

BILANZ

AVW Immobilien AG Buxtehude

zum

30. April 2009

AKTIVA

PASSIVA

		30.4.2009	30.4.2008			30.4.2009	30.4.2008
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		12.826.667,00	12.826.667,00
1. Konzessionen und Lizenzen		4.354,00	9.952,00	II. Kapitalrücklage		4.040.401,05	4.040.401,05
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.490.310,00		0,00	1. Gesetzliche Rücklagen		54.424,35	54.424,35
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>248.502,00</u>	2.738.812,00	233.325,00	IV. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)		<u>-4.098.056,66</u>	<u>1.911.544,29</u>
III. Finanzanlagen				Summe Eigenkapital		12.823.435,74	18.833.036,69
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.638.623,18		12.751.614,18	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	<u>858.121,78</u>	13.496.744,96	583.546,27	1. Steuerrückstellungen	328.211,00		471.470,00
B. Umlaufvermögen				2. Sonstige Rückstellungen	<u>7.870.076,01</u>	8.198.287,01	10.167.431,51
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesellschaften	2.579.778,56		2.794.406,56	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.981.254,56		1.727.965,19
2. Im Bau befindliche Objekte	<u>10.436.459,59</u>	13.016.238,15	21.296.082,34	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.761.790,21		15.008.791,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.031.104,13		2.894.447,56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.238.197,95		1.143.525,31	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.884.934,86		2.206.606,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.346.197,09		3.885.039,75	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	369,85		867.580,29
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.206.483,00		7.166.922,24	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.401.656,99</u>	23.061.110,60	8.458.320,09
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>695.245,60</u>	9.486.123,64	615.382,89	- davon aus Steuern € 473.256,23 (Vj. € 81.190,92)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.204.561,59	10.136.033,16	D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.866,02	2.092,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten		147.865,03	21.911,52				
		<u>44.094.699,37</u>	<u>60.637.741,22</u>			<u>44.094.699,37</u>	<u>60.637.741,22</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AVW Immobilien AG Buxtehude

für die Zeit vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		33.763.172,97	23.893.302,68
2. Veränderung des Bestands an im Bau befindlichen Objekten		-10.859.622,75	15.927.246,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		898.230,34	1.826.451,87
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-21.489.836,60	-30.968.202,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-4.281.823,14	-3.880.894,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 11.319,59 (€ 11.907,91)		-499.896,70	-534.713,63
		-4.781.719,84	-4.415.608,48
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-96.286,17	-65.098,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.280.208,54	-4.636.168,03
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 55.000,00 (€ 18.000,00)		55.000,00	130.775,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 91.133,70 (€ 56.804,15)		396.347,50	335.751,38
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-401.200,00	-185.851,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 74.030,69 (€ 0,00)		-654.430,86	-546.699,80
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-10.450.553,95	1.295.900,02
13. Außerordentliche Erträge		4.500.000,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-53.003,70	-418.136,34
15. Sonstige Steuern		-6.043,30	-282,13
16. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-6.009.600,95	877.481,55
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.911.544,29	1.034.062,74
18. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)		-4.098.056,66	1.911.544,29

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**Anhang
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

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€ 401 (Vj. T€ 186) 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 Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 503 (Vj. T€ 343) 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.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2008/2009 ist in dem diesem Anhang beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 1.717 (Vj. T€ 1.611) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In Höhe von T€ 1.436 (Vorjahr: T€ 2.902) sind Festgeldguthaben 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 Personalkosten von T€ 504 (Vj. T€ 667), ausstehende Baurechnungen von T€ 3.723 (Vj. T€ 7.305), Rückstellungen für Mietgarantien von T€ 1.538 (Vj. T€ 1.209) sowie Prozessrisiken von T€ 1.000 (Vj. T€ 0).

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	3.981.254,56	0,00	0,00	3.981.254,56	3.971.503,60	Eigenmittel-Covenant und Guthabenverpfändung
Vorjahr T€	1.728	0	0	1.728	1.716	
erhaltene Anzahlungen	8.761.790,21	0,00	0,00	8.761.790,21		
Vorjahr T€	15.009	0	0	15.009		
aus Lieferungen und Leistungen	3.031.104,13	0,00	0,00	3.031.104,13	299.929,82	Eigentumsvorbehalte
Vorjahr T€	2.894	0	0	2.894,00	612	
davon gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr T€	0	0	0	0		
gegenüber verbundenen Unternehmen	732.205,77	278.188,90	1.874.540,19	2.884.934,86		
Vorjahr T€	2.207	0	0	2.207		
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	369,85	0,00	0,00	369,85		
Vorjahr T€	868	0	0	868		
Sonstige	4.373.289,17	7.839,84	20.527,98	4.401.656,99		
Vorjahr T€	6.972	1.486	0	8.458		
davon gegenüber Gesellschaftern	1.132.136,94	0,00	0,00	1.132.136,94		
Vorjahr T€	5.593	0	0	5.593		
davon aus Steuern	474.930,30	0,00	0,00	474.930,30		
Vorjahr T€	81	0	0	81		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr T€	0	0	0	0		
SUMME	20.880.013,69	286.028,74	1.895.068,17	23.061.110,60		
SUMME Vorjahr T€	29.678	1.486	0	31.164		

