

Basisprospekt
gemäß § 6 WpPG

**für das öffentliche Angebot von bis zu 180.000 auf den Inhaber lautenden
Teilschuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von
EUR 180.000.000,00**

der

AVW Immobilien AG
Hamburg

15. November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES BASISPROSPEKTS.....	7
	Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise	7
	Abschnitt B Die Emittentin	8
	Abschnitt C Wertpapiere.....	14
	Abschnitt D Risiken	17
	Abschnitt E Das Angebot.....	19
II.	RISIKOFAKTOREN	22
1.	Marktbezogene Risiken.....	22
	a) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten des AVW-Konzerns sowie ihrer Kunden auswirken.....	22
	b) Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes	23
2.	Risiken in Bezug auf die Emittentin	23
	a) Wertverluste im Immobilienbestand.....	23
	b) Vermietungsrisiko	23
	c) Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit.....	24
	d) Risiko, dass von der Emittentin oder von ihren Tochtergesellschaften erworbene Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren	25
	e) Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.	25
	f) Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.	26
	g) Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden	27
	h) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf den AVW-Konzern auswirken. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder Willy Koch und Stefan Strubelt und der	

	Mehrheitsaktionär Frank Albrecht, der wirtschaftlich eng mit der AVW Immobilien AG mit allen sich daraus ergebenden Risiken verflochten ist.	27
i)	Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten.	28
j)	Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie dass - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind	28
k)	Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen .	30
l)	Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein	30
m)	Sollte die AVW Immobilien AG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.....	31
n)	Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.	31
o)	Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften könnten auf Grund der sog. Zinsschranke nicht berechtigt sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.	32
p)	Die Gesellschaft ist Haftungsrisiken ausgesetzt, die aus der Begebung / Emission der Anleihe der AVW Grund AG über aktuell EUR 20,822 Mio. resultieren.....	32
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe	33
a)	Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes	33
b)	Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen	33
c)	Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen	33

d)	Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden	34
e)	Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger	34
f)	Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.....	34
g)	Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.....	34
h)	Die Mittelverwendungskontrolle ist darauf beschränkt, dass die Mittel aus der Anleihe bei erstmaliger Kontrolle nicht für konzernfremde Zwecke insbesondere Dividendenzahlungen und Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen verwendet werden; insbesondere ein Schutz im Fall der Insolvenz ist damit nicht gegeben. Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist insbesondere auf grobe Fahrlässigkeit und einen Betrag von EUR 4 Mio beschränkt.	35
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	36
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes	36
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	36
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	37
4.	Abschlussprüfer	38
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	38
6.	Einsehbare Dokumente.....	38
IV.	DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT	39
1.	Gegenstand des Angebots.....	39
2.	Rendite	40
3.	Mittelverwendungskontrolleur.....	41
4.	Informationen zum Angebot	41
5.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle.....	41
6.	Verkaufsbeschränkungen.....	42
7.	ISIN, WKN	42
8.	Übernahme / Vertriebsprovision	42
9.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	42
10.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	43
V.	ANLEIHEDOKUMENTATION	44
1.	Endgültige Angebotsbedingungen.....	44
2.	Anleihebedingungen	48

3.	Mittelverwendungskontrollvertrag.....	57
VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	64
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand	64
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin	64
3.	Konzernstruktur.....	65
4.	Angaben über das Kapital der Emittentin	65
5.	Organe.....	65
	a) Überblick	66
	b) Vorstand.....	66
	c) Aufsichtsrat	68
	d) Hauptversammlung	71
6.	Corporate Governance.....	71
7.	Hauptaktionäre.....	71
8.	Rechtliche Rahmenbedingungen	72
	a) Formvorschriften	72
	aa) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)	72
	bb) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	72
	cc) Baustellenverordnung (BaustellV)	73
	dd) Bundesdatenschutzgesetz.....	73
	b) Bauerrichtung.....	73
	aa) Bauträgervertrag	73
	bb) Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)	74
	cc) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	74
	c) Nutzung.....	74
	aa) Wohnungsraummietverhältnisse.....	74
	bb) Geschäftsraummietverhältnisse.....	76
	d) Abschreibung	76
VII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN	77
1.	Wichtigste Märkte.....	77
	a) Allgemeine Immobilienwirtschaft.....	78
	b) Handelsimmobilien/ Shopping Center.....	78
	c) Sozial-/ Seniorenimmobilien	79
	d) Wohnimmobilien.....	80
2.	Haupttätigkeitsbereiche.....	81
3.	Schlüsselpersonen.....	83
4.	Unternehmensstrategie.....	83

5.	Wettbewerbsstärken	84
6.	Wesentliche Verträge.....	84
7.	Investitionen.....	84
8.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden	84
VIII.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN	86
IX.	BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	88
1.	Allgemeiner Hinweis.....	88
2.	Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen	88
a)	Zinsen auf die Unternehmensanleihe	88
b)	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.....	89
3.	Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen	89
4.	Erbschaft- und Schenkungssteuern	90
5.	Sonstige Steuern	90
FINANZTEIL	F-1
GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN.....		G-1
UNTERSCHRIFTENSEITE		U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES BASISPROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise

A.1 Einleitung und Warnhinweise

*Die nachfolgende Zusammenfassung ist eine Einführung zu diesem Basisprospekt (nachfolgend auch **Prospekt** genannt). Sie fasst Informationen dieses Prospektes zusammen. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt lediglich einen Überblick und enthält nicht alle für den Anleger möglicherweise relevante Informationen des Prospektes. Anleger sollten daher jede Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen.*

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die AVW Immobilien AG, Hamburg (nachfolgend auch „**AVW Immobilien AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“, oder gemeinsam mit ihren Töchtern der „**AVW-Konzern**“ genannt) kann für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

A.2 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin wird für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilen, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur

endgültigen Platzierung in Deutschland, verwendet werden darf. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung endgültigen Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß den Endgültigen Angebotsbedingungen für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen.

Liste und Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs / der Finanzintermediäre, der / die den Prospekt verwenden darf / dürfen, wird in den endgültigen Angebotsbedingungen dargestellt, soweit dies bis dahin feststeht.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung bzw. der Übermittlung der endgültigen Angebotsbedingungen unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.avw-ag.de) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

Abschnitt B Die Emittentin

B.1 Juristische und Kommerzielle Bezeichnung der Emittentin

Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften treten im Rechtsverkehr unter der Geschäftsbezeichnung „AVW“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

B.2 Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft

Die AVW Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

B.4b Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist auswirken

Das aktuelle Frühjahresgutachten der Immobilienwirtschaft 2012 des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) vom 8. Februar 2012 sieht für die Immobilienbranche weiterhin die Problematik der Finanzierung und Regulierung. Zunehmendes Misstrauen der Banken untereinander und restriktivere Finanzierungsbedingungen auch für Immobilieninvestitionen seien bereits seit längerem zu beobachten. Hinzu komme, dass Regulierungsvorhaben wie Basel III für die Kapitalanforderungen von Banken,

Solvency II für die Kapitalanforderungen von Versicherungen, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011) zur Regulierung der Fonds-Branche und deren Umsetzung in Deutschland, mit der insbesondere offene Immobilienfonds abgeschafft werden sollen, neue Regulierungen für Derivate oder die von einigen Ländern geplante Finanztransaktionssteuer die deutsche Immobilienwirtschaft treffen, obgleich sie in den meisten Fällen nicht der primäre Adressat der Regulierungen ist.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss werde auf Ebene der nationalen und der europäischen Politik für die Belange der Immobilienwirtschaft werben und um eine maßvolle Regulierung kämpfen.

Auch für das Einzelhandelssegment zeichnet das Gutachten ein positives Bild. Manuel Jahn von GfK GeoMarketing prognostiziert einen leicht steigenden Einzelhandelsumsatz (Frühjahrgutachten ZIA e.V. vom 8. Februar 2012). Für Optimismus hinsichtlich einer nennenswerten Umsatzsteigerung gebe es aber keinen Anlass.

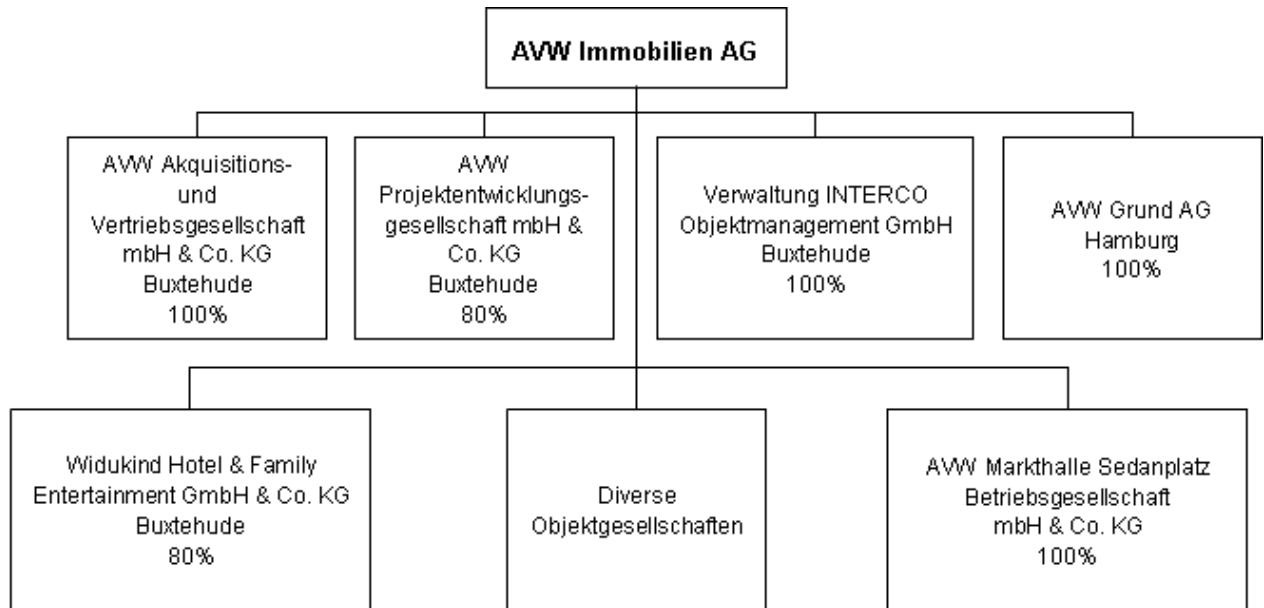
Durch die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern stabilen Umsätze und die guten makroökonomischen Rahmenbedingungen würden deutsche Einzelhandelsimmobilien bei nationalen wie internationalen Investoren gefragt bleiben. „Deutschland gilt weiterhin als sicherer Anlagehafen“, sagt Mattner Präsident des ZIA e.V. (Frühjahrgutachten ZIA e.V. vom 8. Februar 2012). Gefragt seien vor allem sichere Core-Handelsimmobilien (Handelsobjekte in sehr guten Lagen) wie Objekte in 1a-Lagen, profilierte Shoppingcenter oder Fachmarktzentren.

