



Räume zum Leben



Bau-Verein zu Hamburg Konzern in Zahlen

in TEUR	01.01.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006
Umsatzerlöse	24.504	25.946
a) Grundstücksverkäufe	5.260	12.453
b) Vermietung	9.255	9.944
c) Betreuungstätigkeit	9.989	3.549
EBITDA	2.247	3.744
EBIT	7.733	9.136
EBT	3.562	4.287
Konzernergebnis	2.053	2.400
Ergebnis pro Aktie in EUR	0,09	0,11

in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
Bilanzsumme	332.818	329.094
Eigenkapital	119.760	117.540
Eigenkapitalquote in %	36,0	35,7

	31.12.2006
NAV je Aktie in EUR *	7,18

WKN/ISIN	517900/DE0005179006
Ticker-Symbol	BVH
Grundkapital in EUR	69.799.980,00
Anzahl der Aktien	23.266.660
Free Float	29%

Branche	Real Estate
---------	-------------

Marktsegment	Prime Standard
Börsenplatz	Hamburg, Frankfurt/Main

Kurs in EUR	02.01.2007	6,28
Kurs in EUR	29.06.2007	5,70
Höchstkurs in der Berichtsperiode in EUR	02.02.2007	6,32
Tiefstkurs in der Berichtsperiode in EUR	27.06.2007	5,38
Marktkapitalisierung in TEUR	29.06.2007	132.619

* Der NAV wird jährlich mit dem Jahresergebnis zum 31.12. veröffentlicht.

Inhalt

Vorwort	04
Konzernzwischenlagebericht	05
Aktie	09
Konzernbilanz	10
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	12
Konzernkapitalflussrechnung	13
Konzernerneigenkapitalentwicklung	14
Konzernsegmentberichterstattung	15
Erläuternde Anhangsangaben	16
Finanzkalender	21
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	22



Wohnanlage Zehlendorf, Berlin

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

der Bau-Verein zu Hamburg Konzern (nachfolgend Bau-Verein) hat im 2. Quartal 2007 wiederum die Wachstumsstrategie fortgesetzt und das 1. Halbjahr 2007 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Ankäufe von Wohnbestandsimmobilien in guten urbanen Lagen deutscher Metropolen sowie die erfolgreiche Realisierung von Wohnprojektentwicklungen im 1. Halbjahr 2007 ermöglichten eine

kontinuierliche Wertsteigerung und den Ausbau des Wohnportfolios. Grundlage ist die konsequent verfolgte Buy, Build & Hold-Strategie, deren Ziele die aktive Bestandsentwicklung und der langfristige Wertzuwachs der Immobilien sind. Entsprechend liegt der Schwerpunkt in der Akquisition, Bewirtschaftung und Betreuung von Immobilien.

Das Geschäftsjahr 2007 wird geprägt durch eine große Projektentwicklung in Hamburg. Hier entsteht in direkter Lage zum Stadtpark ein lebendiges Quartier mit 750 Wohneinheiten. Darüber hinaus werden Wohnanlagen in Hamburg und Berlin umfassend modernisiert. Wir schaffen dort zeitgemäßen Wohnraum durch Vollsanierung der Wohnungen, durch Aufstockungsmaßnahmen und Balkonanbau.



Bärenparksiedlung, Berlin

Konzernzwischenlagebericht

Der Immobilienmarkt

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelte sich trotz Mehrwertsteuererhöhung im 1. Halbjahr ungebrochen positiv. In deren Folge hat sich die Erholung des deutschen Immobilienmarktes konsequent fortgesetzt. Neben dem Interesse ausländischer Investoren am deutschen Immobilienmarkt und dem damit einhergehenden steigenden Transaktionsvolumen zeigt sich dieser Trend insbesondere durch einen weiteren Anstieg der Wohnungsmieten in den deutschen Ballungsräumen. Der Bau-Verein konnte wie der gesamte TAG-Konzern von der Fokussierung auf die deutschen Metropolen profitieren. Diese positive Entwicklung, die insbesondere auch die Nachfrage nach vermieteten Wohnimmobilien beinhaltet, hatte entsprechend weiter steigende Immobilienpreise zur Folge. Die Nachfrage nach selbst genutzten Wohnungen blieb im Vergleich jedoch nach wie vor auf einem verhaltenen Niveau.

