

# **Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH**

**Steckelhörn 5  
20457 Hamburg**

**Jahresabschluss  
31.12.2013**

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

| <b>A K T I V A</b>                                       |   | 31.12.2013            | 31.12.2012            | <b>P A S S I V A</b>  |                       |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |   | EUR                   | EUR                   | 31.12.2013            | 31.12.2012            |
|  |   | EUR                   | EUR                   | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |   |                       |                       |                       |                       |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                    |   |                       |                       |                       |                       |
| 1.   | Grundstücke mit Wohnbauten  | 101.074.004,71        | 138.103.438,45        | 69.799.980,00         | 69.799.980,00         |
| 2.   | Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 4.815,44              | 7.914,61              | 9.839.355,47          | 14.001.501,17         |
|  |   | <u>101.078.820,15</u> | <u>138.111.353,06</u> |                       |                       |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                |   |                       |                       |                       |                       |
| 1.   | Anteile an verbundenen Unternehmen  | 22.653.584,88         | 22.715.584,88         | 0,00                  | 15.254.035,31         |
| 2.   | Beteiligungen   | 114.260,86            | 114.260,86            | 0,00                  | -35.000.887,18        |
|  |   | <u>22.767.845,74</u>  | <u>22.829.845,74</u>  | <u>79.639.335,47</u>  | <u>64.054.629,30</u>  |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |   |                       |                       |                       |                       |
| <b>I. Vorräte</b>  |   |                       |                       |                       |                       |
| 1.   | Unfertige Leistungen  | 4.022.457,18          | 5.672.515,41          | 1.593.720,00          | 1.644.039,00          |
| 2.   | Andere Vorräte  | 42.044,99             | 35.218,35             | 1.274.081,21          | 1.205.738,30          |
|  |   | <u>4.064.502,17</u>   | <u>5.707.733,76</u>   | <u>3.292.259,83</u>   | <u>3.292.395,10</u>   |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |   |                       |                       |                       |                       |
| 1.   | Forderungen aus Vermietung  | 566.859,52            | 512.036,94            | 117.342.007,30        | 134.892.164,09        |
| 2.   | Forderungen aus Grundstücksverkäufen  | 143,92                | 0,00                  | 3.933.693,38          | 5.896.449,12          |
| 3.   | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 11.517,68             | 16.485,93             | 9.106,99              | 14.411,55             |
| 4.   | Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 83.286.310,06         | 47.993.666,42         | 154.831,79            | 310.076,51            |
| 5.   | Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 259.271,30            | 241.481,74            | 8.167.290,14          | 7.518.272,79          |
| 6.   | Sonstige Vermögensgegenstände   | 406.008,42            | 489.336,87            | 382.253,59            | 580.713,86            |
|  |   | <u>84.530.110,90</u>  | <u>49.253.007,90</u>  | <u>129.989.183,19</u> | <u>149.212.087,92</u> |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                              |   |                       |                       |                       |                       |
|  | Guthaben bei Kreditinstituten   | 453.867,93            | 625.370,01            |                       |                       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     |   |                       |                       |                       |                       |
|  |   | 25.631,60             | 31.801,85             |                       |                       |
|  |   | <u>212.920.778,49</u> | <u>216.559.112,32</u> | <u>212.920.778,49</u> | <u>216.559.112,32</u> |