B.5 Beschreibung der Gruppe

Der AVW-Konzern besteht aus der AVW Immobilien AG als Muttergesellschaft sowie aktuell 6 operativ tätigen Tochtergesellschaften. Neben der AVW Immobilien AG und den Tochtergesellschaften gibt es noch (wechselnde) Projektgesellschaften im Konzern.

Der AVW Immobilien AG als Holding obliegt neben der eigenen operativen Tätigkeit die Gesamtkoordination der Unternehmensgruppe in allen Geschäftsbereichen.

Die Gesellschaftsstruktur des AVW-Konzerns ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



B.9 Gewinnprognosen- und Schätzungen

Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.

B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk

Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen bestehen.

B.12 Ausgewählte wesentliche historischen Finanzinformationen

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der AVW Immobilien AG sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30. April 2011 und 2012 übernommen, die auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher evtl. nicht auf zu den angegebenen Summen.

Ausgewählte Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Umsatzerlöse	31.758	28.661
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	181	1.628
Sonstige betriebliche Erträge	878	450
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-21.088	-21.392
Personalaufwand	-3.613	-3.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.028	-8.324
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.121	-4.456
Ergebnis vor Ertragssteuern	5.520	-2.169

Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)¹	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Immaterielle Vermögenswerte	1.212	1.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	107.083	97.789
Technische Anlagen	37	7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	796	1.044
Anteile an verbundenen Unternehmen	705	785
Beteiligungen	3.675	1.858
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	752	754
Aktive latente Steuern	2.816	6.086

¹ Diese Zahlen sind als Vorjahreszahlen des Konzernabschluss zum 30. April 2012 entnommen. Die Werte für den gleichen Zeitpunkt im Konzernabschluss zum 30. April 2011 weichen aufgrund von Anpassungen im Konzernabschluss zum 30. April 2012 hiervon ab, Hintergrund ist, dass bereits im Geschäftsjahren vor dem 1. Mai 2010 passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften zu hoch angesetzt wurden. Diese Anpassung wirkte eigenkapitalerhöhend, blieb jedoch ohne Auswirkung auf die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung (vgl. für nähere Ausführung Seite F-61-F-62).

Kurzfristige Vermögenswerte	18.244	17.561
Eigenkapital	30.282	26.943
Langfristige Schulden	37.189	72.271
Kurzfristige Schulden	67.848	34.851
Bilanzsumme	135.319	134.065

Ausgewählte Posten der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.947	-8.693
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-45.280	10.192
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	26.790	35
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-4.544	1.534

Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 30. April 2012 nicht wesentlich verschlechtert.

Es gab keine wesentlichen Veränderungen bei Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind.

B.13 Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind

Im zweiten Quartal 2012 hat die AVW Immobilien AG die Kreditusage einer regionalen Bank im Volumen von EUR 28 Mio. für den Bau eines Fachmarktzentrums erhalten. Durch diese Zusage ist sichergestellt, dass das Projekt planmäßig zur Umsetzung kommt. Bei diesem Projekt handelt es sich um den Neubau eines Fachmarktzentrums im Nord-Westen von Baden-Württemberg. Das Projektvolumen liegt bei rund EUR 40 Mio. Die Grundstücksgröße liegt bei rd. 69.000 qm und die Nutzfläche bei rd. 30.000 qm. Die Eröffnung des Objektes erfolgt in drei Abschnitten. Der letzte Abschnitt ist voraussichtlich im dritten Quartal 2013 geplant.

B.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe

Die Emittentin ist Konzernobergesellschaft des AVW-Konzerns. Die Ergebnisse der Tochterunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung auf die Muttergesellschaft zusammengefasst. Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin in direkter Weise hat nur die AVW Grund AG als Tochtergesellschaft, die mit einem Ergebnisabführungsvertrag direkt an die Emittentin gebunden ist.

B.15 Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Geschäftstätigkeit des AVW-Konzerns teilt sich in drei Segmente, nämlich in „Projektentwicklung/Bau“, in „Bestandshaltung“ und in „Immobilien und Center-Management“.

Segment Projektentwicklung/Bau

Das Segment Projektentwicklung/Bau umfasst die Geschäftsbereiche Projektentwicklung und Bau-durchführung/Baubetreuung. Das Geschäftsmodell des AVW-Konzerns ist darauf ausgelegt, Grundstücke zu erwerben, auf diesen Wohn-, Gewerbe- und Sozial-/Seniorenimmobilien zu errichten bzw. zu sanieren und zu modernisieren und die so bebauten/sanierten Immobilien anschließend zu veräußern. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Immobilienobjekten, die als zentrale Mieter Unternehmen aus dem Einzelhandelsbereich aufweisen wie Einkaufs- und Fachmarktzentren oder Shoppingcenter, sowie auf Immobilienobjekten, die für den Bereich Altenpflege genutzt werden. Dabei liegt das Investitionsvolumen grundsätzlich zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio.

Segment Bestandshaltung

Im Segment Bestandshaltung werden die eigenen temporär gehaltenen Immobilien des AVW-Konzerns vermietet und verwaltet. Dabei übernimmt der AVW-Konzern häufig auch das langfristige Management ihrer Projekte.

Segment Immobilien- und Center-Management

Das Segment Immobilien- und Center-Management umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Darüber hinaus sucht der AVW-Konzern auf Grundlage der von ihm erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte geeignete Mietergruppen für einzelne Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Der AVW-Konzern betreut sowohl eigene als auch fremde Immobilien und verwaltet diese. Über die allgemeine Immobilienverwaltung hinaus bietet der AVW-Konzern das vollständige Center-Management für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren an.

B.16 Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

Die Emittentin wird durch ihren Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht beherrscht.

B.17 Rating

Dieses Element entfällt, da ein Rating nicht vorliegt.

Abschnitt C Wertpapiere

C.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung

Bis zu 180.000 Inhaber-Teilschuldverschreibungen (die „**Teilschuldverschreibungen**“, die „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen auch die „**Anleihe**“) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 bis zu einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 180.000.000,00, in einer oder mehreren Tranchen, die auch unterschiedlich ausgestaltet sein können. Die Einzelheiten des Angebotes und der verschiedenen Tranchen, die in dieser Zusammenfassung noch offen sind, werden im Rahmen von noch zu veröffentlichenden, endgültigen Angebotsbedingungen (die „**Endgültigen Angebotsbedingungen**“) festgelegt. Die Wertpapierkennung wird in den Endgültigen Anleihebedingungen festgelegt.

C.2 Währung der Wertpapieremission

EUR

C.5 Übertragungsbeschränkungen

Dieses Element entfällt, da es keine Beschränkungen hinsichtlich der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.

C.8 Mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundene Rechte dar.

Rangordnung

Die Schuldverschreibungen sind nicht nachrangige Verbindlichkeiten der AVW Immobilien AG.

Rechte einschließlich Beschränkungen

Die Teilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags. Diese Rechte sind durch die Anleihebedingungen nicht über das hinausgehend beschränkt, was sich aus

dem anwendbaren Recht ergibt (dies umfasst etwa Regelungen des allgemeinen Zivilrechts zur Verjährung, Aufrechnung, Verwirkung, Treu und Glauben oder Regelungen des Insolvenzrechts).

Negativverpflichtung:

Die Anleihebedingungen enthalten Bestimmungen, wonach die Emittentin sich - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, keine Sicherheiten zur Besicherung von sogenannten Kapitalmarktverbindlichkeiten zu gewähren. Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne der Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen (insbesondere einschließlich Schuldscheindarlehen) oder sonstige Wertpapiere mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist

Mehrheitsbeschlüsse:

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Schuldverschreibungsgläubiger bindend sein kann.

C.9 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundenen Rechte dar.

nominaler Zinssatz

Die Teilschuldverschreibungen werden auf ihren Nennbetrag mit einem in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegten Zinssatz p.a. verzinst und sind jährlich zahlbar.

Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine

Diese Angaben werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts	Entfällt, da die Teilschuldverschreibungen festverzinsliche Wertpapiere sind und der Zinssatz sich nicht auf einen Basiswert stützt.
Rückzahlung	Diese Angaben werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.
Angabe der Rendite	Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.
Vertreter der Anleihegläubiger	Dieses Element entfällt, da die Anleihebedingungen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger nicht vorsehen

C.10 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die nachfolgende Übersicht vervollständigt die bereits dargestellten mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundenen Rechte.

Angaben zu derivativer Komponente	Dieses Element entfällt, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibung
-----------------------------------	--

gen enthalten.

C.11 Angabe über Zulassung zum Handel, Märkte

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr einbezogen werden.

Abschnitt D Risiken

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Teilschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

D.2 Risiken in Bezug auf die Emittentin

- Wertverluste im Immobilienbestand.
- Vermietungsrisiko.
- Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit.
- Risiko, dass von der Emittentin oder von ihren Tochtergesellschaften erworbene Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren.
- Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.
- Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.
- Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden.

- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf den AVW-Konzern auswirken. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder Willy Koch und Stefan Strubelt und der Mehrheitsaktionär Frank Albrecht, der wirtschaftlich eng mit der AVW Immobilien AG mit allen sich daraus ergebenden Risiken verflochten ist.
- Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten.
- Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie dass - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind.
- Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen.
- Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein.
- Sollte die AVW Immobilien AG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.
- Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.
- Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften könnten auf Grund der sog. Zins-schranke nicht berechtigt sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.
- Die Gesellschaft ist Haftungsrisiken ausgesetzt, die aus der Begebung / Emission der Anleihe der AVW Grund AG über aktuell EUR 20,822 Mio. resultieren.

D.3 Risiken in Bezug auf die Wertpapiere

- Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes.

- Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen.
- Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen.
- Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.
- Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger.
- Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.
- Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.
- Die Mittelverwendungskontrolle ist darauf beschränkt, dass die Mittel aus der Anleihe nicht für konzernfremde Zwecke insbesondere Dividendenzahlungen und Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen verwendet werden; insbesondere ein Schutz im Fall der Insolvenz ist damit nicht gegeben. Die Haftung des Mittelverwendungskontrollleurs ist insbesondere auf grobe Fahrlässigkeit und einen Betrag von EUR 4 Mio beschränkt.

Abschnitt E Das Angebot

Es erfolgt ein öffentliches Angebot in der Bundesrepublik Deutschland durch die AVW Immobilien AG.

E.2a Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse

Der Netto-Emissionserlös soll für Zwecke des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns, insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb und zur Bebauung von Grundstücken sowie zur laufenden Finanzierung des Geschäftsbetriebes verwendet werden.

E.3 Beschreibung der Angebotskonditionen

Emittentin: AVW Immobilien AG, Hamburg.

Öffentliches Angebot: In Deutschland erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Details werden in den endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt

Privatplatzierung:	Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten werden.
Angebotspreis:	100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00). Bei Zeichnung nach dem Emissionszeitpunkt zuzüglich etwaiger Stückzinsen.
Einbeziehung in den Börsenhandel:	Vor Durchführung und Abschluss des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel in den Freiverkehr einbezogen werden. Details werden in den endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.
Lieferung und Abrechnung:	Wird in den endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.
Verkaufsbeschränkungen:	<p>Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder</p>

die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

E.4 Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte

Die Emittentin beabsichtigt, nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die eventuell eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter könnten daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes haben, da die Höhe ihrer Vergütung eventuell u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger durch den Emittentin in Rechnung gestellt werden

Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Teilschuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die AVW Immobilien AG, Hamburg, und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der AVW Immobilien AG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Marktbezogene Risiken

a) **Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten des AVW-Konzerns sowie ihrer Kunden auswirken.**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Projekte leichter rechnen. Dies begünstigt die Kunden des AVW-Konzerns, deren Finanzierungen für den Kauf von Immobilien des AVW-Konzerns sich leichter rechnen. Wenn sich das Zinsniveau erhöht so kann dies dazu führen, dass dies negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat, weil Kunden aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten weniger Immobilien nachfragen oder Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen nachgefragt werden.

Der AVW-Konzern hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen. Diese sind ganz überwiegend langfristig und mit fester Verzinsung, so dass ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus sich nicht unmittelbar erheblich in den Finanzierungskosten des AVW-Konzerns niederschlagen wür-

de. Jedoch könnte bei der Aufnahme neuer Kredite oder der Verlängerung bestehender Kredite ein höherer Zinssatz gefordert werden als derzeit von der AVW Immobilien AG einkalkuliert.

Die AVW Immobilien AG beabsichtigt, Immobilien neben den durch die Anleihe erworbenen Mitteln unter Umständen auch durch Bankdarlehen zu finanzieren. Für diese Darlehen gelten die Ausführungen des vorstehenden Absatzes ebenfalls.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

b) Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Der AVW-Konzern ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und der insbesondere auch gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Lage. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder des AVW-Konzerns in Deutschland auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

2. Risiken in Bezug auf die Emittentin

a) Wertverluste im Immobilienbestand

Soweit sich Immobilien im Bestand der AVW-Konzerns befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die AVW Immobilien AG nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

b) Vermietungsrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern in Objekten des AVW-Konzerns nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen und/oder kalku-

lierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über die von dem AVW-Konzern derzeit oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

c) Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit

Die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften beabsichtigen, künftig in zunehmenden Umfang Grundstücke im Bestand zu halten. Es soll ein kontinuierlicher Bestandsaufbau in der Form erfolgen, dass ca. 1/3 der Projektentwicklungen langfristig dem Unternehmen als Bestand zur Verfügung steht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Grundstücke mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Bodenverunreinigungen können Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Erwerber der Immobilien auslösen. Auch kann der AVW-Konzern zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und/oder Kriegslasten verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch den AVW-Konzern und ohne Rücksicht, ob Regressansprüche gegen Dritte bestehen, zu erfüllen. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können betriebliche Abläufe beeinflussen, Bauprojekte erheblich verzögern oder unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen an den von dem AVW-Konzern gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken.

Schließlich muss die AVW Immobilien AG oder ihre jeweilige Tochtergesellschaft als Bauherr bestimmte private und öffentlich-rechtliche Vorschriften zur Sicherung der Baustelle einhalten. Verstöße können zu Schadensersatzforderungen oder auch zu Bußgeldern führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

d) Risiko, dass von der Emittentin oder von ihren Tochtergesellschaften erworbene Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren

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. Der AVW-Konzern lässt seine Immobilien beim Erwerb und auch fortlaufend jährlich gutachterlich bewerten. Die AVW Immobilien AG könnte trotzdem Immobilien beim Erwerb zu hoch bewerten und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

e) Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.

Derzeit generiert der AVW-Konzern den wesentlichen Teil ihres Umsätze aus wenigen großen Projekten, in denen große Immobilienkomplexe entwickelt und um- oder neugebaut werden. Der Geschäftserfolg hängt also sowohl in jedem Geschäftsjahr als auch generell wesentlich von diesen einzelnen Projekten ab. Das Geschäft mit großen Immobilienprojekten ist stark von Einzelfaktoren beeinflusst, wie z.B. der baurechtlichen Genehmigungslage, Erfolg oder Misserfolg bei der Projektentwicklung sowie Problemen im konkreten Bauprozess, z.B. bei der Einholung notwendiger (Bau-) Genehmigungen etc. Schon der Ausfall eines Projekts oder Probleme oder Verzögerungen bei der Fertigstellung eines Projekts können ganz erheblich zu Umsatz- und / oder Ertragsausfällen oder -verschiebungen führen. Darüber hinaus könnten sich der Ausfall eines oder Verzögerungen bei Projekten erheblich negativ auf die Liquiditätslage der AVW Immobilien AG auswirken, insbesondere wenn für die Abwicklung dieser oder anderer Projekte Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht mehr bedient werden können oder vorzeitig fällig gestellt werden.

Auftraggeber für ein Projekt könnten z.B. aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten ihre Zahlungs- und Abnahmepflichten gegenüber der AVW Immobilien AG aus einem Bauprojekt nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen. Das Projekt und / oder der Eingang von Zahlungen aus einem Projekt könnte somit verzögert werden, Zahlungen vollständig ausfallen oder ein Projekt nicht abgeschlossen werden.

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Jahren dauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

Der AVW-Konzern vereinnahmt in seinen jährlichen IFRS-Konzernabschlüssen nach der sogenannten Percentage of Completion-Methode Umsätze aus den Projekten nach Baufortschritt. Wenn es zu Verzögerungen oder sonstigen nachteiligen Entwicklungen in Bezug auf die Projekte kommt, könnte dies in negativen Fällen auch dazu führen, dass sich die entsprechend vorgenommenen Bilanzierungen nachträglich als unzutreffend erweisen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

f) Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.

Der AVW-Konzern hat im Rahmen des Projektgeschäfts einen großen Finanzierungsbedarf, der entweder durch Anzahlungen und Baufortschrittszahlungen von Kunden oder durch andere Zwischenfinanzierungen bis zum Zeitpunkt der technischen und rechtlichen Abnahme und Zahlung der Vergütung der Projekte gesichert werden muss. Gerade neu anlaufende Bauprojekte haben schon bereits vor Baubeginn einen sehr hohen Liquiditätsbedarf, der sich auch nicht immer sicher kalkulieren lässt. Der AVW-Konzern kann bisher nur in eingeschränktem Umfang auf Projektzwischenfinanzierungen durch Banken zurückgreifen. Sollte es dem AVW-Konzern nicht gelingen, Finanzierungen für die Abwicklung ihrer Projekte zu erhalten, wäre sie nicht mehr in der Lage, Großprojekte im angestrebten Umfang abzuwickeln.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

g) Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden

Im Bereich der Projektentwicklung ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilt werden. Hierbei ist die Gesellschaft teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

h) Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf den AVW-Konzern auswirken. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder Willy Koch und Stefan Strubelt und der Mehrheitsaktionär Frank Albrecht, der wirtschaftlich eng mit der AVW Immobilien AG mit allen sich daraus ergebenden Risiken verflochten ist.

Die Vorstände der AVW Immobilien AG, Herr Willy Koch und Herr Stefan Strubelt, verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte, die maßgeblich zum erfolgreichen Wirtschaften des AVW-Konzerns beitragen. Sollten die Vorstände nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die AVW Immobilien AG dies kurzfristig kompensieren könnte.

