



# Jahresabschluss 2011



**Lagebericht und Jahresabschluss 2011 nach HGB der Bau-Verein zu  
Hamburg Aktien- Gesellschaft,  
Hamburg**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seiten</b>
<b>Lagebericht</b>	3-14
Bilanz	15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
<b>Anhang</b>	17-27
<b>Bestätigungsvermerk</b>	28
<b>Kontakt</b>	29

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

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**

#### **1. Überblick**

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 hat die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, (im Folgenden „Bau-Verein AG“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ genannt) auf Konzernebene mit einem Ergebnis in Höhe von € 1,1 Mio. (Vj. € 7,9 Mio.) und mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von € 7,8 Mio. (Vj. € 10,8 Mio.) abgeschlossen. Im handelsrechtlichen Jahresabschluss verzeichnete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von € 2,3 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € 6,8 Mio. im Vorjahr.

Die Aktien der Bau-Verein AG sind seit Dezember 2011 im Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) mit weiteren Transparenzanforderungen (Entry Standard) an der Wertpapierbörse Frankfurt gelistet. Parallel wurde die Aktie im Dezember 2011 in das Segment „Mittelstandsbörse Deutschland“ an der Hanseatischen Wertpapierbörse in Hamburg aufgenommen und die Zulassung aus dem Regulierten Markt in Hamburg widerrufen.

#### **2. Strategie und Ziele**

Der Bau-Verein konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienbereich deutscher Großstädte und Regionen wie Hamburg, Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München. Die Unternehmensstrategie des Bau-Vereins basiert auf langfristigen Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens stehen 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 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. Die Unternehmenssteuerung und operative Führung der Bau-Verein AG durch Mitarbeiter der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden TAG genannt) ist durch entsprechende Absprachen mit der TAG sichergestellt.

## **4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **a. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die globale Wirtschaft in 2011 stand im Zeichen der Schuldenkrise der öffentlichen Haushalte insbesondere südeuropäischer Staaten.

Das größte Risiko auch für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geht - gemäß dem IWF - von der Krise um den Euro aus. Hieraus könnte für das Jahr 2012 ein Konjunkturéinbruch für die deutsche Wirtschaft entstehen, die nach einer Wachstumsrate in 2011 von 3,0% auf 0,3% im laufenden Jahr abnehmen und voraussichtlich erst in 2013 wieder wachsen könnte. Bezogen auf das Wirtschaftswachstum für 2012 ist der IWF pessimistischer als die Bundesbank und die Bundesregierung, die von einem Wachstum von 0,6 und 0,7% ausgehen. Anlass zu diesem immerhin positiven Wachstum für Deutschland bietet der Arbeitsmarkt - im Vergleich zu anderen Euro-Ländern wie Italien oder Spanien, die laut IWF bis 2013 in einer Rezession verharren sollen. Obwohl sich das Beschäftigungswachstum verlangsamen sollte, gehen verschiedene Forschungsinstitute weiter von einer fallenden Arbeitslosigkeit aus (Arbeitslosenquote Januar 2012: 7,3% bzw. weniger als 3 Millionen Arbeitslose im Jahresmittel). Die Bundesregierung erwartet, dass in 2012 weitere 220.000 neue Stellen geschaffen werden. Die positiven Arbeitsmarktdaten unterstützen in Zeiten schwacher Exporte den Konsum und die Binnenkonjunktur (Quelle: Handelsblatt vom 14. Dezember 2011, FAZ vom 24. Januar 2012, FAZ vom 18. Januar 2012).

### **b. Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes**

Auf dem Transaktionsmarkt war die Nachfrage in 2011 wie auch schon in 2010 deutlich größer als das Angebot. So ist in 2011 das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien um 59,0% auf knapp €6 Mrd. angestiegen. Insgesamt wurden 92.000 Wohnungen im Rahmen von 235 Verkäufen gehandelt. Der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion lag damit wie bereits in 2010 bei rund € 25 Mio. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin, wo mit 47 Verkäufen ein Umsatz von knapp € 2,5 Mrd. erreicht wurde. (BNP Paribas Real Estate, Wohninvestments: BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Daten für das vierte Quartal, 17. Januar 2012).