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Bürgschaften	13.238	13.737
Bürgschaftsauftrag	22.093	18.422
Ablöseverpflichtung	857	873
Kapitalerhaltungsverpflichtungen	0	0
Vertragseintrittsverpflichtungen	40	40
	<u>36.188</u>	<u>33.072</u>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	14.173	16.132

Das Bestellobligo aus Bauaufträgen beträgt T€ 4.384 (Vj. T€ 14.185). Für laufende Miet- und Leasingverträge sind jährlich T€ 702 (Vj. T€ 759) aufzuwenden. Mit Datum vom 4. Januar 2006 wurde eine Patronatserklärung (begrenzt auf € 3,5 Mio.) gegenüber der Edinburgh House Weser GmbH abgegeben, die die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG und die AVW Immobilien AG als Gesamtgläubiger verpflichten, die im Grundstückskaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen und gegebenenfalls hierzu erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG finanziell so ausgestattet ist, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachzukommen.

Es bestehen Einzahlungspflichten von T€ 17.783 (Vj. T€ 15.553) 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€ 33.763 (Vj. T€ 23.893) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

- Bau und Projektentwicklung: T€ 31.329 (Vj. T€ 20.613)
- Immobilien- und Center-Management T€ 1.873: (Vj. T€ 1.958)
- Vermietung: T€ 147 (Vj. T€ 455)
- Übrige: T€ 414 (Vj. T€ 867)

Die im Vorjahr unter den Personalaufwendungen ausgewiesenen externen Personalkosten in Höhe von T€ 168 wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Im laufenden Geschäftsjahr sind externe Personalkosten in Höhe von T€ 199 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 49) periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 4 (Vj. T€ 296).

Unter den außerordentlichen Erträgen wird der Forderungsverzicht von Herrn Frank Albrecht in Höhe von € 4,5 Mio. ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 70 (Vj. 74) Mitarbeiter, davon 3 (Vj. 2) Vorstände, 60 (Vj. 57) kaufmännische Mitarbeiter und 7 (Vj. 15) Aushilfen.

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	593,7	100,0	75
2. Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	2.868,1	94,9	383,2
3. Erschließungsgesellschaft bürgerlichen Rechts Projekt Winsen (Luhe), Winsen (Luhe)	7,3	50,0	0
4. AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	381,7	74,0	-22,8
5. AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	78,5	100,0	12,1
6. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	692,4	100,0	-15,1
7. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	237,4	80,0	-7
8. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	22	100,0	-21,3
9. Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	672,5	80,0	-343,3
10. Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	59,2	80,0	-0,7
11. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	1.080,1	100,0	-93,3
12. AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	15,5	34,0	-6,2
13. AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	43,6	50,0	-282
14. AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-1,3	100,0	-44,1
15. Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude	23,4	100,0	-1,6
16. AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	32,6	50,0	1,7
17. AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	1.922,2	100,0	21,3
18. AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	-53,3	100,0	-688,2
19. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	55,4	100,0	-15,5
20. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	127,7	100,0	-22,5
21. Mobile World GmbH & Co. KG (Bremen), Buxtehude	3.982,8	100,0	-7,4
22. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	83,3	100,0	-11
23. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	79,1	100,0	-9,7
24. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	292,1	100,0	54,9
25. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	113,4	100,0	-7,2

26.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	86,8	100,0	-8
27.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	85,2	100,0	-10,1
28.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	85,7	100,0	-13,5
29.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	91,8	100,0	-6,7
30.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	93,0	100,0	-7
31.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	93,1	100,0	-6,9
32.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude	95,4	100,0	-4,6
33.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	95,4	100,0	-4,6
34.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	95,4	100,0	-4,6
35.	Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	293,7	50,0	-146,5
36.	Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)	-386,9	33,3	-50,3
37.	Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	535,0	70,0	-82,7
38.	BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	1.032,0	69,6	-12,5
39.	AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG, Buxtehude	1.329,7	94,9	203,8

Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Michael Rohrbach, Kaufmann, Weil der Stadt, Vorsitzender (bis 31. Dezember 2008)
- Herr Ralf J. Luschnat, Kaufmann, Buxtehude
- Herr Joachim Schwarz, Kaufmann, Hamburg, Vorstandssprecher (vom 15. Juli 2008 bis 27. Juli 2009)
- Herr Willy Koch, staatl. geprüfter Betriebswirt, Detmold (seit 1. Oktober 2008)
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin (seit 1. Januar 2009)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Dr. Ulrich Meincke, Bankkaufmann, Hamburg, Ehrenvorsitzender
- Herr Frank Albrecht, Kaufmann, Hamburg, Vorsitzender (bis 5. Mai 2009)
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg
- Herr Gerd-Jürgen Pohl, Kaufmann, Hamburg (bis 17. November 2008)
- Herr Michael Köster, Rechtsanwalt, Hamburg (bis 17. August 2008)

- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (seit 17. August 2008)
- Herr Rainer Esch, Architekt/Ingenieur, Buxtehude (seit 17. November 2008)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Frau Jutta Erbst, Schiffdorf-Sellstedt, Arbeitnehmervertreterin (bis 17. November 2008)
- Herr Jens Heimann, Stade, Arbeitnehmervertreter (seit 17. November 2008)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 959 (Vj. T€ 740), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 315 (Vj. T€ 0). Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 92 (Vj. T€ 92).