Es besteht eine enge wirtschaftliche Verbindung mit dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht. In der Vergangenheit wurde z.B. ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse mit Personen und Unternehmen realisiert, die dem Mehrheitsaktionär der AVW Immobilien AG, Herrn Frank Albrecht, Hamburg, nahe stehen. Des Weiteren hat Herr Albrecht in der Vergangenheit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten des AVW-Konzerns Bürgschaftserklärungen abgegeben, aktuell bestehen Bürgschaften in Höhe von mehreren Millionen Euro. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat Herr Albrecht dem AVW-Konzern durch Forderungsverzichte weiteres Eigenkapital zugeführt sowie in 2011 ca. EUR 5 Mio. der von der AVW Grund AG angegebenen Anleihen gezeichnet und die Platzierung durch eine entsprechende Zeichnungsgarantie unterstützt. Der AVW-Konzern hat in erheblichem Umfang Immobilien von Herrn Albrecht erworben und hieraus noch Verbindlichkeiten offen. Herr Albrecht steht dem AVW-Konzern des Weiteren auch im Tagesgeschäft mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten zur Verfügung und unterstützt den AVW-Konzern sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Projekten und nimmt so aktiv Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung und Richtung. Sollte Herr Albrecht

seine Unterstützung für die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften beenden, könnte dies dazu führen, dass ein Teil des Umsatzes ausbleibt und/oder Finanzierungen mangels Sicherheiten durch Herrn Albrecht nicht oder nicht mehr zu den aktuellen Konditionen aufgenommen werden können. Des Weiteren könnte sich die fehlende Unterstützung durch Herrn Albrecht negativ auf die Geschäftstätigkeit insbesondere im Bereich Immobilienerwerb und -veräußerung auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- i) **Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten.**

Als Unternehmen, das in der Projektentwicklung tätig ist, ist die AVW Immobilien AG davon abhängig, Objekte, die für ihr Geschäftsmodell von Interesse sind, zu identifizieren und zu auskömmlichen Preisen erwerben zu können. Es ist nicht auszuschließen, dass es dem AVW-Konzern künftig nicht gelingt, Immobilien für zu entwickelnde Projekte generell oder zu wirtschaftlichen Konditionen zu erwerben, etwa weil ihr diese aus ihrem Netzwerk bestehend aus Maklern, Kontakten in Kommunen und anderen Vermittlern, nicht mehr angeboten werden oder sie sonst nicht in der Lage ist entsprechende Grundstücke zu identifizieren und / oder zu auskömmlichen Preisen zu erwerben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- j) **Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie dass - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind**

Die von der AVW Immobilien AG angebotenen Dienstleistungen, insbesondere die Planung und der Bau von Immobilienprojekten, könnten mit Fehlern behaftet sein. Da die AVW Immobilien AG in wesentlichen Projekten als Generalübernehmer agiert, haftet sie regelmäßig für den gesamten Zustand der Anlage. Somit haftet sie gerade bei Großprojekten nicht nur für eigene Fehler, sondern auch für Subunternehmer und zugekaufte Kompetenzen sowie erworbene Materialien. Hieraus können sich künftig erhebliche Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die AVW Immobilien AG ergeben. Solche Vorfälle könnten darüber hinaus dazu führen, dass negative Informationen über den AVW-Konzern und seine Projekte verbreitet werden, die die Marktakzeptanz von Projekten der AVW Immobilien AG beeinträchtigen könnten.

Die AVW Immobilien AG ist im Falle eines Gewährleistungsregresses von der Bonität ihrer Subunternehmer und Lieferanten abhängig. Fehlt es an ausreichender Bonität des jeweiligen Schadensverursachers, kann es zu Ausfällen bei eventuellen Regressforderungen der AVW Immobilien AG kommen.

Für eventuelle Gewährleistungsverpflichtungen der AVW Immobilien AG wurden vorsorglich Rückstellungen in der Konzernbilanz zum 30. April 2012 nach IFRS gebildet, die sich aber als nicht ausreichend erweisen könnten.

In Projektverträgen werden Vertragsstrafenansprüche gegen die AVW Immobilien AG für den Fall vereinbart, dass die vertraglichen Fristen zur Fertigstellung der Anlage nicht eingehalten werden. Für den Fall, dass sich die Fertigstellung der Anlagen verzögert, könnte die AVW Immobilien AG daher Vertragsstrafenzahlungen schulden. Das gilt auch dann, wenn die AVW Immobilien AG die Verzögerung nicht zu verschulden hat. Daneben können Schadensersatzansprüche in solchen Fällen zusätzlich entstehen.

Häufig gibt die AVW Immobilien AG gegenüber den Erwerbern von Immobilien Erstvermietungsgarantien ab. Das sind Garantien gegenüber dem Erwerber der Immobilie, dass bei Übergabe der Immobilie diese zu einer bestimmte Quote oder vollständig zu bestimmten Mindestkonditionen vermietet ist. Daneben wurden in der Vergangenheit auch Mietgarantien mit Laufzeiten von mehreren Jahren abgegeben. Damit wird ein bestimmter Umfang an Mieteinnahmen für eine Immobilie garantiert, die die AVW Immobilien AG oder eine ihrer Tochtergesellschaften entwickelt und veräußert hat. Wird tatsächlich dieser Level unterschritten, so muss die Immobilien AG für die Differenz eintreten. Für die Zukunft ist die Abgabe nur noch von Erstvermietungsgarantien und nicht mehr von länger laufenden Mietgarantien beabsichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die AVW Immobilien AG aus abgegebenen Garantien in Anspruch genommen wird.

Der AVW-Konzern hat in der Vergangenheit mehrfach Immobilien erworben, bei denen für den Veräußerer ein Rückkaufsrecht zu vorab vereinbarten Konditionen besteht, wenn der AVW-Konzern gegen bestimmte Pflichten aus dem Kaufvertrag verstößt. Des Weiteren wurden Immobilien im Wege der Übertragung von Kommanditbeteiligungen in der Vergangenheit mehrfach derart veräußert, dass der Erwerber ein Recht hat, die Immobilien an den AVW-Konzern zu vorab bestimmten Konditionen zurück zu veräußern bzw. es wurde den Erwerbern ein Rücktrittsrecht eingeräumt, wenn bestimmte Bedingungen nicht erfüllt sind. Es besteht daher die Gefahr, dass der AVW-Konzern verpflichtet ist, Immobilien zurück zu nehmen oder zurück zu erwerben und dass die jeweiligen Geschäfte zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen erfolgen oder sich sonst hieraus wirtschaftliche Nachteile ergeben können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

k) Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen

Vor der Kammer für Handelssachen beim Landgericht Hamburg ist derzeit ein Verfahren zwischen der AVW Immobilien AG und den Käufern eines Einkaufszentrums in Bremen anhängig. Die von den Käufern erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt EUR 3,9 Mio., unter anderem wegen des Fehlens vereinbarter Beschaffenheit des Einkaufszentrums. Im Geschäftsjahr zum 30. April 2012 bestehen hierfür Rückstellungen in Höhe von EUR 400.000,00.

Somit ist der AVW-Konzern dem Risiko ausgesetzt, dass er aus Rechtsstreitigkeiten zu Zahlungen in erheblicher Höhe verpflichtet sein könnte. Dieser Umstand könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

l) Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein

Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten in Zukunft gefährdet sein. Wenn durch Kapitalmaßnahmen und / oder Aktienkäufe innerhalb von 5 Jahren mehr als 25 Prozent des Grundkapitals oder der Stimmrechte an einen Erwerber oder diesem nahestehenden Person oder eine Erwerbergruppe mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden, sind gemäß § 8c KStG insoweit, d.h. in Höhe des entsprechenden Anteils, Verlustvorträge nicht mehr abziehbar. Übersteigt die Grundkapital- bzw. Stimmrechtsübertragung an einen Erwerber bzw. eine Erwerbergruppe innerhalb von 5 Jahren 50 %, so sind die Verlustvorträge vollständig nicht mehr abziehbar. Sollten Verlustvorträge in größerem Umfang teilweise oder vollständig nicht mehr abziehbar sein, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- m) Sollte die AVW Immobilien AG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.**

Im Konzernabschluss der AVW Immobilien AG zum 30. April 2012 wurden aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von für körperschaftsteuerliche Zwecke und für gewerbsteuerliche Zwecke angesetzt. Nach IAS 12.34 ist ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste in dem Umfang zu bilanzieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können. Wirtschaftlich betrachtet beinhaltet der Posten den zukünftigen ökonomischen Vorteil aus der der Verrechnung künftiger steuerlicher Ergebnisse mit bestehenden Verlustvorträgen. Voraussetzung für den Ansatz aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ist damit, dass in entsprechender Höhe Verlustvorträge rechtlich unbestritten sind und dass auch zukünftig nach steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften Gewinne mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erzielt werden, die mit den Verlustvorträgen verrechnet werden können.

Sofern sich zukünftig eine abweichende Einschätzung ergibt, z.B. weil Verlustvorträge infolge von Feststellungen steuerlicher Außenprüfungen entfallen oder weil sich die geplanten steuerlichen Gewinne nicht oder nur teilweise realisieren lassen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern ganz oder teilweise abzuschreiben sind. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- n) Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.**

Steuerliche Außenprüfungen haben bei dem AVW-Konzern zuletzt für die Geschäftsjahre 2004 bis 2006 stattgefunden.

Es könnte aufgrund unterschiedlicher Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen, die zu einer kurzfristigen Liquiditätsbelastung führen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG haben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

o) Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften könnten auf Grund der sog. Zinsschranke nicht berechtigt sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.

Der Zinssaldo des Organkreises der AVW Immobilien AG hat in der Vergangenheit die Freigrenze von EUR 3 Mio. nicht überstiegen. Für die Zukunft, insbesondere nach der Emission der Anleihe, kann ein Überschreiten der Freigrenze nicht ausgeschlossen werden.

Ein Verfehlen des Eigenkapitalquoten-Vergleichs hätte zur Folge, dass die Zinsaufwendungen nur noch bis zur Höhe von 30% des EBITDA abziehbar sind. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

p) Die Gesellschaft ist Haftungsrisiken ausgesetzt, die aus der Begebung / Emission der Anleihe der AVW Grund AG über aktuell EUR 20,822 Mio. resultieren

Die AVW Immobilien AG hat für die Anleiheemission der Tochtergesellschaft AVW Grund AG aus 2011 über bis zu EUR 50.830 Mio., platziert mit EUR 20.822 Mio. eine Garantie übernommen.

