

AVW GRUND AG, HAMBURG
BILANZ ZUM 30. APRIL 2011

	30.4.2011	13.12.2010	
	EUR	EUR	EUR
P A S S I V A			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Geleistete Anzahlungen	2.455,00	0,00	
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.315.118,52	0,00	
	<u>11.317.573,52</u>	<u>0,00</u>	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	944.190,71	0,00	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 944.190,71 (Vorjahr: EUR 0,00)			
2. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	750.000,00	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	201.002,14	0,00	
- davon aus Steuern: EUR 201.002,14			
(Vorjahr: EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 201.002,14 (Vorjahr: EUR 0,00)			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	7.420,20	250.000,00	
	<u>1.152.613,05</u>	<u>1.000.000,00</u>	
	<u>12.470.186,57</u>	<u>1.000.000,00</u>	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00	
II. Bilanzgewinn			
1. Verlustvortrag	-6.000,00	0,00	
2. Jahresfehlbetrag	-327.517,97	-6.000,00	
	<u>-333.517,97</u>	<u>-6.000,00</u>	
	666.482,03	994.000,00	
	<u>107.900,00</u>	<u>6.000,00</u>	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	1.221.912,53	0,00	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 1.221.912,53 (Vorjahr: EUR 0,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	324.886,99	0,00	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 324.886,99 (Vorjahr: EUR 0,00)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	10.149.005,02	0,00	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
EUR 10.149.005,02 (Vorjahr: EUR 0,00)			
	<u>11.695.804,54</u>	<u>0,00</u>	
	<u>12.470.186,57</u>	<u>1.000.000,00</u>	

AVW GRUND AG, HAMBURG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM
13. DEZEMBER 2010 BIS ZUM 30. APRIL 2011

	Rumpf- geschäftsjahr 2010/11 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	1.955,87
2. Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-13.823,63
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-75,59
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335.925,69
5. Betriebsergebnis	-347.869,04
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.351,07
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20.351,07 (Vorjahr: EUR 0,00)	
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-327.517,97
8. Jahresfehlbetrag	-327.517,97
9. Verlustvortrag	-6.000,00
10. Bilanzverlust	-333.517,97

**AVW Grund AG
Hamburg**

**Anhang
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 13. Dezember 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 kleine Kapitalgesellschaften angewandt.

Es handelt sich hierbei um die erstmalige Aufstellung des Abschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG).

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.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 944) sind solche aus Darlehensgewährung.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind solche aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 207) sowie sonstige (TEUR 118).

Erläuterungen zur Bilanz

Das Grundkapital beträgt € 1.000.000,00 und besteht aus 1.000.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Die Gesellschaft kann die Aktien ganz oder teilweise in Aktienurkunden zusammenfassen, die eine Mehrheit von Aktien verbriefen. Jeder Aktionär hat das Recht, von der Gesellschaft die Ausstellung einer Mehrfachurkunde über sämtliche von ihm gehaltenen Aktien auf ihre Kosten zu verlangen. Der Anspruch des Aktionärs auf Einzelverbriefung mehrerer Aktien ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft gibt keine Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine aus.

Der Vorstand ist vom Tag der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister an für die Dauer von fünf Jahren ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt jedoch höchstens um € 500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Über die Ausgabe der neuen Aktien und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet im Übrigen der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Vorstand ist dazu ermächtigt, über den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden.

Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Die AVW Grund AG wird zum 30. April 2011 in den Konzernabschluss der AVW Immobilien AG, Buxtehude, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Angaben zum Beteiligungsbesitz

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

Name und Sitz	Eigenkapital in T€	Kapitalanteil in %	Ergebnis in T€
1. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG, Buxtehude	-2.647	94,99	262
2. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude	1.566	89,89	-1.268
3. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG, Buxtehude	-163	94,99	100
4. EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude	1.847	89,89	8

(Basis für das Eigenkapital und Ergebnis ist jeweils der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010)

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 333.517,97 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Andreas Uelhoff, Vorstandsvorsitzender, Dipl. Bankbetriebswirt, Hamburg (seit 01. April 2011)
- Herr Dirsko Graf von Pfeil, Vorstand Marketing, PR/ Öffentlichkeitsarbeit, Recht, Dipl.-Kaufmann, Hamburg (seit 13. Dezember 2010)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Emmerich G. Kretzenbacher, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Hamburg, Vorsitzender
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt
- Herr Willy Koch, staatl. geprüfter Betriebswirt, Detmold

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 20 Abs. 4 AktG

Am 14. Dezember 2010 teilte die AVW Immobilien AG, Buxtehude, der Gesellschaft mit, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der AVW Grund AG im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG gehört.