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

|   | 2013<br>EUR          | 2012<br>EUR           |
|---|----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung   | 15.390.141,29        | 17.470.157,22         |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen   | -1.650.058,23        | 48.339,06             |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  | 14.156.530,24        | 1.076.994,11          |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |                      |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | -6.683.287,47        | -8.235.936,65         |
| b) Aufwendungen für Dienstleistungen  | 0,00                 | -1.331,53             |
|   | -6.683.287,47        | -8.237.268,18         |
| <b>5. Rohergebnis</b>   | <b>21.213.325,83</b> | <b>10.358.222,21</b>  |
| 6. Personalaufwand  |                      |                       |
| a) Gehälter   | -72.329,01           | -84.097,71            |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>- davon für Altersversorgung EUR 165.350,14 (Vorjahr: TEUR 213) | -180.836,19          | -231.836,16           |
|   | -253.165,20          | -315.933,87           |
| 7. Abschreibungen auf Sachanlagen   | -1.555.338,93        | -2.078.764,11         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -2.071.732,72        | -2.271.280,42         |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen  | 1.170.881,02         | 14.704.373,37         |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.467.722,15 (Vorjahr: TEUR 1.540)      | 3.468.388,28         | 1.794.124,57          |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen  | -60.000,00           | -4.820.000,00         |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme   | -841.709,92          | -1.324.357,61         |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>- davon an verbundene Unternehmen EUR 165.350,14 (Vorjahr: TEUR 257)                | -5.302.470,01        | -6.937.978,41         |
| <b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>15.768.178,35</b> | <b>8.508.385,73</b>   |
| 15. Außerordentliche Aufwendungen   | 0,00                 | -204.135,00           |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | -183.584,10          | -141.882,84           |
| 17. Sonstige Steuern  | 111,92               | 319.930,00            |
| <b>18. Jahresüberschuss</b>   | <b>15.584.706,17</b> | <b>8.482.297,89</b>   |
| 19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr  | -35.000.887,18       | -43.483.185,07        |
| 20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage   | 4.162.145,70         | 0,00                  |
| 21. Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage  | 0,00                 | 1.022.583,76          |
| 22. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen   | 15.254.035,31        | 0,00                  |
| 23. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen   | 0,00                 | -1.022.583,76         |
| <b>24. Bilanzverlust</b>  | <b>0,00</b>          | <b>-35.000.887,18</b> |

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2013**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, (im Folgenden kurz „Bau-Verein“ oder die „Gesellschaft“) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt.

Die Gesellschaft gilt als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Von den Erleichterungen für mittelgroße Gesellschaften (§ 288 Abs. 2 HGB) wurde teilweise Gebrauch gemacht.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um notwendige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist. Im Fall des Wegfalls der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Wertaufholungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes der Objekte erfolgt durch einen externen Gutachter. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren prognostiziert. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen. Angesetzt werden die zulässigen Mindestherstellungskosten. Eine Aktivierung von Finanzierungskosten erfolgt nicht.

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgte zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen vorliegen.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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 berücksichtigen Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind.

Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Minimierung von Zahlungsstromrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen werden Zins-sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch Bildung von Bewertungseinheiten (micro-hedges) bilanziell nachvollzogen. Zur Abbildung der gegenläufigen Wertänderungen für die wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden. Bei Vorliegen von ineffektiven Teilen oder von nicht in Sicherungsbeziehungen befindlichen Zinssicherungsgeschäften werden negative Marktwerte durch Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt.

Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Sensitivitätsanalyse bzw. Dollar-Offset-Methode. Bei entsprechendem Ausgleich der Sensitivitäten von Grund- und Sicherungsgeschäften kann davon ausgegangen werden, dass sich die dem abgesicherten Risiko zuzurechnenden Wertänderungen über die volle Restlaufzeit der Geschäfte weitgehend ausgleichen.

Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis abgezinster zukünftiger Cashflows mit Hilfe risikoloser Zinsstrukturkurven ermittelt.

Zusätzlich werden vereinzelt Caps abgeschlossen, die für einen bestimmten Kapitalbetrag eine Zinsobergrenze vereinbaren. Für diese Optionsgeschäfte gezahlte Prämien werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und über die Laufzeit aufgelöst. Ausgleichszahlungen werden als Minderung des Zinsaufwands erfasst.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem diesem Anhang beigefügten Anlagen-spiegel ersichtlich.

Im Januar 2013 ist ein Wohnportfolio in eine im Vorjahr gegründete Tochtergesellschaft zu Verkehrswerten von insgesamt TEUR 50.000 eingebracht und veräußert worden.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten aus Grundstücksbeständen. Die eingenommenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

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

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen gegen die Gesellschafterin, TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von TEUR 46.335 (Vorjahr: TEUR 8.753), ausgewiesen. Die weiteren Forderungen betreffen im Wesentlichen laufende Verrechnungen mit den Tochter- und Enkelgesellschaften.