Konzernabschluss

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

Buxtehude, den 28. August 2009

(Der Vorstand)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	1.5.2008	Zugänge	Abgänge	30.4.2009	1.5.2008	Zugänge	Abgänge	30.4.2009	30.4.2009	30.4.2008
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen und Lizenzen	296.147,63	1.921,78	0,00	298.069,41	286.195,63	7.519,78	0,00	293.715,41	4.354,00	9.952,00
	<u>296.147,63</u>	<u>1.921,78</u>	<u>0,00</u>	<u>298.069,41</u>	<u>286.195,63</u>	<u>7.519,78</u>	<u>0,00</u>	<u>293.715,41</u>	<u>4.354,00</u>	<u>9.952,00</u>
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke	0,00	2.490.310,00	0,00	2.490.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.310,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.095.416,93	103.943,39	0,00	1.199.360,32	862.091,93	88.766,39	0,00	950.858,32	248.502,00	233.325,00
	<u>1.095.416,93</u>	<u>2.594.253,39</u>	<u>0,00</u>	<u>3.689.670,32</u>	<u>862.091,93</u>	<u>88.766,39</u>	<u>0,00</u>	<u>950.858,32</u>	<u>2.738.812,00</u>	<u>233.325,00</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	28.191.313,68	602.064,00	315.055,00	28.478.322,68	15.439.699,50	400.000,00	0,00	15.839.699,50	12.638.623,18	12.751.614,18
2. Beteiligungen	671.046,27	304.500,00	28.724,49	946.821,78	87.500,00	1.200,00	0,00	88.700,00	858.121,78	583.546,27
	<u>28.862.359,95</u>	<u>906.564,00</u>	<u>343.779,49</u>	<u>29.425.144,46</u>	<u>15.527.199,50</u>	<u>401.200,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.928.399,50</u>	<u>13.496.744,96</u>	<u>13.335.160,45</u>
	<u>30.253.924,51</u>	<u>3.502.739,17</u>	<u>343.779,49</u>	<u>33.412.884,19</u>	<u>16.675.487,06</u>	<u>497.486,17</u>	<u>0,00</u>	<u>17.172.973,23</u>	<u>16.239.910,96</u>	<u>13.578.437,45</u>

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

1. Gesamtwirtschaft

1.1. Allgemeine Wirtschaft

Das Jahr 2008 war weltweit geprägt von der Wirtschafts- und Finanzkrise, die sich in der zweiten Jahreshälfte noch verstärkte und massiv Einfluss auf die Realwirtschaft nahm. Die Unsicherheit nahm im Rahmen der Vertrauenskrise an den Finanzmärkten zu, die Beziehungen am Kapitalmarkt unter den Banken wurden immer mehr eingeschränkt.

Auch die deutsche Volkswirtschaft wurde im Laufe des Jahres von der Wirtschaftskrise erfasst und befindet sich seit Ende 2008 mit einer in zwei aufeinander folgenden Quartalen sinkenden Wirtschaftsleistung in der Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lag nur um 1,3 % über dem Jahr 2007. Die Wachstumsimpulse kamen hier ausschließlich aus dem Inland, vor allem die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen trugen positiv zur Wirtschaftsentwicklung bei. Negativ wirkte sich hingegen der Außenbeitrag, sonst durch die starken Exporte der Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft, aus.

Im ersten Quartal 2009 verschärfte sich die Abwärtsentwicklung der deutschen Wirtschaft deutlich. So lag das Bruttoinlandsprodukt gemäß Destatis um 3,8 % niedriger als im Schlussquartal des Jahres 2008 und ist damit zum vierten Mal in Folge gegenüber dem Vorquartal gesunken.

1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte im Jahr 2008 zu einer großen Verunsicherung an den internationalen Kapitalmärkten und zu massiven Kurseinbrüchen an den Aktienmärkten. Nicht nur der Weltleitindex Dow Jones verlor mit minus 34 % deutlich an Wert, auch der Europäische EuroStoxx sowie der amerikanische Leitindex Standard & Poor's 500 verloren jeweils um die 40 %. Dem negativen Trend konnte sich auch der Deutsche Aktienindex (DAX) nicht entziehen und büßte ebenfalls rund 40 % seines Wertes ein. Die deutschen Nebenwerte verloren sogar noch deutlicher, allen voran der Entry Standard, der im Jahr 2008 ein Minus von über 50 % verbuchte. Auch für Immobilienaktien war 2008 ein äußerst schwieriges Jahr, weil das Vertrauen der Anleger in Immobilien aufgrund der US-Immobilien- und der Finanzkrise massiv gestört war.