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt insgesamt war im Berichtsjahr insbesondere durch die Nachfrage nach stabilen Immobilien, bei denen in der Regel nicht die Renditemaximierung sondern die mittel- bis langfristige Kapitalsicherung unter Einbeziehung einer realistischen Wertsteigerung im Vordergrund steht, geprägt. Regional betrachtet standen marktgerechte Wohnungsbestände und Mehrfamilienhäuser hoch im Kurs, und zwar dort, wo mit einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum gerechnet werden kann.

Die Chancen für ein erfolgreiches Engagement auf dem deutschen Investmentmarkt sind angesichts anhaltender Schwierigkeiten auf den internationalen Finanzmärkten aufgrund der Euro- und Schuldenkrise im Vergleich zu anderen europäischen Staaten günstig. Der seit zwei Jahren andauernde konjunkturelle Aufschwung wird sich in 2012 erkennbar verlangsamen (Wachstumsprognose für Deutschland unter 1%), jedoch sind die Risiken bezüglich einer Rezession aufgrund der positiven Beschäftigungssituation und der starken Binnen- nachfrage gering. Dies sollte sich auch in 2012 überdurchschnittlich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit auf das Transaktionsvolumen auswirken - auch wenn auf dem Wohninvestmentmarkt eine Marktkonsolidierung erwartet wird.

Vor diesem Hintergrund sieht sich der Bau-Verein mit seinem Portfolio an Standorten wie Hamburg, Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München gut aufgestellt. Die Bestandsimmobilien des Unternehmens zeichnen sich durch eine gute Qualität, niedrige Leerstände und kontinuierliche Cashflows aus.

## **5. Bilanzierungsgrundlagen**

Der parallel erstellte und veröffentlichte Konzernabschluss der im Entry Standard notierten Bau-Verein AG zum 31. Dezember 2011 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der Bau-Verein AG sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt.

## **6. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft mit einem Volumen von € 17,1 Mio. bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres (€ 17,2 Mio.). Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von € 15,4 Mio. auf € 17,1 Mio. gesteigert werden.

Das Ergebnis aus Vermietung (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zu- bzw. abzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund gesunkener Leerstände von € 7,5 Mio. auf € 9,0 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von € 1,6 Mio. auf € 0,6 Mio. Die Reduzierung betrifft im Wesentlichen die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesene Zuschreibung auf Anteile an verbundene Unternehmen in Höhe von € 1,0 Mio.

Das Rohergebnis konnte von € 9,0 Mio. in 2010 auf € 9,5 Mio. in 2011 gesteigert werden, wobei die Steigerung im Wesentlichen auf das gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnis aus der Vermietung in Höhe von € 1,5 Mio. zurückzuführen ist.

Die Personalaufwendungen in Höhe € 0,3 Mio. bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres (€ 0,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um € 0,6 Mio. von € -3,5 Mio. auf € -2,9 Mio. reduziert werden.

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

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich von € -6,7 Mio. auf € -2,3. Im Wesentlichen ist die Verbesserung auf das gesteigerte Ergebnis aus der Vermietung (€ 1,5 Mio.) sowie den Wegfall der Abschreibungen auf Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr (€ 3,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -2,3 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € -6,8 Mio. im Vorjahr.

## 7. Finanz- und Vermögenslage

### a. Bilanz

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2011 € 228,1 Mio. (Vj. € 241,7 Mio.). Das Eigenkapital belief sich auf € 55,6 Mio. (Vj. € 57,9 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 24,4% nach 24,0% zum 31. Dezember 2010.

Die Immobilien des Sachanlagevermögens sowie die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch Abschreibungen in Höhe von € 1,8 Mio. von € 142,4 Mio. auf € 140,2 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten überwiegend durch Tilgungen von Darlehen von € 166,1 Mio. auf € 158,5 Mio. reduziert werden.