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen Unterschiedsbeträge zwischen aufgenommenen und rückzahlbaren Kreditbeträgen von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 28), die über die Laufzeit der Kredite aufgelöst werden.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert EUR 69.799.980,00 und wird zu 94,9 % von der TAG Immobilien AG, Hamburg, und zu 5,1 % von der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, (als Rechtsnachfolgerin der im Dezember 2013 angewachsenen TAG Wohnimmobilien Beteiligungs AG & Co. KG, Hamburg) gehalten.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen und aus der Kapitalrücklage wurden zum Ausgleich des Verlustvortrags vorgenommen.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. Projected-Unit-Credit (PUC) Methode. Den Rückstellungen für Pensionen lag ein versicherungsmathematisches Gutachten zum 31. Dezember 2013 zugrunde. Als Rechnungsgrundlage wurden die "Richttafeln 2005 G" von K. Heubeck verwendet. Es wurde ein Rechnungszinssatz in Höhe von 4,89 % (Vorjahr: 5,05 %) zugrunde gelegt. Für die künftigen Erhöhungen von laufenden Renten wurde unverändert eine Steigerung von 1,5% angenommen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen Mängelbeseitigungskosten für veräußerte Immobilien von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 230), Prüfungskosten von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 123) sowie ausstehende Rechnungen von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 90).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte und Abtretungen von Mieteinnahmen besichert. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind unbesichert. Ihre Restlaufzeit stellt sich wie folgt dar:

| Positionen   | Bilanzwert           | Restlaufzeit      |                       |                    |
|--|----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
|  |                      | bis 1 Jahr        | 1 Jahr bis<br>5 Jahre | über<br>5 Jahre    |
|  | TEUR                 | TEUR              | TEUR                  | TEUR               |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten<br>(Vorjahr) | 117.342<br>(134.892) | 5.569<br>(32.870) | 78.650<br>(78.987)    | 33.123<br>(23.035) |

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit TEUR 5.289 (Vorjahr: TEUR 4.965) im Wesentlichen die Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 5) auf Steuern.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG**

---

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH wurden im Inland erzielt und resultieren vollständig aus der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Anlagenabgängen von TEUR 14.026 (Vorjahr: TEUR 196), Kostenerstattungen von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 28), periodenfremde Erträge von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 146), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 106) sowie Erträge aus der Zuschreibung von Sachanlagevermögen von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 520).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kostenumlagen in Höhe von TEUR 1.475 (Vorjahr: TEUR 1.307), Kreditbeschaffungskosten von TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 101), Rechts- und Beratungskosten von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 320), außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 252) sowie periodenfremde Aufwendungen von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 40).

Darüber hinaus wurden periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 604) unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sowie in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 320) unter dem Posten „Sonstige Steuern“ ausgewiesen.

Die Finanzanlagen wurden außerplanmäßig in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 4.820) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.555 (Vorjahr: TEUR 1.884) und auf Basis der Bewertung durch einen externen Gutachter außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 795) vorgenommen.

Die außerordentlichen Aufwendungen betrafen im Vorjahr eine Zuführung zur Pensionsrückstellung im Zuge der Umstellung der Bewertung nach BilMoG in Höhe von TEUR 204.

## **SONSTIGE ANGABEN**

---

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Die Angabe gemäß § 285 Nr. 17 HGB zu dem Honorar der Abschlussprüfer erfolgt auf Ebene des Konzernabschlusses der TAG, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

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

Die Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH 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 TEUR 7.130 (Vorjahr: TEUR 21.073) gewährt, die zum Stichtag mit TEUR 6.348 (Vorjahr: TEUR 6.591) 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 bestehen in Höhe von TEUR 1.107 (Vorjahr: TEUR 980) und betreffen die mit der TAG Immobilien AG, Hamburg, vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträge mit einer Kündigungsfrist von neun Monaten.

### **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 wie im Vorjahr zum Buchwert von TEUR 0 ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal TEUR 15.803 (Vorjahr: TEUR 14.904) und haben einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR -975 (Vorjahr: TEUR -1.587). Den Sicherungsgeschäften stehen Grundgeschäfte in gleicher Höhe gegenüber. Die Restlaufzeiten betragen zwischen drei und sechs Jahren.

Zusätzlich besteht ein Cap mit einer Laufzeit bis Dezember 2019 und einem Nominalwert zum 31. Dezember 2013 von TEUR 10.289. Dieser hat einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 259, der dem Marktwert entspricht.

### **Personal**

Der Bau-Verein verfügt neben am Jahresende 3 (Vorjahr: 6) beziehungsweise im Jahresdurchschnitt 5 (Vorjahr: 6) Hausmeistern über keine weiteren eigenen Angestellten.



## Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013 ist nachfolgend dargestellt:

|  | Beteiligung<br>(in %) | Eigen-<br>kapital<br>31.12.2013<br>TEUR | Ergebnis<br>2013<br>TEUR |
|--|-----------------------|---|--------------------------|
| Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg  | 100                   | 8.648                                   | 0*                       |
| 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                   | 1.023                                   | 49                       |
| BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg  | 100                   | 513                                     | 16                       |
| Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg                                   | 100                   | 150                                     | 0*                       |
| Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg                                 | 100                   | 52                                      | -3                       |
| Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH, Hamburg  | 100                   | 26                                      | 0*                       |
| VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin  | 100                   | 29                                      | 1                        |
| G+R City-Immobilien GmbH, Berlin   | 100                   | -359                                    | -26                      |
| URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg  | 100                   | 1.562                                   | -25                      |
| BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg  | 100                   | 946                                     | 0                        |
| BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg  | 100                   | 7.696                                   | 244                      |
| BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg   | 100                   | 32                                      | 2                        |
| Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg | 92                    | -917                                    | -317                     |
| VFHG Haus und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin                        | 94                    | 163                                     | 8                        |
| GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg                         | 50                    | 147                                     | 100                      |
| Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg                       | 50                    | 34                                      | 1                        |

\* nach Ergebnisabführung

### Mitglieder der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehören an:

- Herr Rolf Elgeti, Potsdam, Vorstandsvorsitzender der TAG
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Halstenbek, Vorstand der TAG
- Herr Georg Griesemann, Hamburg, Vorstand der TAG (bis 31. März 2014)
- Herr Martin Thiel, Hamburg, Vorstand der TAG (seit dem 1. April 2014)

Die Geschäftsführer befinden sich nicht im Anstellungsverhältnis mit der Gesellschaft und erhalten keine Bezüge.

### Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2013 in den in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anwendbar sind, erstellten Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen. Der Konzernabschluss der TAG Immobilien AG wird beim Bundesanzeiger auf elektronischem Wege eingereicht. Die Gesellschaft ist entsprechend von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Hamburg, den 23. April 2014



(Rolf Elgeti)



(Dr. Harboe Vaagt)



(Martin Thiel)

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2013  
 Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg

|   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |               | 31.12.2013    |                | 01.01.2013    |              | Zugänge  |              | Abgänge       |                | kumulierte Abschreibungen |           | 31.12.2013 |            | Buchwerte      |            |
|---|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------|--------------|---------------|----------------|---------------------------|-----------|------------|------------|----------------|------------|
|   | Zugänge                              |               | Abgänge       |                | Zugänge       |              | Abgänge  |              | Veränderungen |                | 31.12.2013                |           | 31.12.2013 |            | Vorjahr        |            |
|   | EUR                                  | EUR           | EUR           | EUR            | EUR           | EUR          | EUR      | EUR          | EUR           | EUR            | EUR                       | EUR       | EUR        | EUR        | EUR            | EUR        |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                                      |               |               |                |               |              |          |              |               |                |                           |           |            |            |                |            |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 85.986,62                            | 0,00          | 0,00          | 0,00           | 85.986,62     | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00          | 0,00           | 0,00                      | 0,00      | 0,00       | 0,00       | 0,00           | 0,00       |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                                      |               |               |                |               |              |          |              |               |                |                           |           |            |            |                |            |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten   | 151.305.290,60                       | 31.030,00     | 37.442.453,24 | 113.893.867,36 | 13.201.852,15 | 1.552.239,76 | 1.218,00 | 1.933.011,26 | 12.819.863,65 | 101.074.004,71 | 138.109.439,45            | 80.936,78 | 4.915,44   | 7.914,61   | 138.109.439,45 | 7.914,61   |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 65.654,22                            | 0,00          | 0,00          | 65.654,22      | 77.736,61     | 3.098,17     | 0,00     | 0,00         | 0,00          | 0,00           | 0,00                      | 0,00      | 0,00       | 0,00       | 0,00           | 0,00       |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                                      |               |               |                |               |              |          |              |               |                |                           |           |            |            |                |            |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 45.610.895,11                        | 50.000.000,00 | 50.002.000,00 | 45.609.895,11  | 22.896.310,23 | 60.000,00    | 0,00     | 0,00         | 22.895.310,23 | 22.853.584,89  | 22.715.584,88             | 0,00      | 0,00       | 114.260,86 | 22.715.584,88  | 114.260,86 |
| 2. Beteiligungen  | 114.260,86                           | 0,00          | 0,00          | 114.260,86     | 0,00          | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00          | 114.260,86     | 114.260,86                | 0,00      | 0,00       | 114.260,86 | 114.260,86     | 0,00       |
|   | 197.192.087,41                       | 50.031.030,00 | 87.444.453,24 | 159.789.664,17 | 36.240.888,61 | 1.615.339,93 | 1.219,00 | 1.933.011,26 | 35.921.996,29 | 123.846.665,89 | 160.941.196,80            | 80.936,78 | 4.915,44   | 7.914,61   | 160.941.196,80 | 7.914,61   |

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH  
Hamburg**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

**I. Grundlagen des Unternehmens**

**Geschäftsmodell**

Die Anteile der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, (im Folgenden „Bau-Verein“ oder die „Gesellschaft“ genannt) werden zu 100 % von der TAG Immobilien AG, Hamburg („TAG“), gehalten.

Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG Immobilien AG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG dargestellt.

Die Gesellschaft fungiert als Konzernholding für diverse Tochtergesellschaften und betreibt darüber hinaus eigenes operatives Geschäft als bestandshaltende Immobiliengesellschaft. Das immobilienwirtschaftliche Engagement erstreckt sich im Wesentlichen auf Wohnimmobilien in den Metropolregionen Hamburg, Berlin und Nordrhein-Westfalen.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft konzentriert sich die Bau-Verein auf die zielgerichtete Entwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios durch aktives Immobilienmanagement. Im Mittelpunkt stehen insbesondere die langfristige Reduzierung des Leerstands, die Realisierung von Mieterhöhungspotentialen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe insbesondere durch lokale Verwaltungseinheiten und Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential.

Objekte an Einzelstandorten bzw. für die Gesellschaft wirtschaftlich nicht attraktive Immobilien werden zum Verkauf angeboten, um so den Bestand weiter zu optimieren.

**II. Wirtschaftsbericht**

**a) Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die Finanz- und Schuldenkrise hat sich insbesondere in den rezessionsgeplagten Mitgliedstaaten des Euroraumes durch stabilisierende Maßnahmen der Europäischen Zentralbank wie z.B. Entlastung bei Kreditzinsen und Erleichterung von Kreditneuaufnahme beruhigt. Parallel zieht die Weltkonjunktur nach und nach an, vor allem aus den Industrieländern erwarten Konjunkturoperaten spürbare Impulse für Exporte und Investitionen. Die Heterogenität zwischen den Mitgliedstaaten wird aber unverändert groß bleiben. Vor diesem Hintergrund zeigt die deutsche Wirtschaft ein moderates Wachstum mit 0,4%, maßgeblich begründet auf privatem Konsum und bleibt damit leicht hinter den Erwartungen zurück.

Die Wirtschaftsprognose des Ifo-Instituts für 2014 für Deutschland fällt positiv aus, wenn auch gleichzeitig vor möglichen Preisblasen durch äußerst günstige Bereitstellung von Liquidität gewarnt wird: Die Unsicherheit bei den Unternehmen ist gesunken und das Interesse an vergleichsweise sicheren Investitionen in Deutschland wächst. Die Einkommensperspektiven privater Haushalte sind ebenfalls gut. Der Präsident des Münchner Ifo-Instituts erwartet ein

moderates Wachstum von 1,9% für 2014 bei einer Inflationsrate von 1,6% in 2013 auf 1,5% in 2014. Zudem prognostiziert das ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2014 bei 6,8% stabilisieren wird (nach 6,7% in 2013).

## **b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Der Immobilienstandort Deutschland erscheint im europäischen Vergleich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien nach wie vor attraktiv. Dies belegt auch der im Folgenden dargestellte Überblick über die im vergangenen Jahr gehandelte Anzahl an Wohnimmobilienportfolios. Gleichzeitig wird dieser hohe Stellenwert des deutschen Immobilienmarktes durch die Finanz- und Eurokrise gestützt, die das Interesse an Investitionen in Sachwerte belegt, wie zum Beispiel Rohstoffe und Immobilien aufgrund von attraktiven Risikoprämien sowie der Angst vor dem Anstieg der Inflationsrate. Weiter wird diese Tendenz durch die momentan äußerst niedrigen Zinsen unterstützt. Somit gilt Deutschland aktuell als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

### **Überblick über einzelne Wohnimmobilienmärkte**

#### **Hamburg**

Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands – nach Berlin mit rund 1,7 Millionen Einwohnern. Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich unter anderem in der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl wider, über die Hälfte der Haushalte sind Singlehaushalte. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirkt einen Anstieg der Mieten. Mit über 1.200 Wohneinheiten ist der Großraum Hamburg der größte Portfoliostandort des Bau-Vereins. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt hier bei EUR 6,71 pro m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsrate von 2,8%.

