

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 30. April 2011  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011  
der  
AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

## **Inhaltsverzeichnis**

Bilanz zum 30. April 2011

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BILANZ

AVW Immobilien AG  
Buxtehude

zum

30. April 2011

AKTIVA

PASSIVA

	€	30.4.2011 €	30.4.2010 €	€	30.4.2011 €	30.4.2010 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	12.826.667,00	12.826.667,00
1. Konzessionen und Lizenzen		1.209.360,00	38.189,00	II. Kapitalrücklage	4.040.401,05	4.040.401,05
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung		153.968,00	238.343,00	1. Gesetzliche Rücklagen	54.424,35	54.424,35
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)	<u>3.512.426,75</u>	<u>-1.008.691,37</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	14.828.127,02		13.764.686,27	Summe Eigenkapital	20.433.919,15	15.912.801,03
2. Beteiligungen	<u>2.923.969,24</u>	17.752.116,26	5.750.317,86	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	716.117,00	232.504,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.287.253,07</u>	5.120.941,60
1. Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesellschaften	2.516.658,94		2.477.858,94	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
2. Im Bau befindliche Objekte	<u>20.645.326,66</u>	23.162.185,60	7.647.567,63	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.843.460,61	8.082.684,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.196.776,06	9.039.870,05
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	856.489,83		1.620.490,03	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.673.047,06	2.275.377,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.975.741,82		3.272.359,20	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.417.575,53	3.999.010,35
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.461.056,10		4.726.903,84	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.748,32	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.623.093,21</u>	20.916.380,96	1.402.155,14	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.724.063,07</u>	3.722.014,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.888.195,11	7.329.558,71	- davon aus Steuern € 250.909,92 (€ 778.292,62)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	2.197,32
		69.146,36	118.971,06			
		<u>65.161.352,29</u>	<u>48.387.400,68</u>		<u>65.161.352,29</u>	<u>48.387.400,68</u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

## AVW Immobilien AG Buxtehude

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		19.608.023,74	22.830.321,00
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an im Bau befindlichen Objekten		12.997.479,03	-2.788.891,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.052.638,53	2.585.005,42
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-20.847.842,91	-8.780.999,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-3.184.506,17	-3.836.891,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 2.080,80 (€ 5.415,36)		-414.934,52	-427.673,77
		-3.599.440,69	-4.264.564,90
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-108.952,17	-96.073,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.358.206,54	-5.259.345,97
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 25.600,00 (€ 100.000,00)		72.700,00	100.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 141.227,88 (€ 96.026,04)		308.047,60	235.974,11
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-259.400,00	-740.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 123.822,45 (€ 127.416,00)		-802.134,70	-778.036,16
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.062.911,89	3.043.388,64
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-535.823,66	55.660,97
14. Sonstige Steuern		-5.970,11	-9.684,32
15. Jahresüberschuss		4.521.118,12	3.089.365,29
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-1.008.691,37	-4.098.056,66
17. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)		3.512.426,75	-1.008.691,37

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Anhang  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011**

**Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzbuches (AktG) aufgestellt. Es werden die für die Aufstellung des Jahresabschlusses geltenden Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften angewandt.

Es handelt sich hierbei um die erstmalige Aufstellung des Abschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG). Wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss haben sich hierdurch nicht ergeben. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden auf Grund des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB bei erstmaliger Aufstellung des Abschlusses nach BilMoG nicht angepasst.

Die Bilanz ist gemäß § 266 Abs. 1 HGB in Kontoform aufgestellt, wobei die entsprechenden Gliederungsvorschriften beachtet wurden. Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Immaterielle Vermögensgegenstände: drei bis zehn Jahre
- Sachanlagen: drei bis zwanzig Jahre

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von T€ 259 (Vj. T€ 740) vorgenommen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesellschaften werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die im Bau befindlichen Objekte werden zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten enthalten die direkten Baukosten sowie einen angemessenen Teil der Gemeinkosten für die Akquisition, Projektierung und Verwaltung. Der Grundsatz der verlustfreien Bewertung wird beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten oder zu ihrem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

---

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2010/2011 ist in diesem Anhang beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 2.537 (Vj. T€ 2.141) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In Höhe von T€ 351 (Vj. T€ 1.376) sind Festgeld- und Giro Guthaben als Sicherheit für erhaltene Bankavale verpfändet worden.

Das Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3.11.2010 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2.11.2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu einem Betrag von höchstens € 6.413.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2010). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates ausgeschlossen werden.

Die Hauptversammlung vom 3.11.2010 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag von bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die bis zum 2.11.2015 durch die Gesellschaft oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft garantiert werden, beschlossen (bedingtes Kapital 2010).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten von T€ 588 (Vj. T€ 773), ausstehende Baurechnungen von T€ 454 (Vj. T€ 928) sowie Rückstellungen für Centermanagementkosten von T€ 345 (Vj. T€ 345) und für Mietgarantien von T€ 279 (Vj. T€ 2.322).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamtbetrag	davon durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte besichert	
					Betrag	Art der Sicherheit
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten Vorjahr T€	4.843.460,61 8.083	0,00 0	0,00 0	4.843.460,61 8.083	3.408.815,16 8.083	Eigenmittel-Covenant und Guthabenverpfändung
erhaltene Anzahlungen Vorjahr T€	21.196.776,06 4.785	0,00 4.255	0,00 0	21.196.776,06 9.040		
aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr T€	3.673.047,06 2.275	0,00 0	0,00 0	3.673.047,06 2.275	4.352,40 2	Eigentumsvorbehalte
gegenüber verbundenen Unternehmen Vorjahr T€	4.297.968,08 1.910	410.396,70 295	1.709.210,75 1.794	6.417.575,53 3.999		
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht Vorjahr T€	56.748,32 0	0,00 0	0,00 0	56.748,32 0		
Sonstige Vorjahr T€	5.536.455,49 3.722	0,00 0	0,00 0	5.536.455,49 3.722		
<b>SUMME</b> <b>SUMME Vorjahr T€</b>	<b>39.604.455,62</b> <b>20.775</b>	<b>410.396,70</b> <b>4.550</b>	<b>1.709.210,75</b> <b>1.794</b>	<b>41.724.063,07</b> <b>27.119</b>		

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die AVW Immobilien AG ist gegenüber den finanzierenden Banken folgende Haftungsverhältnisse eingegangen:

	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	43.133	30.874
Ablöseverpflichtung	784	825
	<u>43.917</u>	<u>31.699</u>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	22.520	11.533

Das Bestellobligo aus Bauaufträgen beträgt T€ 17.038 (Vj. T€ 15.784). Für laufende Miet- und Leasingverträge sind jährlich T€ 404 (Vj. T€ 746) aufzuwenden.

Es bestehen Einzahlungspflichten von T€ 17.803 (Vj. T€ 17.593) bei Gesellschaften, bei denen das im Handelsregister eingetragene Haftkapital die bedungene Einlage oder das eingezahlte Kommanditkapital (erweiterte Außenhaftung) übersteigt.

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

---

Die Umsätze der Gesellschaft von T€ 19.608 (Vj. T€ 22.830) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

- Bau und Projektentwicklung: T€ 18.046 (Vj. T€ 20.850)
- Immobilien- und Center-Management T€ 1.167 (Vj. T€ 1.279)
- Vermietung: T€ 243 (Vj. T€ 526)
- Übrige: T€ 152 (Vj. T€ 175)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von T€ 14 (Vj. T€ 97) periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 74).

### **Sonstige Angaben**

---

#### **Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt**

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 53 (Vj. 59) Mitarbeiter, davon einen (Vj. 2 Vorstände) Vorstand, 48 (Vj. 54) kaufmännische Mitarbeiter und 4 (Vj. 3) Aushilfen.

#### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar stellt sich wie folgt dar:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 125 (Vj. T€ 95)
- Sonstige Leistungen T€ 23 (Vj. T€ 2)

### Angaben zum Beteiligungsbesitz

Eine Aufstellung über die Anteile an Kapital- und Personengesellschaften, an denen die AVW Immobilien AG zu mindestens 20% beteiligt ist, ist nachfolgend dargestellt:

Name und Sitz	Eigenkapital in T€	Kapitalanteil in %	Ergebnis in T€
1. Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude	653,9	100,0	71,1
2. Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	-5.620,7	94,9	289,8
3. AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	89,6	74,0	71,9
4. AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	78,7	100,0	21,3
5. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	154,0	100,0	7,0
6. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	20,2	80,0	-67,7
7. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	-118,2	100,0	-21,6
8. Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	-720,0	80,0	-642,1
9. Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	54,7	80,0	1,3
10. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	-119,7	100,0	-25,0
11. AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	14,6	34,0	0,1
12. AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-505,0	80,0	-50,9
13. AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-14,1	100,0	-3,7
15. AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	33,5	80,0	0,3
16. AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	2.038,0	100,0	56,3
17. AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-1.661,4	100,0	-398,7
18. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißeigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	-2,5
19. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	1,4	100,0	-2,5
20. Mobile World GmbH & Co. KG (Bremen), Buxtehude	0,7	100,0	-2,7
21. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	-72,1	100,0	-49,9
22. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	1,1	100,0	-2,5
23. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	-3,4	100,0	-3,2
24. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	-2,6	100,0	35,4
25. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	42,2	100,0	-3,6
26. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	10,3

27. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	0,9	100,0	4,2
28. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude	-45,5	100,0	-71,0
29. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	1,3	100,0	7,8
30. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	0,6	100,0	-2,4
31. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	-2,3
32. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	0,6	100,0	-2,4
33. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	10,0	100,0	0,0
34. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	10,0	100,0	0,0
35. Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	381,6	50,0	-75,4
36. Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)	-447,5	30,0	-43,2
37. Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	500,8	70,0	-21,3
38. AVW Grund AG, Hamburg	666,5	100,0	-327,5
39. BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	531,1	69,6	-13,7
40. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG, Buxtehude	991,9	94,9	183,4

### **Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Berlin (bis 22. September 2010)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg
- Herr Rainer Esch, Architekt/Ingenieur, Buxtehude (bis 3. November 2010)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld (ab 3. November 2010)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade

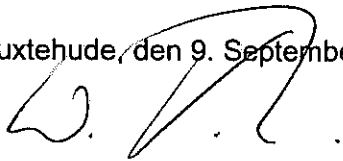
Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 657 (Vj. T€ 1.016), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 0 (Vj. T€ 247).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS), der beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers hinterlegt wird.

Buxtehude, den 9. September 2011

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the text "(Der Vorstand)".

(Der Vorstand)

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwert			
	01.05.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	30.04.2011 €	01.05.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	30.04.2011 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Konzessionen und Lizenzen	351.269,50	1.211.076,21	0,00	1.562.345,71	313.080,50	39.905,21	0,00	352.985,71
	351.269,50	1.211.076,21	0,00	1.562.345,71	313.080,50	39.905,21	0,00	352.985,71
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.221.208,86	28.569,96	260.825,95	988.952,87	982.865,86	69.046,96	216.927,95	834.984,87
	1.221.208,86	28.569,96	260.825,95	988.952,87	982.865,86	69.046,96	216.927,95	834.984,87
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.344.385,77	1.594.670,75	281.230,00	31.657.826,52	16.579.699,50	250.000,00	0,00	16.829.699,50
2. Beteiligungen	5.839.017,86	64.613,78	2.886.142,40	3.017.489,24	88.700,00	9.400,00	4.600,00	93.500,00
	36.183.403,63	1.659.284,53	3.167.372,40	34.675.315,76	16.668.399,50	259.400,00	4.600,00	16.923.199,50
	37.755.881,99	2.898.930,70	3.428.198,35	37.226.614,34	17.964.345,86	368.352,17	221.527,95	18.111.170,08

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Lagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011**

**1. Gesamtwirtschaft**

**1.1. Wirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt. Das preisbereinigte BIP war 2009 um 4,7% eingebrochen (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen. Insbesondere in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 9,4%); allerdings waren hier 2009 auch die stärksten Rückgänge zu verzeichnen gewesen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+ 2,8%); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. In erster Linie ist diese Erhöhung einem kräftigen Anstieg bei den Wohnbauten (+4,4%) zuzuschreiben. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2% (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Die Arbeitslosenquote für Deutschland sank nach Angaben des statistischen Bundesamtes von 8,1% (April 2010) auf 7,3% (April 2011). Der aktuelle Stand im Juli 2011 liegt bei 7,0% (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland lag im Juni 2011 um 2,3% höher als im Juni 2010. Damit blieb die Inflationsrate den fünften Monat in Folge über der 2%-Marke. Im Mai 2011 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei 2,3% gelegen, nach dem Jahreshoch von 2,4% im April 2011. Im Vergleich zum Vormonat Mai 2011 stieg der Verbraucherpreisindex um 0,1%. Das vorläufige Ergebnis für Juni 2011 wird damit bestätigt (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Die Inflationsbefürchtungen sind weltweit gestiegen. Laut der CESifo-Gruppe (die aus dem Center for Economic Studies (CES), dem ifo Institut für Wirtschaftsforschung und der CESifo GmbH (Münchener Gesellschaft zur Förderung der Wirtschaftswissenschaften) besteht) wird in diesem Jahr mit einem Preisanstieg von 3,8% im Weltdurchschnitt gerechnet, während zu Jahresanfang noch von einem Anstieg von 3,4% ausgegangen worden war. Wohl wegen der zunehmenden Inflationsgefahren wird von deutlich mehr Ifo World Economic Survey Experten (WES-Experten) mit steigenden Zinsen im Laufe der nächsten sechs Monate gerechnet (Quelle: [www.cesifo-group.de](http://www.cesifo-group.de)).

Der ifo Indikator für das Weltwirtschaftsklima ist weiter gestiegen, wenn auch nur leicht. Der Anstieg resultierte ausschließlich aus einer günstigeren Einschätzung der derzeitigen Lage. Die Erwartungen für die nächsten sechs Monate dagegen schwächten sich etwas ab, bleiben aber immer noch zuversichtlich. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft in den nächsten sechs Monaten (bis November 2011) fortsetzen wird, wenn auch abgeschwächt (Quelle: [www.cesifo-group.de](http://www.cesifo-group.de)).

Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Juli 2011 merklich verschlechtert (auf 112,9 Punkte). Im Juli 2010 betrug der Wert noch 111,0 Punkte. Ihre Einschätzung ist aber genauso günstig wie während des Frühjahrs. Wenngleich die Geschäftserwartungen nach unten weisen, befindet sich die deutsche Wirtschaft noch immer in einem Sommerhoch. Einzig im Bauhauptgewerbe hat sich das Geschäftsklima weiter verbessert. Die Tendenz der Lagebeurteilung ist eindeutig nach oben gerichtet. Hinsichtlich der Geschäftsentwicklung im kommenden halben Jahr sind die befragten Bauunternehmen ähnlich zuversichtlich wie im Juni (Quelle: [www.cesifo-group.de](http://www.cesifo-group.de)).

## 1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Nach einer kontinuierlichen Aufwärtsbewegung 2010 stieg der DAX bis Mitte Februar 2011 auf ein erstes Jahreshoch 2011 von 7.411 Punkten. Die Atomkatastrophe in Japan ließen den deutschen Leitindex kurzzeitig um mehrere Punkte einbrechen. Nur einen Monat nach dem ersten Jahreshoch notierte der DAX Mitte März auf dem Höhepunkt der Japankrise leicht über 6.500 Punkte, ehe eine kräftige Aufwärtsbewegung zum zweiten Jahreshoch einsetzte, die am 11. Mai mit 7.495 Punkten endete. Vor allem positive Konjunkturaussichten sowie sehr gute Quartalsbilanzen der DAX-Konzerne waren Motor dieser schnellen Erholung. Diese Entwicklung wurde jedoch schnell durch die sich verschärfende EU-Schuldenkrise mit Fokus zunächst auf Griechenland sowie die Debatte um die Anhebung der Schuldengrenze in den USA abgebremsst (Quelle: [www.n-tv.de](http://www.n-tv.de)).