In den ersten vier Monaten des Jahres 2009 verloren alle Leitindizes weiter an Wert bis zu einem Tief Anfang März, bei dem der DAX fast 25 % unter seinem Jahresanfangswert lag, Dow Jones, Standard & Poor's 500 sowie Euro Stoxx sogar noch niedriger. Ab Mitte März erfolgte jedoch bei allen Indizes weltweit eine stetige Aufwärtsbewegung, die Ende April fast bis zu den Jahresanfangswerten führte. Die Immobilienaktien konnten von der zuletzt sehr positiven Stimmung an den Börsen nicht profitieren. Bei den größeren Gesellschaften wichen die Aktienkurse zu Ende April gegenüber dem Jahresanfang um minus 3% bis plus 1% ab.

2. Branche und Marktumfeld

Aufgrund der Finanzkrise hat sich das Investitionsklima im deutschen Immobilienmarkt deutlich abgekühlt. So ist das Transaktionsvolumen des Immobilien-Investmentmarktes im Jahr 2008 nach dem Rekordjahr 2007 gemäß Ernst & Young Real Estate um 60 % auf knapp 26 Mrd. Euro zurückgegangen. Über 80 % davon entfielen auf Gewerbeimmobilien. Gerade im letzten Quartal gab es nur noch wenige Transaktionen, zudem erfolgte eine Verlagerung von Portfolio- zu Einzeltransaktionen. Obwohl Deutschland sich länger als andere europäische Länder dem Abwärtssog der US-Immobilienkrise entziehen konnte und auch die Perspektiven wesentlich besser scheinen, sind Investoren in 2008 immer vorsichtiger geworden. So kam das Anlagegeschäft mit größeren Immobilienobjekten und -portfolios in Deutschland zum Ende des Jahres 2008 nahezu zum Erliegen.

Auch im ersten Halbjahr 2009 war das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt relativ gering. Laut Jones Lang LaSalle entfielen gut 30 % der Transaktionen auf das Segment Einzelhandel, ebenso viele auf Büroimmobilien. Problematisch war vielfach aufgrund der restriktiven Haltung der Banken gerade bei größeren Volumina die Finanzierung. Insofern hat die stockende Kreditvergabe zahlreiche Entwicklungen gestoppt, vor allem inländische Investoren mit großem Eigenkapital waren aktiv. Immobilienfonds profitieren teilweise von der unsicheren Lage an den Aktienmärkten, vor allem im zweiten Quartal hat sich der Handel hier wieder etwas belebt.

2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center

Zwar ist der Investmentmarkt für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in 2008 deutlich zurückgegangen und im traditionell starken vierten Quartal trotz guter Fundamentaldaten sogar fast völlig zum Erliegen gekommen, weil es enorme Schwierigkeiten bei der Neu- und Refinanzierung gab. Dennoch ist der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland gemäß dem Beratungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) trotz der Wirtschaftskrise weiterhin solide und von Expansion bestimmt. Steigende Vermietungsaktivitäten in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern vor allem in 1A-Lagen belegen dies. Auf das Segment Shoppingcenter entfielen dabei 35 %. Im zweiten Quartal 2009 sind Shoppingcenter wieder vermehrt in den Fokus der Investoren gerückt. Auch fachmarktorientierte Produkte sind vor dem Hintergrund, dass Discounter und Fachmärkte dem Sparzwang der Verbraucher in Krisenzeiten entgegen kommen, interessant.

2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Auch der Pflege- bzw. Sozialimmobilienmarkt wurde in Deutschland von der Finanzkrise in Mitleidenschaft gezogen. Nachdem der Markt in den Jahren 2006 und 2007 einen regelrechten Boom erlebte, der sich in einem massiven Anstieg der Immobilienzahlen und teilweise bereits Überkapazitäten niederschlug, gab es im Jahr 2008 eine deutliche Veränderung – nicht zuletzt durch die Krise. Der Höhepunkt der Investitionstätigkeit in der stationären Pflegebranche gerade seitens ausländischer Investoren war bereits 2006 erreicht, insofern entwickelte sich der Transaktionsmarkt im Jahr 2008 deutlich schwächer. Die Preise, die bis Mitte 2008 auf einem hohen Niveau lagen, sanken wieder und Investoren zogen sich zurück. Damit schwächte sich auch der Bauboom ab, und im zweiten Halbjahr wurden Finanzierungen für Seniorenimmobilien so schwierig, dass die Neuprojektierung fast gänzlich zum Erliegen kam.

Dennoch wirkt sich im Bereich Seniorenimmobilien der demografische Wandel in Deutschland positiv auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten aus. Mit der zunehmenden Lebenserwartung der Deutschen kehren sich die Zielgruppen am Wohnungsmarkt um – die Zahl pflegebedürftiger Menschen steigt kontinuierlich an und die potenziellen Interessenten für altersgerechte Wohnformen nehmen zu. Somit entsteht ein Wachstumsmarkt, der nicht nur finanzierungsfähig ist, sondern auch auf der Käuferseite als nachhaltiges Finanzengagement gefragt ist. Zudem sind viele der bestehenden Pflegeheime baulich stark veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, so dass - durch die Betreiber gefordert - weiteres Potential besteht.

2.3. Wohnimmobilien

Im Jahr 2008 lagen die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau mit nicht einmal 150.000 Wohnungen rund 5,6 % unter dem Vorjahresniveau, gebaut wurden nur noch 176.000 Wohnungen, entsprechend 16,5 % weniger als 2007. Damit haben die Zahlen einen historischen Nachkriegstiefstand erreicht und die Neubauten decken nicht einmal den Ersatzbedarf an Wohnungen. Auch in 2009 rechnet der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen nicht mit einer Veränderung dieses Trends. Grund dafür sind die fehlenden Investitionsimpulse im Neubausegment, die schlechten Finanzierungskonditionen im Projektgeschäft sowie die verschärften Anforderungen im Rahmen der Energiesparverordnung. Die Immobilienberater Cushman & Wakefield ermittelten für 2008 einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 57 % und der gehandelten Wohneinheiten um 44 %.

Gemäß einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) zur Zukunft der Immobilienmärkte bleibt zusätzlicher Wohnraum in den nächsten Jahren jedoch weiter gefragt, vor allem in Großstädten. Insofern ist mittelfristig mit einer weiteren Verknappung des Angebotes zu rechnen, was zu steigenden Preisen und Mieten führt. Damit weist die Wohnimmobilie in Zeiten der wirtschaftlichen Unbeständigkeit und extremer Unsicherheit bei den Geldanlagen eine steigende Nachfrage auf.

3. Kurzporträt der 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 122 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 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.

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.

Aus diesem Grund wird das Konzept „Mobile World“ zwar weiterentwickelt, das derzeitige Marktumfeld ist aktuell jedoch nicht so geschaffen, um es zur Marktreife zu bringen und zu platzieren.

Im Gegensatz hierzu wurde das erste Mediterraneo am 9. Oktober 2008 in Bremerhaven eröffnet. In einem äußerst schwierigen Marktumfeld entwickelte sich das Mediterraneo in den letzten Monaten des Jahresendgeschäftes bis zum 31. Dezember 2008 zufriedenstellend. Die geplante Eröffnung des direkt angrenzenden Klimahauses wurde zweimal verschoben. Dieses ist zwischenzeitlich am 27. Juni 2009 eröffnet worden. Die Entwicklung der Frühjahrsmonate Januar, Februar und März entsprachen den typischen konjunkturellen Zyklen von Einzelhandelsimmobilien. Die Kundenzählungen haben ergeben, dass im Schnitt mehr als 10.000 Besucher pro Tag das Mediterraneo besuchten. Aktuelle Zählungen ergaben eine Steigerung auf mehr als 15.000 Besucher pro Tag. Damit bestätigt sich dieses innovative Konzept.

Mit den Erfahrungen, die das Unternehmen mit dem Prototyp des Mediterraneo zwischenzeitlich sammeln konnte, wird dieses Geschäftsmodell vom Vorstand weiter forciert und ist auf Wachstumskurs/ Multiplikation gebracht.

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, Büro- und Geschäftshäuser, Hotels und Seniorenimmobilien. Die Akquisitionen erfolgen zum Zweck der Durchführung eigener Projektentwicklungen und Revitalisierungen sowie 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

Dem negativen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Trend konnte sich auch die AVW nicht entziehen. Zwar konnten im Geschäftsjahr neben dem Projekt Mediterraneo die Projekte Seniorenwohnanlage Stade und Betreutes Wohnen Stade endabgerechnet werden. Dennoch sank die Betriebsleistung als Summe aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen um T€ 17.845 auf T€ 23.801. Der hieraus resultierende negative Einfluss auf das Jahresergebnis konnte durch den Rückgang der Materialaufwendungen um T€ 9.478 nicht kompensiert werden.

5.1. Projektentwicklung

Die AVW Immobilien AG erzielt über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Hier sind im Geschäftsjahr die endabgerechneten Projekte Seniorenwohnanlage Stade und Betreutes Wohnen Stade und vor allem das Projekt Einkaufscenter Mediterraneo zu nennen. Nicht bis zum Ende des Geschäftsjahres abgerechnet waren insbesondere die laufenden Projekte Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz, Seniorenwohnanlage Marcusallee, Stader Hafen Stade (Wohnen) und Fachmarktzentrum Meißen.

Zudem wurde im Berichtsjahr mit der Entwicklung des Bestandsobjektes Fachmarktzentrum Bornheide begonnen. Hierfür waren bis zum Bilanzstichtag insbesondere für den Erwerb des Grundstücks Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 2.490 angefallen.

5.2. Finanzierung

Aufgrund der Art der von der AVW Immobilien AG geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Auftraggebern vorsehen, besteht kein langfristiger Finanzierungsbedarf. Über die kurzfristige Finanzierung durch Abschlagszahlungen hinaus erfolgte die Finanzierung im Berichtsjahr vor allem durch Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Aktionärsdarlehen. Die Inanspruchnahme von Aktionärsdarlehen ist zum Berichtsjahresende stark rückläufig und soll zukünftig nur noch von untergeordneter Bedeutung sein.

5.3. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 70 (Vorjahr 74) Mitarbeiter.

5.4. Wichtige Ereignisse

Der Mehrheitsaktionär der AVW Immobilien AG, Herr Frank Albrecht, hat der Gesellschaft gegenüber zur Unterstützung des eingeleiteten Umstrukturierungsprozesses auf Forderungen in Höhe von T€ 4.500 verzichtet. In entsprechender Höhe kam es im Geschäftsjahr zu einem außerordentlichen Ertrag bei der Gesellschaft.