#### **Großraum Berlin**

Berlin ist die deutsche Hauptstadt und Sitz der deutschen Regierung. Im Jahr 2013 zählte das Land Berlin rund 3,4 Mio. Einwohner. Unvermindert weist Berlin einen starken Zuzug aus europäischen Nachbarländern auf (rund 40.000 Menschen pro Jahr). Die Fertigstellung neuer Wohnungen bleibt mit weniger als 3.200 Einheiten im Jahr 2012 weit unter dem bestehenden Bedarf von 10.000 bis 15.000 Einheiten zurück. Starkes Bevölkerungswachstum und Migration bewirkten ein Sinken der Leerstandsrate im Schnitt um die Hälfte von 5,6% im Jahr 2005 auf 2,8% in 2012 bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten um 32%. Dennoch bleiben die Mieten in weiten Teilen der Stadt auf zu niedrigem Niveau, um Neubau-Projekte zu ermöglichen. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment in 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert.

In Berlin hält der Bau-Verein über 900 Wohneinheiten. Die in Berlin zu verzeichnenden Mietsteigerungen sorgen dafür, dass der Bau-Verein mit einem durchschnittlichen Mietpreis von EUR 5,86 pro m<sup>2</sup> ein attraktives Produkt bieten kann. Der Leerstand liegt bei 4,5%.

#### **Nordrhein-Westfalen**

Nordrhein-Westfalen ist mit über 17,8 Millionen Einwohnern und vier der zehn größten Städte Deutschlands das bevölkerungsreichste Bundesland. Obwohl sich 37 der 100 Top-Unternehmen in Deutschland in Nordrhein-Westfalen befinden und NRW somit die wichtigste Industrieregion Deutschlands ist, betrug die Arbeitslosenquote zum 31. Januar 2014 mit 789.380 Erwerbslosen in diesem Bundesland 8,6%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bau-Verein Portfolio der Region NRW beträgt Ende 2013 EUR 5,64 pro m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsrate von 3,8%.

## c) **Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

### Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung des Bau-Vereins stellt sich im Berichtsjahr insgesamt günstig dar. Der Bau-Verein konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine deutliche Verbesserung seines Ergebnisses verzeichnen und erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 15,8 Mio. nach EUR 8,5 Mio. im Vorjahr. Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus dem Verkauf eines Wohnportfolios in Berlin mit einem Gewinn von EUR 14,0 Mio. Demgegenüber verminderte sich das Ergebnis aus Ergebnisabführungen von Tochtergesellschaften von EUR 13,4 Mio. auf EUR 0,3 Mio.

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken im Geschäftsjahr auf EUR 15,4 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio. Dies resultiert im Wesentlichen aus der im Anfang 2013 erfolgten Veräußerung eines Wohnportfolios in Berlin. Zum 31. Dezember 2013 bewirtschaftet die Gesellschaft somit 2.906 Wohn- und 37 Gewerbeeinheiten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,66 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,13 EUR/m<sup>2</sup> deutlich erhöht. Der Gesamt leerstand für Wohn- und Gewerbeeinheiten – bezogen auf die jeweiligen Quadratmeter – lag zum Jahresende relativ konstant bei 3,9% (Vorjahr: 3,8%).

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, unter Berücksichtigung von Umsatzerlösen und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sowie der Bestandsveränderungen, betrug EUR 7,1 Mio. (Vorjahr EUR 9,3 Mio.).

In den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen Betriebskosten von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.) und Kosten der Instandhaltung von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) enthalten.

Aus der Veräußerung von Immobilien des Anlagevermögens ergab sich ein Gewinn von EUR 14,0 Mio., der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist. Im Vorjahr waren in diesem Posten Erträge aus Anlagenabgängen von EUR 0,2 Mio. enthalten.

Personal- und Verwaltungskosten werden im Umlageverfahren durch die TAG belastet. Die verbliebenen Personalaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zuführungen zu Pensionsrückstellungen von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Daneben waren in 2013 durchschnittlich 5 (Vorjahr: 6) Hausmeister bei der Gesellschaft angestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr EUR 1,9 Mio.). Daneben wurden im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien von EUR 0,8 Mio. vorgenommen.

Weiterhin wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) vorgenommen. Die Wertberichtigung des Geschäftsjahres 2013 betraf die URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg.