Die Nichtzahlungen von Zinsen (jeweils zum 1. Juni 2013, 1. Juni 2014, 1. Juni 2015 und 1. Dezember 2015) und/oder Rückzahlung am Fälligkeitstag 30 November 2015 durch die AVW Grund AG weil Bestandsimmobilien nicht wie erwartet zu liquidierenden Mitteln führen würde zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung der AVW Immobilien AG führen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG haben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AVW-Konzerns und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

3. Risiken in Bezug auf die Anleihe

a) Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes

Bisher besteht für die Teilschuldverschreibungen kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder ein solcher anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr keinen staatlich organisierten Markt für die Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Teilschuldverschreibungen ein erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot auf Dauer kein aktiver Handel für die Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen

Der Kurs der Teilschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse oder Zinsen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibung weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

c) Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. müssten bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden.

d) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

e) Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen mit Mehrheitsbeschluss, verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

f) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Teilschuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Teilschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

g) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegen gesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Teilschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen führen.

- h) Die Mittelverwendungskontrolle ist darauf beschränkt, dass die Mittel aus der Anleihe bei erstmaliger Kontrolle nicht für konzernfremde Zwecke insbesondere Dividendenzahlungen und Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen verwendet werden; insbesondere ein Schutz im Fall der Insolvenz ist damit nicht gegeben. Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist insbesondere auf grobe Fahrlässigkeit und einen Betrag von EUR 4 Mio beschränkt.**

Die Mittel aus den Schuldverschreibungen werden an einen Mittelverwendungskontrolleur ausgezahlt. Dieser darf die Mittel an die Emittentin weitergeben, wenn diese die Mittel für Konzernzwecke jeglicher Art verwenden will. Hierunter fallen Immobilienerwerbe ebenso wie sämtliche sonstige Formen der Finanzierung der Bedürfnisse des AVW-Konzerns. Ausgenommen sind nur konzernfremde Zwecke, insbesondere Dividendenzahlungen und Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen. Auch in dem Fall, dass die Emittentin insolvent würde, könnten u.U. durch die Emittentin die Mittel aus der Anleihe, die bis dahin noch nicht abgerufen wurden, vom Mittelverwendungskontrolleur vollumfänglich herausverlangt werden und die Anleihegläubiger wären auf die Insolvenzquote verwiesen. Eine Kontrolle nach der erstmaligen Verwendung findet nicht statt.

Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist insbesondere auf grobe Fahrlässigkeit und einen Betrag von EUR 4 Mio beschränkt.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes

Die AVW Immobilien AG, Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die AVW Immobilien AG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussagen des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, und ihren Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin, und des AVW-Konzerns und auf die Branche, in der der AVW-Konzern tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der AVW Immobilien AG angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen des AVW-Konzerns wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der AVW Immobilien AG zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Der AVW-Konzern könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, seine finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Emittentin tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern des AVW-Konzerns oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

4. Abschlussprüfer

Zum Abschlussprüfer der Emittentin für das Geschäftsjahr, das zum 30. April 2012 endete, wurde die Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Valentinskamp 70, 20355 Hamburg (vormals: Neumühlen 11, 22763 Hamburg) („**Nörenberg Schröder GmbH**“) bestellt. Der Jahresabschluss zum 30. April 2012 nach HGB sowie die Konzernabschlüsse zum 30. April 2011 und 2012 nach IFRS wurden von der Nörenberg Schröder GmbH jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Nörenberg Schröder GmbH ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“ und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

6. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der Emittentin, der AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Emittentin;
- (ii) die Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat;
- (iii) die geprüften Konzernabschlüsse (nach IFRS) der Emittentin für die am 30. April 2011 und 2012 abgeschlossenen Geschäftsjahre;
- (iv) der geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der Emittentin für das am 30. April 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (v) die Anleihebedingungen;
- (vi) der Mittelverwendungskontrollvertrag zwischen der Emittentin und der RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft.

IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Basisprospekts und der jeweiligen Endgültigen Angebotsbedingungen (die „**Endgültigen Angebotsbedingungen**“), in denen die Daten, Werte und Ausstattungsvarianten der konkret emittierten Tranchen an Teilschuldverschreibungen festgelegt werden, ist das öffentliche Angebot von Teilschuldverschreibungen der AVW Immobilien AG (die „Teilschuldverschreibungen“). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit einem in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegten Zinssatz verzinst. Eine Tranche umfasst dabei alle Teilschuldverschreibungen, die unter einer Fassung an Endgültigen Angebotsbedingungen ausgegeben wurden. Die Teilschuldverschreibungen können in einer oder mehreren, auch unterschiedlich ausgestalteten Tranchen ausgegeben werden. Jede Tranche wird aus Teilschuldverschreibungen bestehen, die in allen Aspekten identisch sind, wobei auch mehrere untereinander verschiedene Tranchen gleichzeitig angeboten und ausgegeben werden können. Die Einzelheiten jeder Tranche werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt. Das Maximalvolumen der gemäß diesem Basisprospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 180 Mio. Die Laufzeit wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt. Der Angebotspreis beträgt EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung (entspricht 100 % des Nennwertes). Bei Zeichnung nach dem Emissionszeitpunkt zuzüglich etwaiger Stückzinsen. Der Erwerb der Schuldverschreibungen erfolgt direkt über die AVW Immobilien AG. Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können die Interessenten bis zu dem in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegten Datum der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufvertrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln und den Kaufpreis bis zu dem in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegten Datum an die Emittentin überweisen. Zusätzlich kann es weitere in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegte Möglichkeiten geben, die Teilschuldverschreibung zu erwerben. Bei Vorliegen bestimmter, in den Anleihebedingungen dargestellter Kündigungsgründe, sind Anteilsgläubiger berechtigt, ihre Schuldverschreibungen zu kündigen. Der Emittentin steht in ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Teilschuldverschreibungen insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist sowie der Rückzahlungsbetrag für den Fall einer vorzeitigen Kündigung werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt. Die emittierten Wertpapiere haben alle den gleichen Rang wie die übrigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der AVW Immobilien AG. Um Ansprüche auf Rückzahlung des Kapitals und Zahlung von Zinsen geltend zu machen, gilt eine Frist zur Vorlegung der Globalurkunde von einem Jahr ab dem jeweiligen Fälligkeitstag. Hierzu muss gegebenenfalls der Anleger seiner Bank den Auftrag erteilen, die Clearstream Banking AG dazu anzuweisen, die Globalurkunde vorzulegen. Die Zinsansprüche

und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag für Zeichnungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer noch nicht erfolgten Beschlussfassung des Vorstands der AVW Immobilien AG. Das Datum der Beschlussfassung wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen angegeben werden. Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere - auch vorrangige - Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigender Wertpapierprospekt erstellt werden, und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

Die Emittentin wird für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilen, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland, verwendet werden darf. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung endgültigen Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß den Endgültigen Angebotsbedingungen für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen.

Liste und Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs / der Finanzintermediäre, der / die den Prospekt verwenden darf / dürfen, wird in den endgültigen Angebotsbedingungen dargestellt, soweit dies bis dahin feststeht.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung bzw. der Übermittlung der endgültigen Angebotsbedingungen unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.avw-ag.de) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

2. Rendite

Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transakti-

onskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Berücksichtigung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

3. Mittelverwendungskontrolleur

Die Emittentin wird im Zusammenhang mit der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen einen Mittelverwendungskontrollvertrag mit der RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft abschließen. Der Entwurf des Mittelverwendungskontrollvertrags ist abgedruckt unter Abschnitt V. unter Punkt 4.

Sobald die Mittel aus der Anleihe von den Gläubigern eingezahlt sind, werden diese auf einem Treuhandkonto des Mittelverwendungskontrolleurs verwahrt. Der Mittelverwendungskontrolleur hält die Mittel auf diesem Konto treuhänderisch für die Anleihegläubiger und die Emittentin. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung für Zwecke des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns, insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb und zur Bebauung von Grundstücken sowie zur laufenden Finanzierung ihres Geschäftsbetriebes zu verlangen. Die Anleihegelder dürfen nicht für die Finanzierung konzernfremde Zwecke verwendet werden. Solch konzernfremde Zwecke stellen insbesondere die Rückführung von Gesellschafterdarlehen oder Dividendenzahlungen dar

Diese zweckentsprechende Mittelverwendung überwacht der Mittelverwendungskontrolleur.

4. Informationen zum Angebot

In Deutschland sollen die Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Weiterhin werden möglicherweise die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international durch die Emittentin oder durch von der Emittentin beauftragte Dritte angeboten. Die Kriterien und die Meldung der Zuteilung werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

5. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung und Abschluss des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel in den Freiverkehr einbezogen werden. Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die

bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main hinterlegt wird. Die Zahlstelle wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

6. Verkaufsbeschränkungen

Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

7. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN) und Wertpapierkennnummer (WKN) werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

8. Übernahme / Vertriebsprovision

Soweit Teilschuldverschreibungen über Dritte platziert werden, wird die Emittentin mit diesen Dritten einen Vertriebsvertrag abschließen. Die Dritten werden eine Provision abhängig von der Höhe des Bruttoplatzierungserlöses erhalten.

9. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die Emittentin beabsichtigt, nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die eventuell eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter könnten daher ein geschäftliches Interesse

an der Durchführung des Angebotes haben, da die Höhe ihrer Vergütung eventuell u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

10. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die Höhe der Emissionskosten wird für jede einzelne Tranche in den endgültigen Angebotsbedingungen angegeben. Demgemäß steht auch die Höhe des Netto-Emissionserlöses noch nicht fest und wird in den endgültigen Angebotsbedingungen für jede einzelne Tranche angegeben werden.

Der Netto-Emissionserlös soll für Zwecke des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns, insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb und zur Bebauung von Grundstücken sowie zur laufenden Finanzierung des Geschäftsbetriebes verwendet werden.

V. ANLEIHEDOKUMENTATION

1. Endgültige Angebotsbedingungen

Die nachfolgenden Angaben stellen ein Muster der jeweiligen Endgültigen Angebotsbedingungen zu diesem Basisprospekt vom [•] dar, wobei die mit einem Platzhalter ([•]) gekennzeichneten Stellen nachgetragen werden.