### b. Finanzierungen

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft reduzierten sich von € 180,7 Mio. in 2010 auf € 169,4 Mio. in 2011. Die Gesellschaft wies am Jahresende 2011 folgende Finanzstruktur aus:

	Gesamt T€ 31.12.2011	Gesamt T€ 31.12.2010
Eigenkapital	55.572	57.902
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.536	166.138
Sonstiges Fremdkapital	13.952	17.709
Bilanzsumme	228.060	241.749

Dabei beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf € 97,8 Mio. im Vergleich zu € 142,9 Mio. im Vorjahr, während sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von € 23,2 Mio. auf € 60,7 Mio. erhöhten. Der durchschnittliche Zinssatz für alle langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in 2011 betrug, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, 3,7% (Vj. 4,5%). Der Bau-Verein geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2012 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat der Bau-Verein nicht vereinbart. Der Konzern rechnet damit, seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und aus Darlehensgewährungen durch die Muttergesellschaft TAG zu bedienen. Zusätzlich stehen dem Bau-Verein Kontokorrentlinien zur Refinanzierung zur Verfügung. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 805 (Vj. T€ 1.182).

Die Gesellschaft setzt sich finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Die Bau-Verein AG 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. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

### **c. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bau-Verein AG**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2011 € 228,1 Mio. (Vj. € 241,7 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 55,6 Mio. in 2011 (Vj. € 57,9 Mio.). Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 24,4% (Vj. 24,0%).

Die Immobilien des Sachanlagevermögens sowie die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die Abschreibungen in Höhe von insgesamt € 1,8 Mio. von € 142,4 Mio. auf € 140,2 Mio.

Die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage sind durch Leerstandsabbau, einer Steigerung des Mietniveaus sowie durch Immobilienankäufe geschaffen. Die Eigenkapitalquote von 24,4% liegt im Branchenvergleich weiterhin auf einem akzeptablen Niveau. Der Bau-Verein verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

### **8. Mitarbeiter**

Der Bau-Verein verfügte zum Jahresende 2011 wie auch im Vorjahr, ohne Auszubildende, Hausmeister und Reinigungspersonal, über 10 Mitarbeiter. Die Mitarbeiteranzahl ist vergleichsweise niedrig, da nur die Arbeitnehmer der Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, umfasst sind. Bereits 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. Die Bau-Verein AG selbst beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 6 Mitarbeiter.

### **9. Risiko- und Chancenbericht**

Der Bau-Verein ist als Tochtergesellschaft des TAG Konzerns unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Für alle Organisationseinheiten sind die Vorgaben des Risikomanagements innerhalb der TAG Gruppe bindend.

#### **a. Risikomanagementsystem**

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung des Bau-Vereins. 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 Controlling des TAG Konzerns 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 vollzo-

genen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

## **b. 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.

## **c. 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.

## **d. 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 Wert-schätzung 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 2012 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. Nach dem Krisenjahr 2008 hat sich der Transaktionsmarkt in den letzten beiden Jahren - 2010 und 2011 - wieder erholt. Sollten sich in 2012 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 im Vorjahr ein Bankkredit über € 27 Mio. (Vj. € 31 Mio.) aufgenommen, bei dem Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Wesentliche Verstöße gegen Finanzierungsauflagen (Financial Covenants) erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

##### **vi.b. Liquiditätsrisiko**

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

#### **vi.c. Zinsrisiko**

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

Der Bau-Verein nutzt Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2011 wurden konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von € 58,4 Mio. (Vj. € 60,6 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. Die durchschnittliche Laufzeit dieser Derivate beträgt 1,8 Jahre (Vj. 2,5 Jahre).

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 durch aktuelle Firewall- und Antivirenprogramme geschützt. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf den Systemen sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar. 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.