Aktuelle Projekte

Innovatives Neubauprojekt

In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und damit dicht an einer der beliebtesten grünen Oasen der Hansestadt, plant der Bau-Verein die Errichtung von insgesamt 315 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 36.420 m². Die insgesamt vier Areale auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek erwarb das Unternehmen von der gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG zur alleinigen Bebauung im Februar 2007. Beste Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur – die Innenstadt ist in 15 Minuten erreichbar – sind weitere Vorteile des rund 17.500 m² großen Areals. Ruhig und trotzdem mittendrin: Das Quartier ist geplant als urbane Alternative zum Wohnen vor der Stadt. Das im Dezember 2006 als Kooperation mit der DESIGN Bau AG erworbene Grundstück stammt aus dem Eigentum der Deutschen Bahn. Das Gesamtprojekt umfasst die Entwicklung und Errichtung von 750 Wohneinheiten sowie

Gewerbe- und Einzelhandelsflächen mit einer Nutzfläche von rund 14.000 m².

Ein Konzept, das überzeugt. Der Masterplan „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ des Kopenhagener Architekten Prof. Carsten Lorenzen wurde mit dem ersten Preis des städtebaulichen Wettbewerbs der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft in Zusammenarbeit mit der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde ausgezeichnet.

Auf dem Gelände entsteht ein lebendiges, abwechslungsreiches Quartier, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer gerecht wird und als beispielhaftes Neubauprojekt für die nachhaltige Stadtentwicklung gilt. Der Mix von Miet- und Eigentumswohnungen in diversen Größen und verschiedenen Grundrissen garantiert eine gute Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen. In luft- und lichtdurchfluteter Architektur werden auf jedem Baufeld mehrere Einzelgebäude mit gärtnerisch gestalteten Innenhöfen gebaut. Das Konzept sieht eine zeitgemäße Mischung verschiedener Wohnungstypen vor, die gleichermaßen

Konzernzwischenlagebericht

ökologische, soziale und ökonomische Aspekte berücksichtigen.

Für zwei der Baufelder mit insgesamt 164 Einheiten wurden am 29. Juni diesen Jahres Bauanträge eingereicht. Die bereits angelaufenen Maßnahmen, wie der Abbruch vorhandener Gebäude und der Sielbau, ebenso wie die Ausführungsplanung und die Berechnung der Statik liegen im Zeitplan, so dass der geplante Baubeginn im Oktober voraussichtlich eingehalten werden kann. Die Ausschreibung und Angebotseinholung für den Straßenbau ist abgeschlossen, die Vergabe der Aufträge wird bis zum 20. September 2007 erfolgen. Die Fertigstellung wird Ende 2009 erwartet.

Das Projekt Bärenparksiedlung

Das aktuelle Bestandsentwicklungsprojekt des Bau-Vereins ist die „Bärenparksiedlung“ in Berlin-Tempelhof. Der Bau-Verein erwarb das aus 885 Wohnungen bestehende denkmalgeschützte Wohnensemble im Dezember 2006. Insgesamt verfügt das parkähnliche, als „Gartendenkmal“ geschützte Grundstück über eine Größe von rund 67.000 m², die Wohnfläche beträgt etwa 48.000 m² in

drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern. Zusätzliches Potenzial bieten etwa 9.000 m² in ausbaufähigen Dachgeschossen.