Die Endgültigen Angebotsbedingungen werden unter www.avw-ag.de veröffentlicht.

Endgültige Angebotsbedingungen Nr. [•]

der

[•] % Unternehmensanleihe [•]/[•]

zum

Basisprospekt gemäß § 6 WpPG

vom [•]

der

AVW Immobilien AG

Hamburg

für das öffentliche Angebot von

[•] auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen

mit einem Gesamtnominalbetrag von

EUR [•]

ISIN DE [•] – WKN [•]

Dies sind die Endgültigen Angebotsbedingungen für die Emission von Inhaberschuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, unter dem Basisprospekt vom [•]. Die Endgültigen Angebotsbedingungen sind im Zusammenhang mit dem vorgenannten Basisprospekt und etwaigen Nachträgen zu lesen. Der Basisprospekt sowie die Nachträge sind unter www.avw-ag.de einsehbar und Kopien können von der Gesellschaft unter der Adresse AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, angefordert werden. Der Basisprospekt ist in Zusammenhang mit den endgültigen

Bedingungen zu lesen, um sämtliche Angaben zu erhalten. Den Endgültigen Bedingungen ist eine Zusammenfassung für die einzelne Emission beigefügt.

Emittentin:	AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1 ,20539 Hamburg
Volumen und Stückelung:	Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [•] (in Worten: Euro [•]) ist in bis zu [•] Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Der Vorstand hat am [•] über die Emission dieser Anleihe beschlossen. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.
Emissionstermin:	Voraussichtlich am [•] wird der Vorstand eine Globalurkunde bei der Clearstream Banking AG hinterlegen und voraussichtlich am [•] durch Begebungsbeschluss die bis dahin gezeichneten und zugeteilten Teilschuldverschreibungen emittieren.
Ausgabetermin (Zinslaufbeginn):	[•]
Zinstermine:	[•]
Erster / Letzter Zinszahlungstag:	[•]
Rückzahlung/Fälligkeitsdatum:	Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen am [•] zum Nennbetrag zurückgezahlt. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen zu den folgenden Terminen vorzeitig kündigen: [•] Der Rückzahlungsbetrag bei vorzeitiger Kündigung beträgt [•].
Verzinsung:	[•] % p.a.
Angebotszeitraum:	Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am [•] und endet am [•]. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter

www.avw-ag.de bekannt gegeben.

Zeichnung:	Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können Interessenten bis zum [•] der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufantrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln. Zusätzlich gibt es folgende Möglichkeiten die Teilschuldverschreibungen zu erwerben: [•].
Zuteilung:	Die Emittentin wird nach folgenden Kriterien über die Zuteilung entscheiden: [•] Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung auf das von dem Anleger im Kaufantrag genannte Konto erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.
Währung der Anleihe:	EUR
Börsennotierung:	Die Gesellschaft beabsichtigt die Einführung der Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr an der [•] Wertpapierbörse.
Zahlstelle	[•]
ISIN / WKN:	[•]
Lieferung und Abrechnung:	Der Kaufpreis ist bis zum [•] an die Emittentin zu überweisen. Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich zu folgendem Datum auf folgende Weise geliefert und abgerechnet: [•].
Emissionskosten / Netto-Emissionserlös:	[•]
Platzierung über Dritte:	Für die Platzierung über Dritte wurden die folgenden Vertriebsverträge abgeschlossen: [•]

Liste und Identität Finanzintermediäre:

Liste und Identität der Finanzintermediäre, die den Prospekt verwenden dürfen:

[•]

Ende des Musters

2. Anleihebedingungen

Soweit in den nachfolgenden Anleihebedingungen einzelne Angaben in eckigen Klammern offen gelassen sind, werden diese Angaben zu den verschiedenen Tranchen im Rahmen von noch zu veröffentlichenden Endgültigen Angebotsbedingungen (vgl. vorstehend V. 1. dieses Basisprospektes) konkretisiert.

Anleihebedingungen

der

[•] % Unternehmensanleihe [•]/[•]
bestehend aus [•] Teilschuldverschreibungen

der

AVW Immobilien AG
Hamburg

ISIN DE [•]– WKN [•]

§ 1

Allgemeines

- 1.1. **Nennbetrag und Stückelung.** Die Anleihe der AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, (die „Emittentin“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [•] (in Worten: Euro [•]) ist eingeteilt in bis zu [•]unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (die „**Teilschuldverschreibungen**“).
- 1.2 **Form und Verwahrung.** Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, („**Clearstream**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Teilschuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstands der Emittentin. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
- 1.3 **Clearing.** Die Teilschuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.
- 1.4 **Negativerklärung.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Teilschuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubigern eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.
- 1.5 **Kapitalmarktverbindlichkeit.** Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen (insbesondere einschließlich Schuldscheindarlehen) oder sonstige Wertpapiere mit einer Anfangslaufzeit von

mehr als einem Jahr, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

§ 2

Verzinsung

- 2.1 **Verzinsung.** Die Teilschuldverschreibungen werden auf ihren Nennbetrag mit [•] % p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich zahlbar.
- 2.2 **Verzug.** Sofern die Emittentin die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß § 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.
- 2.3 **Zinstagequotient.** Zinsen werden auf Grundlage eines Jahres von 360 Tagen bestehend aus 12 Monaten mit je 30 Tagen berechnet
- 2.4 **Zinszahlungstage.** Die Teilschuldverschreibungen werden ab [•] (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am [•] eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am [•] und die letzte Zinszahlung ist am [•] fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

§ 3

Endfälligkeit; Rükckerwerb

- 3.1 **Endfälligkeit.** Die Teilschuldverschreibungen werden am [•] zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.
- 3.2 **Rükckerwerb.** Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen sind berechtigt, jederzeit im Markt oder auf andere Weise Teilschuldverschreibungen zu erwerben. Teilschuldverschreibungen, welche die Emittentin gekauft hat, können von dieser entwertet, gehalten oder wiederveräußert werden. Zur Entwertung übernommene Teilschuldverschreibungen sind zu entwerten.

§ 4

Währung; Zahlungen

- 4.1 **Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen werden in EUR geleistet.
- 4.2 **Zahlstelle.** Die Emittentin hat die [•], Geschäftsadresse [•] zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Teilschuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 11 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.
- 4.3 **Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.
- 4.4 **Geschäftstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf eine Teilschuldverschreibung kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Ein „**Geschäftstag**“ ist jeder Tag, an dem Clearstream und Geschäftsbanken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abwickeln.
- 4.5 **Zahlungstag/Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „**Zahlungstag**“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „**Fälligkeitstag**“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.
- 4.6 **Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim Amtsgericht in Hamburg hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubiger erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5

Steuern

Alle Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug für oder wegen gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder behördlicher Gebühren gleich welcher Art, es sei denn, die Emittentin ist kraft Gesetzes verpflichtet, solche gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder behördlichen Gebühren gleich welcher Art von den Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen abzuziehen oder einzubehalten. In diesem Fall leistet die Emittentin die entsprechenden Zahlungen nach einem solchen Einbehalt oder Abzug und zahlt die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs an die Gläubiger irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.

§ 6

Vorzeitige Fälligkeitstellung durch die Anleihegläubiger

- 6.1 **Bedingungen einer vorzeitigen Fälligkeitstellung aus wichtigem Grund.** Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn
- a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder
 - b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Teilschuldverschreibungen folgenden oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder

- c) ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder die Emittentin ein solches Verfahren über ihr Vermögen beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft.

Das Recht, Teilschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.

- 6.2 **Benachrichtigung.** Eine Erklärung gemäß § 6.1 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Zahlstelle die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß § 6.1 ergibt.

§ 7

Kündigungsrechte

- 7.1 **Kündigungsrecht.** Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Teilschuldverschreibungen insgesamt ausgeübt werden. Es kann zum [•] mit einer Frist von [•] ausgeübt werden. Im Falle der vorzeitigen Kündigung beträgt der Rückzahlungsbetrag für die Anleihegläubiger [•].
- 7.2 **Bekanntmachung.** Die Kündigung der Teilschuldverschreibung durch die Emittentin ist den Anleihegläubigern nach den Bedingungen des § 11 bekanntzumachen.

§ 8

Mittelverwendungskontrolleur

- 8.1 **Bestellung.** Die Emittentin hat durch Mittelverwendungskontrollvertrag vom [•] (der „Mittelverwendungskontrollvertrag“) die RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Mittelverwendungskontrolleur (der „Mittelverwendungskontrolleur“) bestellt. Gegenstand des Mittelverwendungskontrollvertrag ist die sogenannte Mittelverwendungskontrolle zur Überwachung und Freigabe bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös. Eine Kopie des Mittelver-

wendungskontrollvertrag, in dem die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs im Einzelnen geregelt sind, ist diesen Anleihebedingungen beigelegt. Ein Original des Mittelverwendungskontrollvertrag ist bei der Zahlstelle zur Einsichtnahme und Anfertigung von beglaubigten Abschriften durch die Anleihegläubiger während der üblichen Geschäftszeiten hinterlegt.

- 8.2 **Vergütung.** Gemäß dem Mittelverwendungskontrollvertrag erhält der Mittelverwendungskontrolleur von der Emittentin während der Laufzeit des Mittelverwendungskontrollvertrages eine pauschale Grundvergütung in Höhe von EUR 15.000,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Hinzu kommt die Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die Emittentin.

§ 9

Treuhänderische Verwahrung des Nennbetrages bis zur Mittelverwendung

- 9.1 **Verwahrung auf dem Treuhandkonto.** Die Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen sind auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Die Mittel auf diesem Treuhandkonto werden vom Mittelverwendungskontrolleur doppelndützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwahrt. Der Mittelverwendungskontrolleur ist verpflichtet, auf Anweisung der Emittentin die Mittel auf dem Treuhandkonto in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapieren anzulegen. Einzelheiten hierzu sind im Mittelverwendungskontrollvertrag geregelt.
- 9.2 **Auszahlung der Anleihegelder.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung der von den Anleihegläubigern geleisteten Nennbeträge für Zwecke der Finanzierung des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns, insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Grundstücken und zu deren Bebauung zu verlangen.

