interessenfokus 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 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

a. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich von € 87,6 Mio. in 2009 auf € 41,3 Mio. in 2010. Die wesentliche Ursache dafür sind planmäßig geringere Immobilienverkäufe, wodurch sich die Umsatzerlöse aus Verkäufen von € 68,3 Mio. in 2009 auf € 23,1 Mio. in 2010 verringerten. Die Mieterlöse blieben im Geschäftsjahr mit € 17,1 Mio. nahezu unverändert. Das Ergebnis aus Vermietung dagegen stieg von € 10,4 Mio. im Vorjahr auf € 13,2 Mio. in 2010. Ausschlaggebend war hier der signifikante Leerstandsabbau, insbesondere in Berlin.

Das Konzernrohergebnis verbesserte sich von € 9,6 Mio. in 2009 auf € 26,9 Mio. in 2010 auch aufgrund von Neubewertungsgewinnen von € 11,8 Mio. gegenüber einem Neubewertungsverlust im Vorjahr von € -4,9 Mio. In den Neubewertungsgewinnen des Jahres 2010 sind € 7,5 Mio. aus Umgliederungen von Immobilien des Vorratsvermögens in die Renditeliegenschaften enthalten.

Der Abbau des Leerstands wurde auch im Geschäftsjahr 2010 kontinuierlich fortgesetzt auf 5,6% zum Ende des Jahres nach 8,2% zum 31. Dezember 2009. Dies sowie ein gleichzeitiger Anstieg des Mietniveaus an allen Standorten ist als Erfolg der Unternehmenspolitik des Bau-Vereins zu sehen, ebenso wie weiterhin in ein aktives Asset Management mit Fokus auf unmittelbaren Liquiditätsrückfluss zu investieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr auf € 1,9 Mio. nach € 1,8 Mio. im Vorjahr. Ursächlich waren im Jahr 2010 die erhöhte Auflösung von Rückstellungen bei gleichzeitiger Verringerung von Erträgen aus Vorjahren, während in 2009 insbesondere Erträge aus Vorjahren, aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus dem Verkauf von Beteiligungsanteilen entstanden sind.

Die Personalaufwendungen reduzierten sich deutlich von € 5,1 Mio. in 2009 auf € 1,0 Mio. im Geschäftsjahr. Ursächlich hierfür war die Umgliederung des größten Teils der Mitarbeiter in die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG, Hamburg (TAG). Beim Bau-Verein beschäftigt bleibt das Personal, das mit der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften externe Umsatzerlöse erwirtschaftet.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich von € 7,0 Mio. auf € 5,7 Mio. als Ergebnis des strikten Kostenmanagements im Bau-Verein. In dieser Position enthal-

ten sind Personalkostenumlagen der TAG, Rechts- und Beratungskosten, die allgemeinen Verwaltungskosten des Konzerns sowie Kosten für abgeschlossene Bauprojekte.

Der Saldo aus Zinsaufwand und -erträgen verbesserte sich leicht von € -9,2 Mio. auf € -9,1 Mio.

Beim EBT ergab sich eine signifikante Verbesserung aus den vorgenannten Effekten von € -10,7 Mio. im Vorjahr auf € 10,8 Mio. in 2010. Die Ertragsteuern des Konzerns beliefen sich in 2010 auf € -2,8 Mio. nach € 3,1 Mio. in 2009. Der Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr erklärt sich dabei im Wesentlichen durch latente Steuerbuchungen auf die Neubewertungsgewinne der Renditeliegenschaften.

Der Bau-Verein verzeichnete ein Konzernergebnis von € 7,9 Mio. gegenüber € -7,6 Mio. im Vorjahr. Das Konzernergebnis nach Minderheiten beläuft sich ebenfalls auf € 7,9 Mio. nach € -7,6 Mio. im Vorjahr.

b. Geschäftsbereiche des Bau-Vereins

In den folgenden Ausführungen wird auf die einzelnen Geschäftsbereiche des Konzerns eingegangen.

Segment Wohnimmobilien

Die gesamten Umsatzerlöse im Segment Wohnimmobilien des Konzerns sanken im Geschäftsjahr 2010 um 53,6% auf € 39,3 Mio. gegenüber € 84,7 Mio. im Vorjahr.

Den größten Anteil an den Umsatzerlösen hatte die Region Berlin, die auch die Immobilien der Region Leipzig beinhaltet, mit € 20,3 Mio. in 2010 nach € 21,4 Mio. im Vorjahr. Die Umsatzerlöse in der Region Hamburg, die auch den übrigen Immobilienbestand im norddeutschen Raum umfasst, reduzierten sich von € 48,8 Mio. im Jahr 2009 auf € 11,8 Mio. in 2010. Grund hierfür war die planmäßige Verringerung der Verkaufsaktivitäten.

Das beste Segmentergebnis erzielte die Region Berlin mit einem positiven Segmentergebnis von € 12,8 Mio. (Vj. € -2,2 Mio.) und damit dem höchsten Ergebnisbeitrag für das Segment Wohnen. Das überaus positive Segmentergebnis konnte dabei auch aufgrund der Neubewertungsergebnisse in der Region Berlin von € 9,0 Mio. erzielt werden.

Das Gesamtergebnis des Segments Wohnen betrug in 2010 € 23,0 Mio. nach € 4,9 Mio. im Vorjahr.

Segment Gewerbe

Die Umsatzerlöse im Segment Gewerbe stiegen von € 0,3 Mio. im Vorjahr auf € 1,2 Mio. in 2010. Ausschlaggebend war, dass sich die im vierten Quartal 2009 erfolgte Akquisition der Firmenzentrale in Hamburg im Jahr 2010 in den Umsätzen erstmals voll auswirkte. Darüber hinaus wurde im dritten Quartal 2010 eine Gewerbeimmobilie in Magdeburg erworben. Das Segmentergebnis belief sich auf € 1,0 Mio. nach € -0,1 Mio. im Vorjahr.

Segment Dienstleistungen

Im Segment Dienstleistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse von € 2,0 Mio. (Vj. € 3,8 Mio.) erzielt. Dabei entfielen Umsätze von € 0,9 Mio. (Vj. € 1,8 Mio.) auf konzerninterne Tätigkeiten. Ursächlich für den Rückgang der Umsätze ist die Verlagerung der Hausverwaltung für Konzerngesellschaften außerhalb des Bau-Vereins in andere Gesellschaften des TAG-Konzerns. Parallel zum Rückgang der Umsatzerlöse sank auch das Segmentergebnis nach € 3,4 Mio. im Vorjahr auf € 1,5 Mio. in 2010.

7. Finanz- und Vermögenslage

a. Bilanz

Die Konzernbilanzsumme des Bau-Vereins betrug Ende 2010 € 305,4 Mio. nach € 297,5 Mio. im Vorjahr. Das Eigenkapital vor Minderheitenanteile belief sich auf € 103,3 Mio. (Eigenkapitalquote von 33,8%) gegenüber € 94,3 Mio. in 2009 (Eigenkapitalquote von 31,7%). Hauptgrund des Anstiegs des Eigenkapitals ist das Konzernergebnis von € 7,9 Mio.

Die Renditeliegenschaften sowie die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um € 13,8 Mio. von € 280,5 Mio. auf € 294,3 Mio. Im Jahr 2010 wurden Immobilien zum Buchwert von € 22,3 Mio. neu erworben. Weiterhin erhöhten sich die Renditeliegenschaften um € 11,8 Mio. aufgrund der Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert.

Im Gegenzug reduzierte sich das Immobilienvolumen durch Verkäufe. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2010 Vorratsimmobilien in Höhe von € 42,4 Mio. in die Renditeliegenschaften umgliedert, da diese Objekte langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Die liquiden Mittel beliefen sich auf € 3,0 Mio. zum 31. Dezember 2010 nach € 4,4 Mio. zum Ende des Vorjahres.

b. Investitionen

Wesentliche Investitionen des Geschäftsjahres wurden für den Erwerb zweier Immobilienpakete in Lübeck bzw. in Norddeutschland sowie von zwei Einzelimmobilien in Schwerin und Magdeburg mit insgesamt € 22,3 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) getätigt.

c. Finanzierungen

Die gesamten Verbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich leicht von € 203,1 Mio. in 2009 auf € 202,0 Mio. in 2010. Der Bau-Verein wies am Jahresende 2010 folgende Finanzstruktur aus:

| | Gesamt T€ 31.12.2010 | Gesamt T€ 31.12.2009 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteile) | 103.396 | 94.396 |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitute | 182.566 | 179.690 |
| Sonstiges Fremdkapital | 19.440 | 23.397 |
| Bilanzsumme | 305.402 | 297.483 |

Dabei beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf € 167,7 Mio. im Vergleich zu € 115,0 Mio. im Vorjahr, während sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von € 64,7 Mio. auf € 14,9 Mio. verminderten, was hauptsächlich durch Umfinanzierung in Kredite mit längerfristiger Laufzeit erzielt wurde.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in 2010 betrug, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, 4,5% (Vj. 4,5%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden, unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte, kumulierte negative Marktwertveränderungen aus Zinsswaps von € -1,9 Mio. (Vj. € -3,0 Mio.) erfasst.

Mit einem LTV (Loan to Value) von 61,0% und einer Eigenkapitalquote von 33,8% weist der Bau-Verein auch zum Jahresende 2010 eine im Branchenvergleich solide Bilanzstruktur auf und ist ausreichend finanziert. Der LTV des Unternehmens berechnet sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich der liquiden Mittel im Verhältnis zum Immobilienvolumen.