## **10. Nachtragsbericht und Sonderprüfung**

Nach Ablauf des Berichtszeitraums hat der Bau-Verein im Januar 2012 eine Immobilie mit 130 Einheiten und einer Wohnfläche von rund 5.400 m<sup>2</sup> in Hamburg veräußert. Der Kaufpreis lag 30% über dem aktuellen IFRS-Buchwert und wird im ersten Quartal zu einem Gewinn von rund EUR 2,8 Mio. führen.

Aufgrund der in der Hauptversammlung vom 21. Juni 2011 beschlossenen Durchführung einer Sonderprüfung über die Frage, ob die Übernahme der Arbeitsverhältnisse durch die TAG Immobilien AG und die im Konzern geltende Vorstandsvergütungsregelung zu Nachteilen des Bau-Vereins geführt hätte, sowie aufgrund der Mitteilung des vom Antragsteller vorgeschlagenen und von der Hauptversammlung bestellten Prüfers, das Prüfungsmandat nicht anzunehmen, hat die Gesellschaft im November 2011 bei der Präsidentin des Landgerichtes Hamburg einen Antrag auf Bestellung eines Ersatzprüfers gestellt. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2011 hat das Landgericht die Kanzlei Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, zum Sonderprüfer ernannt, die mit Schreiben vom 31. Januar 2012 die Annahme des Prüfungsmandates erklärt hat. Die Prüfung war bei Aufstellung dieses Lageberichtes noch nicht abgeschlossen.

## **11. 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 Immobilien AG oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

## **12. Ausblick**

### **a. Chancen**

Die globale wirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren regional erneut sehr unterschiedlich verlaufen und ist in verschiedenen Regionen mit großen Unsicherheiten behaftet. Bezüglich des Wachstums der Entwicklungs- und Schwellenländer wird allgemein mit einem weiterhin robusten, wenn auch abgeschwächten Wachstum gerechnet, während für die meisten westlichen Industrienationen lediglich von einer Stagnation oder einem marginalen Wachstum ausgegangen wird.

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa sollte weiterhin heterogen verlaufen. Bei den europäischen Staaten, die von der Euro- und Staatsschuldenkrise stärker betroffen sind, ist im Großen und Ganzen eine rückläufige Entwicklung der Märkte zu erwarten.

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland trübt sich nach den beiden starken Jahren 2010 und 2011 im laufenden Jahr etwas ein. Allerdings sollte davon ausgegangen werden, dass Deutschland trotzdem seine relativ starke Wettbewerbsposition beibehält. Konkret wird für 2012 erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und in 2012 ein Bruttoinlandsprodukt von 0,7% beziehungsweise 0,6% erreicht werden kann – gemäß den Prognosen der Bundesregierung und der Bundesbank.

Deutschland ist nach wie vor ein stabiler Markt für Immobilien und somit ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeglichener Markt. Als Bestandsimmobilienhalter ist der Bau-Verein mit seinem Geschäftsmodell und seinem Portfolio in großstädtischen Lagen gut positioniert, um weiterhin an die Ergebnisse auf dem Niveau der Vorjahre anschließen zu können. Die Objekte des Bau-Vereins befinden sich unter anderem in Hamburg, Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München. 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 und sich an einigen Standorten moderat steigern könnten. Die Erfolge des in den vergangenen Jahren intensiv vorangetriebenen Leerstandsabbaus, die zu einer Leerstandsquote von lediglich 3,8%(Vj. 5,6%) geführt haben, lassen sich allerdings künftig nicht mehr wiederholen, auch wenn der Fokus weiterhin auf der Reduktion des verbleibenden Leerstands liegt.

**b. Gesamtaussage**

Der Vorstand des Bau-Vereins erwartet, dass das über die Mitarbeiter der TAG sichergestellte aktive Asset Management sowie eine strategisch moderate Investitionstätigkeit sich sowohl positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken, als auch zur Wertsteigerung des Immobilienbestandes führen wird.

