

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH
(vormals: Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft)**

Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Jahresabschluss
31.12.2012

BILANZ

zum

31. Dezember 2012

Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH
Hamburg

(vormals Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg)

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2012 €	31.12.2011 €	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	
1. Grundstücke mit Wohnbauten	138.103.438,45	126.788.672,33	II. Kapitalrücklage	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.914,61	9.858,17	III. Gewinnrücklagen	
II. Finanzanlagen			1. Bauemuerungsrücklage	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.715.584,88	27.533.584,88	2. Andere Gewinnrücklagen	15.254.035,31
2. Beteiligungen	114.260,86	114.260,86	IV. Bilanzverlust	-35.000.887,18
B. Umlaufvermögen			Summe Eigenkapital	64.054.629,30
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			B. Rückstellungen	
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	13.451.915,31	1. Rückstellungen für Pensionen	1.644.039,00
2. Unfertige Leistungen	5.672.515,41	5.624.176,35	2. Steuerrückstellungen	1.205.738,30
3. Andere Vorräte	35.218,35	40.343,53	3. Sonstige Rückstellungen	442.617,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten	
1. Forderungen aus Vermietungen	512.036,94	714.605,62	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.892.164,09
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.485,93	14.674,80	2. Erhaltene Anzahlungen	5.896.449,12
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	47.983.686,42	52.971.435,46	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.411,55
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	241.481,74	214.284,10	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.076,51
5. Sonstige Vermögensgegenstände	489.336,87	194.898,14	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.518.272,79
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00
	625.370,01	281.934,79	7. Sonstige Verbindlichkeiten	580.713,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			- davon aus Steuern	
	31.801,85	105.660,10	€ 4.975,47 (€ 159.925,93)	
	<u>216.559.112,32</u>	<u>228.060.304,44</u>		
				<u>228.060.304,44</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH Hamburg

(vormals Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg)

	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	17.470.157,22	17.143.159,72
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	48.339,06	157.437,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.076.994,11	558.891,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.235.936,65	-8.317.113,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-24.811,28
c) Aufwendungen für Dienstleistungen	-1.331,53	0,00
	-8.237.268,18	-8.341.924,60
5. Rohergebnis	10.358.222,21	9.517.564,78
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-84.097,71	-107.503,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-231.836,16	-220.333,36
- davon für Altersversorgung € -212.651,00 (€ -196.097,00)		
	-315.933,87	-327.837,35
7. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.678.784,11	-1.793.602,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.271.280,42	-2.940.089,08
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	14.704.373,37	557.747,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.794.124,57	3.291.201,77
- davon aus verbundenen Unternehmen € 1.540.398,30 (€ 2.483.943,45)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4.820.000,00	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.324.357,61	-1.563.793,37
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.937.978,41	-9.052.167,62
- davon an verbundene Unternehmen € -256.899,70 (€ -481.977,38)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.508.385,73	-2.310.975,78
15. Außerordentliche Aufwendungen	-204.135,00	-15.705,00
16. Außerordentliches Ergebnis	-204.135,00	-15.705,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-141.882,84	-56.078,40
18. Sonstige Steuern	319.930,00	52.985,62
	8.482.297,89	-2.329.773,56
19. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	8.482.297,89	-2.329.773,56
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-43.483.185,07	-41.153.411,51
21. Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage	1.022.583,76	0,00
22. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-1.022.583,76	0,00
	-35.000.887,18	-43.483.185,07
23. Bilanzverlust	-35.000.887,18	-43.483.185,07

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH
Hamburg
(vormals Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg)**

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes 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

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip).

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren für Gebäude und von drei bis elf Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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. Abweichend zum Vorjahr erfolgte die Ermittlung anhand des DCF-Verfahrens, im Vorjahr wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich hieraus nicht, da die beiden Methoden grundsätzlich zu gleichen Ergebnissen führen. Die Änderung der Bewertungsmethode geht darauf zurück, dass die Gutachten für Wohnimmobilien seit 2012 konzernweit einheitlich von einem Gutachter erstellt werden. 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 Mindest-Herstellungskosten. Eine Aktivierung von Finanzierungskosten erfolgt nicht.