Die positive Wirtschaftsentwicklung in der Eurozone im Berichtszeitraum führte auch zu einem freundlichen Kursverlauf des Euro gegenüber dem Dollar. Notierte der Euro zu Jahresbeginn um die USD 1,30, stieg die Leitwährung bis Mai auf fast USD 1,50. Im Anschluss pendelte der Wechselkurs zwischen USD 1,40 und USD 1,47. So stabil der Euro sich gegenüber dem Dollar trotz Schuldenkrise zeigte, so schwach und volatil bewegte er sich gegenüber dem Schweizer Franken. In den ersten Monaten des Jahres oszillierte der Kurs zwischen CHF 1,28 und CHF 1,32. Ab Mai fiel der Kurs merklich bis auf CHF 1,02, ehe er sich auf CHF 1,18 erholte (Quelle: [www.finanzen.net](http://www.finanzen.net)).

## 2. Branche und Marktumfeld

Gegen den europäischen Trend ist die Attraktivität Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr konstant hoch geblieben: 12% der befragten Manager bezeichnen Deutschland als einen der drei Top-Standorte weltweit. Großbritannien und Frankreich sind in der Gunst ausländischer Investoren hingegen gesunken und erhalten nur noch 4 bzw. 3% der Stimmen. Westeuropa insgesamt gilt unter Investoren dennoch immer noch als attraktives Investitionsziel: Im Ranking der wichtigsten Weltregionen belegt es mit 35% (Vorjahr 38%) den zweiten Platz hinter China (38%) (Quelle: [www.ey.com](http://www.ey.com)).

Im Jahr eins nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise kam es 2010 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Ökonomie. Nachdem 2009 das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt so stark wie noch nie seit Gründung der Bundesrepublik sank (-4,7%), gab es 2010 einen realen Anstieg von 3,6% zu verzeichnen. Der krisenbedingte Einbruch ist damit noch nicht überwunden, aber die deutsche Wirtschaft scheint auf einem guten Weg dorthin zu sein. Denn auch für das Jahr 2011 werden Wachstumsraten zwischen 2% und 3% prognostiziert (Quelle: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)).

Im Zuge des konjunkturellen Aufschwungs kam es auch auf dem Arbeitsmarkt zu einer erfreulichen Entwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2010 bei 40,4 Millionen Personen und erreichte damit einen neuen Rekordwert. Dabei sank die Arbeitslosenquote von 8,1% in 2009 auf 7,7% in 2010, was der tiefste Stand seit der Wiedervereinigung ist (Quelle: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)).

Während der Krise bewies die Immobilienwirtschaft ihren stabilisierenden Einfluss auf die deutsche Wirtschaft. 2009 sank der Sektor „Baugewerbe“ real um nur 1,8% und der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ um 1,2%. Als Vergleichswert kann der Sektor „Verarbeitendes Gewerbe“ dienen, der 2009 um drastische 18,1% einbrach. Wie die deutsche Wirtschaft insgesamt konnte sich auch die Immobilienwirtschaft 2010 positiv entwickeln: Das Baugewerbe wuchs um 1,7% und erreichte damit fast wieder das Vorkrisenniveau. Vollständig überwunden hat den konjunkturellen Einbruch der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“, der 2010 um 1,9% wuchs. Erfreulich war ebenfalls die Entwicklung der Bauinvestitionen 2010: Sie nahmen real um 2,8% zu und machten dabei den krisenbedingten Rückgang aus dem vorherigen Jahr (minus 1,5%) mehr als wett. Während die Bauinvestitionen im Wohnbau überdurchschnittlich um 4,3% zunahmen, war die Investitionssteigerung dagegen im gewerblichen Nichtwohnbau mit 0,3% eher gering (Quelle: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)).

Zum zweiten Mal in Folge stiegen 2010 die Baugenehmigungen an. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nahm im Vergleich zu 2009 um 5,5% auf 187.667 Wohneinheiten zu. Dies war damit der stärkste prozentuale Anstieg seit 2003. Im Gewerbebau kann dagegen noch von keiner konjunkturellen Erholung gesprochen werden. Die genehmigten Nutzflächen sanken bei Büro- und Verwaltungsgebäuden um drastische 37% auf 1,93 Millionen Quadratmeter und bei Hotels und Gaststätten um 14,6% auf 493.000 Quadratmeter. Ein Grund für diesen großen Rückgang ist sicherlich, dass in den Jahren vor der Krise (2007 und 2008) wegen zu optimistischer Erwartungen zu viel gebaut wurde und nun viele Büro- und Gewerbeimmobilien leer stehen. Nur für die Handels- und Lagergebäude (plus 9,9% auf 8,94 Millionen m<sup>2</sup>) wurde mehr Nutzfläche genehmigt (Quelle: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)).

Von 2000 bis 2010 erhöhten sich die Baukosten um fast 20%. Im letzten Jahr verteuerten sich die Baukosten überdurchschnittlich um 2,1%. Diese gestiegenen und weiter steigenden Baukosten begründen sich nicht nur durch veränderte Kundenwünsche, sondern vor allem durch aufwändigere bautechnische Anforderungen infolge höherer Energieeinsparverordnungsvorgaben. Für das aktuelle Jahr erwarten die Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft einen Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Bereich der Wohnimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien zum Erwerb und zur Vermietung werden dagegen nahezu konstante (Miet-)Preise erwartet (Quelle: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)).

## 2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center

Mit weitem Abstand haben Handelsimmobilien im 1. Quartal 2011 das Geschehen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dominiert. Ihr Anteil erreichte laut Jones Lang LaSalle mit 3,8 Mrd. Euro 65% des Transaktionsvolumens mit Gewerbeimmobilien (5,8 Mrd. Euro). Im Fokus stehen dabei Shopping-Center, auf die etwa 50% des Volumens entfällt. Das Interesse an Handelsimmobilien bleibt ungebrochen.

Das Transaktionsvolumen im Segment Fachmärkte beziffert Jones Lang LaSalle mit 1,1 Mrd. Der größte Deal war das Paket aus 45 Metro-Cash & Carry-Märkten für € 700 Mio. an Cerberus. Fachmärkte erreichen im 1. Quartal einen Anteil von etwa 30% am Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien.

Beim gleichfalls sehr begehrten Segment Geschäftshäuser begrenzt derzeit vor allem das knappe Angebot die Entwicklung. Die Mehrzahl der Immobilien gehört langfristig orientierten Privateigentümern und institutionellen Investoren, die selten verkaufen wollen. So summierte sich das Transaktionsvolumen im Segment Geschäftshäuser auf € 480 Mio. (=13% am Handelsimmobiliensegment). Die bestehende lebhaftere Nachfrage konnte insgesamt nicht befriedigt werden. Aber immerhin konnte das Investitionsvolumen des 1. Quartals 2010 laut Jones Lang LaSalle noch um € 160 Mio. übertroffen werden.

Beim Segment Supermärkte und Discounter rechnen die Experten erst im Jahresverlauf 2011 mit einer Geschäftsbelebung. Bis auf den Verkauf eines kleineren Supermarkt-Portfolios hat sich bisher noch wenig getan. Auch hier bildet das limitierte Angebot den begrenzenden Faktor. Vom Angebot wird es abhängen, ob es in dieser Asset-Klasse – genauso wie 2010 – im Verlauf des Jahres noch gelingt, einen Anteil von 11% am Gesamtvolumen zu erreichen. Im Vorjahr gehörte u.a. etwa der Verkauf eines Aldi-Portfolios an die Allianz Real Estate zu den spektakulären Deals.

Im Segment Warenhäuser prägten zuletzt einzelne Deals das Geschehen. Mit € 250 Mio. liegt das Volumen im 1. Quartal 2011 leicht über Vorjahresniveau (€ 240 Mio., Quelle: [www.rohmermedien.de](http://www.rohmermedien.de)).

## 2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Seniorenimmobilien wie Pflegeheime, betreutes Wohnen oder luxuriöse Rentnerresidenzen gelten seit Jahren als krisensichere Geldanlagen mit attraktiven Renditen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wird sich die Zahl der über 80-Jährigen bis 2020 fast verdoppeln und bis 2050 fast verdreifachen. Mit Zunahme der Hochbetagten steigt zugleich das Risiko, pflegebedürftig zu werden. Studien über den Pflegeheimmarkt, beispielsweise der HSH Real Estate oder des Europäischen Pflegeverbandes ECHO, gehen von einem zusätzlichen Bedarf an 120.000 bis 220.000 Pflegeheimbetten bis 2020 aus. Die Deutsche Bank rechnet sogar mit einer Verdoppelung bis Verfünfachung der Nachfrage. Pflegeheime versprechen zudem eine vergleichsweise sichere Rendite. Sofern sie den Vorschriften der Heimgesetze von Bund und/oder Ländern entsprechen, garantiert der Gesetzgeber die Zulassung und gewährt einen verbrieften Anspruch auf Heimentgelte. Vorausgesetzt, das Heim ist durch die Pflegekasse zugelassen, trägt das Sozialamt die Kosten, wenn der Bewohner dazu nicht in der Lage ist. Darüber hinaus werden die Heime üblicherweise gleich für 20 Jahre oder länger fest an einen Betreiber verpachtet, der die Pflege und den Service im Heim übernimmt. Diese Kombination aus steigender Nachfrage und sicheren Mieteinnahmen lässt sich glänzend vermarkten - zumal Immobilien ohnehin gefragt sind, seit die Finanzkrise andere Anlagemöglichkeiten zum Teil unattraktiv gemacht hat. In diesem Spezialsegment tummeln sich zudem überwiegend institutionelle Anleger, wie Pensionskassen, Versicherungen, Vermögensverwalter, Versorgungswerke und Banken (Quelle: [www.oekotest.de](http://www.oekotest.de)).

## 2.3. Wohnimmobilien

Seit dem Beginn der Finanzkrise 2007/2008 und den damit verbundenen Unsicherheiten auf den Kapital- und gewerblichen Immobilienmärkten sind Investoren weltweit auf der Suche nach Anlageformen, die Wertsicherheit bieten und gleichwohl eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals über dem Zinsniveau von Staatsanleihen und über dem Niveau der Inflationsrate erreichen. Sowohl inländische als auch ausländische, private und institutionelle Investoren scheinen das Rendite-Risiko-Profil von deutschen Wohnimmobilien als attraktiv einzuschätzen. CB Richard Ellis verzeichnete in Deutschland 2008 einen leichten Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnhäusern. 2009 und vor allem 2010 stieg das Interesse an Zinshäusern jedoch wieder signifikant an. Auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres zeichnet sich der Trend zu einer sich verfestigenden Nachfrage nach deutschen Wohninvestments ab (Quelle: [www.cbre.de](http://www.cbre.de)).

Der Wohnungsneubau ist in Deutschland über viele Jahre hinweg geschrumpft. Dem Wiedervereinigungsboom und der Stimulierung durch die Einführung der Eigenheimzulage folgte ein Einbruch bei den Wohnungsbauaktivitäten. Wurden 1997 noch rund eine halbe Million Wohnungen neu errichtet, waren es 2010 nur noch rund 140.100 neu gebaute Wohnungen. Dabei nahmen die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 3,0%, die von Wohnungen in Einfamilienhäusern um 2,7% zu. Gegenüber 2009 legte der Wohnungsneubau damit insgesamt um 2,6% leicht zu, jedoch ist der Markt von einer Trendwende noch weit entfernt. In Zweifamilienhäusern wurde dagegen ein Rückgang um 2,8% registriert. Auch wenn die Anzahl der Genehmigungen die Talsohle verlassen hat und die im ifo Konjunkturtest befragten Wohnungsbauunternehmen von einer erheblich verbesserten Geschäftslage berichten, sieht das ifo-Institut für Deutschland weiterhin keine echte Belebung. Dies liegt daran, dass auch 2012 die Fertigstellungszahlen für Deutschland die Marke von rund 200.000 Wohnungen weiterhin merklich unterschreiten werden (Quelle: [www.cbre.de](http://www.cbre.de)).

### **3. Kurzporträt der AVW Immobilien AG (AVW)**

Die AVW ist 1978 - in der Rechtsform einer GmbH, seit 1987 als Aktiengesellschaft - gegründet worden. Das Unternehmensziel war und ist, anspruchsvolle Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten zu entwickeln, zu finanzieren, zu bauen, zu verwalten und somit den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Im Bereich der Gewerbe-, Kommunal- und Wohnungsimmobilen wurden seither 125 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von nahezu 1 Mrd. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 33jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW über eine ausgezeichnete Reputation im Markt und gilt als verlässlicher Partner im Immobiliengeschäft. Es bestehen zahlreiche Kooperationen und ausgezeichnete Beziehungen zu deutschen und internationalen Investoren.

Eine fundierte Marktkenntnis und detailliertes Wissen zu den jeweiligen Standorten sichern ein erfolgreiches Geschäft. Damit einher geht eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der Konzepte, Projekte und Objekte. Darüber hinaus trägt das hervorragende Netzwerk zu Entscheidungsträgern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung zum Unternehmenserfolg bei.

### **4. Geschäftsmodell**

#### Überblick

Unser Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. bis € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie Senioren- und Hotelanlagen. Innovative Immobilienkonzepte wie das Mediterraneo in Bremerhaven werden auch zukünftig weiterhin eine entsprechende Bedeutung sowohl aus strategischer als auch aus Wertschöpfungssicht heraus haben.

Eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der geplanten Projekte und Objekte sowie eine stetige Überprüfung und Erweiterung des Leistungsspektrums stellen eine Anpassung des Geschäftsmodells an Marktveränderungen sicher. Nach der im Jahr 2010 beschlossenen bundesweiten Ausdehnung der Geschäftstätigkeit ist das Unternehmen bereits mit verschiedenen Objekten über die Grenzen Norddeutschlands hinaus aktiv, und stellt die bundesweite Expansion in den kommenden Jahren verstärkt in den Vordergrund. Seit dem 18. März 2008 ist die AVW an der Frankfurter Wertpapierbörse im Open Market (Teilbereich Entry Standard) notiert.

Die AVW leitet nach der im vorletzten Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossenen Neuausrichtung sowie der schnellen und ebenfalls erfolgreichen bundesweiten Ausweitung ihrer Aktivitäten nunmehr die nächste Phase ihrer Unternehmensexpansion ein. Aktuell erfolgt ist die Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit einem besonders umfassenden Sicherheitenkonzept für den Anleger über die neugegründete 100%ige Tochtergesellschaft AVW Grund AG mit Sitz in Hamburg, im Volumen von bis zu € 50,83 Mio. Die Creditreform Rating Agentur hat die bis 2015 laufende Anleihe mit dem Rating BBB- (Investmentgrade) versehen. Für die Zahlung von Kapital und Zinsen aus der Anleihe garantiert die AVW Immobilien AG.

Die AVW Grund AG wird im zunehmenden Maße für den Erwerb und die Bestandshaltung abgeschlossener Immobilienprojekte verantwortlich sein. Sie wird ein ausgewogenes Portfolio aus Renditeobjekten und neuen, innovativen Immobilienprojekten erwerben, wertsteigernd verwal-

ten und am Markt platzieren. Darüber hinaus ist die AVW Grund AG innerhalb des Konzerns im Wesentlichen für die Liquiditätssteuerung, Finance Structure sowie Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (PR) / Investor Relations (IR) zuständig.

#### Geschäftsbereich Projektentwicklung

Auf der Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen erfolgt die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über Grundstückserwerb oder entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel die baurechtlichen Möglichkeiten zur optimalen Grundstücksausnutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen mit etwaigen Nutzern/Mietern direkt vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt.

#### Geschäftsbereich Baubetreuung und Baudurchführung

Die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen erfolgt auf der Basis von Generalübernehmerverträgen zwischen der AVW und dem jeweiligen Bauherrn, in der Regel zum Festpreis und konkretem Fertigstellungstermin. Sie beginnt bei der individuellen Bauantragstellung, der Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens, geht über die Grundsteinlegung und Bauerrichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW auch externe Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.

Auch von der AVW angebotene Baubetreuungsmaßnahmen - ohne Abschluss eines Generalübernehmervertrages - können das vorgenannte Leistungsspektrum in Teilen abdecken.

#### Geschäftsbereich Vermietung

Auf Basis der erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte erfolgt die Identifikation entsprechend geeigneter Mietergruppen für die einzelnen Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Daran anknüpfend werden die potenziellen Mieter direkt angesprochen und im positiven Fall bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrages begleitet. Eine Grundlage hierfür ist die bestehende Datenbank, in der die jeweiligen Ansprechpartner der bundesweit und auch regional tätigen Einzelhändler aufgeführt sind.

#### Geschäftsbereich Finanzierung

Die Tätigkeit beginnt mit der Auswahl geeigneter Finanzierungsstrukturen hinsichtlich Art, Höhe und Bedingungen. Dabei erfolgt bei komplexen Finanzierungsaufgaben eine frühzeitige Einbindung von ausgewählten Instituten. Um die Chancen aus der Entwicklung des Kapitalmarktniveaus zu nutzen und mögliche Risiken zu mindern, kann der Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten zum Tragen kommen.

Für Ankaufs-, Zwischen- und Endfinanzierungen neuer bzw. im Bestand oder in der Verwaltung befindlicher Immobilien werden die bestehenden Kontakte zu regionalen Instituten und deutschlandweit bzw. international agierenden Finanzpartnern genutzt.

Für den Geschäftsbereich Finanzierung ist innerhalb des AVW Konzerns im Wesentlichen die AVW Grund AG zuständig. Diese hat mit Zeichnungsfrist vom 18. Mai bis 18. November 2011 eine Anleihe über ein Gesamtvolumen von € 50,83 Mio. emittiert. Die Anleger der Anleihe erhalten hierfür einen Zinssatz von 6,1% p.a. Der Emissionserlös in Höhe von € 50,83 Mio. wird über einen Treuhänder zur Zahlung von insgesamt vier erworbenen Objekten verwendet. Bis Ende des Berichtszeitraums wurden zwei Objekte vollständig über den Treuhänder abgewickelt.

## Geschäftsbereich Immobilienakquisition und -vertrieb

Die Tätigkeiten umfassen die Identifikation von investitions-, entwicklungs- und anlagegeeigneten Grundstücken sowie Projekten und Objekten, derzeit insbesondere aus dem Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie der Seniorenimmobilien. Die Akquisition erfolgt zum Zweck der Durchführung eigener Projektentwicklungen und Revitalisierungen sowie im Einzelfall der Bestandshaltung.

Die Vertriebsaktivitäten werden grundsätzlich vor Baubeginn - also im Status der Projektentwicklung - aufgenommen. Ein späterer Verkauf wird nur bei begründeter Erwartung von einer deutlich attraktiveren Wirtschaftlichkeit in Betracht gezogen.

### **5. Geschäftsverlauf**

Von dem konjunkturellen Anstieg des Baugewerbes hat auch die AVW profitiert. So konnte im Geschäftsjahr 2011 das Projekt Seniorenwohnanlage Marcusallee in Bremen fertiggestellt werden. Des Weiteren befinden sich die Projekte Meißen und Rothenburgsort in einer fortgeschrittenen Bauphase. Hier konnten Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen aus dem Projekt Meißen in Höhe von T€ 2.117 (T€ 1.200) und Rothenburgsort in Höhe von T€ 2.600 (Vj. T€ 2.500) erzielt werden. Insgesamt konnte im Vergleich zum Vorjahr die Gesamtleistung, als Summe aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen, von T€ 22.626 auf T€ 33.658 gesteigert werden.

Aufgrund des weiterhin positiven Ergebnisses aus dem Baubereich sowie des weiterhin effizienten Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungsprogramms konnte der Jahresüberschuss von T€ 3.089 auf T€ 4.521 gesteigert werden.

#### **5.1. Projektentwicklung**

Die AVW erzielt über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Im Geschäftsjahr wurde das Projekt Seniorenanlage Marcusallee in Bremen komplett abgewickelt und endabgerechnet.

Wesentliche laufende Projekte sind insbesondere das Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz und das Fachmarktzentrum Meißen.

#### **5.2. Finanzierung**

Aufgrund der Art der von der AVW geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Auftraggebern vorsehen, besteht kein langfristiger Finanzierungsbedarf. Über die kurzfristige Finanzierung durch Abschlagszahlungen hinaus erfolgte die Finanzierung im Berichtsjahr vor allem durch Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Aktionärsdarlehen.

Die durch die AVW Grund AG zum Ende des Geschäftsjahres erworbenen Immobilienobjektgesellschaften werden durch die Mittel aus der Anleihe sowie durch Darlehen von nahe stehenden Personen finanziert.

#### **5.3. Personal**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 53 (Vj. 59) Mitarbeiter.

#### 5.4. Sonstige wichtige Ereignisse des Geschäftsjahres

In 2005 ist die Immobilie Rendsburg, Schiffsbrückengalerie, verkauft worden. Der Kaufvertrag sieht eine Kaufpreisanpassung zugunsten des Käufers für den Fall vor, dass die angenommenen Umsätze des Mieters nicht in der prognostizierten Höhe einlaufen. Im Vorjahr wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.450 berücksichtigt. Im Geschäftsjahr wurde der Erstattungsanspruch in Höhe von T€ 2.347 von der AVW AG in voller Höhe ausgezahlt. Die Differenz in Höhe von T€ 897 führte zu einem Aufwand, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Im laufenden Geschäftsjahr hat der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat die Sitzverlegung der Gesellschaft von Buxtehude an den Rothenburgsorter Marktplatz nach Hamburg angekündigt. Die Verlagerung des Firmensitzes ist für den Dezember 2011 geplant und bedarf der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

### 6. Lage des Unternehmens

#### 6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2011	30.04.2010
Bilanzsumme	T€	65.161	48.387
Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme	%	29	41
Eigenkapital	T€	20.434	15.913
Eigenkapitalquote	%	31	33
Eigenkapitalrentabilität	%	28	24
Mittel- bis langfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	2.120	6.766
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	42.608	25.706
Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten)	T€	6.372	2.890
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	-2.870	1.225
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	420	-4.701
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	-2.982	5.601

Die Vermögensseite der AVW ist zum Bilanzstichtag neben den Finanzanlagen (im Wesentlichen Beteiligungen an Konzernunternehmen) insbesondere geprägt von den als Vorräte ausgewiesenen Projekten, die knapp 32% der Bilanzsumme ausmachen. Im Wesentlichen betrifft dies die Bauprojekte Rothenburgsorter Marktplatz (T€ 13.873) sowie das Fachmarktzentrum Meißen (T€ 6.571).

Die Kapitalseite besteht zu ca. einem Drittel aus Eigenkapital, das ca. 107% (Vj. 80%) des Anlagevermögens deckt. Durch den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.521 hat sich das Eigenkapital von T€ 15.913 auf T€ 20.434 erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote in Höhe von 31,4% (Vj. 32,9%). Diese Reduzierung betrifft in erster Linie die Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der gestiegenen Bautätigkeiten mit einem Anstieg der im Bau befindlichen Objekte bei einem gleichzeitigen Anstieg der erhaltenen Anzahlungen.

Würde von dem Wahlrecht nach § 268 Abs. 5 S. 2 HGB Gebrauch gemacht und die erhaltenen Anzahlungen offen von den Vorräten abgesetzt werden, würde sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 45,9% (Vj. 39,1%) ergeben.

Die Eigenkapitalrentabilität konnte von 24,1% auf 28,4% gesteigert werden. Neben dem positiven Ergebnis aus dem Baubereich konnte hierzu das bereits in den vergangenen Geschäftsjahren eingeleitete Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungsprogramm einen wesentlichen Anteil hieran verzeichnen.

Trotz des positiven Jahresüberschusses in Höhe von T€ 4.521 ergibt sich ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ -2.870. Dieser negative Cashflow ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem Vorjahr angestiegenen Vorrats- und Forderungsbestand aus der Bautätigkeit sowie der Reduzierung der Rückstellung und dem damit verbundenen Mittelabflüssen zurückzuführen.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen (T€ 3.163) sowie den Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ -1.240) und Finanzanlagen (T€ -1.659).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ -2.982 ergibt sich aus den Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (T€ 8.218) sowie den Auszahlungen für Darlehensgewährung an Tochterunternehmen (T€ -3.133) und der Tilgung von Krediten (T€ -8.068).

## 6.2. Ertragslage

		2010/11	2009/10
Gesamtleistung	T€	33.658	22.626
Materialaufwand	T€	20.848	8.781
Rohertragsmarge	%	38	61
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	53	59
Personalaufwand pro Kopf	T€	68	72
Betriebsergebnis	T€	5.738	4.215
Finanzergebnis	T€	-681	-1.183
Neutrales Ergebnis	T€	0	0
Ergebnis vor Steuern	T€	5.057	3.032

Aufgrund der gestiegenen Bauleistungen konnte die Gesamtleistung gegenüber dem Vorjahr von T€ 22.626 auf T€ 33.658 gesteigert werden. Das Ergebnis vor Steuern hat sich um T€ 2.025 von T€ 3.032 auf T€ 5.057 erhöht.

Während im Vorjahr ein Betriebsergebnis in Höhe von T€ 4.215 erwirtschaftet wurde, konnte dies im Geschäftsjahr um T€ 1.523 auf T€ 5.738 gesteigert werden. Neben den im Geschäftsjahr vorgenommenen Gewinnrealisierungen aus Mehrkomponentenverträgen für von der AVW ausgeführten Dienst- und Werkleistungen in Höhe von T€ 11.355 (Vj. T€ 11.587) ist ein wesentlicher Erfolgsbeitrag aus der Reduzierung der sonstigen Betriebsaufwendungen um T€ 1.901 sowie der Personalaufwendungen um T€ 666 zu verzeichnen.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses in Höhe von T€ 502 ist insbesondere auf die Reduzierung der Abschreibungen auf Finanzanlagen (T€ 481) sowie dem Anstieg der Zinserträge (T€ 72) zurückzuführen. Die Zinsaufwendungen haben sich dabei nahezu auf dem Niveau des Vorjahres bewegt und sind T€ 24 auf T€ 802 angestiegen. Gleichzeitig reduzierten sich die Beteiligungserträge um T€ 27 auf T€ 73.

### **6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Bilanzsumme der AVW ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 16.774 (34,7%) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen aus den angestiegenen im Bau befindlichen Objekten in Höhe von T€ 12.998 aus der erhöhten Bauleistung sowie auf den im Geschäftsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.521 zurückzuführen.

Die Finanzlage und damit im Zusammenhang stehende Reduzierung der liquiden Mittel in Höhe von T€ 5.431 wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen durch den Rückgang der Rückstellungen in Höhe von T€ 2.350 sowie der Ausreichung von Darlehen an Tochterunternehmen in Höhe von T€ 3.133 beeinflusst. Insgesamt stellt sich die Finanzlage stabil dar.

Die Ertragslage stellt sich aufgrund des positiven Jahresergebnisses ebenfalls positiv dar. So konnte die Gesamtleistung deutlich gesteigert werden und durch das Kostenreduktionsprogramm gleichzeitig die sonstigen Betriebsaufwendungen sowie Personalaufwendungen reduziert werden.

## **7. Risikobericht**

### Risikomanagementsystem der AVW

Entsprechend den unternehmerischen Zielen der AVW ist die Gesellschaft bestrebt, keine unangemessenen Risiken einzugehen. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sind jedoch sowohl die Gesellschaft selbst als auch ihre Tochterunternehmen verschiedenen Risiken ausgesetzt, die nicht nur im Zusammenhang mit dem laufenden operativen Geschäft, sondern auch in Veränderungen des Markt- und Geschäftsumfeldes begründet sind oder sein können. Daher hat die AVW ein unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und der weitgehend zentralisierten Unternehmensstruktur zielgerichtet auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes und durch laufende Information des Vorstands die durchgängig aktuelle Bewertung und Initiierung von Handlungsmöglichkeiten und -bedarfen ermöglichendes Risikomanagementsystem entwickelt. Dieses dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen, aber auch gleichzeitig auftretende Chancen für das Unternehmen nutzen zu können.

Die drei grundlegenden Elemente des Risikomanagementsystems sind Risikoidentifikation, Risikobewertung und Risikosteuerung. Der Risikoidentifikation liegt ein Risikohandbuch zugrunde, in dem die wesentlichen Risiken identifiziert und klassifiziert werden. Für den Fall, dass im laufenden Geschäft neue, noch nicht im Risikohandbuch identifizierte Risiken auftreten, hat der Vorstand allen Mitarbeitern die Bedeutung einer unverzüglichen und direkten Kommunikation dieser Risiken deutlich gemacht. Organisatorische Strukturen und Größe der AVW erlauben im Bedarfsfall diese unverzügliche und direkte Kommunikation.

Die Risikobewertung erfolgt, sofern sich nicht im Einzelfall der Bedarf für kurzfristig anberaumte Sitzungen ergibt, in turnusmäßigen, mindestens monatlichen Vorstandssitzungen, in denen die Aufbereitung der Risiken anhand festgelegter Berichtsformate für Status, Risiken und Handlungsbedarfen der verfolgten Bauprojekte ebenso wie Aspekte der Gesamtunternehmensführung (IT, Personal, Unternehmensliquidität u.Ä.) besprochen und bedarfsgerechte Maßnahmen und Aktivitäten beschlossen und angewiesen werden.

Dadurch, dass in den Vorstandssitzungen jeweils ein Follow-up von Maßnahmen und Status der in der vorherigen Sitzung behandelten Risiken und Chancen fester Tagesordnungspunkt ist, ist die Aktualisierung der risikosteuernden Maßnahmen gewährleistet.

#### Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Investitionsprojekte oder Instandhaltungen können höher ausfallen, gleichwohl sie überwiegend auf der Basis von Erfahrungswerten kalkuliert wurden und Bauaufträge grundsätzlich nur an qualitativ und bonitätsmäßig einwandfreie Unternehmen zum Festpreis vergeben werden.

#### Bewertungsrisiko

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, der wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Eine negative Änderung der vorgenannten Faktoren wird voraussichtlich zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Immobilienwertveränderung führen. Diese Wertentwicklung wird entsprechend ergebniswirksam erfasst und kann zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen.

Die vorgenannten beschriebenen Faktoren fließen in eine jährliche Verkehrswertbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

#### Finanzierungs-/Liquiditätsrisiko

In den Bereich des Finanzierungsrisikos fallen alle Maßnahmen von der Beschaffung bis zur Rückzahlung finanzieller Mittel sowie die damit verbundene Gestaltung der Zahlungs-, Informations-, Kontroll- und Sicherungsbeziehungen zwischen Unternehmen und Kapitalgebern. Im Rahmen der Finanzierung können sich Risiken dadurch ergeben, dass Erst- bzw. Anschlussfinanzierungen bei Immobilienprojekten nicht gewährt, Kontokorrentkreditlinien nicht verlängert, von Kreditinstituten Zusatzsicherheiten verlangt werden und aus Eventualverbindlichkeiten eine Inanspruchnahme droht. Soweit umfangreiche und/oder eine Vielzahl von Projekten entwickelt werden und entsprechende Vorlaufkosten entstehen, könnten vorhandene Kontokorrentkreditlinien nicht ausreichend bemessen sein. Hinzu kommt, dass Auftraggeber wie Auftragnehmer der AVW im Rahmen von langfristigen Entwicklungsprojekten unter Umständen Sicherheiten verlangen (z.B. im Wege von Bankavalen, die durch teilweise Verpfändung von Guthaben der AVW unterlegt sind).

Insofern werden Finanzierungen möglichst frühzeitig vorbereitet und verhandelt, wobei zur Risikoreduzierung in der Regel mehrere Kreditinstitute parallel angesprochen werden. Zusätzlich betreibt die AVW eine aktive Steuerung der Bankkreditlinien mit dem Bemühen um die Ausweitung dieser Linien in Zeiten erhöhten Kapitalbedarfs im Vorfeld neu anlaufender Projekte.