Auf Basis dieser Strategie geht der Vorstand davon aus, für 2012/2013 an den Vorsteuergewinn (EBT) des letzten Jahres anknüpfen zu können. Auch auf Ebene des HGB Jahresabschlusses erwarten wir für die nächsten beiden Geschäftsjahre im operativen Bereich positive Ergebnisse.

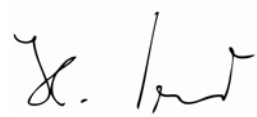
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

# BILANZ

zum

31. Dezember 2011

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

## AKTIVA

### A. Anlagevermögen

- I. Sachanlagen
- 1. Grundstücke mit Wohnbauten
- 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung
- II. Finanzanlagen

- 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
- 2. Beteiligungen

### B. Umlaufvermögen

- I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 1. Grundstücke mit fertigen Bauten
- 2. Unfertige Leistungen
- 3. Andere Vorräte
- II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- 1. Forderungen aus Vermietungen
- 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen
- 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- 6. Sonstige Vermögensgegenstände

- III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

€                      31.12.2011                      31.12.2010  
€

€                      31.12.2011                      31.12.2010  
€

### A. Eigenkapital

- I. Gezeichnetes Kapital  
Bedingtes Kapital: € 0,00 (€ 12.000.000,00)
- II. Kapitalrücklage
- III. Gewinnrücklagen

- 1. Gesetzliche Rücklage
- 2. Bauerneuerungsrücklage
- 3. Andere Gewinnrücklagen

### IV. Bilanzverlust

Summe Eigenkapital

### B. Rückstellungen

- 1. Rückstellungen für Pensionen
- 2. Steuerrückstellungen
- 3. Sonstige Rückstellungen

### C. Verbindlichkeiten

- 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 2. Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- 6. Sonstige Verbindlichkeiten  
- davon aus Steuern € 159.925,93 (€ 155.406,86)

## PASSIVA

228.060.304,44

228.060.304,44

241.749.021,78

241.749.021,78

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

## Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg

	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse		
a) Aus der Hausbewirtschaftung	17.143.159,72	15.355.850,41
b) Aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	1.809.000,00
c) Aus Betreuungstätigkeit	0,00	10.896,39
	<u>17.143.159,72</u>	<u>17.175.746,80</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	157.437,95	487.932,38
3. Sonstige betriebliche Erträge	558.891,71	1.568.548,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.317.113,32	-8.300.521,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-24.811,28	-1.940.932,99
	<u>-8.341.924,60</u>	<u>-10.241.454,39</u>
<b>5. Rohergebnis</b>	9.517.564,78	8.990.773,04
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-107.503,99	-158.443,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-220.333,36	-93.303,99
- davon für Altersversorgung € -196.097,00 (€ -62.282,39)		
	-327.837,35	-251.747,15
7. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.793.602,03	-1.632.042,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.940.089,08	-3.473.850,48
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	557.747,12	449.798,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.291.201,77	3.444.529,66
- davon aus verbundenen Unternehmen € 2.483.943,45 (€ 2.834.942,21)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-3.093.090,10
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.563.793,37	-2.157.597,99
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.052.167,62	-8.936.897,39
- davon an verbundene Unternehmen € -481.977,38 (€ -481.244,25)		
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-2.310.975,78	-6.660.124,27
15. Außerordentliche Aufwendungen	-15.705,00	-76.960,81
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-56.078,40	-70.000,00
17. Sonstige Steuern	52.985,62	-135,00
	<u>-2.329.773,56</u>	<u>-6.807.220,08</u>
<b>18. Jahresfehlbetrag</b>	-2.329.773,56	-6.807.220,08
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-41.153.411,51	-34.346.191,43
	<u>-43.483.185,07</u>	<u>-41.153.411,51</u>
<b>20. Bilanzverlust</b>	-43.483.185,07	-41.153.411,51



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

**Anhang für das Geschäftsjahr 2011**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Angaben im Anhang sind zum Teil in Tausend Euro (T€) dargestellt. Bei Abweichungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