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.

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

Die Ertragslage hat sich in 2010 durch Leerstandsabbau, Steigerung des Mietergebnisses und Kostensenkungen deutlich verbessert. Die positiven Ergebnisse der Neubewertungen der Renditeliegenschaften bestätigen die Verbesserungen im operativen Geschäft. Durch Zukäufe von Immobilien wurde die Ertragsstärke des Kerngeschäfts langfristig erhöht. Die Eigenkapitalquote von 33,8% liegt weiterhin im Branchenvergleich auf einem hohen 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 übertragen worden. In der Folge wurde der Bau-Verein Konzern ab 2010 mit erhöhten Personalkostenumlagen durch die TAG belastet.

9. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 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 bewertenden 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 ratierlich, 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 direkte 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 mindes-

tens 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 zustände. 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 § 315 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 Werterschätzung 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, das 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 Finanzierungsaufgaben (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 Marktzinsniveaus 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 Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Bau-Vereins 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 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 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.

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Konzernbilanz zum 31.12.2010

| AKTIVA | | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|------------------------------------|--|----------|------------|------------|
| | | | T€ | T€ |
| | | (Anhang) | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | | | |
| | Renditeliegenschaften | 1 | 245.176 | 174.445 |
| | Immaterielle Vermögenswerte | 2 | 0 | 7 |
| | Sachanlagen | 3 | 10.686 | 8.897 |
| | Anteile an assoziierten Unternehmen | 4 | 36 | 14 |
| | Andere finanzielle Vermögenswerte | 5 | 281 | 342 |
| | Latente Steuern | 6 | 3.320 | 6.401 |
| | | | 259.499 | 190.106 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | | |
| | Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten | 7 | 38.523 | 90.678 |
| | Andere Vorräte | 7 | 249 | 205 |
| | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8 | 1.607 | 1.727 |
| | Ertragsteuererstattungsansprüche | 8 | 159 | 170 |
| | Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 8 | 2.325 | 3.651 |
| | Liquide Mittel | 9 | 3.040 | 4.361 |
| | | | 45.903 | 100.792 |
| | Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen | 10 | 0 | 6.585 |
| | | | 305.402 | 297.483 |

Konzernbilanz zum 31.12.2010

| PASSIVA | | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------------------|---|----------|------------|------------|
| | | | T€ | T€ |
| | | (Anhang) | | |
| Eigenkapital | | | | |
| | Gezeichnetes Kapital | 11 | 69.800 | 69.800 |
| | Kapitalrücklage | 12 | 12.680 | 12.680 |
| | Andere Rücklagen | 13 | 13.360 | 12.278 |
| | Bilanzgewinn/-verlust | 14 | 7.430 | -476 |
| | Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | | 103.270 | 94.282 |
| | Minderheitenanteile | 15 | 126 | 114 |
| | | | 103.396 | 94.396 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | | | |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16 | 167.711 | 114.969 |
| | Rückstellungen für Pensionen | 17 | 1.801 | 1.880 |
| | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 18 | 1.724 | 1.877 |
| | | | 171.236 | 118.726 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | | |
| | Sonstige Rückstellungen | 19 | 2.577 | 8.249 |
| | Ertragsteuerschulden | 20 | 1.380 | 1.147 |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16 | 14.855 | 64.721 |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 21 | 1.941 | 1.656 |
| | Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 22 | 10.017 | 8.588 |
| | | | 30.770 | 84.361 |
| | | | 305.402 | 297.483 |

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

| | | 2010 | 2009 |
|---|----------|---------------|----------------|
| | | T€ | T€ |
| | (Anhang) | | (angepasst) |
| Gesamte Umsatzerlöse | 23 | 41.270 | 87.634 |
| Umsätze aus Vermietung | 23 | 17.132 | 17.313 |
| Aufwendungen aus Vermietung | 26 | -3.925 | -6.947 |
| Mietergebnis | | 13.207 | 10.366 |
| Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 23 | 17.114 | 33.387 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 26 | -17.615 | -31.817 |
| Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien | | -501 | 1.570 |
| Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 23 | 5.991 | 34.885 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 26 | -6.040 | -35.701 |
| Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften | | -49 | -816 |
| Dienstleistungsumsätze | 23 | 1.033 | 2.049 |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen | 26 | -471 | -441 |
| Dienstleistungsergebnis | | 562 | 1.608 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 24 | 1.860 | 1.769 |
| Neubewertung der Renditeliegenschaften | | 12.775 | -4.872 |
| Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften | | -986 | 0 |
| Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften | 25 | 11.789 | -4.872 |
| Rohergebnis | | 26.868 | 9.625 |
| Personalaufwand | 27 | -983 | -5.100 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 28 | -245 | -359 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | 29 | -52 | -493 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 30 | -5.715 | -7.016 |
| EBIT | | 19.873 | -3.343 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 31 | 22 | 0 |
| Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen | 32 | 0 | 1.796 |
| Zinsertrag | 33 | 983 | 2.443 |
| Zinsaufwand | 33 | -10.092 | -11.635 |
| EBT | | 10.786 | -10.739 |
| Ertragsteuern | 34 | -2.760 | 3.124 |
| Sonstige Steuern | 35 | -100 | -7 |
| Konzernergebnis | | 7.926 | -7.622 |
| davon auf Minderheiten entfallend | 15 | 20 | -11 |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | | 7.906 | -7.611 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert, in €) | 36 | 0,34 | -0,33 |

Konzerngesamtergebnisrechnung

| | | 2010 | 2009 |
|---|----------|--------------|---------------|
| | (Anhang) | T€ | T€ |
| Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung | | 7.926 | -7.622 |
| Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting | 13 | 1.598 | -837 |
| Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste | 6 | -516 | 270 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | | 1.082 | -567 |
| Konzerngesamtergebnis | | 9.008 | -8.189 |
| davon auf Minderheiten entfallend | 15 | 20 | -11 |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | | 8.988 | -8.178 |

Konzernkapitalflussrechnung

| | | 2010 | 2009 |
|--|----------|----------------|----------------|
| | (Anhang) | T€ | T€ |
| Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend) | | 7.906 | -7.611 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 28 | 245 | 359 |
| Verluste Abgänge Gemeinschaftsunternehmen | | 747 | 0 |
| Gewinne Abgänge andere finanzielle Vermögenswerte | 5 | 0 | -217 |
| Ergebnis assoziierte Unternehmen | 31 | -22 | 0 |
| Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften | 25 | -11.789 | 4.872 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | 39 | 52 | 493 |
| Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen | 31 | 0 | -1.796 |
| Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften | 1 | 49 | 816 |
| Veränderung der latenten Steuern | 6 | 3.051 | -3.463 |
| Veränderung der Rückstellungen | 17, 19 | -3.862 | -268 |
| Veränderung Forderungen und andere Aktiva | 7,8,9,10 | 16.002 | 40.777 |
| Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva | 18,20,22 | -284 | -2.425 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | 12.295 | 31.537 |
| Auszahlungen Investitionen in Renditeliegenschaften | 1 | -22.272 | -12.368 |
| Einzahlungen Abgänge von Renditeliegenschaften | 1 | 5.991 | 34.885 |
| Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 2, 3 | -7 | -8.122 |
| Einzahlungen Endkonsolidierungen abzüglich abgegangene liquide Mittel | | -2.283 | 0 |
| Auszahlungen Erstkonsolidierungen abzüglich übernommene liquide Mittel | | -276 | 0 |
| Einzahlungen Abgänge andere finanzielle Vermögenswerte | 5 | 0 | 969 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | -18.847 | 15.364 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten | 16 | 15.141 | 7.541 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten | 16 | -13.004 | -37.509 |
| Einzahlungen aus Aufnahme von Darlehen verbundener Unternehmen | 22 | 12.815 | 0 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen verbundener Unternehmen | 22 | -10.460 | -20.329 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | 4.492 | -50.297 |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel | | -2.060 | -3.396 |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode | 9 | -2.475 | 921 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 9 | -4.535 | -2.475 |

Konzerneigenkapitalentwicklung

| | Anteilseigner des Mutterunternehmens | | | | | | | | Summe Eigenkapital |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|
| | (Anhang) | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Gewinn- rücklagen | Rücklage Hedge- Accounting | Bilanz- gewinn/ -verlust | Summe | Minder- heiten- anteile | |
| | | | | | | | | | |
| Stand 1.1.2009 | | 69.800 | 12.680 | 15.255 | -2.410 | 7.135 | 102.460 | 109 | 102.569 |
| Konzerngesamtergebnis | | 0 | 0 | 0 | -567 | -7.611 | -8.178 | -11 | -8.189 |
| Sonstige Veränderungen Minderheiten | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 16 |
| Stand 31.12.2009 | | 69.800 | 12.680 | 15.255 | -2.977 | -476 | 94.282 | 114 | 94.396 |
| Konzerngesamtergebnis | | 0 | 0 | 0 | 1.082 | 7.906 | 8.988 | 20 | 9.008 |
| Sonstige Veränderungen Minderheiten | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -8 | -8 |
| Stand 31.12.2010 | | 69.800 | 12.680 | 15.255 | -1.895 | 7.430 | 103.270 | 126 | 103.396 |

Konzernsegmentberichterstattung

| | Wohn- Immobilien Hamburg | Wohn- Immobilien Berlin | Wohn- Immobilien München | Wohn- Immobilien NRW | Wohn- Immobilien Sonstige | Summe Wohn- immobilien | Gewerbe- immobilien | Dienst- leistungen | Übrige Aktivitäten | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse | 11.836 | 20.303 | 1.936 | 2.084 | 3.106 | 39.265 | 1.214 | 1.953 | 47 | -1.209 | 41.270 |
| <i>Vorjahr</i> | 48.842 | 21.382 | 3.988 | 2.055 | 8.420 | 84.687 | 303 | 3.814 | 673 | -1.843 | 87.634 |
| - davon externe Erlöse | 11.836 | 20.303 | 1.936 | 2.084 | 3.106 | 39.265 | 925 | 1.033 | 47 | 0 | 41.270 |
| <i>Vorjahr</i> | 48.842 | 21.382 | 3.988 | 2.055 | 8.420 | 84.687 | 225 | 2.049 | 673 | 0 | 87.634 |
| - davon konzerninterne Erlöse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 289 | 920 | 0 | -1.209 | 0 |
| <i>Vorjahr</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 78 | 1.765 | 0 | -1.843 | 0 |
| Segmentergebnis | 6.307 | 12.825 | 539 | 2.807 | 481 | 22.959 | 965 | 1.481 | -104 | -293 | 25.008 |
| <i>Vorjahr</i> | 4.049 | -2.236 | 994 | 835 | 1.277 | 4.919 | -68 | 3.373 | -217 | -150 | 7.657 |
| davon Neubewertung Renditeliegenschaften | 2.894 | 8.983 | -502 | 1.290 | 49 | 12.714 | 61 | 0 | 0 | 0 | 12.775 |
| <i>Vorjahr</i> | 121 | -4.578 | -9 | -110 | 39 | -4.537 | -335 | 0 | 0 | 0 | -4.672 |
| davon Ergebnis Erstkonsolidierung Objektgesellschaften | -763 | 0 | 0 | 0 | 0 | -763 | -223 | 0 | 0 | 0 | -986 |
| <i>Vorjahr</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nicht zugeordnete sonstige betriebliche Erträge | | | | | | | | | | | 1.860 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | 1.769 |
| Rohergebnis | | | | | | | | | | | 26.868 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | 9.625 |
| Übrige nicht zugeordnete Erträge und Aufwendungen | | | | | | | | | | | -18.082 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | -20.365 |
| EBT | | | | | | | | | | | 10.786 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | -10.739 |
| Segmentvermögen | 98.791 | 108.215 | 24.683 | 29.240 | 12.531 | 273.460 | 20.868 | 0 | 0 | 0 | 294.328 |
| <i>Vorjahr</i> | 83.638 | 110.253 | 25.756 | 27.950 | 13.234 | 260.831 | 19.700 | 0 | 0 | 0 | 280.531 |
| Nicht zugeordnetes Vermögen | | | | | | | | | | | 11.074 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | 16.952 |
| Vermögen Gesamt | | | | | | | | | | | 305.402 |
| <i>Vorjahr</i> | | | | | | | | | | | 297.483 |

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2010

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „Bau-Verein AG“ oder „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ genannt) zum 31. Dezember 2010 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

| | |
|----------|---|
| IFRS 1 | Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert) |
| IFRS 2 | Anteilsbasierte Vergütungen (geändert) |
| IFRS 3 | Unternehmenszusammenschlüsse (geändert) |
| IFRS 5 | Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche (geändert) |
| IAS 27 | Konzern- und Einzelabschlüsse (geändert) |
| IAS 28 | Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert) |
| IAS 39 | Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (geändert) |
| IFRIC 17 | Sachausschüttungen an Eigentümer (neu) |
| IFRIC 18 | Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (neu) |
| Diverse | IFRS Verbesserungsprojekt 2009 |

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Konzernabschluss nicht wesentlich ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

| | |
|----------|---|
| IFRS 1 | Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010) |
| IFRS 7 | Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010) |
| IFRS 9 | Finanzinstrumente (neu, verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013) |
| IAS 24 | Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011) |
| IAS 32 | Finanzinstrumente: Darstellung (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Februar 2010) |
| IFRIC 14 | IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011) |
| IFRIC 19 | Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010) |
| Diverse | IFRS Verbesserungsprojekt 2010 |

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 2365 eingetragene Bau-Verein AG übt ihre Geschäftstätigkeit unter der Anschrift 20457 Hamburg, Steckelhörn 5 aus. Der Bau-Verein beschäftigt sich im Wesentlichen mit dem Erwerb, der Vermietung, der Verwaltung und der Veräußerung inländischer Wohnimmobilien, zu einem geringeren Teil werden auch inländische Gewerbeimmobilien gehalten sowie immobiliennahe Dienstleistungen erbracht.

Nach der Satzung ist Gegenstand des Unternehmens die Errichtung von Gebäuden aller Art für eigene und fremde Rechnung sowie der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Erbringung aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben und die mit dem Immobiliensektor zusammenhängenden Dienstleistungen.

Mutterunternehmen der Gesellschaft ist die TAG Immobilien AG mit Sitz in Hamburg, die zum Stichtag 91,6% (Vj. 90,5%) der Stimmrechte der Bau-Verein AG hält.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der Bau-Verein AG wurde durch den Vorstand am 25. März 2011 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Bau-Verein AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die Bau-Verein AG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zu Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der Kauf und Verkauf von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird wie ein unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen

und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Minderheiten entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Nachfolgende Unternehmen werden zum Stichtag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Mutterunternehmen)
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Bauregie GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg (100%)
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg (100%)
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg (100%)
- BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg (100%)
- G+R City Immobilien GmbH, Berlin (100%)
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg (100%)
- VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin (100%)
- Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg (100%)
- Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (100%)
- VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin (94%)
- ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund (66,7%)
- Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg (91,5%)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG und die Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 1. August 2010 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Diese Erwerbe von Objektgesellschaften ohne eigenen Geschäftsbetrieb stellten keine Unternehmenserwerbe im Sinne von IFRS 3 dar. Des Weiteren hat sich der Konsolidierungskreis durch eine konzerninterne Verschmelzung geändert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wurde die Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg, auf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH verschmolzen.

Nachfolgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- An den Obstgärten Verwaltungs GmbH, Ingelheim (50%)
- An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG, Ingelheim (50%)
- DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg (50%), bis 31. Mai 2010
- DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg (50%), bis 31. Mai 2010

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 veräußert. Aus dem Verkauf resultierte ein Verlust von T€ 747, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Die Gesellschaftsanteile an der An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG und an der An den Obstgärten Verwaltungs GmbH wurden kurz nach dem Stichtag veräußert, nach vorläufigen Ermittlungen ergibt sich ein leichter Veräußerungsgewinn.

In Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen sind bzw. waren nur die 50%ige Beteiligung An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG und die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG von wesentlicher Bedeutung. Für diese Gesellschaften liegen zum 31. Dezember 2010 folgende Finanzinformationen vor:

| Gemeinschaftsunternehmen | Vermögenswerte T€ | Schulden T€ | Umsatzerlöse T€ | Ergebnis T€ |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| An den Obstgärten Bauträger GmbH & Co. KG | 7.741 (Vj. 8.130) | 8.285 (Vj. 8.416) | 4.806 (Vj. 2.804) | -258 (Vj. 209) |
| DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG (Werte 31.05.2010) | 8.148 (Vj. 8.513) | 4.213 (Vj. 4.473) | 3 (Vj. 87) | -64 (Vj. 212) |

Die angegebenen Vermögenswerte und Schulden betreffen jeweils kurzfristige Vermögenswerte und Schulden.

Nachfolgende Unternehmen werden im Geschäftsjahr im Wege der Equity Bilanzierung als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

- GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg (50%)
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg (50%)

Für diese assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2010 die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen vorhanden:

| Assoziierte Unternehmen | Vermögenswerte T€ | Schulden T€ | Umsatzerlöse T€ | Ergebnis T€ |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg | 5.680 (Vj. 5.606) | 5.636 (Vj. 5.605) | 412 (Vj. 411) | 68 (Vj. 6) |
| Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg | 32 (Vj. 31) | 3 (Vj. 1) | 1 (Vj. 2) | 0 (Vj. 0) |

Nachfolgende Unternehmen, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen (zugleich Angaben zum Beteiligungsbesitz nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2 HGB):

| Nicht einbezogene Unternehmen | Beteiligungsquote % | Ergebnis nach HGB 2010 T€ | Eigenkapital nach HGB 31.12.2010 T€ |
|---|------------------------|---------------------------------|---|
| BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg | 100,00 | 16 | 462 |
| Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg | 100,00 | 5 | 52 |

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Renditeliegenschaften

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung von den kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt mit Hilfe externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Im Wesentlichen kommt dabei das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Anwendung. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden, sofern vorhanden, mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahre (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für evtl. Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die in der Regel auf Basis des Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen sowie ggf. erforderliche Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertminderungen werden vorgenommen, wenn der erzielbare Betrag (der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert) den Buchwert unterschreitet.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Die Wertveränderungen von Sicherungsinstrumenten werden im Rahmen des Hedge Accountings im zulässigen Umfang direkt im Eigenkapital verrechnet. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus solchen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder zumindest ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festem Fälligkeitstermin werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte eingestuft und zu Anschaffungskosten – abzüglich Tilgungen und unter Amortisation einer Differenz zwischen ursprünglichem und rückzahlbarem Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bewertet. Wertminderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z.B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswertes oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen im Immobilienbereich resultieren, sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und an den Umfang von zukünftig wahrscheinlich zur Verfügung stehendem zu versteuernden Einkommen angepasst.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt

wird, erwartet wird. Dabei werden die aus Sicht des Bilanzstichtages im voraussichtlichen Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit von weniger als drei Monaten.

Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabe-kosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Sensitivitätsanalysen und der Dollar-Offset-Methode.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet.

Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Rückstellungen für Pensionen

Der Konzern verfügte in der Vergangenheit über einen leistungsorientierten Versorgungsplan für ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen. Die Aufwendungen für die im Rahmen dieses Versorgungsplans gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der als Schuld zu erfassende Betrag ist die Summe der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtung und der nicht ergebniswirksam erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste abzüglich eines noch nicht erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwands und des beizulegenden Zeitwerts des zur unmittelbaren Erfüllung gegebenenfalls vorhandenen Planvermögens.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht derer der Mieterträge. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades zum Bilanzstichtag des Geschäfts erfasst, sofern das Ergebnis aus dem Dienstleistungsgeschäft verlässlich geschätzt werden kann. Der Fertigstellungsgrad bestimmt sich durch die mit dem Auftraggeber vereinbarten Honorare für die einzelnen Aufträge bzw. Auftragsstufen.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. in dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen bilanziert.

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse, die in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden, dar. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag T€ 245.176 (Vj. T€ 174.445).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten T€ 38.523 (Vj. T€ 90.678).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Hierbei wurde unterstellt, dass steuerliche Verlustvorträge – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren nutzbar sind. Der Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich zum Stichtag auf T€ 3.320 (Vj. T€ 6.401).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigungen und Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 2.577 (Vj. T€ 8.249).

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 wurden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung nachfolgende Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage des Konzerns ermöglichen und ohne Auswirkung auf das Konzernergebnis blieben:

- Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten werden nicht mehr als Umsätze aus Vermietung gezeigt sondern mit den Aufwendungen aus Vermietung saldiert. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Umsatzerlöse aus Vermietung von bisher T€ 26.060 um T€ 8.747 auf T€ 17.313 und die Aufwendungen aus Vermietung von bisher T€ 15.694 um T€ 8.747 auf T€ 6.947.
- Weiterhin wurden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen gesondert ausgewiesen. Diese Aufwendungen beinhalten ausschließlich Personalkosten. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen reduzierten sich hierdurch für 2009 die Personalaufwendungen von T€ 5.541 um T€ 441 auf T€ 5.100. In Höhe von T€ 441 wurden für 2009 Aufwendungen aus Dienstleistungen erfasst.
- Schließlich wurde erstmalig in Bezug auf das gesamte Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften unterschieden nach dem Ergebnis aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften und der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Da in 2009 keine Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften erfolgte, war eine Anpassung der Vorjahreszahlen nicht erforderlich.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Bewertungsverluste in Höhe von T€ 4.878 (Vj. T€ 5.452) und Bewertungsgewinne in Höhe von T€ 16.667 (Vj. T€ 580) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Bewertungsergebnis von T€ 11.789 (Vj. T€ -4.872).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

| Renditeliegenschaften | T€ |
|--|---------|
| Stand per 1.1.2009 | 203.615 |
| Zugänge durch Erwerb | 12.368 |
| Marktwertveränderungen zum 31.12.2009 | -4.872 |
| Übertragung in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen | -965 |
| Abgang durch Verkauf | -35.701 |
| Stand per 31.12.2009 | 174.445 |
| Zugang durch Erwerb | 22.272 |
| Übertragungen aus den zum Verkauf bestimmten Grundstücken | 42.372 |
| Übertragung in das Sachanlagevermögen | -1.980 |
| Marktwertveränderungen zum 31.12.2010 | 12.775 |
| Abgang durch Verkauf | -4.708 |
| Stand per 31.12.2010 | 245.176 |

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von T€ 245.176 (Vj. T€ 174.445) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

| Renditeliegenschaften | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Mieterlöse | 13.202 | 12.945 |
| Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.) | -2.540 | -5.260 |
| Gesamt | 10.662 | 7.685 |

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

| | 31.12.2010 | | 31.12.2009 | |
|--|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | Durchschnittl. | Spanne | Durchschnittl. | Spanne |
| Liegenschaftszins in % | 5,21% | 4,25% - 6,5% | 5,73% | 4,40% - 6,75% |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 41 | 32 - 50 | 42 | 34 - 52 |
| Instandhaltungskosten €/m ² | 8,4 | 5,0 - 11,5 | 6,9 | 5,0 - 12,0 |
| Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag | 4,20% | 1,0% - 7,0% | 3,30% | 1,0% - 5,0% |

2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, die im Wesentlichen erworbene Software beinhalten, ist nachfolgend dargestellt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden, wie auch im Vorjahr, keine Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst.

| Immaterielle Vermögenswerte | T€ |
|--------------------------------------|-----|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | |
| Stand per 1.1.2009 | 180 |
| Zugänge 2009 | 0 |
| Abgänge 2009 | -73 |
| Stand per 31.12.2009 | 107 |
| Zugänge 2010 | 0 |
| Abgänge 2010 | -41 |
| Stand per 31.12.2010 | 66 |

| Immaterielle Vermögenswerte | T€ |
|-----------------------------|-----|
| Kumulierte Abschreibungen | |
| Stand per 1.1.2009 | 154 |
| Zugänge 2009 | 19 |
| Abgänge 2009 | -73 |
| Stand per 31.12.2009 | 100 |
| Zugänge 2010 | 7 |
| Abgänge 2010 | -41 |
| Stand per 31.12.2010 | 66 |

| | |
|---------------------|---|
| Buchwert 31.12.2009 | 7 |
| Buchwert 31.12.2010 | 0 |

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt:

| Sachanlagen Anschaffungs- und Herstellungskosten | Immobilien T€ | Betriebs- und Geschäftsaus- stattung T€ | Summe T€ |
|---|------------------|--|-------------|
| Stand per 1.1.2009 | 2.329 | 706 | 3.035 |
| Zugänge 2009 | 8.103 | 19 | 8.122 |
| Abgänge 2009 | 0 | -453 | -453 |
| Stand per 31.12.2009 | 10.432 | 272 | 10.704 |
| Zugänge 2010 | 2.020 | 7 | 2.027 |
| Abgänge 2010 | 0 | -213 | -213 |
| Stand per 31.12.2010 | 12.452 | 66 | 12.518 |

| Kumulierte Abschreibungen | Immobilien T€ | Betriebs- und Geschäftsaus- stattung T€ | Summe T€ |
|---------------------------|------------------|--|-------------|
| Stand per 1.1.2009 | 1.305 | 615 | 1.920 |
| Zugänge 2009 | 81 | 36 | 117 |
| Wertminderungen 2009 | 223 | 0 | 223 |
| Abgänge 2009 | 0 | -453 | -453 |
| Stand per 31.12.2009 | 1.609 | 198 | 1.807 |
| Zugänge 2010 | 213 | 25 | 238 |
| Wertminderungen 2010 | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge 2010 | 0 | -213 | -213 |
| Stand per 31.12.2010 | 1.822 | 10 | 1.832 |

| | | | |
|---------------------|--------|----|--------|
| Buchwert 31.12.2009 | 8.823 | 74 | 8.897 |
| Buchwert 31.12.2010 | 10.630 | 56 | 10.686 |

Innerhalb der Sachanlagen sind Immobilien mit einem Buchwert von T€10.630 (Vj. T€8.823) durch Grundpfandrechte und Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

| Anteile an assoziierten Unternehmen | T€ |
|---------------------------------------|----|
| Stand per 1.1.2009 | 14 |
| Anteilige Gewinne des Geschäftsjahres | 0 |
| Stand per 31.12.2009 | 14 |
| Anteilige Gewinne des Geschäftsjahres | 22 |
| Stand per 31.12.2010 | 36 |

Ein anteiliger Verlust assoziierter Unternehmen wird nicht erfasst, sofern der Beteiligungsbuchwert des jeweiligen assoziierten Unternehmens bereits Null erreicht hat und keine Verpflichtung besteht, für einen weiteren Verlust einzustehen. Ein anteiliger Gewinn in Höhe von T€ 12 (Vj. T€ 3) wurde dementsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erfasst. Nicht erfasste Verluste haben sich zum Stichtag auf T€ 0 (Vj. T€ 70) reduziert.

5. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte setzen sich überwiegend aus den unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Anteilen an verbundenen Unternehmen zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

| Anschaffungs- und Herstellungskosten | T€ |
|--------------------------------------|--------|
| Stand per 1.1.2009 | 4.017 |
| Zugänge 2009 | 0 |
| Abgänge 2009 | -751 |
| Stand per 31.12.2009 | 3.266 |
| Zugänge 2010 | 0 |
| Abgänge 2010 | -2.985 |
| Stand per 31.12.2010 | 281 |

| Abschreibungen | T€ |
|----------------------|--------|
| Stand per 1.1.2009 | 2.924 |
| Zugänge 2009 | 0 |
| Abgänge 2009 | 0 |
| Stand per 31.12.2009 | 2.924 |
| Zugänge 2010 | 0 |
| Abgänge 2010 | -2.924 |
| Stand per 31.12.2010 | 0 |

| | |
|---------------------|-----|
| Buchwert 31.12.2009 | 342 |
| Buchwert 31.12.2010 | 281 |

6. Aktive und passive latente Steuern

Die Zusammensetzung der latenten Steuern in der Konzernbilanz stellt sich wie folgt dar:

| Latente Steuern | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|---|------------------|------------------|
| Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag) | 18.942 | 15.471 |
| Bewertung Renditeliegenschaften | -17.285 | -10.850 |
| Bewertungsergebnis Hedge-Accounting | 1.105 | 1.462 |
| Übrige | 558 | 318 |
| Summe | 3.320 | 6.401 |

Die erwarteten Realisationszeitpunkte liegen mit T€ 2.292 (Vj. T€ 1.121) innerhalb eines Jahres und mit T€ 1.028 (Vj. T€ 5.280) nach mehr als einem Jahr.

7. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten und andere Vorräte

Die Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahrs sind nachfolgend dargestellt:

| Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Stand per 1.1. | 90.678 | 119.466 |
| Zugänge | 7.287 | 2.212 |
| Abgänge | -17.070 | -31.000 |
| Übertragungen in die Renditeliegenschaften | -42.372 | 0 |
| Stand per 31.12. | 38.523 | 90.678 |

| | | |
|--|--------|--------|
| hiervon mit Grundpfandrechten und Abtretung von Mieteinnahmen besichert | 38.523 | 90.678 |
|--|--------|--------|

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurden im Geschäftsjahr, wie in den Vorjahren, Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug dabei rund 2,2% (Vj. rund 3,3%). Insgesamt beliefen sich die aktivierten Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr auf T€49 (Vj. T€90).

Der unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Bestand an unfertigen und fertigen Bauten enthält auch Immobilien, deren Veräußerung aus Sicht des Bilanzstichtages voraussichtlich erst nach mehr als zwölf Monate erfolgen wird. Der diesbezügliche Betrag wird auf rund €30 Mio. (Vj. €73 Mio.) geschätzt.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

| Andere Vorräte | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten | 192 | 164 |
| Heizölbestände | 57 | 41 |
| Summe | 249 | 205 |

8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuererstattungsansprüche und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Forderungen aus Vermietung | 1.400 | 1.248 |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 205 | 425 |
| Übrige | 2 | 54 |
| Gesamt | 1.607 | 1.727 |

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von T€ 52 (Vj. T€ 493) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen Vorräte und Forderungen enthalten. Die Buchwerte der Forderungen betragen zum 31. Dezember 2010 nach Wertminderung T€ 262 (Vj. T€ 1.154).

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

| Einzelwertberichtigungen | T€ |
|--------------------------|-------|
| Stand per 1.1.2009 | 773 |
| Verbrauch 2009 | -181 |
| Auflösung 2009 | -7 |
| Zugänge 2009 | 431 |
| Stand per 31.12.2009 | 1.016 |
| Verbrauch 2010 | -102 |
| Auflösung 2010 | -184 |
| Zugänge 2010 | 26 |
| Stand per 31.12.2010 | 756 |

Die Ertragsteuererstattungsansprüche enthalten Steuerrückforderungen zur Körperschaftsteuer, einschließlich Solidaritätszuschlag, und zur Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Forderungen gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen | 1.036 | 1.215 |
| Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen | 592 | 584 |
| Forderungen gegen assoziierte Unternehmen | 214 | 202 |
| Positive Marktwerte Zinsderivate | 16 | 1 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 2 | 3 |
| Übrige | 465 | 1.646 |
| Gesamt | 2.325 | 3.651 |

9. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

Innerhalb der liquiden Mittel sind zum Stichtag Bankguthaben von T€ 21 (Vj. T€ 684) zur Barhinterlegung von Bürgschaften verpfändet und damit nicht frei verfügbar. Während der Verpfändung erfolgt eine marktübliche Verzinsung.

10. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Die Position enthielt im Vorjahr ausschließlich zur Veräußerung bestimmte Renditeliegenschaften. Der Entschluss zur Veräußerung resultierte aus einer Entscheidung des Vorstands und diente im Wesentlichen der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Die im Vorjahr ausgewiesenen Renditeliegenschaften wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Den Renditeliegenschaften waren keine Verbindlichkeiten direkt zuzurechnen. Verluste aus der Bewertung dieser Vermögenswerte mit dem beizulegenden Zeitwert waren im Vorjahr mit T€ 858 zu verzeichnen und wurden ergebniswirksam in der Position Neubewertung der Renditeliegenschaften erfasst.

Die Renditeliegenschaften wurden in der Segmentberichterstattung im Segment Wohnimmobilien (Region Berlin) ausgewiesen.

11. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Bau-Verein AG beträgt wie im Vorjahr € 69.799.980,00. Das Grundkapital ist in 23.266.660 Stückaktien eingeteilt und voll einbezahlt. 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 € 34.899.990,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien (bis zu 11.633.330 Stück) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 12.000.000,00, 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.

12. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie Entnahmen zum Ausgleich handelsrechtlicher Jahresfehlbeträge. Zur Entwicklung der Position im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

13. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

| Andere Rücklagen | 2010 T€ | 2009 T€ |
|-------------------------------|------------|------------|
| Gesetzliche Rücklage | 1.790 | 1.790 |
| Bauerneuerungsrücklage | 1.023 | 1.023 |
| Andere Gewinnrücklagen | 12.442 | 12.442 |
| Rücklage für Hedge Accounting | -1.895 | -2.977 |
| Gesamt | 13.360 | 12.278 |

Die gesetzliche Rücklage entspricht den Regelungen des § 150 AktG. Die Bauerneuerungsrücklage wurde aufgrund einer in Vorjahren gültigen Satzungsbestimmung gebildet und hat aktuell keine eigene Zweckbestimmung. Die anderen Gewinnrücklagen betreffen thesaurierte Gewinne aus Vorjahren.

Die Rücklage für Hedge Accounting beinhaltet Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten (Cashflow Hedges) nach Abzug latenter Ertragsteuereffekte. Diese Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

| Rücklage für Hedge-Accounting | 2010 T€ | 2009 T€ |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Bestand 1.1. | -2.977 | -2.410 |
| Unrealisierte Gewinne und Verluste | 935 | -1.012 |
| Ergebniswirksam erfaßt | 663 | 175 |
| Saldo | 1.598 | -837 |
| Latenter Steuereffekt | -516 | 270 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | 1.082 | -567 |
| Bestand zum 31.12. | -1.895 | -2.977 |

Die ergebniswirksam innerhalb des Zinsergebnisses erfassten Beträge betreffen sowohl so genannte „Overhedges“ als auch aus der Rücklage für Hedge-Accounting umzubuchende Beträge, die aufgrund des Eintritts der erwarteten Transaktion erfolgswirksam wurden.

14. Bilanzgewinn/-verlust

Die Entwicklung des Bilanzgewinns (Vj. Bilanzverlust) kann der Konzerneigenkapitalentwicklung entnommen werden.

15. Minderheitenanteile

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteilen.

16. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel wie im Vorjahr zwischen 1% und 2% p.a.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€180.117 (Vj. T€176.994) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen gewährt.

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für bereits ausgeschiedene ehemalige Vorstände und Mitarbeiter bzw. ihre Angehörigen und haben sich wie folgt entwickelt:

| Pensionsrückstellungen | T€ |
|---|-------|
| Anfangsbestand per 1.1.2009 | 1.920 |
| Verbrauch | -208 |
| Auflösung | -37 |
| Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand) | 205 |
| Stand per 31.12.2009 | 1.880 |
| Verbrauch | -214 |
| Auflösung | -29 |
| Zuführung (Aufzinsungseffekt, erfasst im Personalaufwand) | 164 |
| Stand per 31.12.2010 | 1.801 |

In der nachfolgenden Übersicht sind die bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen zugrunde gelegten Parameter ersichtlich:

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------|--------------------------|------------|
| Rechnungszinssatz | 5,00% | 5,00% |
| Gehaltsdynamik | 1,50% | 1,50% |
| Rentenalter | Gem. Sozialgesetzbuch VI | |

Änderungen in den versicherungsmathematischen Annahmen, die jedoch von untergeordneter Bedeutung waren, wurden analog zu den Vorjahren in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Personalaufwand erfasst. Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von T€222 (Vj. T€215) innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Der Ausweis jedoch erfolgt einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld ersichtlich:

| | 2010 T€ | 2009 T€ |
|-------------------------|------------|------------|
| Bilanzansatz zum 1.1. | 1.880 | 1.920 |
| Personalaufwand | 135 | 168 |
| Rentenzahlung | -214 | -208 |
| Bilanzansatz zum 31.12. | 1.801 | 1.880 |

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung entspricht wie im Vorjahr der in der Konzernbilanz erfassten Schuld. Auf eine Überleitungsrechnung kann daher verzichtet werden. Zum 31. Dezember 2008 betrug der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung T€ 1.920, zum 31. Dezember 2007 T€ 1.962, zum 31. Dezember 2006 T€ 2.188, zum 31. Dezember 2005 T€ 2.329 und zum 31. Dezember 2004 T€ 2.467.

18. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Negative Marktwerte Zinsswaps (langfristiger Teil) | 1.720 | 1.871 |
| Übrige | 4 | 6 |
| Gesamt | 1.724 | 1.877 |

19. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Sonstige Rückstellungen | Stand 1.1.2010 T€ | Verbrauch T€ | Auflösung T€ | Zuführung T€ | Stand 31.12.2010 T€ |
|--|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Mängelbeseitigung | 2.457 | 1.423 | 167 | 320 | 1.187 |
| Ausstehende Baukosten | 742 | 547 | 39 | 160 | 316 |
| Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten | 416 | 340 | 33 | 269 | 312 |
| Ausstehende Rechnungen | 443 | 156 | 252 | 122 | 157 |
| Zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke | 2.616 | 2.227 | 339 | 0 | 50 |
| Übrige | 1.575 | 770 | 403 | 153 | 555 |
| Gesamt | 8.249 | 5.463 | 1.233 | 1.024 | 2.577 |

Die Rückstellung für Mängelbeseitigung beinhaltet Verpflichtungen aus aufgetretenen Mängeln bei veräußerten Immobilien.

Die Rückstellung für ausstehende Baukosten berücksichtigt erwartete Verpflichtungen aus zum Stichtag noch nicht abgerechneten bezogenen Bauleistungen.

Die Rückstellung für zu erbringende Leistungen für verkaufte Grundstücke betrifft im Wesentlichen noch zu erbringende Bauleistungen für bereits veräußerte Objekte.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

20. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden enthalten Vorsorge für laufende Ertragsteuerverpflichtungen für die Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Gewerbesteuer.

21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

22. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

| kurzfristige Verbindlichkeiten | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen | 6.230 | 3.690 |
| Negative Marktwerte Zinsswaps (kurzfristiger Teil) | 1.719 | 2.488 |
| Erhaltene Anzahlungen | 638 | 592 |
| Umsatzsteuer | 348 | 344 |
| Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen | 11 | 14 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 443 |
| Übrige | 1.071 | 1.017 |
| Gesamt | 10.017 | 8.588 |

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

23. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und aus Dienstleistungen. Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt in Immobilien, die als Renditeliegenschaften gehalten werden und in die übrigen Immobilien des Vorratsvermögens, die vermietet sind.

| Mieterlöse | 2010 T€ | 2009 T€ |
|---|------------|------------|
| Mieterlöse Renditeliegenschaften | 13.202 | 12.945 |
| Mieterlöse zur Veräußerung bestimmte Immobilien | 3.930 | 4.368 |
| Gesamt | 17.132 | 17.313 |

24. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

| Sonstige betriebliche Erträge | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 1.233 | 278 |
| Erträge aus Vorjahren | 444 | 871 |
| Kostenerstattungen | 21 | 172 |
| Übrige | 162 | 448 |
| Gesamt | 1.860 | 1.769 |

Die Erträge aus Vorjahren beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsansprüchen, deren Verjährungen bereits abgelaufen waren. Der Vorjahrsausweis betraf überwiegend Erträge aus der Insolvenzabrechnung der Wünsche AG, Hamburg, von T€ 356.

25. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Die Position beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag, unterschieden nach dem Ergebnis aus der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften und aus der Neubewertung der übrigen Renditeliegenschaften. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften des Konzerns wird auf die Darstellung unter Tz. 1 verwiesen.

26. Aufwendungen aus Vermietung und aus dem Verkauf von Immobilien sowie Aufwendungen aus Dienstleistungen

Die Aufwendungen aus Vermietung beinhalten auch die Erhöhung oder Verminderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres (Bestandsveränderung) sowie Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien enthalten überwiegend den Bestandseinsatz der im Geschäftsjahr verkauften Immobilien. Sie entsprechen damit in Bezug auf die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Wesentlichen den Aufwendungen für verkaufte Vorräte, die erfolgswirksam erfasst werden.

Die Aufwendungen aus Dienstleistungen beinhalten die den Dienstleistungsumsätzen direkt zuzuordnenden Personalkosten.

27. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des TAG-Konzerns stark rückläufig. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen seit Anfang des Jahres in der TAG Immobilien AG angestellt. Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Personalaufwand | 2010 T€ | 2009 T€ |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Löhne, Gehälter und Tantiemen | 679 | 4.281 |
| Soziale Abgaben | 226 | 598 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 78 | 221 |
| Gesamt | 983 | 5.100 |

Unter Einbeziehung der unter den Aufwendungen aus Dienstleistungen ausgewiesenen Personalkosten beträgt der gesamte Personalaufwand des Geschäftsjahres T€ 1.454 (Vj. T€5.541). Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

28. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen und setzen sich wie folgt zusammen:

| Abschreibungen | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte | 7 | 19 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 238 | 340 |
| Gesamt | 245 | 359 |

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten im Vorjahr Wertminderungen (außerplanmäßige Abschreibungen) in Höhe von T€223.

29. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen betreffen mit T€52 (Vj. T€493) ausschließlich Forderungen.

30. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2010 T€ | 2009 T€ |
|---|------------|------------|
| Kostenumlagen verbundene Unternehmen | 1.669 | 766 |
| Verluste Abgang Gemeinschaftsunternehmen | 747 | 0 |
| Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten | 745 | 1.076 |
| Nachbesserungskosten verkaufte Immobilien | 551 | 2.007 |
| Kreditbeschaffungskosten | 346 | 409 |
| Raumkosten | 335 | 639 |
| Personalnebenkosten | 189 | 216 |
| Mietgarantien | 35 | 234 |
| Übrige | 1.098 | 1.669 |
| Gesamt | 5.715 | 7.016 |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen von T€ 317 (Vj. T€ 808) erfasst.

31. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Position beinhaltet die anteiligen Gewinne von T€ 22 (Vj. T€ 0) der at Equity einbezogenen Unternehmen.

32. Zuschreibungen Forderungen assoziierte Unternehmen

Die Position beinhaltet im Vorjahr Zuschreibungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die aufgrund von Zahlungseingängen vorgenommen wurden.

33. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

| Zinsergebnis | 2010 T€ | 2009 T€ |
|------------------|------------|------------|
| Zinserträge | 983 | 2.443 |
| Zinsaufwendungen | -10.092 | -11.635 |
| Gesamt | -9.109 | -9.192 |

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von T€ 587 (Vj. T€ 1.694) und aus finanziellen Vermögenswerten von T€ 396 (Vj. T€ 749).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten von T€6.038 (Vj. T€7.541) und aus Zinsderivaten, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, von T€4.054 (Vj. T€4.094).

34. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

| Ertragsteuern | 2010 T€ | 2009 T€ |
|-----------------------------|------------|------------|
| Tatsächlicher Steueraufwand | -225 | -69 |
| Latente Steuern | -2.535 | 3.193 |
| Gesamt | -2.760 | 3.124 |

Die Zusammensetzung der latenten Steuern ist nachfolgend dargestellt:

| Latente Steuern laut Gewinn- und Verlustrechnung | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Bewertung von Renditeliegenschaften | -6.534 | 3.779 |
| Ansatz steuerliche Verlustvorträge | 3.457 | 1.551 |
| Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens | 299 | -1.055 |
| Bewertung von Forderungen | 0 | -1.336 |
| Übrige | 243 | 254 |
| Gesamt | -2.535 | 3.193 |

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

| Tatsächliches Steuerergebnis | 2010 T€ | 2009 T€ |
|--|------------|------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern) | 10.686 | -10.746 |
| Erwartetes Steuerergebnis | -3.449 | 3.469 |
| Überleitung durch Steuereffekte auf: | | |
| Erträge und Aufwendungen für Vorjahre | 856 | 465 |
| Wertberichtigungen auf latente Steuern | -33 | -741 |
| Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen | -357 | -338 |
| Übrige | 223 | 269 |
| Tatsächliches Steuerergebnis | -2.760 | 3.124 |

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

| Theoretischer Steuersatz | 31.12.2010 % | 31.12.2009 % |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Körperschaftsteuer | 15,000 | 15,000 |
| Solidaritätszuschlag | 0,825 | 0,825 |
| Gewerbesteuer | 16,450 | 16,450 |
| Gesamt | 32,275 | 32,275 |

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 25,8% (Vj. 29,1%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr latente Steuern von T€-515 (Vj. T€270) erfolgsneutral erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund €16 Mio. (Vj. rund €15 Mio.) und zur Gewerbesteuer von rund €17 Mio. (Vj. rund €24 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden auf der Grundlage der Unternehmensplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, steuerlich substantiell hinterlegt. Aus dieser Unternehmensplanung kann die Aktivierung latenter Steuern über das Volumen steuerbarer Umkehrungseffekte hinaus abgeleitet werden.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, beträgt rund €0,2 Mio. (Vj. rund €0,3 Mio.). Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95%igen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

35. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre.

36. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte „potentielle Aktien“ (z. B. Wandelanleihen) auftreten. Der Bau-Verein hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich wie folgt:

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Konzernergebnis nach Minderheiten | T€ 7.906 | T€ -7.611 |
| Anzahl ausgegebener Aktien | 23.266.660 | 23.266.660 |
| Ergebnis je Aktie | € 0,34 | € -0,33 |

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

| Liquide Mittel lt. Kapitalflussrechnung | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Liquide Mittel lt. Bilanz | 3.040 | 4.361 |
| Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten | -7.575 | -6.836 |
| Gesamt | -4.535 | -2.475 |

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung in den Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

| Zahlungsströme | 2010 T€ | 2009 T€ |
|-------------------|------------|------------|
| Gezahlte Zinsen | -10.092 | -11.635 |
| Erhaltene Zinsen | 983 | 2.443 |
| Gezahlte Steuern | -284 | -258 |
| Erhaltene Steuern | 59 | 190 |

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Unternehmenserwerbe innerhalb des TAG-Konzerns kam es zu einer teilweisen Neuordnung der internen Berichterstattung. Dies führte zunächst dazu, dass im Segment Wohnen die regionale Zuteilung der Immobilien zum Teil geändert und neue Regionen hinzugefügt wurden. Weiterhin waren in der Segmentberichterstattung die bereits im Abschnitt „Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr“ dargestellten Änderungen zu verarbeiten. Die vorliegende Segmentberichterstattung berücksichtigt diese Neuerungen. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

Den in der Segmentberichterstattung dargestellten Werten liegen ausschließlich die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zugrunde.

Ausgewiesen werden die Segmente Wohnen und Gewerbe, die das Immobilienvolumen der Gesellschaft und die damit erzielten Erlöse und Ergebnisbeiträge beinhalten. Das Segment Wohnen wird entsprechend der regionalen Verteilung der Wohnobjekte weiter untergliedert. Ergänzend wird das Segment Dienstleistungen aufgeführt.

