



## **AVW Immobilien AG Buxtehude**

### **Konzern-Zwischenabschluss für das Geschäfts-Halbjahr vom 1. Mai 2008 bis 31. Oktober 2008**

#### **Fertigstellung des Mediterraneo in Bremerhaven**

Die AVW Immobilien AG hat am 9. Oktober 2008 das Mediterraneo Bremerhaven als themenorientiertes Erlebnis-Einkaufszentrum eröffnet. Mit der Fertigstellung des 8.600 m<sup>2</sup> großen Einkaufszentrums inmitten der touristisch geprägten „Havenwelten“ Bremerhavens als Teil des umfassenden städtischen Strukturprogramms hat die AVW Immobilien AG einen Meilenstein bei der Umsetzung ihrer innovativen und marktorientierten Nutzungskonzepte erreicht.

Das sich mit einer unverwechselbaren architektonischen Gestaltung mit vielen südländischen Elementen und einer 58 m hohen Glaskuppel als markantes Erkennungszeichen präsentierende Mediterraneo mit rund 40 verschiedenen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen und 500 PKW-Stellplätzen in der darunter befindlichen Tiefgarage wurde sehr gut angenommen. Nach der ersten Frequenzzählung im November vergangenen Jahres haben das Zentrum durchschnittlich 10.000 Besucher täglich aufgesucht.

Kommanditanteile von 94,9% an der betreffenden Objektgesellschaft für das Einkaufszentrum Mediterraneo wurden seinerzeit mit schuldrechtlicher Wirkung zum 30. April 2007 an einen institutionellen Investor veräußert. Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener finanzieller Probleme beim Investor wird über einen Weiterverkauf konkret verhandelt. Mit einem schluss ist noch im Februar 2009 zu rechnen, so dass bei der AVW Immobilien AG keine Belastungen aus diesem Vorgang zu erwarten sind.

#### **In Akquisition und Bearbeitung befindliche Projekte**

Bezogen auf das Stadtteilzentrum in Hamburg auf dem Rothenburgsorter Marktplatz wurden zwischenzeitlich umfangreiche Vorbereitungen für einen baldigen Baubeginn getroffen, u.a. wurden Ausschreibungen und Vergabeverhandlungen für die Leistungen vorgenommen. Nach den erfolgten Überprüfungen und Optimierungen der Struktur und Planung des Objektes wird die Vermietung der restlichen Flächen – rund 70 % der gewerblichen Flächen sind bereits vergeben – angegangen.

Weitere in der Bearbeitung befindliche Projekte werden – auch vor dem Hintergrund der veränderten Marktsituation – weitergehend optimiert und vorangetrieben. Bestimmte in der Akquisition befindliche Projekte wurden wegen erwarteter, nicht mehr zeitgemäßer Einstandskosten zurückgestellt. Aufgrund der veränderten Marktsituation sucht die AVW Immobilien AG die sich hieraus auch ergebenden Chancen für die Akquisition von geeigneten anentwickelten Projekten mit niedrigen Einstandskosten. Hier gibt es durchaus erhebliche Möglichkeiten zur Akquisition, die genutzt werden sollen.



## Property- und Centermanagement

Seit dem 01.01.2009 werden die Leistungen für das Property- und Centermanagement bezogen auf das Einkaufszentrum Haven Höövt in Bremen und das Holstein-Center in Itzehoe nicht mehr durch die AVW Immobilien AG erbracht. Damit entfällt von den insgesamt rund Euro 2,1 Mio. jährlichen Einnahmen aus Property- und Centermanagementleistungen ein Betrag von rund Euro 0,8 Mio. Die AVW Immobilien AG befindet sich dagegen in aussichtsreichen Gesprächen und Verhandlungen mit anderen möglichen Auftraggebern zur Akquisition von zusätzlichen Property- und Centermanagementleistungen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Kalenderjahr 2009 wieder neue Objekte für das Property- und Centermanagement zugeführt werden.

## Kosteneinsparungsprogramm

Die AVW Immobilien AG stellt sich auf veränderte Rahmenbedingungen des Marktes ein. Dies erfolgt neben der gezielten Akquisition neuer geeigneter Projekte auch durch Kostendisziplin und Durchsetzung von Einsparungen. Ein Kosteneinsparungsprogramm wird derzeit erarbeitet und dann umgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass nennenswerte Einsparungen mit Auswirkungen erstmals im Geschäftsjahr 2009/2010 feststellbar sein werden.

## KONZERN-ÜBERBLICK ZUM 31.10.2008

In T€ nach IFRS	01.05. - 31.10.2008	01.05. - 31.10.2007
Umsatzerlöse	12.205	17.740
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	2.868	4.221
Sonstige betriebliche Erträge	861	754
<b>Gesamte Erträge</b>	<b>15.934</b>	<b>22.715</b>
Materialaufwand	-11.869	-18.003
Personalaufwand	-2.919	-2.315
Planmäßige Abschreibungen	140	-61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.774	-2.290
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-2.488</b>	<b>46</b>
Beteiligungsergebnis	7	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	477
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	200	200
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-940	-325
Neubewertung Renditeliegenschaften	-4	5.458
Sonstige Steuern	-26	-3
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>-3.251</b>	<b>5.853</b>
Ertragssteuern	1.319	-843
Ergebnisanteile Minderheiten	-25	-47
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.957</b>	<b>4.963</b>
Konzerngewinnvortrag	9.391	3.318
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>7.434</b>	<b>8.281</b>
Ergebnis je Aktie	-0,15 €	0,43 €



- 3 -

Gegenüber dem noch in stärkerem Maße durch die Erstellung des Mediterraneo Bremerhaven geprägten Vorjahreszeitraum gingen die gesamten Erträge im Halbjahr vom 01.05.2008 bis zum 31.10.2008 um Euro 6,8 Mio. auf Euro 15,9 Mio. zurück. Das Betriebsergebnis (E-BIT) beläuft sich auch infolge außerordentlich erhöhter Personal- und sonstiger betrieblicher Aufwendungen auf Euro – 2,5 Mio. (Vorjahreszeitraum +/- 0,0 Mio.). Das Konzernergebnis ist unter Berücksichtigung des positiven Ertrags aus den Ertragssteuern (Verminderung der bilanzierten passiven latenten Steuern) mit Euro – 2,0 Mio. auszuweisen (Vorjahreszeitraum Euro 5,0 Mio. infolge der Neubewertung von Renditeliegenschaften). Unter Einbeziehung des Konzerngewinnvortrags ergibt sich ein Konzernbilanzgewinn von Euro 7,4 Mio. (Vorjahreszeitraum Euro 8,3 Mio.).

### **Kontakt**

AVW Immobilien AG

Vorstand

Kottmeierstraße 1

21614 Buxtehude

Tel. 04161 6424-0

Fax 04161 66032

E-Mail: [info@avw-ag.de](mailto:info@avw-ag.de)