Unbebaute Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren Bodenrichtwerten bewertet.

Der Ansatz der geringwertigen Vermögensgegenstände erfolgt entsprechend der ab 1. Januar 2008 geltenden steuerrechtlichen Regelungen.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen 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.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. 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.

Zur Minimierung von Zahlungsstromrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen werden Zinssicherungsgeschäfte (Swaps) 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 positiven und negativen Wertänderungen ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst 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.

Die Bewertung derivativer Finanzinstrumente erfolgt jeweils zu Marktwerten auf Basis risikoloser Zinsstrukturkurven.

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die im Geschäftsjahr 2011 noch unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesenen Zinserträge aus Swapgeschäften in Höhe von T€ 360 werden im Berichtszeitraum saldiert mit den Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften unter der Position „Zinsaufwand“ ausgewiesen. Die Zinserträge aus Swapgeschäften des Vorjahres in Höhe von T€ 778 wurden weiterhin in der Position Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesenen Vorauszahlungen aus Heiz- und Betriebskosten werden im Geschäftsjahr unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Unter den Forderungen gegen verbundenen Unternehmen werden Forderungen gegen die Gesellschafterin, der TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von T€ 8.753 (T€ 0), ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen Unterschiedsbeträge zwischen aufgenommenen und rückzahlbaren Kreditbeträgen von T€ 28 (Vj. T€ 100), die über die Laufzeit der Kredite aufgelöst werden.

Eigenkapital

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 31. Januar 2013 wurde die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 1.023 (Vj. T€ 1.023) entnommen und den „anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Durch den Formwechsel in eine GmbH wurden die „gesetzlichen Rücklagen“ in Höhe von T€ 1.790 (Vj. T€ 1.790) in die „anderen Gewinnrücklagen“ umgegliedert.

Rückstellungen

Den Rückstellungen für Pensionen lag ein versicherungsmathematisches Gutachten vom 31. Dezember 2012 zugrunde. Als Rechnungsgrundlage wurden die "Richttafeln 2005 G" von K. Heubeck verwendet. Es wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 5,05% 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 in 2010 und 2011 Gebrauch gemacht und von diesem Betrag pro Jahr ein Fünfzehntel den Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 16 zugeführt. In 2012 wurde auf die Verteilung verzichtet und der volle Betrag in Höhe von T€ 204 zugeführt. Die Zuführung wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung als außerordentlicher Aufwand gezeigt. Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen beträgt im laufenden Geschäftsjahr T€ 82 (Vj. T€ 86).

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen Mängelbeseitigungskosten für veräußerte Immobilien von T€ 230 (Vj. T€ 239), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von T€ 123 (Vj. T€ 198) sowie ausstehende Rechnungen von T€ 90 (Vj. T€ 257).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben Verbindlichkeiten von T€ 32.870 (Vj. T€ 60.728) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, von T€ 78.987 (Vj. T€ 66.738) eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren und Verbindlichkeiten von T€ 23.035 (Vj. T€ 31.069) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte und Abtretungen von Mieteinnahmen besichert.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der TAG Immobilien AG, Hamburg, in Höhe von T€ 0 (T€ 2.577), ausgewiesen.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH wurden im Inland erzielt und resultieren aus der Hausbewirtschaftung mit T€ 17.470 (Vj. T€ 17.143)

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 106 (Vj. T€ 88), sonstige periodenfremde Erträge von T€ 146 (Vj. T€ 80) und Erträge aus der Zuschreibung von Sachanlagevermögen von T€ 520 (Vj. T€ 0).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen von T€ 252 (Vj. T€ 414) sowie periodenfremde Aufwendungen von T€ 40 (Vj. T€ 32).

Darüber hinaus wurden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 604 (Vj. T€ 25) unter der Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ sowie in Höhe von T€ 320 (Vj. T€ 53) unter der Position „Sonstige Steuern“ ausgewiesen.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden außerplanmäßig in Höhe von T€ 4.820 (Vj. T€ 0) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung abgeschrieben.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr 2012 wurden planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von T€ 1.884 (Vj. T€ 1.794) und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 795 (Vj. T€ 0) vorgenommen. Bei der außerplanmäßigen Abschreibung handelt es sich ausschließlich um die Anpassung der Buchwerte für Grund und Boden.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen eine Zuführung zur Pensionsrückstellung im Zuge der Umstellung der Bewertung nach BilMoG in Höhe von T€ 204 (Vj. T€ 16).

SONSTIGE ANGABEN

Formwechsel der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 04. Dezember 2012 im Wege eines Formwechsels von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelt worden. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 14. Dezember 2012. Davor wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach den §§ 327a ff. AktG eingeleitet und eine Barabfindung an die Minderheitsaktionäre in Höhe von € 4,55 je Aktie beschlossen. Die Eintragung dieses Beschlusses wurde am 09. November 2012 in das Handelsregister eingetragen und wurde somit erfolgreich abgeschlossen. Damit war auch die Beendigung der Notierung der Bau-Verein Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) und an der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg verbunden.

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 T€ 21.073 (Vj. T€ 60.095) gewährt, die zum Stichtag mit T€ 6.591 (Vj. T€ 13.321) 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 zum Bilanzstichtag in Form von Miet- und Dienstleistungsverträgen. Die Verpflichtungen betragen T€ 980 (Vj. T€ 1.172) mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr und betreffen in voller Höhe verbundene Unternehmen.

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 2012 zum Buchwert von T€ 0 (Vj. T€ 0) ausgewiesenen Zinssicherungsgeschäfte belaufen sich auf nominal T€ 14.904 (Vj. T€ 58.443) und haben einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ -1.587 (Vj. T€ -2.160). Der beizulegende Zeitwert wurde mit Hilfe der risikolosen Zinsstrukturkurve auf Basis abgezinster zukünftiger Cashflows ermittelt. Die Restlaufzeiten betragen in der Regel zwischen zwei und sieben Jahren.

Personalbestand

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

Beteiligungsverhältnisse

Der Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2012 ist nachfolgend dargestellt:

	Beteiligung (in %)	Eigen- kapital 31.12.2012	Ergebnis 2012
		T€	T€
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	973	0*
BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	497	18
Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100	150	0*
Zweite BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	55	2
Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH, Hamburg	100	26	0*
VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	100	27	1
G+RCity-Immobilien GmbH, Berlin	100	-332	-43
URANIA Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	100	1.587	65
BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	100	946	195*
BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	7.452	726
BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	30	7
Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVW Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG, Hamburg	92	-600	-177
VFHG Haus und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	94	154	-126
Bärensiedlung GmbH & Co. KG, Berlin	100	2	0
GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG, Hamburg	50	47	11
Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH, Hamburg	50	33	4

* nach Ergebnisabführung

Aufsichtsrat

Bis zum Zeitpunkt des Formwechsels der Gesellschaft stellten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2012 sich wie folgt dar:

- Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer, New York, USA (Vorsitzender, bis 14. Dezember 2012)
 - TAG Immobilien AG, Hamburg
 - Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
 - TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
 - AGICOA, Genf, Schweiz
 - CAB, Kopenhagen, Dänemark
- Herr Andrés Cramer, Kaufmann, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, bis 14. Dezember 2012)
 - TAG Immobilien AG, Hamburg
 - Nalmer S.A., Uruguay
 - Urupay S.A., Paraguay (Vorsitzender)
- Herr Florian Marsoner, Kaufmann, Bad Oldesloe (Arbeitnehmervertreter, bis 14. Dezember 2012)