Das negative Zinsergebnis, als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen, verbesserte sich von EUR -5,1 Mio. auf EUR -1,8 Mio. Dieser Effekt resultiert einerseits aus der mit der Veräußerung des Wohnportfolios einhergehenden Verringerung der Bankverbindlichkeiten, andererseits aus der Erhöhung der Forderungen gegen die TAG.

Aus ihrer Funktion als Teilkonzern-Holding erzielte die Gesellschaft Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.) und Aufwendungen aus Verlustübernahmen von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.).

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2013 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) und einem Jahresüberschuss von EUR 15,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) abgeschlossen.

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert und beträgt EUR 212,9 Mio. (Vorjahr: EUR 216,6 Mio.). Einerseits hat sich das Sachanlagevermögen im Wesentlichen aufgrund der Veräußerung des Wohnportfolios von EUR 138,1 Mio. auf EUR 101,1 Mio. gemindert, andererseits sind die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von EUR 48,0 Mio. auf EUR 83,3 angestiegen. Diese Steigerung entfällt mit EUR 37,6 Mio. im Wesentlichen auf die TAG.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich auf 37,4 % (Vorjahr 29,6 %) erhöht, was insbesondere auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres zurückzuführen ist.

Langfristig gebundene Vermögenswerte und Finanzierungsmittel sind bestimmend für die Finanzlage der Gesellschaft. Das Anlagevermögen ist zu 94,7 % (Vorjahr 83,8 %) über langfristige Fremdmittel von Kreditinstituten finanziert. Der Anteil von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt EUR 5,6 Mio. (Vorjahr EUR 32,9 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz in 2013, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, betrug wie im Vorjahr 3,6 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von über fünf Jahren. Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundpfandrechten oder Mithaftungsvereinbarungen besichert.

Das aus der Hausbewirtschaftung erzielte Rohergebnis übersteigt die laufenden Zinsaufwendungen und generiert positive Cashflows. Die Fähigkeit der Gesellschaft, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, war im vergangenen Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

### **III. Nachtragsbericht**

Herr Georg Griesemann, Hamburg, ist mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 31. März 2014 als Geschäftsführer abberufen und Herr Martin Thiel, Hamburg, zum neuen Geschäftsführer bestellt worden. Diese Änderungen wurden am 4. April 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Darüber hinaus waren nach Ende des Geschäftsjahres keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu verzeichnen.

### **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **Prognosebericht**

Die Immobilien werden durch Mitarbeiter des TAG-Konzerns an den jeweiligen Standorten aus betreut. Die Bündelung von spezifischen Fachkompetenzen und die Nutzung von Synergien in der TAG Immobilien Gruppe eröffnen Potentiale zur Ergebnissteigerung. Es ist beabsichtigt, durch effiziente und schlanke Gestaltung der Organisationsstruktur die Prozessabläufe weiter zu optimieren.

Die Objekte des Bau-Vereins befinden sich in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen, wie zum Beispiel die Großräume Berlin und Hamburg sowie die Region Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- und Kaufkraft aus. Der Bau-Verein geht davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren insbesondere im Wohnimmobilienbereich weiter steigen werden, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen sowie eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen kontinuierlich positive Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der TAG-Gruppe das aktive Asset und Property Management dar, das die erfolgreiche Reduzierung von Leerständen in den kommenden Jahren gewährleisten soll.

Für 2014 werden ein konstant niedriger Leerstand sowie die Realisierung von Mietsteigerungspotentialen geplant. Hieraus wird ein Anstieg der Nettomieterlöse von rund 3% gegenüber dem Vorjahr, ohne das veräußerte Wohnportfolio, erwartet.

### **Ausblick**

Die Kombination aus steigenden Mieten und sinkenden Leerständen soll auch in Zukunft für ein starkes, organisches Wachstum sorgen.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet der Bau-Verein für das Geschäftsjahr 2014 ein leicht verbessertes Mietergebnis, ein leicht ansteigendes Ergebnis aus Ergebnisabführungen und daraus resultierend ein leicht ansteigendes Vorsteuerergebnis vor Sondereffekten.

### **Risikomanagement**

Die TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen, als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden interne Prozesse laufend überwacht. Das Konzerncontrolling und die interne Revision unterstützen die Geschäftsführung und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen.

Die Gesellschaft ist in das Risikomanagementsystem der TAG integriert.