Buxtehude, den 09. September 2011

(Der Vorstand)

**AVW Grund AG
Hamburg**

**Lagebericht
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 13. Dezember 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: Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/Pressemitteilung Nr. 10 vom 12.1.2011](http://www.destatis.de/Pressemitteilung_Nr._10_vom_12.1.2011)).

Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen: Insbesondere in Ausrüstungen 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: Statistisches Bundesamt [www.destatis.de/Pressemitteilung Nr. 10 vom 12.1.2011](http://www.destatis.de/Pressemitteilung_Nr._10_vom_12.1.2011)).

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 sogar bei 7,0% (Quelle: Statistisches Bundesamt <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/WirtschaftAktuell/Arbeitsmarkt/Content75/arb210a,templateId=renderPrint.phtml>).

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 Zwei-Prozent-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%. (Quelle: Statistisches Bundesamt http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2011/07/PD11__260__611.phtml).

Die Inflationsbefürchtungen sind weltweit gestiegen. Laut der CESifo-Gruppe (die aus dem Center for Economic Studies (CES), dem ifo Institut für Wirtschaftsforschung und der Münchener Gesellschaft zur Förderung der Wirtschaftswissenschaften (CESifo GmbH) 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 CESifo-Gruppe: http://www.cesifo-group.de/portal/page/portal/ifoHome/awinfo/d1index/20indexwes/_INDEXWES05?item_link=wes-2011-q2-welt.htm)

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 Dezember 2011) fortsetzen wird, wenn auch abgeschwächt (Quelle http://www.cesifo-group.de/portal/page/portal/ifoHome/awinfo/d1index/20indexwes/_INDEXWES05?item_link=wes-2011-q2-welt.htm).

Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Juli 2011 merklich verschlechtert (auf 112,9 Punkte), nachdem es sich im Vormonat aufgehellt hatte. Im Juli 2010 betrug der Wert allerdings noch 111,0 Punkte. Die Unternehmen sind mit ihrer aktuellen Geschäftslage nicht mehr ganz so zufrieden. Ihre Einschätzung ist aber genauso günstig wie während des Frühjahrs. Wenngleich die Geschäftserwartungen nach unten weisen, sonnt 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 (www.cesifo-group.de/de/link/10indexgsk).

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 abgebremst. (DAX-Werte abrufbar auf diversen Finanzportalen, u.a. www.finanzen.net; Auswirkungen der Japankrise auf den DAX siehe u.a.: <http://www.n-tv.de/wirtschaft/marktberichte/Japanhaelt-Dax-in-Schach-article3078831.html>).

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 1,30 US\$, stieg die Leitwährung bis Mai auf fast 1,50 US\$. Im Anschluss pendelte der Wechselkurs zwischen 1,40 US\$ und 1,47 US\$. 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 1,28 CHF und 1,32 CHF. Ab Mai fiel der Kurs merklich bis auf 1,02 CHF, ehe er sich auf 1,18 CHF erholte. (<http://www.finanzen.net/devisen/dollarkurs/chart>).

2. Branche und Marktumfeld

Gegen den europäischen Trend ist die Attraktivität Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr konstant hoch geblieben: 12 Prozent 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 Prozent der Stimmen. Westeuropa insgesamt gilt unter Investoren dennoch immer noch als attraktives Investitionsziel: Im Ranking der wichtigsten Weltregionen belegt es mit 35 Prozent (Vorjahr 38 Prozent) den zweiten Platz hinter China (38 Prozent) (www.ey.com/DE/de/Newsroom/news-releases/20110531-Standort-Deutschland-im-Ausland-hoch-im-Kurs).

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 (minus 4,7 %), gab es 2010 einen realen Anstieg von 3,6 Prozent 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 zwei und drei Prozent prognostiziert (http://www.bfw-bund.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Konjunkturumfrage/BFW_Konjunkturumfrage_Fr%C3%BChjahr_2011_final.pdf).