Mitglieder des Vorstandes

Bis zum Zeitpunkt des Formwechsels der Gesellschaft stellten sich die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2012 wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstand Akquisition, Vertrieb, Asset Management, Hausverwaltung und Gewerbe, Potsdam
 - treveria plc, Isle of Man, Großbritannien (Vorsitzender bis April 2012)
 - Estavis AG, Berlin
 - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
- Herr Georg Griesemann, Finanzvorstand, Hamburg (ab 1. Mai 2012)
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Halstenbek, Recht und Organisation
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 14. Dezember 2012)
 - TAG Potsdam-Immobilien Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender bis 7. Januar 2013)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand, Berlin (bis 1. Mai 2012)
 - TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender, bis 14. Dezember 2012)
 - TAG Potsdam-Immobilien Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 7. Januar 2013)
 - Colonia Real Estate AG, Hamburg

Mitglieder der Geschäftsführung

Nach dem Formwechsel der Gesellschaft am 14. Dezember 2012 gehörten folgende Herren der Geschäftsführung an:

- Herr Rolf Elgeti, Asset Management und Vertrieb, Potsdam
- Herr Dr. Harboe Vaagt, Recht und Organisation, Halstenbek,
- Herr Georg Griesemann, Finanzen, Hamburg.

Bezüge des Vorstandes, der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates

Die Vergütung der Vorstände und der Geschäftsführer erfolgte im Geschäftsjahr 2012 in vollem Umfang durch die TAG Immobilien AG.

Für frühere Mitglieder des Vorstandes sowie deren Hinterbliebene wurden bereits in der Vergangenheit Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die zum Stichtag T€ 1.027 (Vj. T€ 1.060) betragen, gebildet.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€ 51 (Vj. T€ 71).

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr der Gesellschaft berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 145 (Vj. T€ 113) beinhaltet Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 105 (Vj. T€ 113) und Honorare für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von T€ 40 (Vj. T€ 0).

Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2012 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 im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Gesellschaft ist entsprechend von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Hamburg, den 4. März 2013



(Rolf Elgeti)



(Dr. Harboe Vaagt)



(Georg Griesemann)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	1.1.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2012 €	1.1.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	31.12.2012 €	31.12.2011 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen und Lizenzen	65.986,62	0,00	0,00	65.986,62	65.986,62	0,00	0,00	0,00	65.986,62	0,00
	65.986,62	0,00	0,00	65.986,62	65.986,62	0,00	0,00	0,00	65.986,62	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	137.843.230,32	331.122,84 13.451.915,31 (U)	320.977,87	151.305.290,60	11.054.557,99	2.674.235,99	6.614,26	520.327,57	13.201.852,15	126.788.672,33
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.049,66	2.604,56	0,00	85.654,22	73.191,49	4.548,12	0,00	0,00	77.739,61	9.858,17
	137.926.279,98	13.785.642,71	320.977,87	151.390.944,82	11.127.749,48	2.678.784,11	6.614,26	520.327,57	13.279.591,76	126.798.530,50
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	45.608.895,11	2.000,00	0,00	45.610.895,11	18.075.310,23	4.820.000,00	0,00	0,00	22.895.310,23	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	114.260,86
	45.723.155,97	2.000,00	0,00	45.725.155,97	18.075.310,23	4.820.000,00	0,00	0,00	22.895.310,23	27.647.845,74
	183.715.422,57	13.787.642,71	320.977,87	197.182.087,41	29.269.046,33	7.498.784,11	6.614,26	520.327,57	160.941.198,80	154.446.376,24

(U) Umgliederung aus dem Umlaufvermögen

**Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH
Hamburg
(vormals Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäftstätigkeit

Die Bau-Verein zu Hamburg GmbH, Hamburg, (im Folgenden „Bau-Verein GmbH“ bzw. im Zusammenhang mit dem Konzern „Bau-Verein“ genannt) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg und wird in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG einbezogen. Die Gesellschaft verwaltet eigenes Immobilienvermögen und ist als Konzernholding für diverse Tochtergesellschaften tätig.