### **Leistungswirtschaftliche Risiken und Chancen**

#### Vermietungsrisiken und -chancen

Der Vermietungsmarkt zeigt eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland und seinen Regionen. Insbesondere kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu einer Erhöhung oder Minderung der Arbeitslosenzahlen führen. Als Konsequenz kommt es zu Anpassungen des Mietniveaus, es steigt oder fällt das Risiko von Mietausfällen und es ergeben sich positive oder negative Effekte auf die Leerstände und damit die Leerstandskosten der Gesellschaft.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Wohnungsmieter. Mit der Leerstandreduktion durch aktives Asset und Property Management reduziert die Gesellschaft auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Miet-



verhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Die Gesellschaft unterliegt darüber hinaus bei der Bewirtschaftung von Immobilien verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen, die ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit einschränken, zum Beispiel bestehen vereinzelt Auflagen aufgrund des Erhalts staatlicher Fördermittel oder Zweckbindungsvereinbarungen, die bei der Vermietung zu beachten sind.

#### Immobilien Bewertungsrisiken und -chancen

Der im Jahresabschluss ausgewiesene Buchwert der Immobilien basiert auf fortgeführten Anschaffungskosten. Während negative Abweichungen auf einen niedrigeren Marktwert im Wertansatz berücksichtigt werden, wird aufgrund des Vorsichtsprinzips keine korrespondierende Korrektur bei positiven Abweichungen vorgenommen. Bewertungsrisiken sind insofern im Wesentlichen auf die zukünftige Entwicklung begrenzt. Darüber hinaus können Bewertungschancen bereits im Bestand der Gesellschaft bestehen, die bilanziell nicht abgebildet sind und erst mit der Veräußerung einer Immobilie realisiert werden.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken und Chancen**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Die Finanzierung und das Risikomanagement werden konzernweit in der zentralen Finanzabteilung der TAG gesteuert.

#### Liquiditätsrisiken

Zur Prolongation bestehender Kredite sowie für Modernisierungsmaßnahmen ist die Gesellschaft auf die Gewährung von Bankkrediten bzw. auf finanzielle Mittel des Konzerns angewiesen. Das Kontrahentenausfallrisiko für Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden auf Ebene des Konzerns die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt und es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting über die laufende Liquidität.

#### Zinsrisiken und Zinschancen

Aufgrund der Fremdfinanzierung der gehaltenen Immobilienbestände ist die Gesellschaft im Rahmen ihrer üblichen Geschäftstätigkeit Zinsänderungsrisiken oder -chancen ausgesetzt. Der Wesentliche Teil der Kreditverbindlichkeiten ist langfristiger Natur und mit einem Festzins ausgestattet. Insofern sind Risiken diesbezüglich eingegrenzt. Zusätzlich setzt die Gesellschaft Derivate, im Wesentlichen Zinsswaps und Caps, zur aktiven Steuerung und Verringerung von Zinsänderungsrisiken ein. Zum 31. Dezember 2013 bestanden Derivate mit einem Nominalvolumen von EUR 26,1 Mio. mit einer Restlaufzeit von drei bis sechs Jahren.

Im Rahmen des Finanzmanagements werden in regelmäßigen Zeitabständen die aktuelle Zinssituation und die Entwicklung des Marktes analysiert. Dabei werden durch Variation der Laufzeiten Zinsvorteile durch die derzeitige Niedrigzinsphase genutzt.

## Sonstige Risiken

Die Gesellschaft ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Mietangelegenheiten sowie Verfahren im Zusammenhang mit Verkäufen. Für die Risiken aus entsprechenden Rechtsstreitigkeiten oder Schadensersatzforderungen wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Bau-Verein unterstützt ihre Tochtergesellschaften bei deren Finanzierung mit Bürgschaften oder Patronatserklärungen, um deren Finanzierungsbedingungen zu verbessern. Aus diesen Sicherheiten ergeben sich Risiken durch eine mögliche Inanspruchnahme der Bau-Verein aufgrund finanzieller Schwierigkeiten bei den jeweiligen Tochtergesellschaften.

Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, da steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen können. Daneben könnte die Geltendmachung steuerlicher Verlustvorträge durch bereits erfolgte oder durch zukünftige Kapitalmaßnahmen gefährdet werden.

Im Übrigen werden sonstige Risiken als nicht wesentlich, als unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

Hamburg, den 23. April 2014



Rolf Elgeti  
Geschäftsführer



Dr. Harboe Vaagt  
Geschäftsführer



Martin Thiel  
Geschäftsführer

## 6 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:



### 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 Immobilien GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg. 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.

66

Hamburg, den 25. April 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Drotlef  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer