

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 30. April 2010 und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010  
der  
AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

## **Inhaltsverzeichnis**

Bilanz zum 30. April 2010

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

Anhang für das Geschäftsjahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

## AVW Immobilien AG Buxtehude

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	22.830.321,00	33.763.172,97
2. Verminderung des Bestands an im Bau befindlichen Objekten	-2.788.891,96	-10.859.622,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.585.005,42	898.230,34
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.780.999,83	-21.489.836,60
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.836.891,13	-4.281.823,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 5.415,36 (€ 11.319,59)	<u>-427.673,77</u>	<u>-499.896,70</u>
	-4.264.564,90	-4.781.719,84
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-96.073,07	-96.286,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.259.345,97	-7.280.208,54
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 100.000,00 (€ 55.000,00)	100.000,00	55.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 96.026,04 (€ 91.133,70)	235.974,11	396.347,50
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-740.000,00	-401.200,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 127.416,00 (€ 74.030,69)	<u>-778.036,16</u>	<u>-654.430,86</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.043.388,64	-10.450.553,95
13. Außerordentliche Erträge	0,00	4.500.000,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	55.660,97	-53.003,70
15. Sonstige Steuern	-9.684,32	-6.043,30
<b>16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)</b>	3.089.365,29	-6.009.600,95
17. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr	-4.098.056,66	1.911.544,29
<b>18. Bilanzverlust</b>	<u>-1.008.691,37</u>	<u>-4.098.056,66</u>

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Anhang  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

**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.

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 fünf 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€ 740 (Vj. T€ 401) 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. In die Herstellungskosten eines im Bau befindlichen Objektes wurden keine Fremdkapitalzinsen (Vj. T€ 503) einbezogen.

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

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.

Abweichend zu den Vorjahren wurden Umsätze aus Mehrkomponentenverträgen in ihre einzelnen Teilleistungen, sofern wirtschaftlich teilbar, getrennt und mit individueller Leistungserbringung als Umsatz realisiert. Diese geänderte Bilanzierungsmethode ermöglicht nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da bei langfristigen Projekten der wirtschaftliche Leistungsfortschritt damit sachgerecht abgebildet wird. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von T€ 5.810 realisiert.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

---

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2009/2010 ist in dem diesem Anhang beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 2.141 (Vj. T€ 1.717) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In Höhe von T€ 1.376 (Vj. T€ 1.436) 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 nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietgarantien von T€ 2.322 (Vj. T€ 1.538), ausstehende Baurechnungen von T€ 928 (Vj. T€ 3.723) sowie Personalkosten von T€ 773 (Vj. T€ 504). Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Prozessrisiken (T€ 1.000) wurden im aktuellen Geschäftsjahr in Höhe von T€ 750 aufgelöst.

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	8.082.684,32	0,00	0,00	8.082.684,32	8.082.684,32	Eigenmittel-Covenant und Guthabenverpfändung
Vorjahr T€	3.981	0	0	3.981	3.972	
erhaltene Anzahlungen	4.784.870,05	4.255.000,00	0,00	9.039.870,05		
Vorjahr T€	8.762	0	0	8.762		
aus Lieferungen und Leistungen	2.275.377,79	0,00	0,00	2.275.377,79	1.755,71	Eigentumsvorbehalte
Vorjahr T€	3.031	0	0	3.031,00	300	
davon gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr T€	0	0	0	0		
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.909.883,81	294.847,77	1.794.278,77	3.999.010,35		
Vorjahr T€	732	278	1.874	2.884		
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr T€	0	0	0	0		
Sonstige	3.722.014,22	0,00	0	3.722.014,22		
Vorjahr T€	4.374	8	21	4.403		
<b>SUMME</b>	<b>20.774.830,19</b>	<b>4.549.847,77</b>	<b>1.794.278,77</b>	<b>27.118.956,73</b>		
<b>SUMME Vorjahr T€</b>	<b>20.880</b>	<b>286</b>	<b>1.895</b>	<b>23.061</b>		

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Bürgschaften	12.838	13.238
Bürgschaftsauftrag	18.036	22.093
Ablöseverpflichtung	825	857
Vertragseintrittsverpflichtungen	0	40
	<u>31.699</u>	<u>36.228</u>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	11.533	14.173

Das Bestellobligo aus Bauaufträgen beträgt T€ 15.784 (Vj. T€ 4.384). Für laufende Miet- und Leasingverträge sind jährlich T€ 746 (Vj. T€ 702) aufzuwenden.

Es bestehen Einzahlungspflichten von T€ 17.593 (Vj. T€ 17.783) 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€ 22.830 (Vj. T€ 33.763) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

- Bau und Projektentwicklung: T€ 20.850 (Vj. T€ 31.329)
- Immobilien- und Center-Management T€ 1.279 (Vj. T€ 1.873)
- Vermietung: T€ 526 (Vj. T€ 147)
- Übrige: T€ 175 (Vj. T€ 414)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit T€ 2.052 (Vj. T€ 39) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und in Höhe von T€ 97 (Vj. T€ 35) sonstige periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 74 (Vj. T€ 4).