Über die Tätigkeit als Konzernholding hinaus, betreibt die Bau-Verein GmbH auch ein eigenes operatives Geschäft im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs inländischer Wohnimmobilien.

Die Gesellschaft ist mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Dezember 2012 im Wege eines Formwechsels von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelt worden. Davor wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre nach den §§ 327a ff. AktG eingeleitet und eine Barabfindung an die Minderheitsaktionäre in Höhe von € 4,55 je Aktie beschlossen. Die Eintragung dieses Beschlusses wurde am 9. November 2012 in das Handelsregister eingetragen und somit erfolgreich abgeschlossen. Damit war auch die Beendigung der Notierung der Bau-Verein Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) und an der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg verbunden.

2. Strategie und Ziele

Der Bau-Verein Konzern konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienbereich deutscher Metropolen wie Hamburg, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Die Unternehmensstrategie der Bau-Verein GmbH basiert auf langfristigen Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens stehen in erster Linie das Asset Management der Renditeliegenschaften mit dem Ziel, den Leerstand und die damit verbundenen Leerstandskosten zu reduzieren und durch ein aktives Portfoliomanagement Mietsteigerungspotentiale zu realisieren sowie Kostenoptimierungen zu erzielen und damit kontinuierlich positive Renditen und stabile Cashflows zu generieren.

3. Unternehmenssteuerung

Wie auch in der Vergangenheit setzt die Gesellschaft zur Kontrolle und Steuerung ihrer Wachstumsziele ein modernes Kennzahlensystem ein, mit dem Wertzuwächse und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen berechnet werden können. Dabei wird der Bau-Verein über die Ergebnisse auf Objektebene der einzelnen Geschäftsbereiche gesteuert. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei unter anderem Machbarkeitsstudien, Nutzungsoptimierung, Kostenkalkulation, Kostencontrolling und Renditen. Die Unternehmenssteuerung und operative Führung der Bau-Verein GmbH 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 Finanz- und Schuldenkrise überschattete die Euro-Staaten und deren Wirtschaft nicht nur in 2012, sondern wird auch in 2013 weiter die Wirtschaft der Euro-Zone beeinflussen. Die Krise zeigt sich in den einzelnen europäischen Staaten jedoch ganz unterschiedlich. Experten gehen davon aus, dass die Krisenländer Europas in 2013 in einer Rezession verharren werden, während sie für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in 2013 ein leichtes Wachstum vorhersagen. Somit scheint ein heftiger konjunktureller Einbruch in Deutschland infolge der Eurokrise und der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage vorerst unbegründet (Quelle: Handelsblatt, Ifo sagt moderates Wachstum voraus, vom 6.1.2013).

Während das Wirtschaftswachstum in Deutschland in 2012 mit 0,75% schwächer als erwartet ausfiel, geht das Bundeswirtschaftsministerium für 2013 zwar von positiven Signalen für die deutsche Wirtschaft aus. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Regierung für 2013 jedoch nur noch einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 0,4%. Im Oktober vergangenen Jahres hatte die Regierung noch mit einem Wachstum von 1,0% für das laufende Jahr gerechnet (Quelle: <http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/Deutsches-BIP-Bundesregierung-senkt-BIP-Prognose-2013-auf-0-4-Prozent-2226508> vom 16.1.2013).

Auch die Wirtschaftsprognose des Ifo-Instituts für 2013 für Deutschland fällt positiv aus: Das Institut geht von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft sowie einem Rückgang der Inflationsrate aus und rechnet gleichzeitig mit einer Stabilisierung der Arbeitslosenquote. Der Präsident des Münchener Ifo-Instituts erwartet ein moderates Wachstum von 0,7% und einen Rückgang der Inflationsrate von 2,0% in 2012 auf 1,6% in 2013. Zudem prognostiziert das Ifo-Institut weiterhin, dass sich die Arbeitslosenquote in 2013 bei 6,9% stabilisiert (nach 6,8% in 2012) (Quelle: Handelsblatt, Ifo sagt moderates Wachstum voraus, vom 6.1.2013).

b. Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein neuer Rekord erreicht. Das Transaktionsvolumen belief sich auf € 10,45 Mrd., was einer Steigerung von 46% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten legte in 2012 um 65% auf knapp 200.000 zu, obwohl die Zahl der Transaktionen um fast ein Viertel auf 159 zurückging (2011: 207 Transaktionen). Bemerkenswert dagegen war, dass mehrere Transaktionen mit über 10.000 Einheiten erfolgreich abgewickelt wurden. Dies war zuletzt in 2008 der Fall. Fünf Portfolios dieser Größenordnung haben im letzten Jahr den Besitzer gewechselt, zum Beispiel das Portfolio

der LBBW, der Bayern LB (DKB Immobilien AG) und der bundeseigenen TLG. Die durchschnittliche Größe der gehandelten Wohnungsportfolios verglichen mit 2011 hat sich mehr als verdoppelt (ca. 1.250 Einheiten je Transaktion).

Auf Käuferseite waren die Immobilien AGs mit Abstand die aktivsten Investoren. Sie investierten mehr als € 4 Mrd. in deutsche Wohnungspakete. Auf dem zweiten Platz folgen Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionsfonds, die fast € 1,5 Mrd. direkt und weitere € 0,7 Mrd. über Spezialfonds investierten. Private Equity Fonds vervollständigen mit dem dritten Platz die Käufergruppen – sie kauften für insgesamt mehr als € 1,2 Mrd. ein. Für 2013 geht das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills von einem ebenfalls überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen im hohen einstelligen Milliardenbereich aus (Quelle: www.ad-hoc-news.de, Savills Immobilienberatungs-GmbH: Markt für Wohnungsportfolios 2012, 4.1. 2013).

Fazit: Die Volumina der gehandelten Transaktionen unterstreichen den hohen Stellenwert, den deutsche Wohnimmobilien aus Sicht institutioneller Investoren einnehmen. Denn trotz Eurokrise stellen sie eine gefragte Anlageklasse dar. Dafür sprechen insbesondere ihre attraktiven Risikoprämien, mangelnde Alternativen bei Sachanlagen sowie die Angst vor dem Anstieg der Inflationsrate.

5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft mit einem Volumen von € 17,5 Mio. bewegen sich leicht über dem Niveau des Vorjahres (€ 17,1 Mio.). Die Umsatzerlöse betreffen in voller Höhe die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

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 € 9,0 Mio. auf € 9,3 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von € 0,6 Mio. auf € 1,1 Mio. Die Erhöhung betrifft im Wesentlichen Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von € 0,5 Mio.

Das Rohergebnis konnte von € 9,5 Mio. in 2010 auf € 10,4 Mio. in 2012 gesteigert werden, wobei die Steigerung im Wesentlichen auf die gegenüber dem Vorjahr erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 0,5 Mio. zurückzuführen ist.

Die Personalaufwendungen in Höhe von € 0,3 Mio. bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres (€ 0,3 Mio.) und betreffen im Wesentlichen die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vj. € 0,2 Mio.)

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

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 4,8 Mio. (Vj. € 0,0) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke des Anlagevermögens in Höhe von € 0,8 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) vorgenommen.

Das Zinsergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verbesserte sich um € 0,7 Mio. auf € -5,1 Mio. (Vj. € -5,8 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich von € -2,3 Mio. auf € 8,5 Mio. Im Wesentlichen ist die Verbesserung auf die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von € 14,7 Mio. (Vj. € 0,6 Mio.) zurückzuführen. Hiervon entfielen € 2,3 Mio. auf den im Geschäftsjahr abgeschlossenen und erstmalig durchgeführten Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag mit der Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 8,5 Mio. nach einem Jahresfehlbetrag von € -2,3 Mio. im Vorjahr.