Im Vorjahr hatte die AVW Immobilien AG im Rahmen eines Share Deals das von ihr aufgrund eines Entwicklungsvertrages zu errichtende Einkaufszentrum Mediterraneo an einen englischen institutionellen Investor veräußert. Bereits im vorigen Geschäftsjahr waren zumindest Teile des Firmenverbundes dieses Investors im Zuge der weltweiten Finanzkrise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Vor diesem Hintergrund kam es zu Verzögerungen bei der Durchführung des Objektverkaufs im Hinblick auf die vom Investor zu erbringenden Gegenleistungen, über die bereits im Halbjahresabschluss zum 31. Oktober 2008 berichtet worden ist und die im aktuellen Geschäftsjahr darin gipfelten, dass der Investor seinen Rücktritt vom Kauf des Mediterraneo erklärte.

Um weitere Verzögerungen und Streitigkeiten hinsichtlich der Übertragung des Objekts und der ausstehenden Gegenleistungen des Käufers zu vermeiden, hat ein Anteilseigner der AVW Immobilien AG im Berichtsjahr das Objekt Mediterraneo vom ursprünglichen Käufer übernommen und die ausstehenden Gegenleistungen aus dem Objektkauf erbracht.

6. Lage des Unternehmens

6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2009	30.04.2008
Bilanzsumme	T€	44.095	60.638
Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme	%	36,8	22,4
Eigenkapital	T€	12.824	18.833
Eigenkapitalquote	%	29,1	31,1
Mittel- bis langfristige Verbindlichkeiten	T€		
lich Rückstellungen	T€	2.181	1.486
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	29.090	40.319
Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten)	T€	-1.235	6.696
Liquidität 1. Grades (Liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten)	%	17,9	25,1

Die Vermögensseite der AVW Immobilien AG ist zum Bilanzstichtag neben den weitgehend unveränderten Finanzanlagen (insbesondere Beteiligungen an Konzernunternehmen) wiederum geprägt von den als Vorräte ausgewiesenen Projekten, die knapp 1/3 der Bilanzsumme ausmachen. Hiervon wiederum entfällt mit € 8,2 Mio. der größte Teil auf das weit fortgeschrittene Bauprojekt Stader Hafen.

Die Kapitalseite besteht zu knapp einem Drittel aus Eigenkapital, das knapp 80% des Anlagevermögens bedeckt. Die Fremdkapitalpositionen haben mit rund 93% (Vorjahr: rund 96%) weit überwiegend Laufzeiten von unter einem Jahr.

Das Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten) beläuft sich auf T€ - 1.235 nach T€ 6.719 im Vorjahr. Der Rückgang resultiert aus dem erheblichen Abbau des Vorratsvermögens im Zuge der Endabrechnung diverser Projekte im Berichtsjahr ohne einen in gleicher Höhe umgesetzten Abbau der kurzfristigen Schulden aufgrund laufenden Finanzierungsbedarfs.

Die Liquidität 1. Grades (Verhältnis der Liquiden Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten) beträgt nach Rückgang der Liquiden Mittel wie der kurzfristigen Verbindlichkeiten rund 18% nach 25% im Vorjahr.

6.2. Ertragslage

		2008/09	2007/08
Gesamtleistung	T€	23.801	41.646
Materialaufwand	T€	21.490	30.968
Rohertragsmarge	%	9,7	25,6
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	63	74
Personalaufwand pro Kopf	T€	76	62
Betriebsergebnis	T€	-9.853	1.561
Finanzergebnis	T€	-604	-266
Neutrales Ergebnis	T€	4.500	0
Ergebnis vor Steuern	T€	-5.957	1.295

Die Rohertragsmarge beläuft sich im Berichtsjahr auf rund 10% nach knapp 26% im Vorjahr. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen darin, dass im Vorjahr die Abrechnung eines margens-tarken Projektplanungsauftrags enthalten ist, während im Berichtsjahr überwiegend Bauausfüh-rungsaufträge zur Abrechnung kamen.

Bei rückläufiger Gesamtleistung, weitgehend konstantem Personalaufwand und insbesondere aufgrund von gestiegenen Mietgarantieaufwendungen und Provisionen gegenüber dem Vorjahr höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen musste ein Betriebsergebnis von T€ - 9.853 hingenommen werden. Diesem gegenüber stand der außerordentliche Ertrag aus dem Forde-rungsverzicht durch den Mehrheitsaktionär in Höhe von T€ 4.500. Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag von T€ 6.010 nach einem Jahresüberschuss von T€ 877 im Vorjahr.

6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Anlaufen neuer Projekte geprägt ist: So sind liquiditätsorientierte Kennzahlen wegen der Notwendigkeit der Finanzierung von Vorlaufkosten rückläufig. Ebenso reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen aufgrund der Endabrechnung von Projekten. Die Ertragssituation – vor dem Hintergrund begonnener und weiter betriebener Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungs-maßnahmen – zeigt eine verringerte Betriebsleistung im Vorfeld der Abrechnung begonnener neuer Projekte.

7. Risikobericht

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 Ver-änderungen 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 entwi-

ckelt. 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 zugrunde ein Risikohandbuch, in dem auf Basis einer so genannten „risk map“ 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 überragende 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.

Analyse wesentlicher Einzelrisiken

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 Kontokorrentkreditli-

nien nicht ausreichend bemessen sein. Hinzu kommt, dass Auftraggeber wie Auftragnehmer der AVW Immobilien AG im Rahmen von langfristigen Entwicklungsprojekten unter Umständen Sicherheiten verlangen (z.B. im Wege von Bankavalen, die durch teilweise Verpfändung von Guthaben der AVW Immobilien 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 Immobilien AG eine aktive Steuerung der Bankkreditlinien mit dem Bemühen um die Ausweitung dieser Linien in Zeiten erhöhten Kapitalbedarfs im Vorfeld neu anlaufender Projekte.

Im Berichtsjahr führten 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 die Anteilseigner 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 Projekt-Anlaufkosten 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 10 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 Immobilien AG auf die Akquisition von Nachfolgeprojekten für sich der Fertigstellung nähernde Aufträge angewiesen. Obwohl die AVW Immobilien AG 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 Pro- 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.

Ausfallsrisiko des Auftraggebers

Die AVW Immobilien AG 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 völlig 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

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 € 4,4 Mio. Ausgehend von der gegenwärtigen Risikoeinschätzung auf der Grundlage einer anwaltlichen Bewertung wurden hierfür Rückstellungen im Jahresabschluss gebildet. Aus diesem Rechtsstreit könnten sich über den zurückgestellten Betrag hinaus zukünftige Liquiditätsbelastungen ergeben.

8. Prognosebericht

8.1. Umfeld

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in Deutschland ein Ende der Rezession und eine Stabilisierung der Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2009. Dies signalisieren auch gleich zwei wichtige Konjunkturindikatoren, das Ifo-Konjunkturbarometer und der Einkaufsmanagerindex. Beide haben im Juli erneut deutlich zugelegt, wobei die Analysten über das Ausmaß der Verbesserungen überrascht waren. Besonders wichtig hierbei ist, dass die Unternehmen nicht nur erneut ihre Zukunftsaussichten, sondern erstmals auch ihre aktuelle Lage positiver einschätzten.

Die größte Unsicherheit in den Prognosen liegt derzeit in der Frage, wie sich die Kreditmärkte entwickeln werden. Erwartet wird von allen Beteiligten, dass die Rezession zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen und Wertberichtigungen führen wird. Die Banken sind gehalten, ihr Eigenkapital weiter zu stärken, was zu einer noch restriktiveren Kreditvergabe führen wird. Es besteht zudem die Gefahr, dass die Notenbanken irgendwann gezwungen sein könnten, den Märkten in erheblichem Maß die bereitgestellte Liquidität wieder zu entziehen.

Die deutsche Immobilienwirtschaft bleibt ein stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft. Im zweiten Halbjahr 2009 wird mit einer Belebung des Immobilienmarktes und einem deutlich höheren Transaktionsvolumen gerechnet, so Kemper's Jones Lang LaSalle. Immobilien in Deutschland sind in der Wertschätzung institutioneller Investoren bereits wieder gestiegen, weil sie ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis bieten und gerade in der Krise attraktiv sein können. Der Transaktionsmarkt wird 2009 von eigenkapitalstarken Investoren wie Family Offices und institutionelle Investoren sowie kleineren und mittleren Portfolios geprägt sein. Büro- und Handelsimmobilien bleiben dabei die bevorzugten Nutzungsklassen, aber auch großflächige Fachmarktzentren mit langfristigen Mietverträgen werden für Investoren interessant sein.

Der Boom der Shoppingcenter scheint ungebrochen. Gemäß einer Studie im Auftrag des German Council of Shopping Centers (GCSC) wird der Anteil von Shoppingcentern am Gesamt-einzelhandel in Deutschland bis 2010 weiter steigen, sowohl bei der Fläche als auch beim Umsatz. Für 2010 wird mit einer Gesamtzahl von 450 Shoppingcentern gerechnet, entsprechend rund 13 Mio. qm Fläche. Dies entspräche einem Plus von fast 24 % seit 2005. Der Trend liegt weiterhin bei zentralen Lagen in Innenstädten, Stadtteillagen oder städtischen Quartieren. Auch der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien scheint trotz der Wirtschaftskrise solide, so dass in guten Lagen von einer hohen Nachfrage und Expansionsneigung ausgegangen wird.

Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen für ein solides Wachstum, das Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken eröffnet. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird aus demographischen Gründen erheblich zunehmen, denn die Lebenserwartung steigt weiter und jenseits des 70. Lebensjahres nimmt das Pflegerisiko exponentiell zu. Mit dieser Entwicklung können die vorhandenen Pflegepotentiale nicht mehr Schritt halten, so dass der Bedarf nach professioneller, vor allem stationärer Pflege, überdurchschnittlich steigt, wie bereits in den letzten Jahren zu beobachten. Bis zum Jahr 2015 müssten jährlich 30.000 bis 40.000 Pflegeplätze neu geschaffen werden, wofür eine Verdreifachung der jetzigen Bautätigkeit im Bereich der Seniorenimmobilien nötig wäre.