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 Prozent in 2009 auf 7,7 Prozent in 2010, was der tiefste Stand seit der Wiedervereinigung ist (http://www.bfw-bund.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/-Konjunkturumfrage/BFW_Konjunkturumfrage_Fr%C3%BChjahr_2011_final.pdf).

Während der Krise bewies die Immobilienwirtschaft ihren stabilisierenden Einfluss auf die deutsche Wirtschaft. 2009 sank der Sektor „Baugewerbe“ real um nur 1,8 Prozent und der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ um 1,2 Prozent. Als Vergleichswert kann der Sektor „Verarbeitendes Gewerbe“ dienen, der 2009 um drastische 18,1 Prozent einbrach. Wie die deutsche Wirtschaft insgesamt konnte sich auch die Immobilienwirtschaft 2010 positiv entwickeln: Das Baugewerbe wuchs um 1,7 Prozent und erreichte damit fast wieder das Vorkrisenniveau. Vollständig überwunden hat den konjunkturellen Einbruch der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“, der 2010 um 1,9 Prozent wuchs. Erfreulich war ebenfalls die Entwicklung der Bauinvestitionen 2010: Sie nahmen real um 2,8 Prozent 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 Prozent zunahmen, war die Investitionssteigerung dagegen im gewerblichen Nichtwohnbau mit 0,3 Prozent eher gering (http://www.bfw-bund.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Konjunkturumfrage/BFW_Konjunkturumfrage_Fr%C3%BChjahr_2011_final.pdf).

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 Prozent 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 37,5 Prozent auf 1,93 Millionen Quadratmeter und bei Hotels und Gaststätten um 14,6 Prozent 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 m²) wurde mehr Nutzfläche genehmigt (<http://www.bfw->

bund.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Konjunkturumfrage/BFW_Konjunkturumfrage_Fr%C3%BChjahr_2011_final.pdf)

Von 2000 bis 2010 erhöhten sich die Baukosten um fast 20 Prozent. Im letzten Jahr verteuerten sich die Baukosten überdurchschnittlich um 2,1 Prozent. Diese gestiegenen und weiter steigenden Baukosten begründen sich nicht nur durch veränderte Kundenwünsche, sondern vor allem durch aufwändigere bautechnische Anforderungen infolge höherer EnEV-Vorgaben. 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 (http://www.bfw-bund.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Konjunkturumfrage/BFW_Konjunkturumfrage_Fr%C3%BChjahr_2011_final.pdf)

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. Euro. Der größte Deal war das Paket aus 45 Metro-Cash & Carry-Märkte für 700 Mio. Euro an Cerberus. Fachmärkte erreichen im 1. Quartal damit einen Anteil von etwa 30% am Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien.

Beim gleichfalls sehr begehrten Segment Geschäftshäuser begrenzt derzeit vor allem das knappe Angebot die Entwicklung. Der Grund: 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. Euro (=13% am Handelsimmobilien-Segment). 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. Euro übertroffen werden.

Beim Segment Supermärkte und Discounter rechnen die Experten erst im Jahresverlauf 2011 mit einer Geschäftsbelebung. Denn 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. Euro liegt das Volumen im 1. Quartal 2011 leicht über Vorjahresniveau (240 Mio. Euro, Quelle: <http://www.rohmert-medien.de/handelsimmobilien-report/deutschland-shopping-center-gefragt-angebote-limitiert,112526.html>)

2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Seniorenimmobilien wie Pflegeheime, betreutes Wohnen oder luxuriöse Rentnerresidenzen gelten seit Jahren als krisensichere Geldanlagen mit attraktiven Renditen. Das hat einen einfachen Grund: 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 von der HSH Real Estate oder vom Europäischen Pflegeverband ECHO, gehen von einem zusätzlichen Bedarf an 120.000 bis 220.000 Pflegeheimbetten bis 2020 aus. Die Deutsche Bank Research 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 Heimgelte. 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 Wohnimmobilien ohnehin gefragt sind, seit die Finanzkrise andere Anlagemöglichkeiten wie Aktien, Anleihen oder Gewerbeimmobilien unattraktiv gemacht hat. In diesem Spezialsegment tummeln sich zudem überwiegend institutionelle Anleger, wie Pensionskassen, Versicherungen, Vermögensverwalter, Versorgungswerke und Banken (Quelle: www.oekotest.de/cgi/index.cgi?artnr=11013;gartnr=91;bernr=01).

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: http://www.cbre.de/de_de/research/research_publications).

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. Auch wenn die Anzahl der Genehmigungen die Talsohle verlassen hat und die im ifo Konjunkturtest befragten Wohnungsbaufirmen 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: http://www.cbre.de/de_de/research/research_publications).

3. Kurzporträt der AVW Grund AG

Die AVW Grund AG (im Folgenden AVW Grund genannt) ist am 13.12.2010 innerhalb des Konzerns der AVW Group als 100 %-ige Tochtergesellschaft der AVW Immobilien AG gegründet worden. Das Grundkapital beträgt EUR 1 Mio. und ist durch die AVW Immobilien AG eingezahlt worden.

Die AVW Grund wird in 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 verwalten und am Markt platzieren.

4. Geschäftsmodell

4.1. Überblick

In einem ersten Schritt hat die AVW Grund mit Wirkung vom 18. Mai 2011 eine Mittelstandsanleihe über EUR 50,83 Mio. in Form einer Hypothekenanleihe emittiert. Mit den Mitteln dieser Anleihe wurden inzwischen insgesamt vier Gewerbeobjekte im Handelsbereich erworben werden. Es handelt sich um die Objekte in Hamburg-Osdorf (EKZ Bornheide), in Bad Oldesloe (Plaza Center), in Ratzeburg (Marktkauf Center) und in Bremerhaven (Mediterraneo). Die Anleihe ist mehrfach besichert und wird auf Basis eines BaFin genehmigten Basisprospektes über insgesamt EUR 180 Mio. emittiert.

Weiterhin wird die AVW Grund in den folgenden Monaten weitere Produkte entwickeln und am Markt platzieren. Hierzu zählen Hypotheken- bzw. Mittelstandsanleihen, mögliche offene oder geschlossene Fondskonzepte und Private Placements. Diese werden je nach Nachfrage der einzelnen Immobilien- und Nutzungskonzepte sowie des aktuellen Marktumfeldes am Kapitalmarkt platziert.

Weiterhin wird die AVW Grund folgende Aufgaben innerhalb des Konzerns wahrnehmen:

4.2. Kapitalmarktprodukte

Auf Basis von Renditeobjekten bzw. innovativen Immobilienprojekten im Bereich der Handelsimmobilien und der Pflege- und Seniorenobjekte wird die AVW Grund entsprechende Platzierungen dieser Immobilien am Kapitalmarkt vornehmen. Die Platzierung verfolgt die Maßgabe, hier über die Haltedauer eine wertsteigernde Verwaltung vorzunehmen und die Objekte langfristig am Markt zu platzieren bzw. zu veräußern.

4.3. Liquiditätssteuerung

Die AVW Grund wird auf Basis des vorhandenen Liquiditätssteuerungsmodells in der AVW Group einen Auf- und Ausbau in der Form vornehmen, dass das Controlling auf die Bedürfnisse der stark wachsenden Unternehmensgruppe angepasst wird. Dies umfasst die periodische Liquiditätsplanung, die Finanzierung von Projekten, die Begleitung bei Erhalt von langfristigen Finanzierungen sowie das Clearing innerhalb der Gruppe.

4.4. Structure Finance

Weiterhin werden mögliche Produkte des Kapitalmarktes auf die Einsatzfähigkeit in der Unternehmensgruppe geprüft. So sind u. a. Zinsabsicherungsmodelle in Form von derivativen Instrumenten wie z. B. Payer Swaps, Double Swaps oder auch Forward Swaps und Collar sowie mögliche Währungsabsicherungen im Rahmen von evtl. Cross-Currency Finanzierungen zu prüfen. Daneben sind Strategien für die langfristige Finanzierung von Renditemodellen, Umsetzung bei Ausplatzierung von Objekten und die Gewinnung von weiteren Investoren für das Development anzuführen. Eine Unterstützung der AVW Immobilien AG bei der im Geschäftsjahr 2011/2012 geplanten Kapitalerhöhung gehört hier ebenfalls dazu.

4.5. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (PR) / Investor Relations (IR)

Der Bereich PR/IR wird durch die AVW Grund übernommen. So gilt es, neben dem einheitlichen Internetauftritt der Gruppe sowie der Entwicklung und Erstellung von Printerzeugnissen die kontinuierliche Kommunikation mit den Medien und den Shareholdern zu begleiten. Dies erfolgt in sehr enger Abstimmung mit der Muttergesellschaft AVW Immobilien AG und den entsprechenden Organen innerhalb der Gruppe. Zur Unterstützung konnten externe Berater dazu gewonnen werden, um hier das professionelle IR innerhalb der Gruppe weiter zu entwickeln und auszubauen.

4.6. Gesellschaftsrecht

Funktion und Schnittstelle für die gesellschaftsrechtlichen Fragen. Hier wird für den Konzern sehr eng mit Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und Juristen die Fragen nach der Optimierung der gesellschaftsrechtlichen Strukturen für die einzelnen Objektgesellschaften behandelt. Weiterhin gilt es, im Rahmen von Objekttransaktionen die für den jeweiligen Objektdeal passende Struktur zu entwickeln. Darüber hinaus werden von der AVW Grund die Vorratsgesellschaften verwaltet und die gesellschaftsrechtlichen Vertretungen innerhalb der Gruppe koordiniert.

4.7. Sonstige Aufgaben

Weiterhin unterstützt die AVW Grund die AVW Group im Bereich der Vertragsstrukturierung und ist als Bindeglied für das Asset- und Liabilitymanagement des Konzerns zuständig.

5. Geschäftsverlauf

Das abgelaufene Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr der AVW Grund AG. Es wurden vorbereitende Maßnahmen getroffen, um die Mittelstandsanleihe entsprechend am 18. Mai 2011 zu emittieren. Hierdurch entstanden Kosten im Bereich der zu erwerbenden Objekte (Gutachterkosten, Gerichtskosten etc.), Kosten im Bereich des Marketings (Börsenzulassungskosten, Beratungskosten, Marktauftrittskosten, Werbekosten im Bereich Print und Online), Vertriebskosten und sonstige Kosten. Erträge konnten im Rumpfgeschäftsjahr nur in geringem Umfang vereinnahmt werden, da die Emission der Anleihe erst zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2011/2012 erfolgt.

6. Lage des Unternehmens

6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2011
Bilanzsumme	T€	12.470
Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme	%	90,76
Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	T€	944
Sonstige Vermögensgegenstände	T€	201
Eigenkapital	T€	666

Die Vermögensseite der AVW Grund ist im Wesentlichen geprägt durch die kurz vor Bilanzstichtag erworbenen Finanzanlagen in Höhe von T€ 11.315.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ein Verrechnungskonto mit der AVW Immobilien AG, die sämtliche Anteile an der AVW Grund AG hält.

Das auf der Passivseite ausgewiesene Eigenkapital betrifft das im Dezember 2010 eingezahlte Grundkapital in Höhe von T€ 1.000 und den auf das Rumpfgeschäftsjahr entfallenden Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 334.

6.2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist im Wesentlichen geprägt durch die im Zusammenhang mit der Emittierung der Hypothekenanlage entstandenen Anlaufkosten. Im Rumpfgeschäftsjahr wurde insgesamt ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 334 erwirtschaftet.

6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist im Wesentlichen durch die Emittierung der Hypothekenanleihe beeinflusst. Der Erwerb der Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 11.315 führte zu einer erhöhten Bilanzsumme. Gleichzeitig erwirtschaftete die Gesellschaft durch die im Zusammenhang mit der Hypothekenanleihe aufgelaufenen Anlaufkosten einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 334.

Da es sich beim Jahresfehlbetrag um Anlaufverluste handelt, stellt sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt stabil dar.

7. Risikobericht

7.1. Risikomanagementsystem

Entsprechend den unternehmerischen Zielen der AVW Immobilien AG ist auch die AVW Grund bestrebt, keine unangemessenen Risiken einzugehen. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft selbst 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 Grund 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 AVW Grund bedient sich aufgrund der Zugehörigkeit zum Konzern dem Risikomanagementsystem der Muttergesellschaft.

7.2. Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Investitionsprojekte oder Instandhaltungen können höher ausfallen, gleichwohl sie überwiegend auf der Basis von Erfahrungswerten kalkuliert wurden.

7.3. 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.

7.4. 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.

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.

7.5. 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.

7.6. Vertriebsrisiko

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

8. Prognosebericht

8.1. Umfeld

Nach den jüngsten Börsenturbulenzen in Europa und den USA herrscht eine hohe Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Konjunktur. Die Wirtschaftsprognosen vieler Ökonomen und die Geschäftsaussichten vieler Unternehmen sind unverändert positiv, was an den überwiegenden Kaufempfehlungen von Aktienanalysten abzulesen ist. Auch hielt sich der GfK Konsumklimaindex zuletzt auf hohem Niveau. (<http://www.wiwo.de/politik-weltwirtschaft/galerien/die-wichtigsten-konjunkturbarometer-2071/3/gfk-konsumklimaindex.html>)

Allerdings hat sich die Stimmung in den letzten Wochen merklich eingetrübt. Der Geschäftsklimaindex des Ifo-Instituts, der als wirtschaftlicher Frühindikator gilt, sank im August unerwartet deutlich um 4,2 Prozent 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. (<http://www.zeit.de/wirtschaft/2011-08/ifo-Geschaeftsklima>)

Auch stagnierte im zweiten Quartal des Jahres das Bruttoinlandsprodukt. Im zweiten Vierteljahr 2011 war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – lediglich um 0,1 % höher als im ersten Vierteljahr. Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich (preis-, saison- und kalenderbereinigt) von den Exporten und den Investitionen. Die Importe stiegen im zweiten Quartal 2011 allerdings kräftiger als die Exporte. Dieser starke Anstieg der Importe bewirkte einerseits einen vermehrten Vorratsaufbau. Andererseits führte dies dazu, dass sich der Außenbeitrag insgesamt negativ auf die Wirtschaftsentwicklung auswirkte. Auch die privaten Konsumausgaben und die Bauinvestitionen bremsten die deutsche Wirtschaft im zweiten Vierteljahr 2011.

(http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2011/08/PD11__297__811,templateId=renderPrint.phtml)

Unzweifelhaft ist, dass Deutschland aufgrund seiner starken Exportorientierung von einem wirtschaftlichen Abschwung stärker betroffen wäre. Schon der im Vergleich zum Dow Jones übermäßige Einbruch des DAX deutete darauf hin, dass Deutschland aufgrund vieler zyklischer Industriewerte extremer auf Kursschwankungen reagiert als vergleichbare Indizes.

Die nächsten Monate werden zeigen, ob Investoren angesichts der Schuldenkrise ihr Engagement in Aktien verringern und höhere Liquiditätsreserven aufbauen oder ob sie ihr Geld weiterhin in fundamental unverändert gut aufgestellte deutsche Unternehmen investieren. Gemessen an klassischen Bewertungskategorien wie Kurs-Gewinn- (KGV) oder Kurs-Buchwert-Verhältnis sind viele DAX-Werte derzeit unterbewertet. Ende Juli betrug das DAX-KGV 10,6 und war damit deutlich niedriger als dasjenige des S & P 500 mit 13,6.

(<http://www.gevestor.de/details/dax-werte-kurs-gewinn-verhaeltnis-kgv-im-vergleich-mit-best-index-note-analysten-schaetzungen-uebertroffen-503701.html>)

8.2. Anleihenmarkt

Im Bereich Anleihen wird sich ein Trend zu Unternehmensanleihen ausbilden, da die Ausfallwahrscheinlichkeit vieler Staatsanleihen aufgrund der Verschuldung vieler Länder signifikant gestiegen ist, was am deutlichen Anstieg von Kreditausfallversicherungen abzulesen ist. Beispielfhaft stieg die Versicherung für italienische Staatsanleihen Ende Juli deutlich auf 243 Basispunkte. (<http://www.handelsblatt.com/finanzen/boerse-maerkte/anleihen/italien-muss-mehr-fuers-schuldenmachen-zahlen/4374022.html>)

Inwieweit der neue Börsenbereich Mittelstandsanleihen hiervon profitiert, wird nach Ansicht des Vorstands maßgeblich von der Ausgestaltung der Anleihen sowie der Transparenz der Unternehmen abhängen. Die Kursstürze vieler Anleihen infolge der jüngsten Börsenturbulenzen - auch aufgrund nicht eindeutig transparenter Ratingdokumentationen - haben deutlich gemacht, dass diese noch junge mittelständische Finanzierungsform sehr schnell in Verruf geraten kann. Institutionelle Investoren werden bei zukünftigen Emissionen diese Risiken in Form eines höheren Zinskupons eingepreist wissen wollen. Auch ist zu befürchten, dass bei der Nichtbedienung von Zinsen seitens des Emittenten das neue Marktsegment wiederum kritisch angesehen wird, was weniger Kapitalgeber nach sich zieht. Angesichts der unsicheren konjunkturellen Lage und der auf verstärktes Wachstum ausgerichteten Geschäftspläne der meisten Emittenten ist dieses Szenario als durchaus realistisch anzusehen.

Umso wichtiger sind daher eine hohe Besicherung der einzelnen Anleihe und eine umfangreiche Kapitalmarktkommunikation des Emittenten einer Anleihe. Auch muss den Investoren eine glaubhafte für die Gesellschaft leicht zu erreichende Refinanzierungsalternative skizziert werden, wenn das Anleihekapital nicht unmittelbar über den operativen Cashflow oder aktuelle liquide Mittel bedient werden kann. Dies betrifft sowohl Anleihen wie darüber auch jede weitere mittelständische Finanzierungsform.

9. Zielsetzung und Strategie, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mit der Gründung der AVW Grund wird die konsequente wachstumsorientierte Ausrichtung der AVW Group fortgesetzt. Die AVW Grund hat die Aufgabe, die Wahrnehmung der Gruppe am Kapitalmarkt durch begleitende Maßnahmen wie z. B. die Emission von Anleihen auszubauen und innerhalb des Konzerns der Muttergesellschaft AVW Immobilien AG die entsprechenden Freiräume für die Wahrnehmung der bundesweiten Expansion zu schaffen. Dies soll durch die Einwerbung von Equity und Debt sowie der Gewinnung von Investoren im Bereich der diversifizieren Assetklassen erfolgen.

Durch diese klare Trennung der Aufgaben innerhalb der AVW Group werden die Chancen des Wachstums konsequenter genutzt und es bieten sich die Möglichkeiten - durch eine professionellere Aufstellung - die Produkte und Angebote der Kapitalmärkte konsequenter zu nutzen.

Hieraus lassen sich die Risiken in der Form ableiten, dass die vollständige Funktionsweise der Kapitalmärkte durch das gesamtwirtschaftliche Umfeld nicht gewährleistet ist. Weiterhin birgt eine derart vorgenommene Ausrichtung das Risiko, dass die Volatilitäten der Expansion auf die Unternehmensgruppe durch die Rückkoppelung der Kapitalmärkte deutlich spürbar und im schnelleren Wirkungsbereich einwirken.

Die AVW Grund soll in den kommenden Jahren einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag durch die erweiterten Geschäftsfelder und Tätigkeitsbereiche für den Konzern erwirtschaften. Die enge Anbindung gegenüber der Muttergesellschaft wird dahingehend dokumentiert, dass ein Ergebnisabführungsvertrag mit der AVW Immobilien AG geschlossen werden soll. Die entsprechenden Genehmigungen werden auf den jeweiligen Hauptversammlungen zur Abstimmung gestellt.

Der Vorstand geht aufgrund des positiv angelaufenen Geschäftsjahres und mit dem Ausblick auf die kommenden Monate davon aus, dass eine weiterhin positive Ertragslage im ersten vollständigen Geschäftsjahr 2011/ 2012 dokumentiert werden kann. Weiterhin soll der Erfolg dieser Strategie durch die Nachhaltigkeit in der Ertragsposition im Geschäftsjahr 2012/ 2013 unterlegt werden.

10. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2011 sind – außer der bereits erwähnten Anleihe am 18.05.2011 – keine Ereignisse eingetreten, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten.

11. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Es wurde ein Abhängigkeitsbericht gemäß § 319 Abs. 3 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt nach § 312 Abs. 3 AktG folgendes: Die AVW Grund AG hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Weder im Interesse noch auf Veranlassung der herrschenden Gesellschaft wurden Maßnahmen zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt oder unterlassen.

Buxtehude, den 09. September 2011

(Der Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die AVW Grund AG, Hamburg:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AVW Grund AG für das Geschäftsjahr vom 13. Dezember 2010 bis zum 30. April 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 09. September 2011

Treuökonom
Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

durch:


Dirk Jessen
Wirtschaftsprüfer




Anja Hornow
Wirtschaftsprüferin