Die außerordentlichen Erträge der Vorjahre von T€ 4.500 betrafen Erträge aus einem Forderungsverzicht.

## **Sonstige Angaben**

---

### **Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt**

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 59 (Vj. 70) Mitarbeiter, davon zwei (Vj. drei) Vorstände, 54 (Vj. 60) kaufmännische Mitarbeiter und drei (Vj. sieben) Aushilfen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2009/2010 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 97 (Vj. T€ 132) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 37).

### **Mitgeteilte Beteiligungen nach § 20 Abs. 4 AktG**

Am 12. November 2009 teilte Herr Frank Albrecht, Hamburg, der Gesellschaft vorsorglich mit, dass ihm eine Mehrheitsbeteiligung an der AVW Immobilien AG im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG gehört.

## 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	582,8	100,0	69,0
2. Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	-3.867,5	94,9	422,4
3. AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	484,9	74,0	116,2
4. AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	87,6	100,0	11,1
5. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	692,4	100,0	-16,5
6. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	128,4	80,0	413,3
7. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	2,8	100,0	-19,3
8. Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	783,3	80,0	-589,3
9. Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	59,3	80,0	0,0
10. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	-160,7	100,0	-38,8
11. AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	14,4	34,0	-0,9
12. AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-505,0	80,0	-110,8
13. AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	95,3	100,0	96,6
14. Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude	22,2	100,0	-1,2
15. AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	33,1	80,0	0,0
16. AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	1.998,7	100,0	76,4
17. AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-673,5	100,0	-620,2
18. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	1,4	100,0	-9,6
19. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	21,4	100,0	-3,2
20. Mobile World GmbH & Co. KG (Bremen), Buxtehude	1,6	100,0	-9,4
21. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	162,8	100,0	-87,2
22. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	3,7	100,0	-9,7
23. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	20,8	100,0	13,0
24. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	61,0	100,0	14,8
25. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	17,0	100,0	8,2

26. Mercator Frischemarkt – Betriebsges. mbH & Co. KG, Buxtehude	2,0	100,0	-6,1
27. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	2,0	100,0	-6,2
28. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude	1,8	100,0	-8,6
29. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	1,6	100,0	-5,9
30. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	-2,0
31. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	-2,0
32. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	1,0	100,0	-2,0
33. Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	138,4	50,0	-125,3
34. Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)	-450,7	33,3	-63,7
35. Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	521,8	70,0	-28,6
36. BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	545,6	69,6	-10,2
37. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG, Buxtehude	1.501,5	94,9	171,9

### **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
- Herr Ralf J. Luschnat, Finanzvorstand, Buxtehude (bis 23. September 2009)
- Herr Joachim Schwarz, Vorstandssprecher, Hamburg, (bis 27. Juli 2009)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade

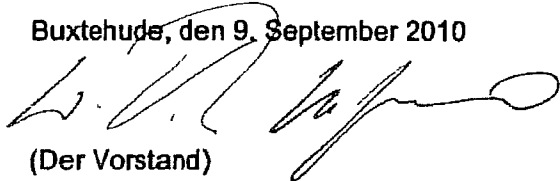
Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 1.016 (Vj. T€ 959), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen, wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 247 (Vj. T€ 315).

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 2010



(Der Vorstand)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kummulierte Abschreibungen		Buchwert			
	01.05.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	30.04.2010 €	01.05.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	30.04.2010 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Konzessionen und Lizenzen	298.069,41	53.200,09	0,00	351.269,50	293.715,41	19.365,09	0,00	313.080,50
	298.069,41	53.200,09	0,00	351.269,50	293.715,41	19.365,09	0,00	313.080,50
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.490.310,00	204.404,75	2.694.714,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.310,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.199.360,32	66.548,98	44.700,44	1.221.208,86	950.858,32	76.707,98	44.700,44	982.865,86
	3.689.670,32	270.953,73	2.739.415,19	1.221.208,86	950.858,32	76.707,98	44.700,44	982.865,86
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	28.478.322,68	2.016.393,09	150.330,00	30.344.385,77	15.839.699,50	740.000,00	0,00	16.579.699,50
2. Beteiligungen	946.821,78	5.076.300,00	184.103,92	5.839.017,86	88.700,00	0,00	0,00	88.700,00
	29.425.144,46	7.092.693,09	334.433,92	36.183.403,63	15.928.399,50	740.000,00	0,00	16.668.399,50
	33.412.884,19	7.416.846,91	3.073.849,11	37.755.881,99	17.172.973,23	836.073,07	44.700,44	17.964.345,86

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Lagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

