



Zwischenbericht zum 31. Oktober 2011

AVW Immobilien AG
Hamburg

1. Allgemeine Grundlagen

Die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0005088900) werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Open Market im Segment Entry Standard sowie im Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart gehandelt. Die AVW Immobilien AG ist gemäß § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Nach § 17 Abs. 2 c) der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse ist die AVW Immobilien AG zur Veröffentlichung eines Zwischenberichtes innerhalb von drei Monaten nach dem Ende des ersten Halbjahres auf seiner Internetseite verpflichtet. Die Erstellung dieses verkürzten und nur in wesentlichen Kennzahlen dargestellten Zwischenberichts erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Berichtszeitraum betrifft den Sechsmontatszeitraum vom 01. Mai- bis 31. Oktober 2011. Als Vergleichszahlen wurde in Bezug zur Konzernbilanz der 30. April 2011, im Übrigen der Zeitraum vom 01. Mai- bis 31. Oktober 2010 dargestellt. Die Angaben erfolgen in Mio. Euro (Mio. €).

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Zwischenbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss zum 30. April 2011 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2011 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Zwischenbericht darstellt.

2. Kurzporträt 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 mehrern und langfristig zu sichern. Im Bereich der Gewerbe-, Kommunal- und Wohnungsimmobilen wurden seither 128 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von nahezu 1 Mrd. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 33jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW über eine ausgezeichnete Reputation im Markt und gilt als verlässlicher Partner im Immobiliengeschäft. Es bestehen zahlreiche Kooperationen und ausgezeichnete Beziehungen zu deutschen und internationalen Investoren. Das bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen 10 und 50 Millionen Euro. Es ist das grundsätzliche Ziel, die Objekte vor Baubeginn weitgehend zu vermieten und in der Regel auch bereits vorher zu verkaufen. Zudem übernimmt die AVW nach Fertigstellung der Objekte die Immobilienverwaltung und gegebenenfalls das Center-Management für die erstellten Objekte. Eine fundierte Marktkenntnis und detailliertes Wissen zu den jeweiligen Standorten sichern ein erfolgreiches Geschäft. Damit einher geht eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der Konzepte, Projekte und Objekte. Darüber hinaus trägt das hervorragende Netzwerk zu Entscheidungsträgern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung zum Unternehmenserfolg bei.

3. Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die Fertigstellung der im Bau befindlichen Objekte schreitet weiter voran. So konnten bei dem Projekt **Rothenburgsorter Marktplatz** in Hamburg bereits die ersten Mietflächen an ihre Nutzer übergeben werden. Die Caritas eröffnete das Pflegeheim und die Hamburger Sparkasse nahm ihre Geschäftsstelle in Betrieb. Die komplette Fertigstellung des Objektes wird im laufenden Geschäftsjahr erfolgen.

Auch das **Fachmarktzentrum in Meißen** entwickelt sich planmäßig. Die Mieter Medimax und REWE eröffneten noch im Jahr 2011 ihre Filialen; die Gesamteröffnung soll dann im März 2012 erfolgen.

Die Revitalisierung des **Schlei-Centers in Schleswig** hat einen Meilenstein erfahren. So konnte eine Teilfläche von rd. 2.000 qm an Media-Markt langfristig vermietet werden. Die Umbauarbeiten sind im Oktober abgeschlossen worden, so dass im November 2011 die Eröffnung erfolgen konnte. Mit diesem Ankermieter erhält das Objekt eine neue Attraktion im Herzen der Stadt Schleswig.

Die Vermietung für die Objektentwicklung des **Fachmarktzentrums in Weinheim** schreitet zügig voran. Die Verträge mit den wesentlichen Ankermietern sind verbindlich gezeichnet. Lediglich die Entwicklung der Bebauung hat sich aufgrund zusätzlichen behördlichen Abstimmungsbedarfs verzögert. Die zu diskutierenden Themen konnten zum aktuellen Zeitpunkt ausgeräumt werden.

Entgegen den ursprünglichen Annahmen haben sich bei der **innerstädtischen Projektentwicklung in Selb** aufgrund konzeptioneller, zusätzlicher Potenziale neue Abstimmungsprozesse ergeben, die - aus aktueller Sicht - für alle Beteiligten verbesserte wirtschaftliche Eckdaten ermöglichen.

In der derzeit sich deutlich im Ausbau befindlichen Projektpipeline ist u. a. auch der Neubau eines **innerstädtischen Fachmarktzentrums in Zittau** aufgeführt. Es wird erwartet, dass diese - aufgrund der planungsmäßigen und gesamtwirtschaftlichen Eckdaten spannende - Entwicklung noch im Kalenderjahr 2012 eine Genehmigungsreife erfahren soll.

4. Zukünftige Projekte

Die strategisch entschiedene bundesweite Expansion trägt nachhaltig ihre Früchte. So stehen derzeit verschiedene Neubauprojekte in den Bereichen Fachmarktzentren und Pflegeheime sowie äußerst interessante Revitalisierungen an, zu denen die AVW nach der jeweiligen Projektsicherung entsprechende Informationen geben wird. Dadurch entwickelt sich eine stetig wachsende Projektpipeline, die eine langfristige Auslastung der AVW sichert.

5. Die Halbjahreszahlen des Konzerns

Nachstehend werden die wesentlichen Kennziffern der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf konsolidierter Basis und nach dem Rechnungslegungsvorschriften der IFRS dargestellt.

a) Ertragslage

Der Umsatz konnte gegenüber der vergleichbaren Vorjahresperiode um 15 % gesteigert werden. Dies resultiert u. a. aus der Bautätigkeit und den Neuzugängen im Rahmen des Konsolidierungskreises.

Das Rohergebnis zeigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen leichten Rückgang. Dies resultiert aus dem Sachverhalt, dass zwei aktuelle Bauvorhaben kurz vor der Fertigstellung stehen und Umsatzrealisierungen zu wesentlichen Teilen erst nach dem Stichtag vorgenommen werden.

Der Grund für das im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € rückläufige Halbjahresergebnis liegt im Wesentlichen in noch nicht realisierten Erlösen durch die verzögerte Genehmigungslage bei den Neuprojekten. Des Weiteren kam es im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und erhöhten Finanzierungsaufwendungen durch die erst zum Ende des letzten Geschäftsjahres in den Konzern einbezogene AVW Grund AG und ihre Tochtergesellschaften, die im Rahmen der Anleiheemission erworben werden konnten sowie aus der sektoralen Erhöhung von Mietgarantien im Rahmen von Objektrevitalisierungen.

Konsolidierte Kennzahlen nach IFRS	01.05.-31.10.2011 in Mio. €	01.05.-31.10.2010 in Mio. €	Abweichung in %
Umsatzerlöse	14,9	12,9	+15%
Rohergebnis	4,1	4,9	- 16%
Ergebnis vor Steuern	-3,1	0,3	neg.
Konzerngesamtergebnis	-3,2	0,2	neg.

b) Vermögenslage

Neben dem negativen Ergebnis im ersten Halbjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 30. April 2011 ergeben.

Konsolidierte Kennzahlen nach IFRS	31.10.2011 in Mio. €	30.04.2011 in Mio. €	Abweichung in %
Eigenkapital	24	27	-12%
Bilanzsumme	132	133	- 1%

6. Ausblick

Es hat sich auch in diesem Berichtszeitraum als nachhaltig richtig erwiesen, die strategische Ausrichtung der bundesweiten Expansion im Bereich der Fachmarktzentren und Pflegeheime zu forcieren. Auf diese Weise ist bereits - neben den bereits schon initiierten Projektentwicklungen - eine attraktive Projektpipeline entstanden, die nicht nur Neuansiedlungen sondern auch die Entwicklung bevorzugter Revitalisierungen berücksichtigt.

Revitalisierungen im Projektbereich ermöglichen insbesondere, aufgrund der bereits geltenden Bau- und Nutzungsrechte, eine schnelle planerische Umsetzung und verkürzte Bauzeit, da in der Regel die vorhandene Substanz als Grundlage dient.

Die bereits in der Projektrealisierung befindlichen Objekte stellen ein Umsatzvolumen von rd. 76 Mio. € dar, so dass der Vorstand zuversichtlich ist, für das laufende Geschäftsjahr zum 30. April 2012 ein anspruchsvoll positives Ergebnis zu erzielen.

7. Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Die AVW Immobilien AG hat in Umsetzung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. November 2011 ihren Firmensitz von Buxtehude nach Hamburg verlegt und ist nunmehr im Handelsregister in Abteilung B des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer 121 125 eingetragen. Der Umzug selbst an die neue Adresse Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg ist im Dezember 2011 erfolgt.

Der Aufsichtsrat der AVW Immobilien AG hat in seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 einstimmig den Beschluss gefasst, Herrn Stefan Strubelt mit Wirkung zum 01. Januar 2012 zum weiteren Vorstandsmitglied, verantwortlich für den Bereich Bau, zu bestellen.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Folgende Personen gehörten im Berichtszeitraum dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (bis 07. September 2011)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt und
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade

Herr Jörn Reinecke hat mit Schreiben vom 07. September 2011 sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW Immobilien AG niedergelegt. Als Nachfolger wurde Herr Rolf Finkbeiner, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei mit Tätigkeitsschwerpunkten im Wirtschafts- und Steuerrecht, Ammersbek, im Rahmen der Hauptversammlung am 18. November 2011 von den Aktionären gewählt.

Zum Alleinvorstand der Gesellschaft war im Berichtszeitraum Herr Willy Koch, Detmold, bestellt.

9. Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung dieses Zwischenberichts erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet der Zwischenbericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen und das Verhalten anderer Marktteilnehmer. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 31. Januar 2012

Der Vorstand

Herausgeber

AVW Immobilien AG

Rothenburgsorter Marktplatz 1

20539 Hamburg

Tel.: +49 40 790 246-0

Fax: +49 40 790 246-200

info@avw-ag.de

www.avw-ag.de