6. Finanz- und Vermögenslage

a. Bilanz

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2012 € 216,6 Mio. (Vj. € 228,1 Mio.). Das Eigenkapital belief sich auf € 64,1 Mio. (Vj. € 55,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 29,6% nach 24,4% zum 31. Dezember 2011.

Die Immobilien des Sachanlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch Umgliederungen von Immobilien des Umlaufvermögens in das Sachanlagevermögen von € 126,8 Mio. auf € 138,1 Mio. erhöht. Gleichzeitig haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens aufgrund dieser Umgliederung von € 13,5 Mio. auf € 0 Mio. reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten überwiegend durch Tilgungen von Darlehen von € 158,5 Mio. auf € 134,9 Mio. reduziert werden.

b. Finanzierungen

Das Fremdkapital der Gesellschaft reduzierte sich von € 172,5 Mio. in 2011 auf € 152,5 Mio. in 2012. Die Gesellschaft wies am Jahresende 2012 folgende Finanzstruktur aus:

	Gesamt T€ 31.12.2012	Gesamt T€ 31.12.2011
Eigenkapital	64.055	55.572
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.892	158.536
Sonstiges Fremdkapital	17.612	13.952
Bilanzsumme	216.559	228.060

Dabei beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von über einem Jahr auf € 102,0 Mio. im Vergleich zu € 97,8 Mio. im Vorjahr, während sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von € 60,7 Mio. auf € 32,9 Mio. reduzierten. Der durchschnittliche Zinssatz für alle langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in 2012 betrug, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, 3,6% (Vj. 3,7%). Der Bau-Verein geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2013 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€ 0 (Vj. T€ 805).

Die Gesellschaft setzt sich finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Die Bau-Verein GmbH 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 GmbH

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 hat die Bau-Verein GmbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 8,5 Mio. (Vj. Jahresfehlbetrag € 2,3 Mio.) abgeschlossen.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug Ende 2012 € 216,6 Mio. (Vj. € 228,1 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 64,1 Mio. in 2012 (Vj. € 55,6 Mio.). Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 29,6% (Vj. 24,4%).

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 € 2,1 Mio. von € 140,2 Mio. auf € 138,1 Mio.

Die Voraussetzungen für die zukünftige Verbesserung der Ertragslage sind durch Leerstandsabbau sowie eine Steigerung des Mietniveaus geschaffen. Die Eigenkapitalquote von 29,5% liegt im Branchenvergleich auf einem akzeptablen Niveau. Der Bau-Verein verfügt über ausreichend Liquidität und ist solide finanziert.

7. Mitarbeiter

Der Bau-Verein GmbH verfügte zum Jahresende 2012 über 6 Mitarbeiter (Vj. 6 Mitarbeiter).

8. 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

Risiken sind ein grundlegender Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Bei der TAG Immobilien AG-Gruppe gelten die Grundsätze, dass bei allen Geschäften die Chancen klar überwiegen müssen, spekulative Transaktionen nicht zulässig sind und die Handlungsweise der Gesellschaft nicht nur geltendem Recht, sondern auch ethischen und moralischen Standards genügen muss.

Durch die Implementierung der Gesellschaft in den Konzern der TAG Immobilien AG steht das Risiko- und Chancenmanagement im Mittelpunkt, um damit sowohl die Sicherung als auch die Weiterentwicklung und das Wachstum der Gesellschaft zu gewährleisten.

b. Risikoidentifikation

Um Risiken zu erkennen, beobachtet der TAG Konzern das gesamtwirtschaftliche Geschehen, als auch die Entwicklungen der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus überwacht er die internen 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.