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.

Gemäß einer Umfrage der Landesbausparkassen bleibt der Wohnungsbau mit kontinuierlich sinkenden Neubauzahlen in Deutschland immer mehr hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Auf Basis der demographischen Entwicklung muss in den nächsten Jahren von einer weiter steigenden Anzahl privater Haushalte ausgegangen werden, so dass sich aus der Unterdeckung mit Wohnraum große Potentiale für den Wohnungsbau ergeben. Darüber hinaus spricht die Wohnimmobilie seit dem vierten Quartal 2008 vermehrt Kapitalanleger an, die in ihr eine Möglichkeit zur sicheren Geldanlage sehen.

Sofern sich die Gesamtwirtschaft unbeschadet von Auswirkungen aufgrund der Entwicklung an den Finanzmärkten weiterhin in robuster Verfassung darstellt, sieht der Vorstand aufgrund des marktgerechten Geschäftsmodells und der vorhandenen Projekt-Pipeline deutlich positive Entwicklungschancen für den relevanten Prognosezeitraum der nächsten beiden Geschäftsjahre.

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

In Fortführung der bisherigen Strategien wird das Unternehmen mittelfristig noch deutlicher erkennbar in der Organisation auf das Projektentwicklungsgeschäft ausgerichtet.

Die Projektentwicklung wird kurz- und mittelfristig durch verstärkte Kooperationen mit Partnern geprägt sein, die entweder regionale Kompetenzen haben, oder branchen-/ nutzerspezifische Stärken in gemeinsame Projektentwicklungen einbringen. Auf diesem Weg ist es vor dem Hintergrund unserer personellen Strukturen im Projektentwicklungsbereich möglich, unsere Wachstumsplanung umzusetzen.

In der langfristigen Betrachtung gehen wir davon aus, dass wir durch Erweiterungen von strategischen Geschäftspartnerschaften und geografisch erweitertem Geschäftsbereich ein deutliches Umsatzwachstum und damit eine einhergehende Ergebnissteigerung erreichen werden.

Sollten sich lukrative Geschäfte für das Ausland abzeichnen, werden auch diese ergebnisorientiert weiter verfolgt werden.

Wegen der aktuellen Marktlage wird die AVW umso mehr den Bereich der Revitalisierungs- und Bestandsimmobilien in Zentrums- oder attraktiven Peripherielagen forcieren. Ausgesuchte Objekte werden dem Unternehmen zur Bestandserweiterung zugeführt und als Renditeobjekt in der Gesellschaft belassen.

Im Berichtsjahr wurden über 90% der Umsatzerlöse im Bereich Projektentwicklung/Bau erzielt, der Anteil dieses Bereichs am Ergebnis ist entsprechend groß. Die daneben bestehenden Geschäftsbereiche (Vermietung, Immobilien- und Centermanagement, Übrige) haben einen deutlich geringeren Einfluss auf Umsatz und Ergebnis. Diese Verteilung wird auch für das kommende Geschäftsjahr erwartet.

Im Bereich Projektentwicklung/Bau befinden sich in aktueller Umsetzung die Projekte Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg mit einem Volumen für die AVW Immobilien AG von ca. € 24,7 Mio., das Fachmarktzentrum in Meißen mit einem Volumen von ca. € 20,2 Mio. sowie die Revitalisierung des City Centers in Gladbeck mit einem Volumen von € 8,5 Mio. Darüber hinaus befinden sich viel versprechende Projekte mit einem Volumen von ca. € 82 Mio. in Bearbeitung. Darüber hinaus wird der konsequente Weg der weiteren Reduzierung der Kosten fortgesetzt, so dass eine deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr 2009/2010 gegenüber 2008/2009 zu erwarten ist.

Infolge des nicht mit letzter Sicherheit über einen längeren Zeitraum hinweg prognostizierbaren Geschäftsverlaufs im Bereich der Immobilienentwicklung sind nicht alle Projekte, die im Geschäftsjahr 2010/2011 abzubilden sind, bereits vollumfänglich bekannt. Aufgrund der Marktlage und des Portfolios der derzeit von uns verfolgten, noch in einem Vorstadium befindlichen Projekte gehen wir jedoch von einem weiteren Umsatzwachstum und auf einen an die € 100 Mio. heranreichenden Umsatzbetrag aus. Auf Basis der sich aus der derzeitigen Kostenstruktur und der Fortschreibung der eingeleiteten Einsparungs- und Effizienzerhöhungsmaßnahmen leitet sich als geplantes Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010/2011 ein Gewinn im mittleren einstelligen Mio. Euro-Bereich ab.

9. Nachtragsbericht

Mit Wirkung vom 5. Mai 2009 ist Herr Frank Albrecht als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurückgetreten. Zum Nachfolger wurde Herr Kurt Lindemann bestellt.

Mit Wirkung vom 27. Juli 2009 wurde die Bestellung von Herrn Joachim Schwarz als Vorstandssprecher und gleichzeitig als Vorstand der Gesellschaft widerrufen.

Buxtehude, den 28. August 2009

(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 2008 bis 30. April 2009 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 31. August 2009

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer