

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**IFRS-Konzern-Zwischenabschluss für das Geschäfts-Halbjahr
vom 1. Mai 2009 bis 31. Oktober 2009**

1. Kurzporträt der AVW Immobilien AG

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 Wohnungsimmobiliien wurden seither 123 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 mehr als 30jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW über eine ausgezeichnete Reputation im Markt und gilt als verlässlicher Partner im Immobiliengeschäft. Es bestehen zahlreiche Kooperationen und ausgezeichnete Beziehungen zu deutschen und internationalen Investoren.

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

2. Geschäftsverlauf

	1.5.2009 - 31.10.2009	1.5.2008 - 31.10.2008
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	12.193	12.205
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.506	2.868
3. Sonstige betriebliche Erträge	495	861
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.754	-11.869
5. Rohergebnis	4.428	4.065
6. Personalaufwand	-2.171	-2.919
7. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-58	140
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.587	-3.774
9. Beteiligungsergebnis	0	7
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	89	200
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.001	-940
12. Neubewertung der Renditeliegenschaften	0	-4
13. Sonstige Steuern	-27	-26
14. Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.327	-3.251
15. Steuern vom Ertrag	-169	1.319
16. Gewinn-/Verlustanteile Fremdgegesellschafter	8	-25
17. Konzernergebnis	-1.488	-1.957
18. Konzerngewinnvortrag	6.409	9.391
19. Konzernbilanzgewinn	4.921	7.434
Ergebnis je Aktie	-0,12 €	-0,15 €

Etwa drei Viertel der erzielten Umsatzerlöse in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2009/2010 sind im Geschäftsbereich Projektentwicklung angefallen. Hier ist insbesondere das Projekt „Wohnen Wasserpark Stade“ zur Endabrechnung gekommen.

Die bereits vorgenommenen und weiter vorangetriebenen Kostensenkungs- und Effizienzerhöhungsmaßnahmen zeigen bereits Wirkung. So gingen die Personalaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009) um über 25 % und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rund 30 % zurück. Bei weitgehend konstanten Zinsaufwendungen resultierte hieraus eine Verbesserung des Ergebnisses vor Ertragsteuern um nahezu EUR 2 Mio.

Plangemäß erfolgt die Realisierung weiterer Umsatzträger im Baubereich mit entsprechenden Ergebnisbeiträgen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2009/2010.

Nachdem im Berichtszeitraum anders als im Vorjahres-Vergleichszeitraum keine zusätzlichen Aktivierungen von steuerlichen Verlustvorträgen vorgenommen wurden, verbesserte sich das Konzernergebnis von TEUR – 1.957 auf TEUR – 1.488, das rechnerische Ergebnis je Aktie beträgt EUR – 0,12 nach EUR – 0,15 im Vorjahr.

3. Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

1. Fokussierung auf unser Kern-Know-how

1. Entwicklung von Einzelhandelsfachmärkten und Kaufhäusern

Die AVW Immobilien AG verfügt über eine sehr gut ausgebaute Expertise in der Entwicklung, dem Bau und der Vermarktung von Einzelhandelsfachmärkten in Mittelzentren sowie in Randlagen von Oberzentren. Diese Expertise nutzen wir für unser weiteres Wachstum.

Aktuell befindet sich ein Fachmarktzentrum in Meißen mit zum Teil historischer Bausubstanz im Prozess der Bauleitplanung. Das Zentrum hat eine Bruttogeschossfläche von gut 14.000 m²; das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 22,2 Millionen Euro. Die Vermietung der Handelsflächen ist nahezu vollständig abgeschlossen.

Neben der Neuentwicklung von Standorten ist das Refurbishment bestehender Kaufhäuser sowie die Konversion brachliegender Flächen ein zentraler Tätigkeitsschwerpunkt unserer Projektentwicklung.

2. Entwicklung, Bau und Vermarktung von Stadtteilquartieren

Aktuell befindet sich das Stadtteilzentrum „Rothenburgsorter Marktplatz“ in Hamburg mit einem Investitionsvolumen von rund 35 Millionen Euro im Bau. Hier entsteht bis Ende 2011 auf einer Bruttogeschossfläche von rund 25.400 m² ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnen und Sozialem.

Eine weitere – in der Entwicklung befindliche – Quartiersprojektierung ist die „Marina Obereiderhafen“ in Rendsburg. Hier hat die AVW Immobilien AG gemeinsam mit zwei Projektpartnern ein Investorenauswahlverfahren gewonnen. Auf einer Nutzfläche von rund 12.500 m² entstehen in mehreren Bauabschnitten direkt am Obereiderhafen in Rendsburg attraktive Flächen, die ebenfalls den drei Nutzungen Gewerbe, Wohnen und Soziales zugeführt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich auf ca. 38 Millionen Euro belaufen.

3. Entwicklung, Bau und Vermarktung von Seniorenimmobilien

Die AVW Immobilien AG hat bislang sechs Seniorenpflegeheime projektiert und erstellt; zwei weitere Seniorenimmobilien befinden sich aktuell im Bau. Dies sind ein gerontologisches Versorgungszentrum in Bremen, für das die Senator-Gruppe als Pächter gewonnen werden konnte, sowie ein Seniorenwohn- und pflegeheim innerhalb der Quartiersentwicklung „Rothenburgsorter Marktplatz“, für das die Caritas Hamburg GmbH einen langjährigen Mietvertrag unterzeichnet hat.

Unsere ausgezeichnete Expertise in diesem Marktsegment nutzen wir gezielt für unsere weitere Expansion. Hierbei verfolgen wir zwei Entwicklungsschwerpunkte: Einerseits tragen wir dem stetig wachsenden Bedarf an modernen sowie gleichermaßen kompetent und fürsorglich geführten Pflegeheimen Rechnung. Hier setzen wir die erfolgreiche Partnerschaft mit der Betreiber-gesellschaft Agitalis AG aus Flensburg fort; aktuell prüfen wir verschiedene Standorte für weitere Projekte.

Der zweite strategische Schwerpunkt liegt in der eigenen Entwicklung von marktgerechten Nutzungskonzepten für Seniorenimmobilien insbesondere in Städten und Gemeinden mit bis zu 30.000 Einwohnern, denn hier sind die Versorgungslücken weitaus größer als in Mittel- und Oberzentren.

2. Konsequentes Kostencontrolling

Das eingeleitete Kostensenkungsprogramm entfaltet seine Wirkung. Der Vorstand wird diesen Weg konsequent fortsetzen.

3. Ausblick

Insgesamt erwarten wir durch die Fokussierung auf unser Kern-Know-how und ein effizientes Kostencontrolling für das Geschäftsjahr 2009/2010 einen Gewinn im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Buxtehude, den 28. Januar 2010

(Der Vorstand)