## **1. Gesamtwirtschaft**

### **1.1. Wirtschaftliche Lage**

Die durch die Finanzmarktkrise ausgelöste globale Wirtschaftskrise führte in 2009 zum stärksten gesamtwirtschaftlichen Einbruch der Nachkriegszeit. Die Wirtschaftsleistung verringerte sich insgesamt weltweit um rd. 2%. Besonders stark betroffen waren die Länder der Europäischen Währungsunion mit einem Minus von mehr als 4%. In Deutschland schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5% im Vergleich zum Vorjahr (2008: +1,3%). Während des zweiten Halbjahres haben sich die konjunkturellen Perspektiven für die europäische Wirtschaft aufgrund des massiven Einsatzes des geld- und fiskalpolitischen Instrumentariums jedoch stabilisiert und ein Erholungsprozess hat eingesetzt. So unterstellt eine Prognose der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) in der Eurozone (Deutschland) für die Jahre 2010 und 2011 ein Wirtschaftswachstum von 1,2% (1,9%) und 1,8% (2,1%) (OECD Wirtschaftsausblick Nr. 87; Mai 2010).

Die Europäische Zentralbank hat seit Beginn des Jahres 2009 den Leitzins in vier Schritten von 2,5% auf das historisch niedrige Niveau von 1,0% gesenkt, um Finanzierungen für erforderliche Investitionen zu verbilligen und die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft abzufedern. In der zweiten Jahreshälfte 2010 dürfte die Europäische Zentralbank dem Markt aber wieder Liquidität entziehen und den Leitzins wieder anheben. Der Drei-Monats-Euribor, der rezessionsbedingt zu Beginn des Jahres 2010 auf 0,7% abgerutscht war, dürfte vor diesem Hintergrund in den kommenden beiden Jahren nach oben tendieren. Aktuell liegt er bei 0,891% (Mitte August 2010).

Der europäische Arbeitsmarkt hat sich in Folge der Rezession im vergangenen Jahr deutlich verschlechtert. So lag die Arbeitslosenquote in der Eurozone im Juni 2009 bei 9,5% nach 7,4% in 2008 (lt. Pressemitteilung EUROSTAT statistisches Amt der europäischen Union) vom 2. Juli 2010). Für das Jahr 2011 ist mit einem weiteren Anstieg auf rd. 10,8% zu rechnen. Hingegen liegt die aktuelle Arbeitslosenquote für Deutschland nach Angaben des statistischen Bundesamtes bei 7%.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2009 nur sehr moderat um rd. 0,4%. Auch für die Jahre 2010 und 2011 geht die OECD von Inflationsraten aus, die deutlich unter der Zielrate der Europäischen Zentralbank von 2% liegen.

Nachdem sich der Ifo-Geschäftsklimaindex, einer der wichtigsten Frühindikatoren für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, in 2009 nach seinem größten Rückgang seit der Wiedervereinigung, von 82,1 Punkten wieder auf 90,5 Punkte erholen konnte, ist er zu Beginn des Jahres 2010 weiter auf 95,8 Punkte gestiegen und liegt aktuell bei 106,2 Punkten (Juli 2010, lt. Ifo-Institut). Auch im Bauhauptgewerbe wird die aktuelle Geschäftssituation erheblich günstiger eingeschätzt als im Vormonat. Die Geschäftsperspektiven der kommenden sechs Monate werden geringfügig weniger zuversichtlich eingeschätzt als im Juni.

## 1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Nachdem zu Beginn des Jahres 2009 alle Leitindices an Wert verloren hatten, bis zu einem Tief Anfang März, erfolgte ab Mitte März eine stetige Aufwärtsbewegung, so dass Ende April die Jahresanfangswerte fast wieder erreicht werden konnten. Anfang 2010 zeigen die Indices wieder einen freundlichen Trend. Der DAX hat die 6.000-Punkte Marke wieder überschritten. Der EURO STOXX 50 legte seit Juli 2009 rund 600 Punkte zu und liegt aktuell bei über 2.750 Punkten. Auch der Dow Jones-Index durchläuft einen langen Aufwärtstrend und liegt wieder über der symbolisch wichtigen Marke von 10.000 Punkten.

Der Euro Kursverlauf ist in den letzten zwölf Monaten geprägt von einer kontinuierlichen- und langsamen Aufwärtsentwicklung gefolgt von einer schnellen Abwärtsbewegung. Mitte März 2010 wurde der EUR/USD bei 1,37 gehandelt, was zugleich das Kursniveau vom Mai 2009 darstellt. Insgesamt ist die Lage bei der Euro Entwicklung und dem Euro Kursverlauf weiterhin sehr angespannt. Aktuell beträgt der Kurs EUR/USD 1,29 (September 2010).

## 2. Branche und Marktumfeld

Deutschland wird als Immobilienstandort seit Beginn der Finanzkrise von vielen Investoren im Vergleich mit anderen Ländern positiv bewertet. Als Grund wird die geringere Volatilität des hiesigen Marktes angeführt. Auch für 2010 schätzt die überwiegende Mehrheit der Investoren und Unternehmen den deutschen Immobilien-Investmentmarkt als attraktiv ein. Das ist das Ergebnis der jährlichen Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH bei rund 100 Unternehmen. Rund 80% der Befragten (unter anderem Banken, geschlossene Immobilienfonds, Institutionelle Investoren, Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungen und Wohnungsgesellschaften) halten Deutschland für einen attraktiven Standort. Dieses Ergebnis ist ein deutlicher Anstieg. Im vergangenen Jahr lag die Zustimmung bei 66% (Real Estate Trends Ausgabe 37; Februar 2010).

Die meisten befragten Unternehmen rechnen mit einer weiteren positiven Entwicklung des Immobilienmarktes 2010, die sich bereits im Herbst 2009 abzeichnete, sehen diese aber in Abhängigkeit zu der Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe. Zwar liegen die Umfragewerte noch weit unter den Werten von 2008, doch scheint sich besonders die mittelständische private Immobilienwirtschaft zu erholen. Laut Umfrageergebnissen des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. sind derzeit 30% der Befragten mit ihren Geschäften zufrieden, sie bewerten diese als gut. Auch die Umsatzerwartungen für 2010 fallen positiver aus, als im vergangenen Herbst. 25% erwarten steigende Umsätze, mehr als 50% gleich bleibende Umsätze. Auch die Bauträger können anhand der zu erwartenden Baugenehmigungen mit leicht steigenden Erlösen rechnen. Infolgedessen scheint sich auch die Personalsituation mittelständischer Immobilienunternehmen zu entspannen. 11% mehr Unternehmen sind zu Neueinstellungen bereit, bei den Bauträgern sind es sogar 17%.

Diese positive Grundstimmung wirkt sich auch auf das Investitionsverhalten aus. Im Frühjahr 2010 wollen 25% der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen investieren (im Herbst 2009 waren es 22%), 22% und damit 9% weniger Unternehmen als im Herbst wollen ihre Investitionen zurückschrauben (Umfrage des BFW, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., 7. Mai 2010).

Dem Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) zufolge wird das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2010 über der Marke von 100 Milliarden Euro und damit deutlich über dem Volumen des Vorjahres von 73 Milliarden Euro liegen. Die Trends auf den Märkten waren in den ersten fünf Monaten 2010 durchweg positiv, wenngleich auf das Premium- bzw. Core-Segment des Immobilienmarktes beschränkt. Durch die zunehmende Bereitschaft von Banken Kredite zu finanzieren, die Erholung bei den Kapitalwerten und die steigende Zuversicht von Investoren werden sich im Jahr 2010 das gesamte Transaktionsvolumen und auch die Anzahl größerer Transaktionen erhöhen. Gegenwärtig ist das Investoreninteresse an diesem Marktsegment noch in erster Linie auf Großbritannien und Frankreich beschränkt, CBRE rechnet allerdings mit einer Ausweitung auf andere Volkswirtschaften in Westeuropa und auch auf Deutschland (CB Richard Ellis GmbH, 25.5.2010).

## **2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center**

Das Investitionsvolumen in deutsche Einzelhandelsobjekte hat nach Aussage des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis in den ersten 6 Monaten 2010 ein Niveau von € 4,1 Milliarden erreicht und stieg im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2009 um € 2 Milliarden. Damit hat sich das Investitionsvolumen in Einzelhandelsobjekte in Deutschland innerhalb von sechs Monaten nahezu verdoppelt. Hinsichtlich des Vermietungsvolumens der Einzelhandelsflächen geht CBRE weiterhin davon aus, dass der deutsche Einzelhandelsmarkt sich weiterhin expansiv entwickeln wird. Hierbei ist allerdings seit 2008 eine deutliche Verschiebung der Lagepräferenzen festzustellen. Während 2008 noch 54% aller gemeldeten Deals in den innerstädtischen 1A-Lagen registriert wurden, liegen Dealmeldungen für 1A-Lagen in 2010 an zweiter Stelle hinter den Shopping-Centern. Dies zeigt ein verstärktes Interesse der Einzelhändler an Standorten außerhalb der Hauptfrequenzlagen und somit an Shopping Centern.

## **2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien**

Die Nachfrage nach Seniorenimmobilien wächst rasant und kann in den nächsten Jahren kaum befriedigt werden. Bis zum Jahr 2015 müssten jährlich 30.000 bis 40.000 Pflegeplätze neu geschaffen werden. Das heißt, die jetzige Bautätigkeit im Bereich der Seniorenimmobilien müsste verdreifacht werden, um die benötigten Pflegeplätze zu schaffen. Aber nicht nur alleine Pflegeheime sondern jede Art von Senioreneinrichtungen, ob in Form von Betreutem Wohnen, Seniorenresidenzen oder speziellen Wohn- und Hausgemeinschaften für Senioren werden von dem demographischen Wandel profitieren (Quelle: [www.openpr.de](http://www.openpr.de)).

Die Gesellschaft muss nicht nur immer mehr ältere Menschen verkraften, die älteren Menschen werden durch Ernährung und medizinischer Technik auch immer älter. DB Research geht davon aus, dass in 40 Jahren über 2 Mio. Menschen in Pflegeheimen leben könnten. Heute sind es gerademal 709.000. Um jedem einen Platz zu sichern, müssten bis dahin 18.000 neue Pflegeheime gebaut werden.

Investoren investieren demnach vor allem in Sozial- und Seniorenimmobilien, weil sie eine sichere Rendite erwarten und solche Immobilien zumeist eine sichere Einnahmequelle haben. Private Anleger hingegen sind oft nicht aufgeklärt über das Investment, erwarten keine hohen Renditen oder sie ist ihnen nicht sicher genug. Auch meinen immerhin 24% der Befragten, dass Gesundheit und Pflege kein Spielball von Investoren sein darf und dass eine Investition demnach nicht ethisch zu vertreten ist. Investoren sehen dem gegenüber ihre soziale Verantwortung. 18.000 Pflegeheime müsse schließlich irgendjemand bauen.

Für die Branche wird es in der nächsten Zeit vor allem darauf ankommen, Anlegervertrauen zu gewinnen. Bei der Befragung der Immac sagten nur 23% der Befragten, dass sie hohes Vertrauen in die Anlageklasse haben. Das fehlende Vertrauen hat u.a. auch seine Ursachen im schlechten Image der Pflegebranche. 20% der Befragten attestieren der Branche eine schlechte Qualität. Nur 5% sehen eine gute Qualität in der Pflegebranche (Quelle: www.rohmert-medien).

### **2.3. Wohnimmobilien**

Die Finanzkrise hat den Wohnungsneubau in vielen Ländern gründlich durchgerüttelt, doch Deutschland behält im sechsten Jahr in Folge in Europa den letzten Tabellenplatz. Wie LBS Research auf Basis der aktuellen Bauprognose von Euroconstruct mitteilt, entstehen 2010 beim neuen Spitzenreiter Schweiz mit 6,3 Einheiten pro 1.000 Einwohner fast viermal so viele Wohnungen wie in Deutschland mit 1,7.

Die Situation war Mitte der 90er Jahre noch ganz anders. Im Jahr 1996 lag Deutschland mit 6,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner unmittelbar hinter Irland (9,5 pro 1.000 Einwohner) auf Platz 2 der europäischen Neubau-Tabelle. Seitdem ist hierzulande die Bautätigkeit auf weniger als ein Drittel geschrumpft. In anderen Ländern dagegen kam es über viele Jahre zu einem echten Boom. An der Spitze standen noch vor drei Jahren Irland und Spanien mit über 17 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – während Deutschland sich schon seit 2005 am europäischen Tabellenende wieder findet.

Mit Ausnahme Dänemarks und Tschechiens, deren Neubau-Niveau "nur" 75 Prozent höher liegt als in Deutschland, weisen alle untersuchten Anrainerstaaten eine mehr als doppelt so hohe Neubauintensität auf: von Polen (4,5) über die Niederlande (3,9), Belgien (4,0), Frankreich (4,9) und Österreich (4,7) bis zum neuen Spitzenreiter Schweiz, der mit 6,3 fast auf den vierfachen Wert kommt („Deutscher Wohnungsbau bleibt in Europa zurück“, Marktstudie LBS Research vom 21. März 2010).

Dieser internationale Vergleich bestätigt deutlich den Befund aus aktuellen Bedarfsprognosen. So hat bereits eine Anfang 2009 durchgeführte LBS-Umfrage unter den führenden deutschen Wohnungsmarktforschungsinstituten eine erhebliche Lücke zwischen Neubau und Bedarf aufgezeigt. Demnach erwartet die Expertenmehrheit auch langfristig - bis zum Jahre 2025 - einen Neubaubedarf in der Größenordnung zwischen 270.000 und 350.000 Wohneinheiten in Deutschland.

Auch die aktuelle BBR-Prognose geht in ihren beiden Varianten bis 2015 von einem jährlichen Gesamtbedarf (inkl. neuer Wohnungen im Bestand) in der Größenordnung von 220.000 bis 270.000 Einheiten aus - übrigens mit einem eindeutigen Schwerpunkt im Eigenheimbau.

Das Schlimmste hat die europäische Bauwirtschaft dann also überstanden, die Jahre 2008 und 2009 markierten bereits den Tiefpunkt. 2010 müssen die 19 Euroconstruct-Länder zwar noch mit einem leichten Rückgang der Bauaktivitäten rechnen (-2,2%). Damit dürfte aber die Talsohle erreicht sein. Für 2011 und 2012 erwarten die 19 Euroconstruct-Institute, darunter auch das ifo Institut, einen Erholungsprozess- mit Wachstumsraten von 2,5% bzw. 3,5% (Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct Sommerkonferenz, 13. 8.2010).

### **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 rund 900 Mio. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 32jährige 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 Marktkennntnis 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-Warenhäuser, 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 Pro und Objekte sowie eine stetige Überprüfung und Erweiterung des Leistungsspektrums stellen eine Anpassung des Geschäftsmodells an Marktveränderungen sicher.

#### 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 konkreten 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 Pro- 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.

### 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**

Die in 2009 noch negative gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Lage hat sich in 2010 stabilisiert. Hiervon konnte auch die AVW profitieren. So konnten die Projekte Fachmarktzentrum Bornheide sowie Stader Hafen Stade im Geschäftsjahr komplett abgewickelt und endabgerechnet werden. Die im Geschäftsjahr von T€ 23.801 auf T€ 22.626 leicht gesunkene Gesamtleistung, als Summe aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen, konnte insbesondere durch ein Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungsprogramm wieder eingefangen werden. Insgesamt konnte somit das Jahresergebnis von T€ - 6.010 im Vorjahr auf T€ 3.089 gesteigert werden.

### **5.1. Projektentwicklung**

Die AVW erzielt über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Im Geschäftsjahr wurden die Projekte Fachmarktzentrum Bornheide sowie Stader Hafen Stade endabgerechnet.

Nicht bis zum Ende des Geschäftsjahres abgerechnet waren insbesondere die laufenden Projekte Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz, Seniorenwohnanlage Marcusallee und 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.

### **5.3. Personal**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 59 (Vj. 70) Mitarbeiter.

### **5.4. Wichtige Ereignisse des Geschäftsjahres**

Das Geschäftsjahr 2008/2009 war mit einer Rückstellung in Höhe von € 1 Mio. belastet. Diese ist auf einen laufenden Rechtsstreit mit der Käuferseite der Immobilie Haven Hööv in Bremen zurückzuführen. Von der zurückgestellten € 1 Mio. konnte nun ein Betrag in Höhe von T€ 750 aufgelöst werden. Dies begründet sich damit, dass im Falle einer Niederlage die genau für solche Fälle abgeschlossene Directors & Officers-Versicherung (D & O) greift. Der Restbetrag in Höhe von T€ 250 dient als Vorsorgeposition für etwaige rechtliche Vergleichsverhandlungen in der Position Nebenkosten.

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. Es ergibt sich hiernach ein Erstattungsanspruch des Käufers in Höhe von € 2,3 Mio. Im vorliegenden Abschluss wurde eine Rückstellung in Höhe von weiteren T€ 1.450 gebildet. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Käufer, aus der die Ansprüche aus der noch verbleibenden Differenz in Höhe von T€ 850 voraussichtlich ausgeglichen werden. Auch hierfür bestehen für die AVW Ertrags- und Liquiditätsrisiken.

## 6. Lage des Unternehmens

### 6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.4.2010	30.4.2009
Bilanzsumme	T€	48.387	44.095
Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme	%	40,9	36,8
Eigenkapital	T€	15.913	12.824
Eigenkapitalquote	%	32,9	29,1
Mittel- bis langfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	6.766	2.181
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	25.706	29.090
Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten)	T€	2.890	-1.235
Liquidität 1. Grades (Liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten)	%	28,5	17,9

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 21% der Bilanzsumme ausmachen. Im Wesentlichen betrifft dies die Bauprojekte Seniorenwohnanlage Marcusallee (T€ 3.784), Rothenburgsorter Marktplatz (T€ 2.748) sowie das Fachmarktzentrum Meißen (T€ 855).

Die Kapitaleite besteht zu ca. einem Drittel aus Eigenkapital, das ca. 80,4% des Anlagevermögens bedeckt. Die Fremdkapitalpositionen haben mit rund 76,6% (Vj. rund 93%) weit überwiegend Laufzeiten von unter einem Jahr.

Durch das bereits im Vorjahr eingeleitete Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungsprogramm ist es der AVW gelungen, das Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten) nach einem negativen Wert in Höhe von T€ -1.235, wieder in einen positiven Wert zu überführen. Das Working Capital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzausweis um T€ 4.125 auf T€ 2.890 angestiegen. Dies bedeutet, dass die AVW in der Lage ist, die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu tilgen und darüber hinaus der AVW noch weitere Mittel zur Verfügung stehen.

Auch hinsichtlich der Liquidität 1. Grades (Verhältnis der Liquididen Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten) kann die AVW einen Anstieg verzeichnen. Nach einer Liquidität 1. Grades von 17,9% im Vorjahr konnte diese im laufenden Geschäftsjahr um 10,6 Prozentpunkte auf 28,5% gesteigert werden.

## 6.2. Ertragslage

		2009/10	2008/09
Gesamtleistung	T€	22.626	23.801
Materialaufwand	T€	8.781	21.490
Rohertragsmarge	%	61,2	9,7
Mitarbeiter inklusive Vorstand	Anzahl	56	63
Personalaufwand pro Kopf	T€	76	76
Betriebsergebnis	T€	4.215	-9.853
Finanzergebnis	T€	-1.183	-604
Außerordentliches Ergebnis	T€	0	4.500
Ergebnis vor Steuern	T€	3.032	-5.957

Trotz leichtem Rückgang der Gesamtleistung gegenüber dem Vorjahr, ist es der AVW gelungen, die Rohertragsmarge von 9,7% auf 61,2% zu steigern. Wesentlicher Erfolgsbestandteil an dem Anstieg ist die im Geschäftsjahr 2009/2010 vorgenommene Gewinnrealisierung bei Mehrkomponentenverträgen für von der AVW ausgeführte Dienst- und Werkleistungen. Nach dieser wurden Teilleistungen, anders als im Vorjahr, bereits bei erbrachter Leistung realisiert und nicht erst mit Beendigung der Dienst- und Werkleistungen, sofern diese Teilleistungen wirtschaftlich abtrennbar sind.

Während im Vorjahr noch ein negatives Betriebsergebnis in Höhe von T€ - 9.853 erwirtschaftet wurde, konnte dies im Geschäftsjahr um T€ 14.068 auf T€ 4.215 gesteigert werden. Zum einen liegt dies an der oben bereits beschriebenen, deutlich verbesserten Rohertragsmarge. Zum anderen konnten die sonstigen betriebliche Aufwendungen von T€ 7.280 auf T€ 5.259 um T€ 2.021 sowie die Personalaufwendungen von T€ 4.782 auf T€ 4.265 um T€ 517 reduziert werden.

Das im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Finanzergebnis betrifft sowohl das Beteiligungsergebnis als auch das Zinsergebnis. Nach einem Beteiligungsergebnis in Höhe von T€ - 346 im Vorjahr wird zum Ende des Geschäftsjahres ein Beteiligungsergebnis in Höhe von T€ - 640 ausgewiesen. Das Zinsergebnis reduzierte sich im gleichen Zeitraum von T€ - 258 auf T€ - 542 um T€ -284. Insgesamt reduzierte sich des Finanzergebnis um T€ -579.

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

Die Bilanzsumme der AVW ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.292 (um ca. 10%) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.089 zurück zu führen. Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des positiven Jahresergebnisses von 29,1% auf 32,9% gesteigert werden.

Aufgrund der deutlich verbesserten Liquiditätskennziffern wie das Working Capital oder der Liquidität 1. Grades, hat sich die Finanzlage gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert und stellt sich stabil dar.

Die Ertragslage stellt sich aufgrund des positiven Jahresergebnisses ebenfalls positiv dar. So konnte die Rohertragsmarge 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 Zinsatzänderung 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.

### Ausfallrisiko 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 Rechtstreitigkeiten 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€ 1.000 wurden von der AVW im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 750 aufgelöst. Basis dieser Auflösung ist eine Einschätzung eines Anwalts, sowie die vorliegende D&O-Versicherung, die wesentliche Teile des 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 in der Rechnungslegung der AVW niederschlagen.

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. Es ergibt sich hiernach ein Erstattungsanspruch in Höhe von € 2,3 Mio. zu Gunsten der Käufer. Im vorliegenden Abschluss wurde für das von der AVW eingeschätzte Risiko eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.450 gebildet. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Käufer, aus der die Ansprüche aus der noch verbleibenden Differenz in Höhe von T€ 850 voraussichtlich ausgeglichen werden. Auch hierfür bestehen für die AVW Ertrags- und Liquiditätsrisiken.

## **8. Prognosebericht**

### **8.1. Umfeld**

Die Wirtschaftsinstitute erwarten, dass sich die Belebung der Konjunktur zwar fortsetzt, dass sie aber moderat verlaufen wird. Getrieben wird die Erholung weiterhin von den Exporten, die in der Rezession unerwartet stark eingebrochen waren. So wird sie insbesondere von den lebhaften Exporten in den Schwellenländern, aber auch von der sich belebenden Inlandsnachfrage profitieren. Alles in allem dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf wie auch im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,5 % steigen.

Die Arbeitslosigkeit wird geringfügig abnehmen, da das Erwerbspersonenpotential aufgrund der demografischen Entwicklung zurückgeht. Für 2011 ist mit einer Stagnation der Erwerbstätigkeit und mit einer weiteren Abnahme der Arbeitslosigkeit zu rechnen. Die Verbraucherpreise werden nur moderat steigen, die Inflationsrate wird in diesem Jahr 0,9 % und im kommenden Jahr 1,0 % betragen.

Allerdings ist die Lage im Bankensektor nach wie vor schwierig, auch wenn die Kreditrestriktionen zuletzt nicht weiter verschärft wurden. Jedoch können an den Finanzmärkten immer wieder Probleme auftreten, z.B. wenn aufgrund der hohen Defizite Zweifel an der Solvenz mancher Staaten aufkommen. Nach wie vor wird ein vergleichsweise hoher Einsatz an Eigenkapital für die Realisierung von Projekten gefordert. Dieses enorm hohe Sicherheitsbedürfnis macht rasches Handeln kaum möglich, da die Prüfungsabläufe einen hohen zeitlichen Aufwand erfordern. Positiv allerdings sind die immer noch historisch tiefen Bauzinsen, die die jeweiligen Projektkalkulationen positiv beeinflussen.

Nach wie vor bleibt die Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft. So sind die Transaktionsvolumina nach wie vor gestiegen. Allerdings trifft die Nachfrage auf ein deutlich geringeres qualitatives Angebot. Dies allerdings wirkt sich positiv auf die entsprechenden Kaufpreisfaktoren aus. Dabei bleiben die Handelsimmobilien die eindeutig bevorzugte Nutzungsklasse.

Der Shopping-Center-Boom ist ungebrochen, allein in den kommenden vier Jahren werden vorliegenden Marktstudien zufolge 56 dieser Konsumtempel in der Bundesrepublik neu eröffnet. 1,6 Millionen Quadratmeter zusätzliche Verkaufsfläche werden entstehen, ein Plus von insgesamt 14% oder 3,5% pro Jahr. Beflügelt wird dies auch von Unternehmen, welche sich in der Vergangenheit nur in Mittel- oder Oberzentren bewegten. Mit der Änderung derer Geschäftspolitik wird der Entwicklungsdruck in z.B. Unterzentren zu einer Beschleunigung und damit verbundenem Wachstum führen.

Die Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen mehr denn je für ein solides Wachstum. Auf Deutschland mit seiner "Gesellschaft des langen Lebens", wie die alternde Bevölkerung politisch korrekt genannt wird, kommen gewaltige demographische Herausforderungen zu. Nicht nur, weil die Zahl der Pflegebedürftigen - heute sind es bereits 2,13 Millionen - immer weiter wächst, sondern auch, weil es immer weniger junge Menschen gibt, die für sie sorgen können. So werden auch zukünftig immer mehr Plätze der Pflege notwendig sein; dies wird einhergehen mit immer weiter fortschreitender Technisierung.

Neben den Pflegeheimen werden auch andere Arten von Senioreneinrichtungen wie Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen oder spezielle Wohn- und Hausgemeinschaften für Senioren von der demographischen Entwicklung profitieren. Diese neuen Formen werden das lebenswerte Altern in Verbindung mit der medizinische Betreuung sowie der Gemeinschaft der Generationen zur Herausforderung auch an die Immobilienwirtschaft machen.

Der Vorstand sieht sich in der Ausrichtung des Unternehmens mit den Schwerpunkten Handelsimmobilien und Senioreneinrichtungen im weitesten Sinne bestätigt. Diese beiden Ausrichtungen werden auch in der Zukunft die Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft darstellen. Die sich weiterhin befüllende Projektpipeline bestätigt diesen Kurs.

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

Der Weg der bisherigen Strategie wird weiter eingehalten. Das Projektentwicklungsgeschäft wird primär in den Hauptsparten Handelsimmobilien und Pflege weiter ausgerichtet. Dabei wird aber ein weiteres Segment der Handelsimmobilien weiter an Bedeutung gewinnen. Die Rede ist hier von der Revitalisierung bestehender Einkaufszentren. Vor dem Hintergrund der zögerlichen und zurückhaltenden Genehmigungslage der Kommunen besteht hier die große Chance, bestehendes Baurecht zu nutzen. Gleichzeitig darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass hier wegen möglicher Unsicherheiten bei der Kostenentwicklung größere Risiken bestehen.

Der Bereich der Dienstleistung des Verwaltens bestehender Einkaufszentren für Dritte soll ebenfalls intensiviert werden. Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr die Strukturen geschaffen wurden, ist die Akquisition in vollem Gang. Dieser Bereich kann so zukünftig zu einer tragenden Säule weiter entwickelt werden.

Insgesamt ist es gelungen, nach dem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres 2008/2009 den Turn Around einzuleiten. Das Kostensenkungsprogramm entfaltet seine nachhaltige Wirkung. Im Bereich des Personalwesens wird der zielstrebige Weg einer qualitativen Verbesserung fortgesetzt. Gerade hier sind noch weitere Reserven zu heben.

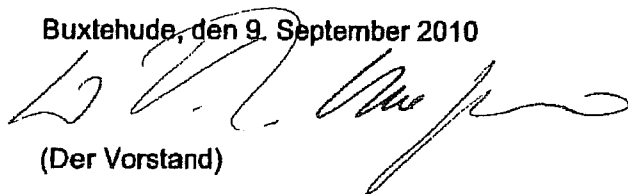
Die Bündelung sämtlicher Maßnahmen sowie die konsequente Fortführung des eingeschlagenen erfolgreichen Weges sollte im Ergebnis die positive Entwicklung des Unternehmens bestätigen.

Der Vorstand geht aufgrund der vorliegenden Projektpipeline davon aus, dass die positive Ertragslage des aktuellen Geschäftsjahres sowohl im Geschäftsjahr 2010/2011 als auch im Geschäftsjahr 2011/2012 verbessert werden und damit eine Dividendenfähigkeit hergestellt werden kann.

## 9. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2010 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten.

Buxtehude, den 9. September 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. V. Meyer', written over a horizontal line.

(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 2009 bis 30. April 2010 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.

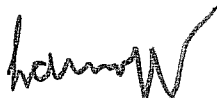
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 auf Grund 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 13. September 2010

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer



Thiel  
Wirtschaftsprüfer