Für das Wohnportfolio werden die Regionen Hamburg (einschließlich anderer norddeutscher Regionen), Berlin (einschließlich Region Leipzig), Nordrhein-Westfalen (NRW) und München unterschieden, in denen sich der überwiegende Teil der Immobilien befindet und auch die Niederlassungen der Gesellschaft angesiedelt sind. Weitere Wohnimmobilien, die sich in anderen Teilen der Bundesrepublik befinden, werden im Segment Wohnimmobilien Sonstige zusammengefasst.

Das Segment Dienstleistungen umfasst die Verwaltung von fremden und eigenen Immobilien. Erlöse und Aufwendungen für Immobilien, die sich nicht mehr im Portfolio befinden, werden in der Spalte übrige Aktivitäten ausgewiesen. Die Konsolidierungsspalte beinhaltet im Wesentlichen konzerninterne Dienstleistungen.

Die Segmentergebnisse Wohnen und Gewerbe entsprechen dem Ergebnisbeitrag, der mit den zugeordneten Objekten erzielt wird. Von den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verkauf werden die Aufwendungen für Vermietung und die Aufwendungen für Immobilienverkäufe abgezogen und das gesamte Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften hinzugezählt. Das Ergebnis des Segments Dienstleistungen entspricht den externen Umsatzerlösen dieses Bereichs abzüglich der Personalkosten der für diesen Geschäftsbereich benötigten Mitarbeiter. Das Segmentvermögen umfasst die bilanziellen Buchwerte der den Segmenten zugeordneten Immobilien.

Der Konzern verfügt zum Stichtag wie im Vorjahr über keinen ausländischen Immobilienbestand und erzielt auch alle seine Erträge im Inland.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. 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.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Einzelheiten der angewendeten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, einschließlich der Ansatzkriterien, der Bewertungsgrundlagen sowie der Grundlagen für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen sind in dem Abschnitt „Grundsätze der Rechnungslegung – Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellt.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Minderheitenanteilen) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Eigenkapitalquote | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
| Eigenkapital (vor Minderheitenanteilen) | 103.270 | 94.282 |
| Bilanzsumme | 305.402 | 297.483 |
| Eigenkapitalquote | 33,8% | 31,7% |

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

| 31. Dezember 2010 | Buchwert T€ | davon im An- wendungsbe- reich von IFRS 7 | Bewertungs- kategorie ¹⁾ T€ | Zeitwert T€ |
|--|----------------|--|--|----------------|
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 281 | 281 | AfS | N/A |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.607 | 1.607 | LaR | 1.607 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 2.325 | 2.325 | LaR | 2.325 |
| Liquide Mittel | 3.040 | 3.040 | LaR | 3.040 |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 167.711 | 167.711 | AmC | 160.023 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 1.724 | 1.724 | | 1.724 |
| davon Sicherungsinstrumente | 1.720 | 1.720 | N/A | 1.720 |
| Übrige | 4 | 4 | AmC | 4 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.855 | 14.855 | AmC | 14.855 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.941 | 1.941 | AmC | 1.941 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 10.017 | 9.031 | | 9.031 |
| davon Sicherungsinstrumente | 1.719 | 1.719 | N/A | 1.719 |
| Übrige | 8.298 | 7.312 | AmC | 7.312 |

| 31. Dezember 2009 | Buchwert T€ | davon im An- wendungsbe- reich von IFRS 7 | Bewertungs- kategorie ¹⁾ T€ | Zeitwert T€ |
|--|----------------|--|--|----------------|
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 342 | 342 | AfS | N/A |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.727 | 1.727 | LaR | 1.727 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 3.651 | 3.647 | LaR | 3.647 |
| Liquide Mittel | 4.361 | 4.361 | LaR | 4.361 |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 114.969 | 114.969 | AmC | 105.245 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 1.877 | 1.877 | | 1.877 |
| davon Sicherungsinstrumente | 1.229 | 1.229 | N/A | 1.229 |
| davon sonstige Derivate | 643 | 643 | FLHfT | 643 |
| Übrige | 5 | 5 | AmC | 5 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 64.721 | 64.721 | AmC | 64.721 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.656 | 1.656 | AmC | 1.656 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 8.588 | 7.652 | | 7.652 |
| davon Sicherungsinstrumente | 1.856 | 1.856 | N/A | 1.856 |
| davon sonstige Derivate | 632 | 632 | FLHfT | 632 |
| Übrige | 6.100 | 5.164 | AmC | 5.164 |

¹⁾ AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); FLHfT: Financial Liabilities Held for Trading (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden)

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach Inputfaktoren:

- Stufe 1 die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise
- Stufe 2 Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3 nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten. Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Tz. 8, Teil der Kredite und Forderungen) und Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (vgl. Tz. 34, Teil der Kredite und Forderungen) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurde aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert ein Bewertungsgewinn in Höhe von T€0 (Vj. T€155) ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.
- Aus der Veräußerung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten resultierte ein unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasster Gewinn von T€0 (Vj. T€217).
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die zu fortgeführten Anschaffungskosten und daher nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen T€110 (Vj. T€105).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Tz. 33) enthalten.

Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Der Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2010 wurden konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von € 60,6 Mio. (Vj. € 87,4 Mio.) abgeschlossen. 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.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

| Zinssensitivitätsmessung | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Zinsergebnis des Geschäftsjahres | -9.109 | -9.192 |
| Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite | 4,2% | 4,6% |
| Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite | 2,6% | 4,4% |
| Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 0,5% | -450 | -485 |
| Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5% | 450 | 485 |

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Der Konzern hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden variable gegen fixe Zinsen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

| Zinssicherung | Grundgeschäft | Nominalvolumen 31.12.2010 T€ | Zinssatz | Laufzeit in Jahren | Marktwert 31.12.2010 T€ |
|---------------|---------------|------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|
| Payer-Swap | Moers | 10.322 (Vj. 10.516) | 4,24% | 6,1 (Vj. 7,1) | -882 -(Vj. 685) |
| Payer-Swap | Wohn-Paket | 28.408 (Vj. 28.897) | 4,30% | 1,7 (Vj. 2,7) | -1.456 -(Vj. 1.800) |
| Payer-Swap | Bärenpark | 17.000 (Vj. 17.000) | 4,78% | 2,0 (Vj. 3,0) | -1.101 -(Vj. 1.275) |
| Cap | Wohn-Paket | 1.000 (Vj. 1.000) | 4,43% | 1,7 (Vj. 2,7) | 0 (Vj. 0) |
| Payer-Swap | VBL | 0 (Vj. 30.000) | 3,57% | 0 (Vj. 0,7) | 0 -(Vj. 598) |
| Cap | Moers | 3.820 (Vj. 0) | 1,00% | 1,2 (Vj. 0) | 16 (Vj. 0) |
| Gesamt | | 60.550 (Vj. 87.413) | 4,28% | 2,5 (Vj. 2,6) | -3.423 -(Vj. 4.358) |

Die in der Tabelle angegebene Laufzeit zeigt zugleich die Perioden, in denen die abgesicherten Zahlungsströme zu im Wesentlichen gleichen Teilen eintreten werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen folgende Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

| | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|---|------------------|------------------|
| Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte | 752 | 1.082 |
| Veränderung des Zeitwerts bei pauschaler Erhöhung des Zinsniveaus um 0,5%-Punkte | -752 | -1.082 |

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuaspekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten, ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Zum Stichtag bestehen Kredite und Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von T€179 (Vj. T€291) und die mehr als ein Jahr überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind von T€813 (Vj. T€293).

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahe stehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nicht.

Mit Ausnahme einer Bürgschaft über T€505 (Vj. T€505) zugunsten eines assoziierten Unternehmens stellt der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten sind nicht zu berücksichtigen.

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat.

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten, basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

| Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|---|------------------|------------------|
| Fälligkeit bis zu 1 Jahr | 25.490 | 71.541 |
| 1 bis 5 Jahre | 120.109 | 72.021 |
| über 5 Jahre | 39.915 | 42.954 |
| Gesamt | 185.514 | 186.516 |

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund € 6 Mio. (Vj. rund € 5 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund € 16 Mio. (Vj. rund € 7 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von rund € 2 Mio. (Vj. rund € 4 Mio.).

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

| Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--|------------------|------------------|
| Fälligkeit bis zu 1 Jahr | 6.972 | 9.735 |
| über 5 Jahre | 281 | 342 |
| Gesamt | 7.253 | 10.077 |

Der Konzern kann Kontokorrentlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.182 (Vj. T€ 1.083). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte, Darlehensgewährungen durch die Muttergesellschaft TAG Immobilien AG und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten bzw. auf Kredite der Muttergesellschaft TAG Immobilien AG angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

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.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von rund €2,3 Mio. (Vj. rund €2,4 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass die Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

Der Konzern gewährt Gläubigern Sicherheiten in Form von liquiden Mitteln in Höhe von rund €0 Mio. (Vj. rund €2,1 Mio.), die der Besicherung noch zu erbringender Bauleistungen dienen.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen in Form der bereits dargestellten Bürgschaften. Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

| Sonstige finanzielle Verpflichtungen | 31.12.2010 T€ | 31.12.2009 T€ |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Mieten Geschäftsräume | 573 | 711 |
| Leasing | 103 | 90 |
| Gesamt | 676 | 801 |

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von T€188 (Vj. T€188) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von T€350 (Vj. T€349) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von T€138 (Vj. T€264) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Zum 31. Dezember 2010 bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien, von rund €6,4 Mio. (Vj. rund €6,0 Mio.), die mit rund €1,9 Mio. (Vj. rund €1,7 Mio.) innerhalb eines Jahres, mit rund €3,6 Mio. (Vj. rund €3,3 Mio.) zwischen einem und fünf Jahren und mit rund €0,9 Mio. (Vj. rund €1,0 Mio.) nach mehr als fünf Jahren fällig werden.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind in der Regel Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen zu verzeichnen:

Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen – Darlehen

Die TAG Immobilien AG hat der Bau-Verein AG – wie bereits in den Vorjahren – im Geschäftsjahr Darlehen zur Verfügung gestellt. Folgende Rechtsgeschäfte wurden im Berichtsjahr vorgenommen bzw. abgeschlossen:

- Rückführung von Gesamtdarlehenssalden über insgesamt T€10.460 in Teilbeträgen bis zum 31. Dezember 2010 einschließlich der bis zu dem Rückzahlungsdatum aufgelaufenen Zinsen;
- Ausreichung neuer Darlehen zu einem Zinssatz von 6% p.a. durch Darlehensverträge vom 17. Mai 2010 über T€7.000, vom 18. August 2010 über T€3.000, vom 29. September 2010 über T€2.315 und vom 14. Dezember 2010 über T€500.

Die Gesamtsumme der im Berichtszeitraum ausgereichten Darlehen betrug T€12.815. Der aktuelle Gesamtsaldo der Darlehensforderung der TAG Immobilien AG per 31. Dezember 2010 beträgt einschließlich aufgelaufener Zinsen T€5.236. Daneben bestanden zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs im Berichtszeitraum Verrechnungskonten, die insbesondere zur einheitlichen Abführung der Umsatzsteuer erforderlich waren. Der Saldo sämtlicher Verrechnungskonten betrug per 31. Dezember 2010 T€531 (Vj. T€219).

Darüber hinaus besteht ein Darlehensvertrag vom 30. Juni 2008, mit dem die Bau-Verein AG der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, ein Darlehen über T€1.020 zur Verfügung gestellt hat, das im Zusammenhang mit der Übernahme eines der Gesellschaftsanteile an der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg, durch diese Gesellschaft stand. Der Zinssatz liegt ab dem 1. Juli 2008 bei 6% p.a. Die TAG Immobilien AG ist Kommanditistin der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG und hält an dieser Gesellschaft 99,50% der Kommanditanteile.

Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen – Dienstleistungsverträge

- Die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH übernimmt neben ihren Tätigkeiten im Konzern der Bau-Verein AG auch für andere Gesellschaften des TAG-Konzerns Verwaltungstätigkeiten. Hieraus wurden im Geschäftsjahr Erlöse von T€ 66 (Vj. T€ 64) erzielt.
- Zwischen der Wohnanlage Ottobrunn GmbH und der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, Hamburg, einer Tochtergesellschaft der TAG, wurde eine Vereinbarung zur Projektbetreuung und -entwicklung eines Grundstücks geschlossen. Der Vertrag wurde zum 31. Dezember 2009 gekündigt. Im Jahr 2010 wurden keine Leistungen abgerechnet. Im Vorjahr erhielt die Wohnanlage Ottobrunn GmbH aus diesem Vertrag T€ 120.
- Zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH und der TAG Asset Management GmbH, einer Tochtergesellschaft der TAG, besteht eine Vertriebsvereinbarung. Vertragsgegenstand sind Wohneinheiten einer Immobilie in Berlin. Die Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH ist als Makler mit dem Nachweis von Kaufinteressenten oder Vermittlung von Kaufvertragsabschlüssen beauftragt. Im Berichtsjahr fiel keine Provision an. Im Vorjahr betrug die Provision T€ 8.

Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen – Sonstige Verträge

- Die TAG Immobilien AG hat sich wie im Vorjahr zugunsten der Bau-Verein AG gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 8.150 verbürgt. Die abgesicherten Kredite betreffen laufende Kontokorrentkonten der Bau-Verein AG. Die TAG Immobilien AG erhielt für die ausgesprochenen Bürgschaftserklärungen im Geschäftsjahr 2010 eine Vergütung von T€ 82 (Vj. T€ 82).
- Das von der gesamten Unternehmensgruppe genutzte Bürogebäude Steckelhörn 5 in Hamburg steht im Eigentum der BV Steckelhörn GmbH & Co. KG. Seit dem 1. Oktober 2009 bestehen Mietverhältnisse mit der TAG Asset Management GmbH über Teilflächen zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten in Höhe von T€ 193 sowie der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH zu einer Jahresmiete einschließlich aller Nebenkosten in Höhe von T€ 411.
- Die Vorstände der Bau-Verein AG, die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter, die zugleich Vorstände der TAG Immobilien AG sind, haben lediglich mit der TAG Immobilien AG Dienstverträge abgeschlossen. Die Vorstandstätigkeit für die Bau-Verein AG erfolgt als Konzernmandat. Intern wird die Bau-Verein AG anteilig mit der Vorstandsvergütung belastet. Diese betrug im Geschäftsjahr T€ 249 (Vj. T€ 140).
- Im Rahmen der internen Leistungsverrechnung erbringt die TAG Asset Management GmbH Dienstleistungen für den Bau-Verein. Gegenstand der Dienstleistungen sind insbesondere Unterstützungsleistungen im Rahmen des Controllings. Der insgesamt in 2010 in Rechnung gestellte Betrag betrug T€ 4 (Vj. T€ 964).

- Durch die Übernahme der weit überwiegenderen Anzahl der Arbeitsverhältnisse von der Bau-Verein AG auf die TAG Immobilien AG mit Wirkung zum 1. Januar 2010 sind die Leistungen, die durch den Bau-Verein für den TAG-Konzern erbracht worden sind und die im Rahmen der internen Leistungsverrechnung in der Vergangenheit abgerechnet wurden, entfallen. Im Jahre 2010 hat daher die TAG Immobilien AG für den Bau-Verein laufend Leistungen der Finanzbuchhaltung, der Finanzierung einschließlich der Liquiditätsplanung und des Cash-Managements sowie in der Rechtsberatung und im kaufmännischen Asset Management sowie in verschiedenen anderen operativen Bereichen erbracht. Insgesamt sind der Bau-Verein AG im Geschäftsjahr T€ 1.669 (Vj. T€ 83) in Rechnung gestellt worden.
- Die Bau-Verein AG hatte für die TAG Asset Management GmbH im Vorjahr Leistungen im Rahmen des Cash Managements und der Rechtsberatung erbracht. Der in Rechnung gestellte Betrag für 2009 betrug T€ 83.
- Bis zum 30. September 2010 war die LARUS Asset Management GmbH aus Sicht der TAG Immobilien AG ein assoziiertes Unternehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt hat sie für den Konzern der Bau-Verein AG Leistungen erbracht, die ebenfalls auf Basis der internen Leistungsverrechnung abgerechnet wurden. Der Betrag belief sich im Vorjahr auf T€ 79. Seit dem 1. Oktober 2010 verfügt die TAG Immobilien AG mittelbar über nahezu 100% der Gesellschaftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH, so dass diese als Konzernunternehmen anzusehen ist. Seit diesem Zeitpunkt berechnete die LARUS Asset Management GmbH der Bau-Verein AG T€ 4 für Gewährleistungsabwicklung und der Tochtergesellschaft der Bau-Verein AG URANIA Grundstücksgesellschaft mbH T€ 5 für Fondsverwaltungstätigkeiten.

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

- Mit der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG bestanden bis zum 31. Mai 2010 Leistungsbeziehungen in Form von Baubetreuungs- und Buchhaltungstätigkeiten. Hieraus entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge von T€ 4 (Vj. T€ 104).

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

- Die Bau-Verein AG hat zugunsten der GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2004 eine Bürgschaftserklärung gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 505 (Vj. T€ 505) abgegeben. Eine Vergütung wurde bisher nicht vereinbart.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt T€ 196 (Vj. T€ 221) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 160 (Vj. T€ 185), für andere Bestätigungsleistungen von T€ 30 (Vj. T€ 30) und für steuerliche Beratungsleistungen von T€ 6 (Vj. T€ 6).

Personalstand

Im Konzern waren zum 31. Dezember 2010 insgesamt 10 (Vj. 69) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 20 (Vj. 72) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Weiterhin wurden durchschnittlich 12 (Vj. 13) Mitarbeiter als Hausmeister beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 (Arbeitnehmervertreter)
- Herr Florian Marsoner, Kaufmann, Bad Oldesloe (Arbeitnehmervertreter)

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands 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)
 - FranconoWest 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

Gesamtbezüge des Vorstands und Aufsichtsrats

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 Vorstands 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).

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

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 am 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 AG wird zum 31. Dezember 2010 in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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.

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 Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 25. März 2011



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

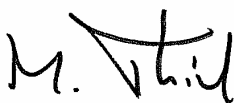
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2011
Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michels
Wirtschaftsprüfer



Thiel
Wirtschaftsprüfer

Kontakt und Finanzkalender

| Datum | Termin |
|------------|---|
| 13.04.2011 | Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss |
| 23.05.2011 | Veröffentlichung 3-Monatsabschluss |
| 21.06.2011 | Hauptversammlung |
| 18.08.2011 | Veröffentlichung 6-Monatsabschluss |
| 09.11.2011 | Veröffentlichung 9-Monatsabschluss |

Bau-Verein zu Hamburg AG
Ein Unternehmen der TAG Immobilien Gruppe
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

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