

Halbjahresfinanzbericht 30.Juni 2010



Räume zum Leben

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort des Vorstands	3
Konzernzwischenlagebericht	4
Konzernbilanz	6
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	7
Konzerngesamtergebnisrechnung	8
Konzernkapitalflussrechnung	9
Konzerneigenkapitalentwicklung	10
Konzernsegmentberichterstattung	11
Erläuternde Anhangsangaben	12
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	17
Finanzkalender und Kontakt	18

Vorwort des Vorstands

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

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 die Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft (nachfolgend „Bau-Verein“ genannt) in der Lage, die Chancen des Immobilienmarktes aktiv für sich zu nutzen und Risiken zu minimieren.

Im Portfolio des Bau-Vereins befinden sich Immobilien in attraktiven Lagen deutscher Metropolregionen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, München und dem Rhein-Main-Gebiet. Diese Standorte zeichnen sich durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinn aus. Sowohl Wirtschafts- als auch Kaufkraft sind in diesen Regionen vorhanden und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, wie es aktuell gegeben ist, geht der Bau-Verein davon aus, dass die Mieten in den nächsten Jahren stabil bleiben beziehungsweise insbesondere im Wohnimmobilienbereich durch ein aktives Miet- und Asset Management sukzessive gesteigert werden können, zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen, und zum anderen durch den im Unternehmen forcierten Abbau von Leerständen. Erste Erfolge dieser Maßnahmen zeigten sich schon zum Jahresende 2009 und deshalb haben wir insbesondere den Leerstandsabbau auch im ersten Halbjahr des laufenden Jahres kontinuierlich vorangetrieben. So konnte der Leerstand insgesamt von 8,2 Prozent Ende 2009 auf 6,3 Prozent zum 30. Juni 2010 reduziert werden. Allein in Berlin halbierte sich die Leerstandsfläche nahezu von 10.960 m² Ende 2009 auf aktuell 5.589 m².

Auch im laufenden Jahr wird der Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf der weiteren Leerstandsreduktion liegen.

Die Erfolge im Leerstandsabbau spiegeln sich auch im Mietergebnis wider. Das Mietergebnis konnte um knapp 21 Prozent gesteigert werden, von EUR 5,1 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 6,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010. Dieser Anstieg ist umso beachtlicher, da sich die Mieterlöse im gleichen Zeitraum, aufgrund der hohen Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2009, reduzierten – von EUR 9,0 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 8,2 Mio. in 2010. Daraus ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -2,0 Mio. nach EUR -9,7 Mio. im ersten Halbjahr 2009.

Aufgrund der positiven operativen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2010 richten wir auch weiterhin den Fokus auf die Generierung eines positiven Cashflows – und dies ohne weitere Immobilienverkäufe, sondern lediglich durch Kosteneinsparungen, sowie die Bewirtschaftung unserer Bestände. Auf Basis dieser Strategie gehen wir, wie schon im Geschäftsbericht 2009 veröffentlicht, für das Geschäftsjahr 2010 von einem positiven Vorsteuergewinn (EBT) aus.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und hoffen, dass Sie uns weiter auf unserem Weg begleiten!

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Konzernzwischenlagebericht für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2010

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Nach den tiefen Einbrüchen der Weltwirtschaft in 2009 erlebt die deutsche Wirtschaft Mitte 2010 eine positive Entwicklung. So hat sich nach Meinung verschiedener deutscher Manager die Konjunktur besser als zu Jahresbeginn erwartet entwickelt (Quelle: Handelsblatt 28. Juni 2010). Insbesondere im deutschen Industriesektor übertraf die tatsächliche Produktion sämtliche Erwartungen und auch der anziehende Welthandel mit hohen Wachstumsraten in Indien und China belebt die Exportnation Deutschland. Somit wirkt sich diese Entwicklung positiv auf die deutsche Gesamtwirtschaft aus und schlägt weiter auf eine zuversichtliche Stimmung bei den konkreten Investitions- und Beschäftigungsplänen durch. Ein großer Teil der deutschen Manager will seine Mitarbeiterzahl erhöhen und weiter einstellen.

Folglich rechnen diverse Experten mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes; so hat der Präsident des Ifo Instituts für Wirtschaftsforschung die Wachstumsprognose für das laufende Jahr auf mehr als 2 Prozent angehoben (Quelle: Handelsblatt 8. Juli 2010). Von einem etwas verhalteneren Wirtschaftswachstum mit glatten 2 Prozent geht der Bundesfinanzminister aus. Damit hat die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose von zuvor 1,4 Prozent nach oben korrigiert (Quelle: Handelsblatt 8. Juli 2010). Trotz dieses Optimismus ist weder in Deutschland noch in Europa oder gar den USA bei der Industrieproduktion das Vorkrisenniveau erreicht. Bei gleich bleibender Entwicklung der deutschen Wirtschaft dürfte die größte Rezession seit der Great Depression Anfang des letzten Jahrhunderts voraussichtliche Ende 2012 überwunden sein (Quelle: Handelsblatt 28. Juni 2010). Mit einer schnellen Erholung der Wirtschaft ist also nicht zu rechnen und die Märkte werden noch über einen längeren Zeitraum schwierig und hart umkämpft bleiben.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Auf dem Wohnimmobilienbereich setzt sich im ersten Halbjahr 2010 hingegen die Bodenbildung fort. Insgesamt registrierten die Immobilienberater von Cushman & Wakefield 21 Transaktionen mit mehr als 250 Wohneinheiten – damit lag die Aktivität auf einem vergleichbar niedrigen Niveau wie im Vorjahreszeitraum mit 20 Transaktionen. Allerdings ist die Zahl der gehandelten Wohneinheiten und das Transaktionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 leicht angestiegen: es wurden in den ersten sechs Monaten 2010 größere Portfolio-transaktionen (mit mehr als 250 Einheiten) über rund 30.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von zirka EUR 1,58 Mrd. registriert. In 2009 waren es 25.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von EUR 1,34 Mrd. Der Durchschnittspreis hat sich mit 770 EUR/m² gegenüber 2009 (mit 780 EUR/m²) marginal reduziert.

Fazit: Der Wohnimmobilienmarkt hat sich auf einem eher niedrigen Niveau stabilisiert – dies bestätigt auch das Transaktionsvolumen. Allerdings rechnen die Experten vor dem Hintergrund eines hohen Investoreninteresses und eines zunehmenden Angebots von notleidenden Portfolios mit einer weiteren Belebung des Marktes im zweiten Halbjahr 2010.

(Quelle: Cushman & Wakefield im Deal-Magazine, 24. Juni 2010)

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse des Bau-Vereins reduzierten sich aufgrund des hohen Verkaufsvolumens in 2009 von EUR 57,2 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 19,0 Mio. im ersten Halbjahr 2010. Demzufolge sanken auch die Mieterlöse von EUR 9,0 Mio. auf EUR 8,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2010 sowie die Verkaufsumsätze von EUR 47,1 Mio. auf EUR 10,2 Mio. Das Mietergebnis konnte aufgrund des forcierten Leerstandsabbaus, insbesondere in Berlin, und trotz der hohen Verkäufe in 2009, um fast 21 Prozent gesteigert werden, von EUR 5,1 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 6,2 Mio. in 2010.

Die Personalaufwendungen des Bau-Vereins sind aufgrund der Umstrukturierung innerhalb des Konzerns der TAG Immobilien AG stark rückläufig und zwar von EUR 3,1 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 1,1 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2010. Die Mitarbeiterzahl reduzierte sich von 69 Ende 2009 auf 32 zum Ende Juni 2010. Im Wesentlichen sind die Mitarbeiter aus Praktikabilitätsgründen seit Anfang des Jahres in der TAG Immobilien AG angestellt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 4,6 Mio. im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 3,2 Mio. im ersten Halbjahr 2010.

Im ersten Halbjahr erwarb der Bau-Verein zwei Portfolios, die gut zur Immobilienstruktur des Konzerns passen. Das eine Portfolio besteht aus zwei Wohnimmobilien mit insgesamt 179 Einheiten und einer Fläche von rund 10.000 m² in Lübeck und das zweite aus sieben Immobilien in Berlin und Schleswig-Holstein. Dieses Portfolio verfügt insgesamt über 206 Einheiten mit einer Fläche von 12.600 m² und ist vollvermietet.

Aufgrund der aktuellen Situation und Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist der Bau-Verein von der Ertragskraft und Stabilität des Wohnportfolios überzeugt und der Auffassung, dass eine Neubewertung des Portfolios keine negativen Abweichungen gegenüber der letzten Bewertung zum 31. Dezember 2009 ergeben hätte. Die nächste Bewertung der Immobilien erfolgt turnusgemäß im zweiten Halbjahr 2010.

Im ersten Halbjahr 2010 erzielte der Bau-Verein ein EBIT von EUR 2,5 Mio. nach EUR -3,8 Mio. Ende des ersten Halbjahres 2009. Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht von EUR -4,8 Mio. in den ersten sechs Monaten 2009 auf EUR -4,6 Mio. im laufenden Jahr und daraus resultierte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -2,0 Mio. nach EUR -9,7 Mio. im Vergleichszeitraum 2009. Das Konzernergebnis der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft beläuft sich auf EUR -1,8 Mio. nach EUR -6,5 Mio. im ersten Halbjahr 2009.

Gegenüber dem 31. Dezember 2009 erhöhte sich das Bilanzvolumen von EUR 297,5 Mio. auf EUR 301,6 Mio. zum 30. Juni 2010. Das Eigenkapital vor Minderheiten reduzierte sich leicht von EUR 94,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf aktuell EUR 92,4 Mio. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von 30,7 Prozent. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten von EUR 115,0 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 116,8 Mio. zum 30. Juni 2010. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 64,7 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 60,2 Mio. zum Ende des Halbjahres 2010. Im ersten Halbjahr 2010 lag der Wert der neu angekauften Immobilien über dem der veräußerten Immobilien. Somit stieg das Immobilienvolumen des Bau-Vereins auf aktuell EUR 288,1 Mio. nach EUR 280,5 Mio. zum 31. Dezember 2009. Der Loan to Value (LTV) verbesserte sich zum 30. Juni 2010 auf 60,8 Prozent nach 62,5 Prozent zum Jahresende 2009.

Darüber hinaus fand im Aufsichtsrat des Bau-Vereins ein Wechsel statt. Seit dem 1. April 2010 ist Herr Andrés Cramer Mitglied des Aufsichtsrats nachdem Herr Dr. Wolfgang Schnell zum 31. Dezember 2009 sein Mandat niedergelegt hat.

Prognosen, Chancen, Risiken

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich im ersten Halbjahr des laufenden Jahres positiv entwickelt und auch der deutsche Immobilienmarkt hat sich stabilisiert sowie Anzeichen einer Erholung gezeigt. Dennoch wird sich das Tempo der konjunkturellen Entwicklung der Wirtschaft in den nächsten Monaten verlangsamen und in diesem Zeitraum werden die Inflation und die Zinsen auf niedrigem Niveau bleiben.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Bau-Verein mit seinem Geschäftsmodell für weiteres Wachstum gut positioniert. Das Unternehmen wird auch zukünftig seine Strategie verfolgen, die vorhandenen Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale zu realisieren und durch aktives Portfoliomanagement den Wert und die Ertragskraft der Bestandsimmobilien zu steigern. Die Immobilien des Bau-Vereins befinden sich an attraktiven Standorten deutscher Metropolen wie zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Daher geht der Bau-Verein davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren stabil bleiben, beziehungsweise durch aktives Asset-Management sukzessive gesteigert werden können – zum einen durch die im Wohnimmobilienmarkt vorhandenen Potenziale, die unmittelbar zur Steigerung der Mieterträge führen und zum anderen durch den weiteren Abbau von Leerständen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine strategische, moderate Investitionstätigkeit sollte sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft und damit auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen innerhalb des laufenden Jahres 2010 im operativen Bereich weiterhin einen positiven Cashflow durch die Bewirtschaftung der Bestände und ohne größere Verkaufsvolumina generieren wird. Auf Basis dieser Strategie erwarten wir für den Bau-Verein für 2010 einen positiven Vorsteuergewinn (EBT).