Das Ensemble mit seiner gut erhaltenen Altbausubstanz wurde in Massivbauweise errichtet. Seit dem 1. Quartal 2007 werden in der „Bärenparksiedlung“ umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Mietfläche soll durch moderne und großzügige Dachgeschosswohnungen erweitert werden. Die Wohnungsgrößen und Grundrissvarianten erhalten eine marktgerechte Mischung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu rund 100 m² Wohnfläche. Die Wohnungen verfügen nach der Modernisierung unter anderem über moderne Küchen und Bäder sowie zum Teil auch Gästebäder. Im Außenbereich werden die Fassaden erneuert und mit einer hellen Farbgebung versehen. Durch die geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieteinnahmen und damit der Wert der Anlage erheblich gesteigert.

Seit März 2007 wurden bereits 30

Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 68 m² hochwertig renoviert. Die Wohnungen sind bereits weitgehend neu vermietet, auf Grund der Attraktivität von Ausstattung und Lage konnte der zunächst kalkulierte Mietzins sogar übertroffen werden. Neben dem Ausbau der Dachgeschosse mit Gauben und Dachterrassen steht die Modernisierung von 100 weiteren Wohnungen für die nächsten Monate auf der Agenda. Geplant ist darüber hinaus die Zusammenlegung von jeweils zwei Einheiten zu großzügigeren Wohnflächen bis zu 100 m².

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Stabile Gesamtumsätze, Steigerung der Erträge aus Vermietung und Betreuung um 42 %

Mit einem Umsatz von EUR 24,5 Mio. im ersten Halbjahr 2007 hielt sich der Umsatz auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes in Höhe von EUR 25,9 Mio. Erwartungsgemäß sanken die Erlöse aus Grundstücksverkäufen durch die Fokussierung auf die Bestandshaltung von EUR 12,5 Mio. auf EUR 5,3 Mio. Die Erträge aus Vermietung und aus Be-

treuung wurden um 42 % von EUR 13,5 Mio. auf EUR 19,2 Mio. gesteigert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen durch Portfolioausbau und zunehmende Projektentwicklungstätigkeit gestiegen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2007 auf EUR -2,4 Mio. von EUR -1,7 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ursache hierfür waren unter anderem Aufwendungen für TAG-konzerninterne Dienstleistungen, die von der TAG Asset Management GmbH erbracht wurden. Darüber hinaus stiegen die Kreditbeschaffungskosten durch Neuakquisitionen.

Reduzierung der Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen konnten im ersten Halbjahr 2007 auf EUR -2,7 Mio. gegenüber EUR -2,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2006 trotz des weiter ansteigenden Portfolios und zunehmender Projektentwicklungstätigkeit gesenkt werden. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Auslagerung einiger Dienstleistungen innerhalb des TAG-

Konzerns zurückzuführen.

Verbessertes Zinsergebnis

Das Zinsergebnis wurde im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR -4,4 Mio. um 9 % auf EUR -4,0 Mio. verbessert.

Wertsteigerung des Portfolios

Zum positiven Konzernergebnis trugen wesentlich die Gewinne aus Neubewertungen in Höhe von EUR 5,6 Mio. bei. Grundlage der Wertermittlung sind Gutachten externer, international anerkannter Unternehmen. Ursache der Werterhöhung sind ein weiterhin positives Marktumfeld sowie Investitionen in erfolgreiche Bestandsentwicklungsmaßnahmen. Positiv wirkte sich in diesem Zusammenhang auch die Übernahme einer Bestandsentwicklungsimmobilie von den zum Verkauf und Entwicklung bestimmten Grundstücken in die Renditeliegenschaften aus. Durch die zum 30. Juni 2007 vorgenommene Bewertung mit dem Zeitwert entstand ein Gewinn von EUR 3,6 Mio.

Stabile Ergebnisse

Im ersten Halbjahr 2007 wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 3,6 Mio. gegenüber EUR 4,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2006 erzielt. Das Konzernergebnis betrug im 1. Halbjahr 2007 EUR 2,1 Mio. im Vergleich zu EUR 2,4 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Ausbau des Portfolios

Im Berichtszeitraum wurde das Immobilienvolumen weiter ausgebaut. Durch weitere Akquisitionen in guten urbanen Lagen deutscher Ballungszentren konnte die Anzahl der Renditeliegenschaften erhöht werden. Ihr Wert stieg von EUR 110,6 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 143,7 Mio. zum 30.06.2007 und damit um 30 %.

Stabile hohe Eigenkapitalquote von 36 %

Eine positive Tendenz weist auch das Eigenkapital des Konzerns auf. Es stieg von EUR 117,5 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 119,8 Mio. zum 30.06.2007. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich damit von 35,7 auf 36,0%. Kapitalerhöhungen wurden im 1. Halbjahr 2007 nicht durchgeführt. Die Bilanzsumme konnte mit EUR 332,8 Mio.

Konzernzwischenlagebericht

zum 30.06.2007 im Vergleich zum 31.12.2006 mit EUR 329,1 Mio. gesteigert werden.

Absicherung des Zinsniveaus

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden umfangreich Derivate eingesetzt. Das Zinsänderungsrisiko bei Neuakquisitionen wird nach Erwerb zeitnah abgesichert.

Prognosen, Chancen, Risiken

Nach der erfreulichen Entwicklung der ersten Hälfte des Jahres ist auch für die folgenden Monate eine Fortsetzung des positiven Geschäftsverlaufes zu erwarten. Die Wachstumsstrategie wird in einem nach wie vor positiven Marktumfeld beibehalten. Geplant sind weitere Akquisitionen in Wohnimmobilien. Entscheidungskriterien sind dabei immer die urbane Lage in deutschen Metropolregionen sowie ein umfangreiches Entwicklungspotenzial, etwa in Hinsicht auf Flächenmehrung und Mietsteigerungspotenzial und damit verbundene aktive Wertsteigerung. Durch die gute Eigenkapitalquote stehen für entspre-

chende Ankäufe genügend liquide Mittel zur Verfügung. Bereits im Juli 2007 wurde ein Objekt in Nürnberg erworben. Auch in Zukunft wird weiterhin die eingeschlagene Buy, Build & Hold-Strategie verfolgt, die auf langfristige Wertsteigerungen ausgerichtet ist. Geplant sind in den nächsten 12 bis 15 Monaten umfangreiche Akquisition in Wohnimmobilien, die zu steigenden Erlösen aus Vermietung führen.

Die im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2006 dargelegte Prognose für die Entwicklung von Wirtschaft und Konjunktur bleibt auch für das Halbjahr 2007 bestehen, so dass sich keine Veränderung der Chancen und Risiken ergibt.

Inwieweit die derzeitige Krise der Finanz- und Kreditmärkte auch Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt haben kann, bleibt abzuwarten. Nach den derzeitigen Prognosen sind aber keine Auswirkungen ersichtlich. Die Fokussierung auf Wohnimmobilien in guten Lagen deutscher Metropolen und das Geschäftsmodell decken die

gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab und sind Voraussetzung für den weiteren erfolgreichen Wachstumskurs.

Hamburg, den 28. August 2007

Der Vorstand

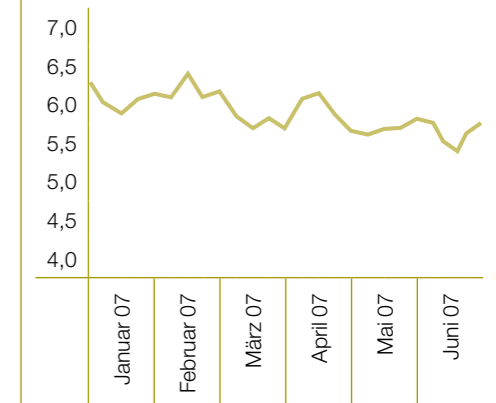
Aktie

Die im Prime Standard notierte Bau-Verein Aktie schließt das 2. Quartal mit einem Kurs von EUR 5,70 ab und liegt damit unter dem Jahresanfangskurs von EUR 6,28. Bei einem Halbjahreshoch von EUR 6,32 und einem Tiefstkurs von EUR 5,38 zeigt auch die Bau-Verein Aktie einen Kursverlust und kann sich trotz einer guten Geschäftsentwicklung dem schwachen Marktumfeld der Immobilienaktien im 2. Quartal nicht entziehen.

Die Anzahl der Aktien ist mit 23.266.660 Stück unverändert. Gleichbleibend ist auch der Anteil der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft von 71,23 % sowie der Free-Float von ca. 29 %.

Das Engagement der institutionellen Investoren ist unverändert und zeigt das Vertrauen in das Unternehmen.

Aktienkurs
(in EUR)



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01 – 30.06.2007	01.01 – 30.06.2006	01.04 – 30.06.2007	01.04 – 30.06.2006
Umsatzerlöse	24.504	25.946	15.504	14.992
a) Grundstücksverkäufe	5.260	12.453	3.073	5.686
b) Vermietung	9.255	9.944	5.404	5.942
c) Baubetreuung und Übrige	9.989	3.549	7.027	3.364
Sonstige betriebliche Erträge	139	311	58	198
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-17.349	-17.908	-11.872	-10.831
Rohergebnis	7.294	8.349	3.690	4.359
Personalaufwand	-2.663	-2.859	-1.356	-1.528
Abschreibungen	-77	-62	-55	-31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.384	-1.746	-965	-1.027
Neubewertung der Renditeliegenschaften	5.563	5.454	2.300	2.064
EBIT	7.733	9.136	3.614	3.837
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-176	-455	-46	-410
Zinsergebnis	-3.995	-4.394	-1.877	-2.224
EBT	3.562	4.287	1.691	1.203
Ertragsteuern	-1.245	-1.528	-557	-369
Sonstige Steuern	-254	-344	-125	-186
Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen	2.063	2.415	1.009	648
Minderheitenanteile	-10	-15	-3	1
Konzernergebnis	2.053	2.400	1.006	649
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,09	0,11	0,04	0,03

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.01. – 30.06.2007	01.01. – 30.06.2006
Konzernergebnis	2.053	2.400
Abschreibungen	77	62
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-5.563	-5.454
Erträge aus der Teilgewinnrealisierung	0	1.108
Ergebnis assoziierte Unternehmen	176	455
Wertminderungen Forderungen	15	45
Veränderung der latenten Steuern	1.244	1.528
Veränderung der Rückstellungen	-4.192	432
Veränderung Forderungen und anderer Aktiva	-4.025	46.295
Veränderung Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-13.371	-2.338
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23.586	44.533
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-7.194	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-78	-52
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-354	-278
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.626	-330
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	17.537
Tilgung der Objektfinanzierungskredite	-5.118	-72.111
Inanspruchnahme der Objektfinanzierungskredite	22.107	745
Einzahlung auf Käufersonderkonten zu den Objektfinanzierungskrediten	-969	35
Auszahlungen der Käufersonderkonten zu den Objektfinanzierungskrediten	911	5.004
Ein- und Auszahlungen aus Darlehen von Beteiligungsunternehmen	539	3.353
Ein- und Auszahlungen aus Darlehen von verbundenen Unternehmen	-8.926	-6.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.544	-51.437
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-22.668	-7.234
Liquide Mittel am Anfang der Periode	29.891	17.242
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.223	10.008

Konzerneigenkapitalentwicklung

Appenzeller Straße,
München



in TEUR	Anteilseigner des Mutterunternehmens						Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklagen Hedge-Accounting	Bilanzgewinn	Summe		
01.01.2006	50.820	28.376	15.255	0	-9.778	84.673	107	84.780
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.400	2.400	-15	2.385
Barkapitalerhöhung	12.000	7.000	0	0	0	19.000	0	19.000
Kosten Barkapitalerhöhung (nach Steuern)	0	-883	0	0	0	-883	0	-883
Veränderung Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	30	30
30.06.2006	62.820	34.493	15.255	0	-7.378	105.190	122	105.312
Konzernergebnis	0	0	0	0	12.211	12.211	16	12.227
Kosten Barkapitalerhöhung (nach Steuern)	0	-36	0	0	0	-36	0	-36
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	6.980	-6.980	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-14.548	0	0	14.548	0	0	0
Veränderungen Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	0	37	37
31.12.2006	69.800	12.929	15.255	0	19.381	117.365	175	117.540
Konzernergebnis	0	0	0	156	2.053	2.209	11	2.220
30.06.2007	69.800	12.929	15.255	156	21.434	119.574	186	119.760

Konzernsegmentberichterstattung

01.01. – 30.06.2007 in TEUR	Wohnen/ Bestand	Wohnen/ Bestands- entwicklung	Wohnen/ Neubau	Gewerbe	Über- leitung	Konzern
Gesamterlöse	5.769	8.250	10.197	0	289	24.504
Vorjahr	4.930	10.425	6.028	5.164	-601	25.946
- davon externe Erlöse	5.563	7.901	10.219	0	822	24.504
Vorjahr	4.718	10.066	5.765	5.164	234	25.946
- davon konzerninterne Erlöse	206	349	-22	0	-533	0
Vorjahr	212	360	263	0	-834	0
Segmentergebnis (EBIT)	10.981	-1.733	-363	0	-1.151	7.733
Vorjahr	7.964	2.004	-586	1.414	-1.661	9.136
- davon nicht zahlungswirksame Wertminderungen Grundstücke und Forderungen	-67	-21	-4	0	0	-92
Vorjahr	-52	-6	-4	0	0	-62
Segmentvermögen	253.938	94.011	69.769	0	-84.901	332.818
Vorjahr	182.763	97.146	42.704	72.126	-76.834	317.905
- davon Anteile assoziierte Unternehmen	3.693	0	0	0	0	3.693
Vorjahr	3.538	0	0	0	0	3.538
Segmentverschulden	128.758	79.269	66.889	0	-61.858	213.058
Vorjahr	82.036	79.970	42.734	55.710	-48.780	211.670
Segmentinvestitionen	0	21	0	0	411	432
Vorjahr	321	6	4	0	0	330

Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2007

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „Bau-Verein AG“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2007. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug auf die Konzernbilanz der 31. Dezember 2006, im Übrigen das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2006 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2007 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2007) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts 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 Empfehlungen des Entwurfs des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) nach dem Stand vom 18. Juli 2007 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 2006 zu Grunde lagen, mit Ausnahme der geänderten Standards IAS 1, IAS 32, IFRS 1 und dem neuen Standard IFRS 7. Aus der Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards ergaben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Erstmalig wurden im ersten Halbjahr 2007 Gewinne und Verluste aus einer in diesem Zeitraum neu abgeschlossenen Zinsbegrenzungsvereinbarung nach den Grundsätzen eines sog. „Cash-Flow-Hedge“ bilanziert. Die Gewinne und Verluste aus der Zinsbe-

grenzungsvereinbarung werden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechnet.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2007 sind neben der Bau-Verein AG 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 Finanzinstrumente bilanziert.

Der Konsolidierungskreis ist im Vergleich zum 31. Dezember 2006 unverändert. Im ersten Halbjahr 2007 erfolgten keine Unternehmenserwerbe oder Anteilsverkäufe.

Im Vergleich zum 30. Juni 2006 hat sich der Konsolidierungskreis durch die Gründung der quotal einbezogenen Unternehmen „An den Obstgärten“ Bauträger GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärin „An den

Obstgärten“ Verwaltungs GmbH sowie der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärin DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH erweitert.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2006 ist ferner die Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobilien GmbH (nunmehr firmierend als „TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft“) aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. 90 % der Anteile an dieser Gesellschaft, an der die Bau-Verein AG zuvor mit 100 % der Stimmrechte beteiligt war, wurde durch notariellen Vertrag vom 14. Dezember 2006 an die Muttergesellschaft TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) veräußert. Weitere 5,1 % der Anteile wurden an das assoziierte Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft veräußert. Mit Vertrag vom 30. Mai 2006 wurden weiterhin 40 % der Anteile an der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, die zuvor eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bau-Verein AG war, zu einem Kaufpreis von TEUR 200 übertragen.

Zu den bilanziellen Auswirkungen der Unternehmenserwerbe und Anteilsverkäufe wird auf die Ausführung im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2006 verwiesen.

Wesentliche Transaktionen und wesentliche Veränderungen in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Wachstumsstrategie der Bau-Verein AG wurde durch den Ankauf weiterer Wohnbestandsobjekte und Wohnimmobilienprojekte in urbanen Lagen deutscher Metropolen fortgesetzt. Die Gesellschaft hat im April vier Grundstücksareale von einer gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft mit der DESIGN Bau AG in Hamburg zur alleinigen Bebauung erworben. Der geplante Baubeginn im Oktober 2007 kann nach Erteilung der Baugenehmigung voraussichtlich eingehalten werden. Es ist geplant, 315 Wohneinheiten für den Bestand und Abverkauf zu errichten. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2007 hat die Bau-Verein AG ein im Dezember 2006 erworbenes



Langenhorn, Hamburg

Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2007

Wohnimmobilienportfolio in Leipzig als Renditeobjekt mit Anschaffungskosten von TEUR 7.194 übernommen und bilanziert. Des Weiteren wurde auf Grund einer veränderten zukünftigen Nutzungsbestimmung ein Objekt von den kurzfristigen Vermögenswerten in die Renditeliegenschaften (Buchwert TEUR 20.325) umgegliedert. Das Objekt wird nunmehr langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten.

In München wurde im ersten Halbjahr die Wohnimmobilie Wodanstraße/Parisfialstraße mit Anschaffungskosten von TEUR 3.784 erworben. Diese Immobilie wird unter den kurzfristigen Vermögenswerten bilanziert.

Der Zugang der anderen Vorräte resultiert aus den Bestandserhöhungen unfertiger Leistungen der Betriebskosten von Mietobjekten.

Die Rücklage „Hedge Accounting“ innerhalb des Eigenkapitals betrifft ein Zinsderivat zur Absicherung von Zahlungsströmen einer langfristigen Immobilienfinanzierung.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen. Die Zusammensetzung der latenten Steuern in der Konzernbilanz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	12.001	10.768
Bewertung der Renditeliegenschaften	-14.258	-11.775
Übrige	618	715
	-1.639	-292

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 bei Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Mit Vertrag vom 19. Juli 2007 erwarb die Tochtergesellschaft Wohnanlage Ottobrunn GmbH das Objekt Deutscherherrenstraße in Nürnberg. Weitere Akquisitionen von Wohnbestandsportfolien mit Entwicklungspotential sind für das Geschäftsjahr 2007 geplant.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Die von der TAG im Geschäftsjahr 2006 ausgereichten Darlehen an die Bau-Verein AG mit einem Restbetrag von TEUR 18.442 zum 31. Dezember 2006 wurde mit einem Betrag von TEUR 9.968 getilgt sowie durch eine Schuldübernahme in Höhe von TEUR 8.474 per 30. Juni 2007 vollständig getilgt. Die TAG hat der Bau-Verein AG im ersten Halbjahr 2007 kurzfristig und vorübergehend folgende Darlehen, die sämtlich mit 6 % p.a. verzinst wurden zur Verfügung gestellt:

- Darlehensvertrag vom 04. Mai 2007 TEUR 3.513 (Tilgung am 30. Juni 2007 in Höhe von TEUR 997)

- Darlehensvertrag vom 10. Mai 2007 TEUR 2.000
- Darlehensvertrag vom 27. Juni 2007 TEUR 5.000

Die TAG hat sich zu Gunsten der Bau-Verein AG gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2007 in Höhe von TEUR 8.750 verbürgt. Die abgesicherten Kredite betreffen laufende Kontokorrentkonten der Bau-Verein AG. Die TAG erhielt eine Vergütung von TEUR 41.

Im ersten Halbjahr 2007 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungsverträge zwischen der Bau-Verein AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

- Für Buchhaltungstätigkeiten, Rechtsberatung, Zahlungsverkehr usw. erhielt die Bau-Verein AG von der TAG eine Vergütung von TEUR 69 und von der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft eine Vergütung von TEUR 199.
- Im Rahmen des Erwerbs eines Immobilienpaketes in der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft erhielt die Bau-Verein AG für eine Finanzierungs-

vermittlung TEUR 201 und für die rechtliche Kaufberatung TEUR 204.

- Projektbetreuungs- und Entwicklungsvertrag für das Grundstück Kolbstraße in Stuttgart zwischen der Wohnanlage Ottobrunn GmbH und der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co KG mit einem Honorarvolumen von TEUR 62 im Berichtszeitraum.
- Betreuungsvertrag für das Grundstück Tübinger Straße zwischen der Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft mit einem Honorarvolumen von TEUR 50 im Berichtszeitraum.
- Betreuungsvertrag für Grundstücke zwischen der Wohnanlage Otto-brunn GmbH und der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft mit einem Honorarvolumen von TEUR 92 im Berichtszeitraum.
- Die TAG Asset Management GmbH erhielt von der Bau-Verein AG für Controllingleistungen und sonstige Betreuungstätigkeiten insgesamt einen Betrag in Höhe von TEUR 407.
- Für Rechtsberatung und Zahlungsverkehr erhielt die Bau-Verein AG von der

TAG Asset Management GmbH einen Betrag von TEUR 87.

- Im Rahmen des Erwerbs eines Immobilienportfolios in Leipzig erhielt die TAG Asset Management GmbH von der Bau-Verein AG eine Ankaufprovision von TEUR 160.

Mit dem assoziierten Unternehmen GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft wurden im ersten Halbjahr 2007 Umsatzerlöse aus der Baubetreuung von TEUR 8.699 erzielt. Diesen Umsätzen standen Aufwendungen an konzernexterne Unternehmen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Darüber hinaus wurden sonstige Leistungen an die GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, z.B. im Bereich Hausverwaltung und Controlling, in Höhe von TEUR 244 erbracht.

Am 26. Juni 2007 wurde der zum 20. Dezember 2001 abgeschlossene Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Bau-Verein AG und der Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH mit Wirkung zum 31. Dezember 2007 gekündigt.

Erläuternde Anhangsangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2007

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2006 nicht wesentlich verändert.

Innerhalb des Konzerns der Bau-Verein AG waren zum 30 Juni 2007 insgesamt 109 Mitarbeiter beschäftigt. Zum 31. Dezember 2006 waren insgesamt 115 Mitarbeiter angestellt.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände 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 beinhaltet dieser Zwischenbericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch

um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, auf Grund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgesicherten 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. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß §§ 37y, 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

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 Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzern im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, den 28. August 2007

Der Vorstand

Finanzkalender

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2007	30. August 2007
Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht III. Quartal 2007	15. November 2007



Herrengaben, Hamburg

Kontakte

Kirsten Schleicher
Leitung Investor & Public Relations
Telefon: +49 40 380 32-300
Telefax: +49 40 380 32-388
pr@bau-verein.de

Dominique Mann
Investor Relations
Telefon: +49 40 380 32-305
Telefax: +49 40 380 32-388
ir@bau-verein.de

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, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung, verkürzter Segmentberichterstattung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2007, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts 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

Konzernzwischenlageberichts 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 Konzernzwischenlageberichts 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 gewis-

sen 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 analytischen 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 29. August 2007

Nörenberg Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiel Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



BAU-VEREIN
ZU HAMBURG
Aktien-Gesellschaft



Hamburg · Berlin · München · Leipzig

Bau-Verein zu Hamburg AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 380 32-0
Telefax: +49 40 380 32-388

info@bau-verein.de
www.bau-verein.de

info@raeumezumleben.de
www.raeumezumleben.de