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

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

---

### **Anlagevermögen**

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Immobilien mit historischen Anschaffungskosten von T€ 363 aus dem Anlagevermögen verkauft. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Immobilien mit einem Buchwert von T€ 20.766 vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert, da die Vertriebsaktivitäten eingestellt worden sind und die Gesellschaft diese Immobilien langfristig im Bestand halten möchte.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert				
	1.1.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2011 €	1.1.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2011 €	31.12.2010 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
1. Konzessionen und Lizenzen	65.986,62	0,00	0,00	65.986,62	65.986,62	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.986,62	0,00	0,00	65.986,62	65.986,62	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	138.233.250,91	0,00	390.020,59	137.843.230,32	9.269.756,99	1.786.476,42	1.675,42	11.054.557,99	128.963.493,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.426,69	622,97	0,00	83.049,66	66.065,88	7.125,61	0,00	73.191,49	16.360,81
	138.315.677,60	622,97	390.020,59	137.926.279,98	9.335.822,87	1.793.602,03	1.675,42	11.127.749,48	128.979.854,73
<b>III. Finanzanlagen</b>									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	45.608.895,11	0,00	0,00	45.608.895,11	18.075.310,23	0,00	0,00	18.075.310,23	27.533.584,88
2. Beteiligungen	114.260,86	0,00	0,00	114.260,86	0,00	0,00	0,00	0,00	114.260,86
	45.723.155,97	0,00	0,00	45.723.155,97	18.075.310,23	0,00	0,00	18.075.310,23	27.647.845,74
	184.104.820,19	622,97	390.020,59	183.715.422,57	27.477.119,72	1.793.602,03	1.675,42	29.269.046,33	154.446.376,24
									156.627.700,47

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen Unterschiedsbeträge zwischen aufgenommenen und rückzahlbaren Kreditbeträgen von T€ 100 (Vj. T€ 127), die über die Laufzeit der Kredite aufgelöst werden.

## **Gezeichnetes Kapital**

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

Der Vorstand ist ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrates in der Zeit bis zum 28. Juni 2016 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu höchstens T€34.900 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (bis zu 11.833.330 Stück) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu T€12.000, eingeteilt in bis zu 4.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, zur Sicherung der aufgrund der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als

- die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 bis zum 28. Juni 2011 auszugebenden Wandel- und Optionsschuldverschreibungen beigelegt sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger der von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 29. Juni 2006 bis zum 28. Juni 2011 auszugebenden Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen

## **Rückstellungen**

Den Rückstellungen für Pensionen lag ein versicherungsmathematisches Gutachten vom 31. Dezember 2011 zugrunde. Als Rechnungsgrundlage wurden die "Richttafeln 2005 G" von K. Heubeck verwendet. Es wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 5,14% bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Für die künftigen Erhöhungen von laufenden Renten wurde eine Steigerung von 1,5% angenommen.

Durch die Umstellung der Bewertung der Pensionsrückstellungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergab sich in 2010 ein zusätzlicher Rückstellungsbetrag in Höhe von T€ 236. Von dem Verteilungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht und von diesem Betrag ein Fünfzehntel den Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 16 (Vj. T€ 16) zugeführt. Die Zuführung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als außerordentlicher Aufwand dargestellt. Der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag aus der Erstanwendung in Höhe von T€ 204 wird innerhalb des verbleibenden Übergangszeitraums den Pensionsrückstellungen zugeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen ausstehende Rechnungen von T€ 257 (Vj. T€ 47), Mängelbeseitigungskosten für veräußerte Immobilien von T€ 239 (Vj. T€ 341) sowie Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 198 (Vj. T€ 195).

### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben Verbindlichkeiten von T€ 60.728 (Vj. T€ 23.200) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, von T€ 66.738 (Vj. T€ 71.627) eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren und Verbindlichkeiten von T€ 31.069 (Vj. T€ 71.310) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte und Abtretungen von Mieteinnahmen besichert.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

### **Latente Steuern**

Zum 31. Dezember 2010 sowie 31. Dezember 2011 besteht jeweils ein aktiver Überhang latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,28% zugrunde gelegt. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurde weder zum 31. Dezember 2010 noch zum 31. Dezember 2011 ein Bilanzposten angesetzt. Eine Überprüfung der Werthaltigkeit der über den Saldierungsbereich hinausgehenden aktiven Steuerlatenzen, wurde von daher nicht vorgenommen. Die folgende Übersicht zeigt die latenten Steuern auf der Berechnungsgrundlage des gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Organträgers Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft.

Sachverhalt	Steuerwert	Buchwert Handelsbilanz	Differenz	Steuersatz	Latente Steuern
	T€	T€	T€	%	T€
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>					
<b>Temporäre Differenzen</b>					
Grundstücke im Anlagevermögen	150.889	149.475	1.414	32,275	456
Grundstücke im Umlaufvermögen	20.249	20.096	153	32,275	49
Sonstige Rückstellungen	-1.743	-1.857	114	32,275	37
Pensionsrückstellungen	-1.499	-1.512	13	32,275	4
<b>Temporäre Differenzen</b>	<b>167.896</b>	<b>166.202</b>	<b>1.694</b>		<b>546</b>
<b>Verlustvorträge</b>					
Körperschaftsteuer			58.274	15,825	9.222
Gewerbsteuer			41.344	16,450	6.801
<b>Verlustvorträge</b>					<b>16.023</b>
<b>Zwischensumme</b>					<b>16.569</b>
<b>Passive Steuerlatenzen</b>					
Grundstücke	2.456	6.216	-3.760	32,275	-1.214
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.456</b>	<b>6.216</b>	<b>-3.760</b>		<b>-1.214</b>
<b>Nettosteuerbelastung (-) bzw. - entlastung (+)</b>					<b><u>15.355</u></b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG

---

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurden im Inland erzielt und resultieren aus der Hausbewirtschaftung mit T€17.143 (Vj. T€15.356), aus Grundstücksverkäufen mit T€0 (Vj. T€1.809) und aus Dienstleistungen mit T€0 (Vj. T€11).

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€88 (Vj. T€308) und sonstige periodenfremde Erträge von T€80 (Vj. T€49).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen von T€ 414 (Vj. T€ 49) sowie periodenfremde Aufwendungen von T€ 32 (Vj. T€ 73).

### **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Im Geschäftsjahr 2011 wurden ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von T€ 1.794 (Vj. T€ 1.480) vorgenommen. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2010 enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen von T€ 152.

### **Außerordentliche Aufwendungen**

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

### **SONSTIGE ANGABEN**

#### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft ist verschiedene Bürgschaften und Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, eingegangen und hat eine Schuldmitübernahme zugunsten eines verbundenen Unternehmens garantiert. Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Sicherheiten bis zu einer maximalen Höhe von T€ 60.095 (Vj. T€ 62.065) gewährt, die zum Stichtag mit T€ 13.321 (Vj. T€ 16.306) valutieren. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen in allen Fällen erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

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

#### **Finanzinstrumente**

Zur Absicherung von steigenden Geldmarktzinsen hat die Gesellschaft mit Kreditinstituten Zinssicherungsgeschäfte, überwiegend in Form von Payer-Swap-Geschäften, abgeschlossen. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften werden die variablen Zinssätze aus Kreditverträgen in feste Zinssätze getauscht. Die zum 31. Dezember 2011 zum Buchwert von T€ 0 (Vj. T€ 0) ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 58.443 (Vj. T€ 60.550) und haben einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ -2.160 (Vj. T€ -3.423). Der beizulegende Zeitwert wurde mit Hilfe der risikolosen Zinsstrukturkurve auf Basis abgezinster zukünftiger Cashflows ermittelt.

#### **Personalbestand**

Am Jahresende wurden 6 (Vj. 10) und im Jahresdurchschnitt 6 (Vj. 10) Mitarbeiter in der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft beschäftigt.

## Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2011 ist nachfolgend dargestellt:

	Beteiligung (in %)	Eigen- kapital 31.12.2011 T€	Ergebnis 2011 T€
Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	8.648	926
Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	100	4.815	0*
Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	100	1.031	0*
Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	100	973	0*
BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	479	17
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	150	0*
Zweite BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	53	2
Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH, Hamburg	100	26	0*
VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	27	2
G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	100	-289	-24
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	1.522	-58
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	751	0*
BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.726	208
BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	24	2
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	92	-423	-200
VFHG Haus und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	94	280	-225
ARCHPLAN Projekt Dianastraße GmbH, Dortmund	67	-129	-26
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50	44**	68**
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	29**	1**

\* nach Ergebnisabführung

\*\* Angaben gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2010



## Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (Vorsitzender, seit 21. Juni 2011)
  - TAG Immobilien AG, Hamburg
  - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
  - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
  - AGICOA, Genf, Schweiz
  - CAB, Kopenhagen, Dänemark
  - Englefield Capital LLP, London (Mitglied des Advisory Boards) Großbritannien
- Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg (Vorsitzender, bis 21. Juni 2011)
  - TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
  - Colonia Real Estate AG, Köln (Vorsitzender, seit 15. April 2011)
  - Banque Havilland S.A., Luxemburg (bis 19. April 2011)
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, seit 21. Juni 2011)
  - TAG Immobilien AG, Hamburg
  - Nalmer S.A., Uruguay
  - Urupay S.A., Paraguay (Vorsitzender)
- Herr Rolf Hauschildt, Kaufmann, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender, bis 21. Juni 2011)
  - TAG Immobilien AG, Hamburg
  - Germania Epe AG, Gronau-Epe (Vorsitzender)
  - ProAktiva Vermögensverwaltung AG, Hamburg (Vorsitzender)
  - Allerthal Werke AG, Grasleben
  - Solventis AG, Frankfurt/Main (stellvertretender Vorsitzender)
  - Scherzer & Co. AG, Köln
- Herr Florian Marsoner, Kaufmann, Bad Oldesloe (Arbeitnehmersvertreter)
- Herr Bodo Heyer, Techniker, Großensee (Arbeitnehmersvertreter, bis 21. Juni 2011)

## **Mitglieder des Vorstandes**

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam
  - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien (Vorsitzender)
  - Estavis AG, Berlin (seit 18. Juli 2011)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien (seit 26. Juli 2011)
  - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender, bis 2. September 2011)
  - TAG NRW-Immobilien GmbH, Hamburg, (vormals Francono West AG, Düsseldorf) (Vorsitzender, bis 30. November 2011)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, seit 27. Juni 2011)
  - AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 2. September 2011)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Halstenbek, Recht und Organisation
  - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (seit 27. Juni 2011)

## **Bezüge des Vorstandes und Aufsichtsrates**

Die Vergütung der Vorstände erfolgte im Geschäftsjahr 2011 in vollem Umfang durch die TAG Immobilien AG. Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011 intern von der TAG Immobilien AG mit einer anteiligen Vorstandsvergütung in Höhe von T€254 (Vj. T€249) belastet.

Für frühere Mitglieder des Vorstandes sowie deren Hinterbliebene wurden bereits in der Vergangenheit Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die zum Stichtag T€1.060 (Vj. T€968) betragen, gebildet.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€ 71 (Vj. T€81).

## **Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 113 (Vj. T€99) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 113 (Vj. T€77) und Honorare für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von T€0 (Vj. T€22).

## Konzernabschluss

Die Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2011 in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

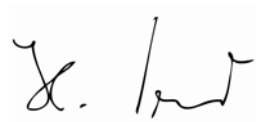
Hamburg, den 23. März 2012



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



Dr. Harboe Vaagt

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

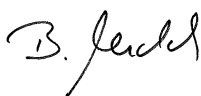
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage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

Hamburg, den 30. März 2012

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer



Michels  
Wirtschaftsprüfer

## Kontakt

**Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft Hamburg**  
**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](mailto:info@bau-verein.de)