Wie im Vorjahr führten im Berichtsjahr neu anlaufende Projekte mit entsprechenden von der AVW vorzufinanzierenden Anlaufkosten zu erheblichem Liquiditätsbedarf, bevor die Projekte mit dem jeweiligen Baubeginn zu Liquiditätszuflüssen aus Erstattung der kumulierten Anlaufkosten führen werden. Dieser Bedarf wurde durch die Inanspruchnahme von teilweise durch Aktionäre besicherten Banklinien überbrückt. Zugleich wurde das Bemühen um einen zeitnahen Baubeginn der jeweiligen neu anlaufenden Projekte weiter verstärkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig Konstellationen mit erheblichem Liquiditätsbedarf zur Finanzierung von Projektanlaufkosten wiederholen und zu einer entsprechenden Belastung der Liquiditätssituation führen.

Das Zinsänderungsrisiko bei Projektentwicklungen führt bei einer Steigerung des Zinssatzes zu erhöhten Herstellungskosten, welche wiederum zur Folge haben, dass kalkulierte Deckungsbeiträge geschmälert werden können. Um dem gegenzusteuern, wird grundsätzlich der Exit, d.h. ein Verkauf vor Baubeginn mit dem Ziel, die Zwischenfinanzierung durch die Käuferseite sicherzustellen, angestrebt.

Das Zinsänderungsrisiko bei Bestandsimmobilien ist weitgehend durch den Abschluss von langfristigen Darlehen mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von zehn Jahren reduzierbar, da die Zinshöhe maßgeblich von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist und bestimmt wird. Dabei ist nicht auszuschließen, dass im Zuge einer Verschlechterung der Zinssituation sich dies unmittelbar auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt.

#### Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Projekte und Objekte und unter Umständen reichen die fälligen Leistungen der Versicherung zur Schadensdeckung nicht aus. Hintergrund ist, dass nicht für alle theoretisch denkbaren möglichen Schäden ausreichend Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

#### Vermietungsrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen und/oder kalkulierten Mieten nicht erzielt werden. In der Folge würden Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert, so dass für eine Projekt- und Objektgesellschaft diese nicht mehr ausreichend sind, was zum Projektrealisierungsstopp oder im ungünstigsten Fall zum Verlust des Objektes führen kann. Über entsprechende Konzeptanpassungen ist bei den Projekten ein Entgegensteuern möglich, und bei den Objekten werden die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände regelmäßig überwacht und analysiert sowie bei auftretenden Negativentwicklungen frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen. Mietsicherheiten werden von den Nutzern zur Kompensation des Ausfallrisikos abgefordert.

#### Akquisitionsrisiko

Als Unternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt in der Projektentwicklung ist die AVW auf die Akquisition von Nachfolgeprojekten für sich der Fertigstellung nähernde Aufträge angewiesen. Obwohl die AVW über am Markt anerkannte Kompetenz in der Projektentwicklung verfügt, ist die laufende Akquisition von wirtschaftlich attraktiven Folgeprojekten zur Deckung der Fixkosten erforderlich. Im gegenwärtigen wirtschaftlich schwierigen Umfeld hat die AVW ein besonderes Augenmerk auf dieses Risiko gelegt und die Akquisitionsbemühungen nochmals verstärkt.

#### Vertriebsrisiko

Es besteht durch Veränderungen des Marktumfeldes, der Wettbewerbssituation und der Zinssatzänderung das Risiko, dass Projekte und Objekte nicht zu den geplanten Immobilienwerten verkauft werden können. Dies kann dazu führen, dass kalkulierte Deckungsbeiträge nicht realisiert werden können, gleichwohl entsprechende Projekte und Immobilientransaktionen aufgrund marktnaher Analysen, aktuelle Erfahrungswerte und zeitnahen Kalkulationen geplant werden.

Obwohl die AVW nur Projekte entwickelt, für die ein Erwerber bereits gefunden ist, bestehen für diese Erwerber in Einzelfällen Rücktrittsrechte zur Absicherung der Erwerber gegen unter Umständen vorhandene projektspezifische Sonderrisiken. Wenn ein Erwerber ein solches Rücktrittsrecht ausübt, kann es dazu kommen, dass das wirtschaftliche Risiko des Projekts bis zur Gewinnung eines neuen Erwerbers auf die AVW zurückfällt.

Im Geschäftsjahr wurde ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen realisiert. Die AVW ist aufgrund der zurzeit vorliegenden Projektpipeline davon überzeugt, dass die in der Zukunft geplanten Umsätze im Wesentlichen gegenüber externen Dritten erwirtschaftet werden. Dennoch besteht ein Risiko, dass die geplanten Umsätze nicht in voller Höhe gegenüber externen Dritten realisiert werden können. Eine Kompensation könnte in diesem Fall durch nahe stehende Personen und Unternehmen herbeigeführt werden, so dass ein Risiko hinsichtlich einer Abhängigkeit zu nahestehenden Personen und Unternehmen besteht.

Im Rahmen der Veräußerung von Projekten gewährte die AVW verschiedene Mietgarantien zu Gunsten der Erwerber. Das gesamte Volumen der Mietgarantien beträgt zum Stichtag konzernweit T€ 37.391 (Vj. T€ 26.374). Auch wenn die AVW gegenwärtig nur in geringem Umfang mit einer Inanspruchnahme rechnet, könnten sich zukünftig bei einer Inanspruchnahme aus den Mietgarantien wesentliche Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen ergeben.

#### Ausfallsrisiko des Auftraggebers

Die AVW betreibt Projektentwicklung grundsätzlich auf der Basis eines bestehenden Exits, also mit bereits bei Projektbeginn gegebener Verwertung des Objekts durch Verkauf oder Vermietung, oder im Rahmen eines Auftragsverhältnisses mit dem Eigentümer des Objekts als Bauherrn.

Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund des Ausfalls des Auftraggebers durch Insolvenz oder ähnliches ein bereits laufendes Projekt eingestellt werden muss, verbunden mit dem Risiko für die AVW, die bisher angefallenen und noch nicht weiterberechneten Kosten nicht erlösen zu können oder alternativ das Objekt selbst vermarkten zu müssen.

#### Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen

Zum Stichtag besteht ein Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren erfolgten Veräußerung einer Immobilie. Die von der Gegenseite erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt rund € 3,9 Mio. Die im Vorjahr eingestellten Rückstellungen in Höhe von T€ 250 wurde im Abschluss unverändert ausgewiesen, da sich aus dem Rechtsstreit keinerlei neue Erkenntnisse ergeben haben. Basis dieser Einschätzung der im Abschluss ausgewiesenen Rückstellung ist die eigene Erwartungshaltung die Einschätzung eines Anwalts, sowie die vorliegende D&O-Versicherung, die wesentliche Teile dieses Risikos abdeckt. Es besteht das Risiko, dass die anwaltliche Einschätzung nicht sachgerecht ist und die AVW aus dem Rechtsstreit mit einem höheren Wert in Anspruch genommen werden könnte. Eine falsche Einschätzung dieses Risikos würde sich sowohl ertrags- als auch liquiditätswirksam niederschlagen.

## **8. Prognosebericht**

### **8.1. Allgemeine Wirtschaft**

Angesichts der Börsenturbulenzen im August haben sich die Konjunkturaussichten in den letzten Monaten eingetrübt. Der Geschäftsklimaindex des ifo-Instituts, der als wirtschaftlicher Frühindikator gilt, sank im August unerwartet deutlich um 4,2% auf 108,7 Punkte. Das war das größte Minus innerhalb eines Monats seit November 2008, als sich die Finanzkrise bereits deutlich abgezeichnet hatte. Bereits im vergangenen Monat war der Geschäftsklimaindex um 1,6 Punkte auf 112,9 Punkte abgerutscht. Sowohl die Aussichten für die kommenden sechs Monate als auch die Geschäftslage wurden schlechter als im Vormonat eingeschätzt (Quelle: [www.zeit.de](http://www.zeit.de)).

Trotz dieser Eintrübung zeigten sich die meisten Ökonomen weiterhin optimistisch. Die Bundesbank bekräftigte zuletzt ihre Prognose von 3,0% Wachstum und bestätigte damit die Schätzung der Bundesregierung im Frühjahrsgutachten von 2,8% für 2011.

Wie die Bundesbank erklärte, könnte die Nervosität an den weltweiten Finanzmärkten und die Staatsschuldenkrise die Entwicklung zwar bremsen, alles in allem aber spreche nach wie vor vieles für einen intakten Aufschwung der Weltwirtschaft und ein robustes globales Wachstum auch im kommenden Jahr.

An dieser Einschätzung konnten auch die aus Marktsicht enttäuschenden Zahlen zum zweiten Quartal nichts ändern. Hiernach stagnierte im zweiten Quartal das Bruttoinlandsprodukt. Es war – preis-, saison- und kalenderbereinigt – nur um 0,1% höher als im ersten Vierteljahr (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Für 2012 sagt das Institut für Weltwirtschaft eine nachlassende Konjunktur voraus. Das Bruttoinlandsprodukt werde 2012 lediglich um 1,6% zulegen (Quelle: [www.rp-online.de](http://www.rp-online.de)).

### **8.2. Immobilien- und Baubranche**

Anfang des Jahres zeigte sich der Branchenverband IVD optimistisch über die weitere Geschäftsentwicklung in der Immobilienbranche. In seinem Marktausblick ging er von mit steigenden Preisen in allen Bereichen aus. Da auch die Erschwinglichkeit für Wohneigentum stabil bleibe, sei 2011 ein sehr guter Zeitpunkt für Immobilieninvestitionen. Der IVD erwartet steigende Preise bei Neuvermietungen zwischen einem und 2,5%. Besonders in den guten Innenstadtlagen der Großstädte könnten die Mietpreissteigerungen noch deutlicher ausfallen. Zurückzuführen sei diese Entwicklung auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf.

Nach Schätzungen des IVD müssten 2011 etwa 200.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf des kommenden Jahres zu decken. Für 2011 geht der IVD von einem Neubaudefizit von 40.000 Einheiten aus. Der Wohnungsbedarf nehme in Großstädten durch den hohen Zuzug von Arbeitskräften und die zunehmende Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten überproportional zu. Die Neuvertragsmieten des Jahres 2011 werden daher weiter steigen. Auch die Bedeutung der Immobilie als Kapitalanlage sieht der Branchenverband zunehmen. Vor allem das erste Halbjahr sollte zum Erwerb von Wohneigentum aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der relativ konstanten Preise günstig sein (Quelle: [www.ivd.net](http://www.ivd.net)).

Die Neubauten im ersten Halbjahr bestätigen diesen Trend. Im Bauhauptgewerbe zeichnete sich im ersten Halbjahr 2011 ein spürbarer Umsatzanstieg ab. Mit Ausnahme des Junis hat sich in allen übrigen Monaten der Umsatz verbessert, so dass insgesamt ein baugewerbliches Umsatzplus von 15,3% erzielt werden konnte. Die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes stiegen preisbereinigt um 4,2% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Gewinner dieser positiven Entwicklung war mit einem Plus von 11,3% an Aufträgen insbesondere der Hochbau, wogegen der Tiefbau einen Rückgang um -2,7% verzeichnen musste. Die Zahl der tätigen Personen ist in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% gestiegen (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Im ersten Halbjahr 2011 wurde gemäß Angaben des statistischen Bundesamts in Deutschland der Bau von 108 600 Wohnungen genehmigt. Das waren 27,9% oder 23 700 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Somit verstärkte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend (+ 5,5% gegenüber 2009) bei den Genehmigungen im Wohnungsbau. In Wohngebäuden wurden im ersten Halbjahr 2011 insgesamt 94 900 Neubauwohnungen genehmigt, das war ein Plus von 28,9%. Insbesondere Einfamilienhäuser (+ 30,4%) und Mehrfamilienhäuser (+ 30,2%), profitierten hiervon überdurchschnittlich (Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Auf dem Handelsimmobilienmarkt zeigen sich laut Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft erfreuliche Entwicklungen. Die anhaltende gesamtwirtschaftliche Belebung und eine wachsende Kaufkraft der Deutschen machen den Handelsimmobilienmarkt zu einem vertrauensvollen Marktumfeld für Investoren. Zudem profitieren Handelsimmobilien von Umschichtungen einiger bürolastiger Anlageportfolios. Handelsimmobilien können zur Belebung der Innenstädte beitragen – wenn sie von den Projektentwicklern, Kommunen und Bürgern gemeinsam realisiert werden (Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)).

Auch bescheinigt das Gutachten dem Büroimmobilienmarkt positive Aussichten. Die Zahl der Bürobeschäftigten wird weiter steigen, das Risiko von Mietausfällen und Leerstand sinkt und das gewerbliche Investmentvolumen pendelt sich auf einem normalen Niveau ein. Auch wenn viele Investoren weiterhin Core-Immobilien in A-Städten bevorzugen, belegt das Gutachten, dass sich die oftmals vernachlässigten B-, C- und D-Standorte weitaus besser entwickeln. In den Metropolen Deutschlands werden die Spitzenrenditen 2011 hingegen entweder auf einem stabilen Niveau bleiben oder sinken.

	München	Berlin	Hamburg	Frankfurt	Köln
<b>Rückblick 2010: Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien</b>	4,95%	5,3%	5,0%	5,1%	5,4%
<b>Ausblick 2011: Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien</b>	leichter Rückgang	stabilisiert sich	leichter Rückgang	stabilisiert sich	leichter Rückgang

(Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de))

### **8.3. Zielsetzung und Strategie, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens, sich zu einer bundesweiten Expansion zu bekennen und sich auf die Schwerpunktfelder Handelsimmobilien und Pflegeeinrichtungen zu konzentrieren, hat sich als absolut richtig erwiesen. In diesen Segmenten finden auch zukünftig die größten Wachstumsmärkte statt.

Die Objekte unseres Unternehmens zeigen, dass es trotz einer schwierigen Genehmigungslage immer wieder möglich ist, neue Objekte zu positionieren.

Darüber hinaus existiert ein enormer Bedarf an zur Revitalisierung anstehenden Einkaufszentren. So besteht allein in diesem Segment nach einer Studie von Sonae Seerra bei ca. 200 Centern in Deutschland enormer Handlungsbedarf und dies allein bei Centern mit einer Fläche ab 10.000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch die zur Revitalisierung anstehenden Kaufhäuser und die Immobilien mit einer Fläche unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Risiken in diesen Segmenten liegen allerdings bei den teilweise überhöhten Kaufpreisvorstellungen der derzeitigen Immobilieneigentümer. Ebenso bergen Revitalisierungsobjekte ein höheres Maß an Kostenunsicherheit, da nicht alle Maßnahmen im Detail bis zum letzten Punkt in der Voruntersuchung abgebildet werden können.

Der Bereich der Dienstleistung der bestehenden Einkaufszentren wird nach wie vor ausgebaut werden. Auch hier ist entsprechender Handlungsbedarf an qualifiziertem Management. Nachdem die Grundstrukturen bereits gelegt sind, ist jetzt über einen Feinschliff im Management die Grundlage geschaffen, dass auch dieses Segment zukunftsorientiert ausgebaut werden kann. So werden wir das Objekt Meißen und den Rothenburgsorter Markt auch zukünftig von unserem Unternehmen aus verwalten.

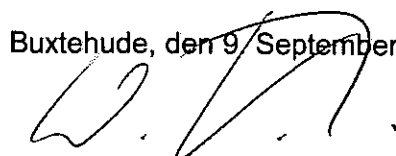
Insgesamt befindet sich das Unternehmen auf einem weiteren stabilen Wachstumspfad. Das Kostensenkungsprogramm entfaltet jetzt die volle Wirkung. Neben den Einsparprogrammen hat sich aber auch die Produktivität deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund und der sich abzeichnenden weiteren anschwellenden Produktpipeline sieht der Vorstand auch für die Geschäftsjahre 2011/2012 und 2012/2013 das Unternehmen auf einem guten Weg und rechnet mit einer weiterhin positiven Ergebnisentwicklung.

## **9. Nachtragsbericht**

Das Aufsichtsratsmitglied Jörn Reinecke hat nach dem Bilanzstichtag sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW niedergelegt.

Der Vorstand plant eine überdurchschnittliche Dividende für das Geschäftsjahr 2010/2011 auszusahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung. Weitere Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2011 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2011



(Der Vorstand)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AVW Immobilien AG, Buxtehude, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 12. September 2011

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

  
Thiel  
Wirtschaftsprüfer