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 Wertschätzung 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 2013 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. 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.

v. 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 der TAG Immobilien AG 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.

v.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.

v.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 die Geschäftsführung über die laufende Liquidität.

v.c. Zinsrisiko

Die Aktivitäten der Gesellschaft sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Die Gesellschaft 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 2012 wurden konservative Zinsderivate (im Wesentlichen Payer-Swaps) mit einem Nominalvolumen von € 14,9 Mio. (Vj. € 58,4 Mio.) abgeschlossen. Payer-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Die durchschnittliche Laufzeit dieser Derivate beträgt 3,7 Jahre (Vj. 1,8 Jahre).

Das Zinsmanagement der Gesellschaft 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 Marktzinssniveaus können sich aus den Derivaten negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis ergeben.

v.d. Währungsrisiko

Risiken aus Geschäften in Fremdwährung bestehen nicht, da derzeit alle Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

vi. 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.

vii. 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.

viii. Rechtliche Risiken

Der Bau-Verein hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen angemessene Rückstellungen gebildet.

Die Bau-Verein GmbH 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 die Bau-Verein GmbH durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen.

ix. Sonstige Risiken

Sonstige Risiken werden als nicht wesentlich, unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

9. Nachtragsbericht und Sonderprüfung

Nach Ablauf des Berichtszeitraums im Januar 2013 hat die Bau-Verein GmbH eine Immobilie mit 877 Einheiten und einer Wohnfläche von 47.688 m² in Berlin in eine neu gegründete Gesellschaft eingebracht. Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden ebenfalls im Januar 2013 veräußert. Aus der gesamten Transaktion wurde ein Gewinn in zweistelliger unterer Millionenhöhe erzielt.

Auf der Hauptversammlung vom 21. Juni 2011 wurde eine Sonderprüfung hinsichtlich möglicher Nachteile aus der Übernahme der Arbeitsverhältnisse durch die TAG Immobilien AG und die im TAG Konzern geltende Vorstandsvergütungsregelung beschlossen. Im Juni 2012 wurde die Sonderprüfung durch die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg abgeschlossen. Die Sonderprüfung kam zu dem

Ergebnis, dass keine zu beziffernden Nachteilsausgleichs- oder Schadenersatzansprüche bestehen.

10. Prognosebericht

a. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Konjunkturerwartung

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. Für die Entwicklungs- und Schwellenländer wird weiterhin mit einem robusten, wenn auch abgeschwächtem Wachstum gerechnet, während für die meisten westlichen Industrienationen lediglich von einer Stagnation oder einem marginalen Wachstum ausgegangen wird.

Die Ifo-Konjunkturprognose sagt für Deutschland in 2013 eine leichte Erholung voraus. Konkret wird für 2013 erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und in 2013 eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukt um 0,7% erreicht werden kann.

b. Erwartete Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft

Die Bündelung von spezifischen Fachkompetenzen und die Nutzung von Synergien in der TAG Immobilien AG-Gruppe eröffnen Potentiale zur Ergebnissteigerung. Das Unternehmen beabsichtigt, durch effiziente und schlanke Gestaltung der Organisationsstruktur die Prozessabläufe zu optimieren und Fixkosten zu reduzieren.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der Bau-Verein GmbH wird im Zusammenhang mit der zügigen Umsetzung der Unternehmensstrategie als stabil eingeschätzt. Die Gesellschaft erwartet in 2013 durch eine Aufwertung der mittel- und langfristig im Bestand bleibenden Objekte und eine Optimierung der Bewirtschaftung ein positives Jahresergebnis.

c. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung davon aus, für 2013 und 2014 einen Vorsteuergewinn (EBT) im mittleren einstelligen Millionenbereich zu erzielen.

Hamburg, den 4. März 2013



(Rolf Elgeti)



(Dr. Harboe Vaagt)



(Georg Griesemann)

5. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, zum 31. Dezember 2012 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"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 2012 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."

Wir erstatten diesen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 der Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH, Hamburg, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW). Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Hamburg, den 4. März 2013

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Michels
Wirtschaftsprüfer