Konzernbilanz

AKTIVA	30.06.2010	31.12.2009	PASSIVA	30.06.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte			Eigenkapital		
Renditelegenschaften	191.461	174.445	Gezeichnetes Kapital	69.800	69.800
Immaterielle Vermögenswerte	1	7	Kapitalrücklage	12.680	12.680
Sachanlagen	8.784	8.897	Anderer Rücklagen	12.220	12.278
Anteile an assoziierten Unternehmen	14	14	Bilanzgewinn/-verlust	-2.310	-476
Anderer finanzielle Vermögenswerte	342	342			
Latente Steuern	6.723	6.401	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	92.390	94.282
			Minderheitenanteile	105	114
	207.325	190.106			
				92.495	94.396
			Langfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Vermögenswerte					
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	82.608	90.678	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.804	114.969
Anderer Vorräte	250	205	Rückstellungen für Pensionen	1.931	1.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.465	1.727	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.690	1.877
Ertragsteuererstattungsansprüche	171	170			
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.847	3.651	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Liquide Mittel	1.758	4.361	Sonstige Rückstellungen	4.053	8.249
			Ertragsteuerschulden	1.235	1.147
	89.099	100.792	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.182	64.721
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.919	1.656
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	5.260	6.585	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.375	8.588
				87.764	84.361
	301.684	297.483		301.684	297.483

Konzerngewinn- und -Verlustrechnung

	HJ1 2010	HJ1 2009	Q2 2010	Q2 2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		(angepasst)		(angepasst)
Gesamte Umsatzerlöse	18.986	57.162	9.794	31.322
Umsätze aus Vermietung	8.242	9.046	4.124	4.371
Aufwendungen aus Vermietung	-2.084	-3.973	-815	-2.217
Mietergebnis	6.158	5.073	3.309	2.154
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.994	19.048	4.178	9.408
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-9.346	-18.171	-4.436	-9.012
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	-352	877	-258	396
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1.239	28.021	1.239	17.053
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-1.326	-29.019	-1.326	-17.514
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-87	-998	-87	-461
Dienstleistungsumsätze	511	1.047	253	490
Sonstige betriebliche Erträge	760	997	416	787
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0	-3.071	0	-3.071
Rohergebnis	6.990	3.925	3.633	295
Personalaufwand	-1.136	-3.058	-597	-1.865
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-122	-71	-61	-35
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-7	-34	-3	-29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.189	-4.602	-1.913	-3.396
EBIT	2.536	-3.840	1.059	-5.030
Wertminderungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	-1.045	0	-1.045
Zinsergebnis	-4.571	-4.776	-2.328	-2.179
EBT	-2.035	-9.661	-1.269	-8.254
Ertragsteuern	206	3.159	-33	2.504
Sonstige Steuern	-5	-8	1	2
Konzernergebnis	-1.834	-6.510	-1.301	-5.750
davon auf Minderheiten entfallend	-1	-1	-1	10
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-1.833	-6.509	-1.300	-5.760
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in €)	-0,08	-0,28	-0,06	-0,25

Konzerngesamtergebnisrechnung

	HJ1 2010	HJ1 2009	Q2 2010	Q2 2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		(angepasst)		(angepasst)
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	-1.834	-6.510	-1.301	-5.750
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	-85	-1.308	775	625
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	27	422	-251	-202
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-58	-886	524	423
Konzerngesamtergebnis	-1.892	-7.396	-777	-5.327
davon auf Minderheiten entfallend	-1	-1	-1	10
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-1.891	-7.395	-776	-5.337

Konzernkapitalflussrechnung

	HJ1 2010	HJ1 2009
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend)	-1.833	-6.509
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	122	71
Neubewertung der Renditeigenschaften	0	3.071
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	7	34
Wertminderungen Forderungen assoziierte Unternehmen	0	1.045
Verluste aus Abgängen von Renditeigenschaften	87	998
Gewinne aus Abgängen finanzieller Vermögenswerte	0	-217
Veränderung der latenten Steuern	-322	-3.392
Veränderung der Rückstellungen	-4.145	1.270
Veränderung Forderungen und andere Aktiva	9.083	20.640
Veränderung Verbindlichkeiten und andere Passiva	15.325	3.233
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.324	20.244
Auszahlungen Investitionen in Renditeigenschaften	-17.016	-20
Einzahlungen Abgänge von Renditeigenschaften	1.239	28.021
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-4	-10
Einzahlungen aus Abgängen finanzieller Vermögenswerte	0	969
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.781	28.960
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	3.091	7.003
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-5.620	-40.320
Einzahlungen aus Aufnahme von Darlehen verbundener Unternehmen	4.560	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen verbundener Unternehmen	-7.000	-17.479
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.969	-50.796
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-2.426	-1.592
Liquide Mittel am Anfang der Periode	-2.475	921
Liquide Mittel am Ende der Periode	-4.901	-671

Konzerneigenkapitalentwicklung

	Anteilseigner des Mutterunternehmens							Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Andere Rücklagen		Bilanzgewinn/-verlust	Summe		
				Rücklage Hedge-Accounting					
				TEUR	TEUR				
Stand 01.01.2009 (angepasst)	69.800	12.680	15.255	-2.410	7.135	102.460	109	102.569	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-886	-6.509	-7.396	-1	-7.396	
sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-13	-13	
Stand 30.06.2009 (angepasst)	69.800	12.680	15.255	-3.296	626	95.065	95	95.160	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	319	-1.102	-783	19	-764	
Stand 31.12.2009	69.800	12.680	15.255	-2.977	-476	94.282	114	94.396	
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-58	-1.834	-1.892	-1	-1.893	
sonstige Veränderungen Minderheiten	0	0	0	0	0	0	-10	-10	
Stand 30.06.2010	69.800	12.680	15.255	-3.035	-2.310	92.390	103	92.493	

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2010

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktiengesellschaft, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „Bau-Verein AG“ oder im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ bzw. „Bau-Verein-Konzern“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2010. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2009, im Übrigen die des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2009 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2010 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2010) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht wurden vom Konzernabschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschluss erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2009 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Konsolidierungskreis

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

Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 wurden die Gesellschaftsanteile an der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, die bis zu diesem Zeitpunkt im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen wurden, veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Anteile entstand ein Verlust von TEUR 745, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Im Übrigen ist der Konsolidierungskreis im Vergleich zum 31. Dezember 2009 unverändert.

Anpassung von Vorjahreszahlen und Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2009 wurden zunächst die bereits im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 beschriebenen Anpassungen von Vorjahreszahlen und Ausweisänderungen vorgenommen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009 wird an dieser Stelle verwiesen. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2009 erstmalig Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten mit den Aufwendungen für Vermietung saldiert. Zuvor erfolgte noch ein Ausweis unter den Umsatzerlösen. Zum 30. Juni 2010 betragen diese Erstattungen TEUR 884 (Vj. TEUR 758).

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Im ersten Halbjahr hat der Bau-Verein zwei Wohnimmobilienportfolien mit rund 403 Einheiten erworben. Die Objekte zeichnen sich durch attraktive Cash Flows sowie Entwicklungspotenzial aus. Regionale Schwerpunkte der Portfolien sind Schleswig-Holstein und Berlin. Hierdurch kam es im Bereich der Renditeliegenschaften zu Zugängen von TEUR 17.016.

Die Abgänge in dem Bereich Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen und dem Übergang von Nutzen und Lasten von Wohnobjekten des ersten Halbjahres 2010

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert als aktive latente Steuern von TEUR 6.723 (Vj. TEUR 6.401) ausgewiesen. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und das sonstige kurzfristige Vermögen verringerten sich überwiegend aus den Zahlungseingängen von Außenständen aus dem Verkauf von Wohnobjekten.

Das „zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen“ verringerte sich durch den Verkauf einer Renditeliegenschaft

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft die Zeitwertbewertung von Zinsderivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen langfristiger Immobilienfinanzierungen unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden latenten Steuereffekte.

Die langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich überwiegend wegen Tilgungen von Bankkrediten und Darlehen gegenüber der Muttergesellschaft.

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

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangsangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangsangaben dargestellt wird.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010 wurden für die Renditeliegenschaften keine Auf- bzw. Abwertungen im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 vorgenommen (Vj. Abwertung von TEUR 3.071), da von einer stabilen Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien im 1. Halbjahr 2010 auszugehen ist.

Schließlich erfolgte in der Zwischenberichtsperiode ein Wechsel im Aufsichtsrat der Gesellschaft. Für Herrn Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München, wurde Herr Andres Cramer, Kaufmann, Hamburg, Mitglied des Aufsichtsrates der Bau-Verein AG.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht zu berichten.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die von der Muttergesellschaft TAG Immobilien AG, Hamburg, (TAG) im Geschäftsjahr 2009 ausgereichten Darlehen an die Bau-Verein AG mit einem Restbetrag von TEUR 2.881 zum 31. Dezember 2009 wurden getilgt. Es wurde ein neues Darlehen in Höhe von TEUR 7.000 ausgereicht, welches bisher mit TEUR 1.679 getilgt wurde. Damit verbleibt eine Restverbindlichkeit zum 30. Juni 2009 von TEUR 5.321. Daneben bestanden zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs im Berichtszeitraum Verrechnungskonten gegenüber der TAG, die insbesondere zur einheitlichen Abführung der Umsatzsteuer erforderlich waren. Der Saldo sämtlicher Verrechnungskonten betrug per 30. Juni 2010 TEUR 658 zu Lasten der Bau-Verein AG (Vj. TEUR 219 zu Lasten der Bau-Verein AG). Die Verzinsung der Darlehen und der Verrechnungskonten erfolgte wie im Vorjahr mit 6 Prozent p.a.

Im Berichtszeitraum besteht zwischen der Bau-Verein AG und dem assoziierten Unternehmen GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf GmbH & KG, Hamburg ein laufendes Verrechnungskonto zu Gunsten der Bau-Verein AG von TEUR 202 (Vj. TEUR 202). Die Verzinsung des Verrechnungskontos erfolgt mit 6 Prozent p.a.

Von der Estavis AG, Berlin, einem aus Sicht der TAG assoziierten Unternehmen, wurden im Berichtszeitraum Immobilien zu einem Kaufpreis von TEUR 10.250 erworben. Aus dem Erwerb bestehen zum Stichtag noch Verbindlichkeiten von TEUR 10.000.

Im ersten Halbjahr 2010 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungs- und sonstige Verträge zwischen der Bau-Verein AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

- Seit 2007 übernimmt die Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (BV-HV) die Verwaltung verschiedener Objekte, die sich im Eigentum der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, (TAG AM), einem Tochterunternehmen der TAG, und ihren Konzernunternehmen befinden. Die Vergütung betrug für das 1. Halbjahr 2010 TEUR 19 (Vj. TEUR 17).
- In 2008 übernahm die BV-HV die Verwaltung des Objekts Feuerbachstr. 17, 17a, Leipzig, der TAG Immobilien AG. Die Vergütung betrug für das 1. Halbjahr 2010 TEUR 3 (Vj. TEUR 5).
- In 2008 übernahm die BV-HV die Verwaltung von Immobilien der Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Hamburg, einer Tochtergesellschaft der TAG AM. Die Vergütung betrug für das 1. Halbjahr 2010 TEUR 10 (Vj. TEUR 12).

- In 2008 übernahm die BV-HV die Verwaltung einiger Objekte stellvertretend für die Larus Asset Management GmbH, Hamburg, einem aus Sicht der TAG assoziierten Unternehmen. Die Vergütung betrug für das 1. Halbjahr 2010 TEUR 34 (Vj. TEUR 62).
- Die TAG hat sich zugunsten der Bau-Verein AG gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2010 in Höhe von TEUR 8.150 verbürgt. Die abgesicherten Kredite betreffen laufende Kontokorrentkonten der Bau-Verein AG. Die TAG erhielt hierfür eine Vergütung im 1. Halbjahr 2010 von TEUR 41 (Vj. TEUR 41).
- Im Rahmen der Projektsteuerung hat die Larus Asset Management GmbH für den Bau-Verein Leistungen erbracht, die auf Basis interner Leistungsverrechnungen abgerechnet wurden. Der Betrag belief sich im 1. Halbjahr 2010 auf TEUR 9 (Vj. TEUR 18).
- Seit 2010 erfolgt seitens der Muttergesellschaft TAG eine Kostenumlage für Personalkosten an ihre Tochtergesellschaften. Im Berichtszeitraum beträgt die Personalkostenumlage bei der Bau-Verein AG TEUR 820.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 nicht wesentlich verändert. Innerhalb des Konzerns der Bau-Verein AG waren zum 30. Juni 2010 insgesamt 35 Mitarbeiter beschäftigt. Zum 31. Dezember 2009 waren insgesamt 69 Mitarbeiter angestellt.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 9. August 2010

Der Vorstand

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichtes nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichtes nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 9. August 2010

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnisse entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzern im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 9. August 2010

Der Vorstand

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
10.08.2010	Veröffentlichung 6-Monatsabschluss
09.11.2010	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

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

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