§ 10

Mittelverwendungskontrolle

- 10.1 **Auszahlungsvoraussetzungen.** Die Auszahlung der Gesicherten Mittel aus dem Treuhandkonto kann die Emittentin vom Mittelverwendungskontrolleur verlangen, wenn die zweckentsprechende Mittelverwendung zur Finanzierung des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns (dies umfasst die Zwecke aller derzeitigen und künftigen Unternehmen an denen die Emittentin mittelbar oder unmittelbar zu wenigstens 50,1 % beteiligt ist), insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Grundstücken und zu deren Bebauung sichergestellt und nachgewiesen ist. Die Anleihegelder dürfen nicht für die Finanzierung kon-

zernfremder Zwecke verwendet werden. Solch unternehmensfremde Zwecke stellen insbesondere die Rückführung von Gesellschafterdarlehen oder Dividendenzahlungen dar.

- 10.2 **Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur.** Ob die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, wird vom Mittelverwendungskontrolleur kontrolliert, der insoweit auch als Mittelverwendungskontrolleur agiert.

§ 11

Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen, die die Teilschuldverschreibungen betreffen, werden von der Emittentin im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht.

§ 12

Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr zu beantragen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem regulierten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 13

Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr.

§ 14

Änderungen der Anleihebedingungen

- 14.1 **Änderungen der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Teilschuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen Gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.

- 14.2 **Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.

§ 15

Verschiedenes

- 15.1 **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Teilschuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 15.2 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 15.3 **Gerichtsstand.** Nicht-Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft.
- 15.4 **Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.
- 15.5 **Erfüllungsgehilfen.** Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Mittelverwendungskontrollvertrag

Im Zusammenhang mit der Mittelverwendung der Teilschuldverschreibungen durch die AVW Immobilien AG wird RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG zum Mittelverwendungskontrollleur bestellt werden.

Der Mittelverwendungskontrollleur soll sicherstellen, dass die AVW Immobilien AG die Anleihemittel nur für Zwecke ihres Geschäftsbetriebes, insbesondere für den Erwerb von Grundstücken und deren Bebauung verwendet.

Die Gelder aus der Anleiheemission sollen dabei auf einem Konto des Mittelverwendungskontrollleurs verwaltet werden. Der Mittelverwendungskontrollleur hält die Mittel auf diesem Konto treuhänderisch für die Anleihegläubiger und die Emittentin. Der Mittelverwendungskontrollleur verpflichtet sich, Gelder an die Gesellschaft nur auszuzahlen, wenn sämtliche in den voranstehenden Anleihebedingungen und dem nachfolgend abgedruckten Mittelverwendungskontrollvertrag genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

zwischen der

AVW Immobilien AG

Rothenburgsorter Marktplatz 1
20539 Hamburg

- nachfolgend „**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt -

und der

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Domstraße 15
20095 Hamburg

- nachfolgend „**Mittelverwendungskontrollleur**“ genannt -

Präambel

Die Emittentin möchte auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen ausgeben (die „**Anleihe**“). Grundlage der Anleihe sind die diesem Vertrag als **Anlage P1** im Entwurf beigefügten Anleihebedingungen (nachfolgend die „**Bedingungen**“), die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

Die Mittel aus der Anleihe werden auf einem bei der [Bank], [Adresse] („**Bank**“) treuhänderisch geführten Konto des Mittelverwendungskontrolleurs (nachfolgend das „**Treuhandkonto**“) durch diesen zugleich für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwaltet. Als Sicherheit für die Anleihe hat die Emittentin verschiedene in diesem Vertrag und den Bedingungen näher definierte Maßnahmen vorgesehen, deren Überwachung Aufgabe des Mittelverwendungskontrolleurs ist.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 1

Gegenstand des Mittelverwendungskontrollvertrages

- 1.1 **Verwahrung Emissionserlös.** Gegenstand des Mittelverwendungskontrollvertrages ist die treuhänderische Verwahrung und Verwaltung des Emissionserlöses als Sicherheit für die Forderungen aus der Anleihe bis zur erstmaligen Verwendung des Emissionserlöses durch die Emittentin (vgl. § 2).
- 1.2 **Mittelverwendungskontrolle.** Gegenstand des Mittelverwendungskontrollvertrages ist auch die sogenannte Mittelverwendungskontrolle zur Überwachung und Freigabe bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös (vgl. §§ 3 bis 5).

§ 2

Verwaltung des Treuhandkontos

- 2.1 **Doppelnützige Treuhand.** Die Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen werden seitens der Zeichner der Teilschuldverschreibungen auf das Treuhandkonto eingezahlt. Die Mittel auf diesem Treuhandkonto sind vom Mittelverwendungskontrolleur doppelnützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin zu verwahren.

- 2.2 **Verwaltung Treuhandvermögen.** Der Mittelverwendungskontrolleur hat den Emissionserlös als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- 2.3 **Auszahlung Treuhandvermögen.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung der von den Anleihegläubigern geleisteten Nennbeträge zu verlangen, falls die Mittelverwendung für Zwecke des Geschäftsbetriebes der AVW Immobilien AG und/oder ihrer gegenwärtigen oder künftigen Tochterunternehmen (d.h. Gesellschaften, an denen die AVW Immobilien AG mittelbar oder unmittelbar zu mindestens 50,1 % beteiligt ist), insbesondere für den Erwerb und die Bebauung von Grundstücken erfolgt. Die Emittentin hat die entsprechende geplante Mittelverwendung dem Mittelverwendungskontrolleur in geeigneter Weise nachzuweisen.

§ 3

Vorübergehende Anlage

- 3.1 **Vorübergehende Anlage.** Bezüglich auf dem Treuhandkonto vorhandener Mittel, die von der Gesellschaft zeitweise nicht für den Erwerb von Immobilien benötigt werden, kann die Gesellschaft den Mittelverwendungskontrolleur anweisen, diese in von der Gesellschaft spezifizierte mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere anzulegen. Der Mittelverwendungskontrolleur muss prüfen, ob es sich um mündelsichere Anlagen i.S.v. Absatz 3.3 bzw. um festverzinsliche Wertpapiere i.S.v. Absatz 3.4 handelt.
- 3.2 **Entscheidungsbefugnis über vorübergehende Anlage.** Ob und in welche mündelsicheren Anlagen oder festverzinslichen Wertpapiere Gesicherte Mittel angelegt werden, unterliegt ebenso wie die Wiederveräußerung solcher mündelsicherer Anlagen oder festverzinslicher Wertpapiere der freien Entscheidung der Emittentin.
- 3.3 **Mündelsichere Anlage.** Mündelsichere Anlagen sind ausschließlich solche Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage weitgehend ausgeschlossen sind. Die Anlage darf nur in festverzinsliche Anleihen erfolgen, die vom Gesetzgeber ausdrücklich für mündelsicher erklärt worden sind (§§ 1806 ff. BGB).
- 3.4 **Festverzinsliche Wertpapiere.** Festverzinsliche Wertpapiere, die aus Gesicherten Mitteln erworben werden dürfen, sind ausschließlich solche, die von einer anerkannten nationalen oder internationalen Ratingagentur (Moody's, Standard & Poors, Fitch, Creditreform Rating AG, Euler Hermes Rating GmbH und ähnliche) ein Rating innerhalb des Investment-Grades erhalten haben. Der Investment-Grade entspricht je nach Ratingagentur einem Rating mit mindestens Baa3 oder BBB-.

- 3.5 **Sonderdepot.** Ergänzend zum Treuhandkonto wird vom Mittelverwendungskontrolleur für Zwecke der vorübergehenden Anlage nach diesem § 3 ein Sonderdepot eingerichtet. Die Mittel auf diesem Sonderdepot werden vom Mittelverwendungskontrolleur doppelnützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwahrt.
- 3.6 **Zinsen, sonstige Erträge.** Zinsen oder sonstige Erträge aus der vorübergehenden Anlage Gesicherter Mittel sind nicht dem Treuhandkonto zuzuführen, sondern unmittelbar an die Emittentin auszukehren und stehen alleine der Emittentin zu.

§ 4

Aufgaben der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, den Mittelverwendungskontrolleur überall dort zu unterstützen, wo dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben auf die Mitwirkung der Emittentin angewiesen ist.

§ 5

Umfang und Dauer des Auftrages

- 7.1 **Untervollmacht.** Der Mittelverwendungskontrolleur ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- 7.2 **Keine Forderungsbeitreibung.** Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Mittelverwendungskontrolleurs, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anleihegelder zu verlangen.
- 7.3 **Einsichtsrecht.** Soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger notwendig ist, ist der Mittelverwendungskontrolleur gegenüber der Emittentin berechtigt, nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen.
- 7.4 **Vertragsende.** Der Vertrag endet mit der vollständigen erstmaligen Auszahlung und Verwendung des Emissionserlöses durch die Emittentin. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

- 7.5 **Gewährung einer Nachfolge durch die Emittentin.** Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Mittelverwendungskontrolleurs ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Mittelverwendungskontrolleurs unverzüglich zu informieren. Den Mittelverwendungskontrolleur trifft in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung.

§ 8

Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs

- 8.1 **Haftungsmaßstab.** Der Mittelverwendungskontrolleur ist verpflichtet, mit der berufsüblichen Sorgfalt zu handeln. Eine Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- 8.2 **Verjährung.** Schadensersatzansprüche gegen den Mittelverwendungskontrolleur aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag - gleich aus welchen Gründen - verjähren, soweit rechtlich zulässig, in zwei Jahren nach ihrer Entstehung, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt.
- 8.3 **Haftungsbeschränkung.** Der Mittelverwendungskontrolleur übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von den Anleihegläubigern mit dem Erwerb der Anleihe angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse sowie sonstigen Ziele. Insbesondere übernimmt er weder eine Haftung für die Bonität der Emittentin. Insbesondere kann der Mittelverwendungskontrolleur nicht für die Erfolge der von der Emittentin geplanten Investitionen sowie für den Eintritt der von der Emittentin verfolgten Ziele haften. Er haftet ferner nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben. Es gilt ein Haftungshöchstbetrag des Mittelverwendungskontrolleurs von EUR 4 Mio. Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem grob fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf EUR 4 Mio. beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als der Emittentin begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegen-

heiten mit einander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Mittelverwendungskontrolleur auch nur bis zur Höhe von EUR 4 Mio. in Anspruch genommen werden. Auch wenn Ansprüche von mehreren Personen geltend gemacht werden ist die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs insgesamt auf EUR 4 Mio. begrenzt.

§ 9

Vergütung, Kostenerstattung

- 9.1 **Pauschalvergütung.** Der Mittelverwendungskontrolleur erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages eine pauschale Grundvergütung in Höhe von EUR 15.000,00. Der Vergütungsanspruch besteht zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- 9.2 **Kostenersatz.** Die Emittentin erstattet dem Mittelverwendungskontrolleur Kosten, Spesen und sonstige Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Vertrag anfallen. Der Mittelverwendungskontrolleur kann von der Emittentin gegebenenfalls eine Kautions verlangen.

§ 10

Schlussbestimmungen

- 10.1 **Doppeltes Schriftformerfordernis.** Nebenabreden, die von diesem Vertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 10.2 **Salvatorische Klausel.** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.
- 10.3 **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.
- 10.4 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Hamburg.

10.5 **Anwendbares Recht.** Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

[•], den _____

[•], den _____

[•]

[•]

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Die AVW Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 121125 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Mai eines jeden Jahres bis 30. April des folgenden Jahres. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, Telefon: 0049 (0) 40 790246-0, Telefax: 0049 (0) 40 – 790246-200, Internet: www.avw-ag.de.

Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften treten im Rechtsverkehr unter der Geschäftsbezeichnung „AVW“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft die Tätigkeit als Bauträger sowie als Generalunternehmen und Generalübernehmer von Bauobjekten, Verwaltung von fertig gestellten Immobilien, Beteiligung an gewerblichen Betreiberfirmen von Immobilien sowie an Unternehmen des Dienstleistungsbereichs, vorwiegend im Bereich der Seniorenbetreuung, des Hotelbetriebs, des Betriebes von Krankenhäusern und Rehabilitationskliniken sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Dazu gehören auch Geschäfte nach § 34c Gewerbeordnung. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen bzw. Beteiligungen daran im In- und Ausland. Bankgeschäfte im Sinne von § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sind ausgeschlossen.

2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin

Die AVW Immobilien AG wurde am 26. Mai 1987 unter der Firma AVW Albrecht Vermögensverwaltungs AG mit Sitz in Buxtehude, Deutschland, gegründet und am 1. Dezember 1987 in das Handelsregister des Amtsgerichts Buxtehude unter HRB 2961 eingetragen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2006 wurde die Firma der Gesellschaft in „AVW Immobilien AG“ geändert. Eingetragen in das Handelsregister wurde die Firmenänderung am 11. August 2006.

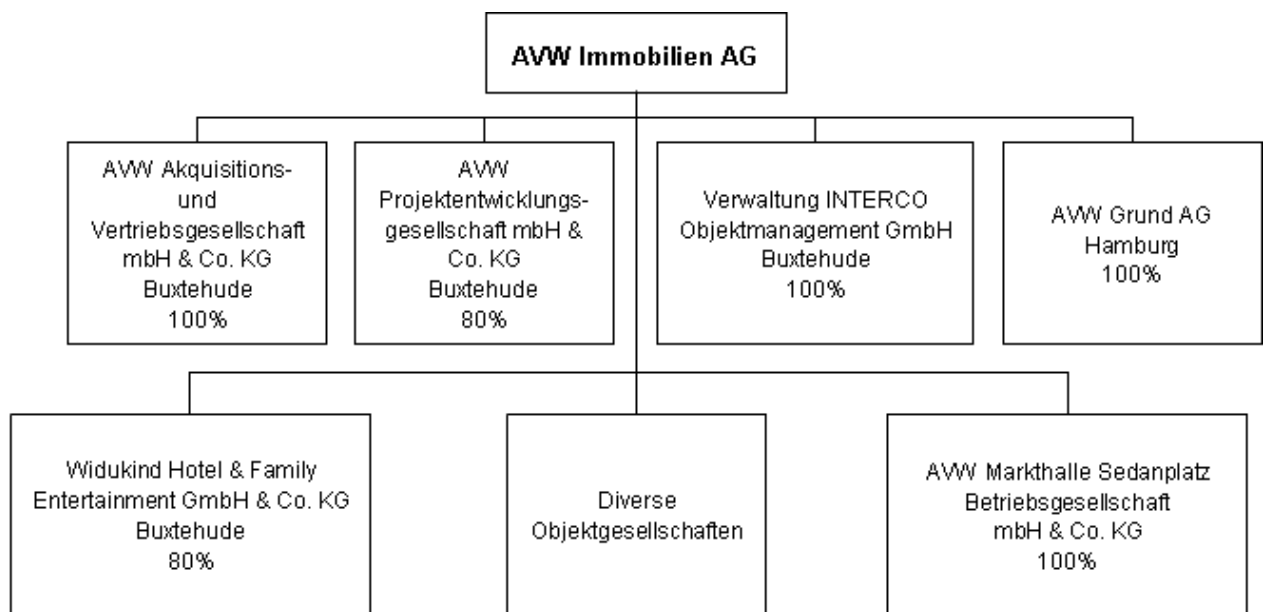
Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospekts 46 Mitarbeiter ohne die Vorstandsmitglieder, davon sind 4 Mitarbeiter Aushilfskräfte.

3. Konzernstruktur

Der AVW-Konzern besteht aus der AVW Immobilien AG als Muttergesellschaft sowie aktuell 6 operativ tätigen Tochtergesellschaften. Neben der AVW Immobilien AG und den Tochtergesellschaften gibt es noch (wechselnde) Projektgesellschaften im Konzern.

Der AVW Immobilien AG als Holding obliegt neben der eigenen operativen Tätigkeit die Gesamtkoordination der Unternehmensgruppe in allen Geschäftsbereichen.

Die Gesellschaftsstruktur des AVW-Konzerns ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



4. Angaben über das Kapital der Emittentin

Die Emittentin hat ein Grundkapital von EUR 12.826.667,00, eingeteilt in ebenso viele auf den Inhaber lautende voll eingezahlte Stückaktien einer Gattung.

5. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

a) Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

b) Vorstand

Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der AVW Immobilien AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl, der Aufgabenkreis und die Amtszeit der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands oder stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden, soweit es an einer expliziten Regelung durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung fehlt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und er kann Vorstandsmitglieder allgemein oder für den Einzelfall von dem Verbot befreien, Rechtsgeschäfte im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

Der Vorstand hat sich mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung gegeben; die aktuelle Fassung ist vom 23. März 2009.

Gegenwärtige Mitglieder

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören an:

Willy Koch (*30. August 1961)

Herr Willy Koch studierte nach seiner Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann an der Berufsfachschule des Deutschen Lebensmittelhandels. Diese schloss er erfolgreich als staatlich geprüfter Handelsbetriebswirt ab. Danach war er als Assistent der Geschäftsführung bei der Lebensmittelgroßhandlung Kanne in Detmold tätig. Weiterhin war er Handlungsbevollmächtigter der NOVA Handelsgruppe mit 13 Lebensmittelfilialen. Bei der AVA / Marktkauf war er Revisor der Konzernrevision. Weiterhin war er bei der Marktkauf Leiter der Vermietung. Darüber hinaus war er als Geschäftsführer der CEV Center Entwicklungs- und Verwaltungs- GmbH tätig. Seit dem 1. Oktober 2008 ist Herr Willy Koch Vorstand der AVW Immobilien AG, seit dem 22. März 2010 ist er Vorstandsvorsitzender. Er wurde bis zum 30. September 2013 bestellt.

Stefan Strubelt (*13. November 1965)

Herr Strubelt ist seit 1992 als Dipl.-Bauingenieur (FH) in der Baubranche tätig. Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 wurde Herr Strubelt für die Dauer von 3 Jahren zum Vorstand der AVW Immobilien AG bestellt. Herr Strubelt ist für den Bereich des Baumanagement zuständig.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Der Aktienbesitz der Vorstände wird im Abschnitt „Hauptaktionäre“ dargestellt. Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der AVW Immobilien AG. Die Vor-

standsdienstverträge sehen bei Beendigung des Vertrages keine Vergünstigung für die Vorstandsmitglieder vor.

c) Aufsichtsrat

Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden, und davon zu einem Drittel aus Arbeitnehmervertretern. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft längstens für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr seit Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört, oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied der selben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von vier Wochen auch ohne wichtigen Grund durch eine unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung niederlegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Die Wahl erfolgt unter dem Vorsitz des an Lebensjahren ältesten anwesenden Mitglieds des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder bestellt worden sind, in einer ohne besondere Einberufung stattfindenden Sitzung. Dasselbe gilt entsprechend für den Fall der gerichtlichen Bestellung. Scheidet der Vorsitzende oder sein

Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden, soweit nicht durch Gesetz andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Hiervon hat er Gebrauch gemacht; die aktuelle Fassung ist vom 16. Oktober 2006.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgelegt wird. Diese Vergütung soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Lage der Gesellschaft stehen. Die Vergütung ist zahlbar am Tag nach der Hauptversammlung, in der die Mitglieder des Aufsichtsrats entlastet werden. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied im Laufe eines Geschäftsjahres aus, so wird die Vergütung zeitanteilig gewährt.

Es gibt keine Ausschüsse im Aufsichtsrat.

Gegenwärtige Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der Mitglieder des Aufsichtsrates der AVW Immobilien AG sind:

Name	Haupttätigkeiten
Kurt Lindemann (Vorsitzender)	Kaufmann
Andreas Dethleffsen	Kaufmann; Vorstandsmitglied der Herm. G. Dethleffsen AG & Co. KG
Claressa Büsing	Angestellte AVW Immobilien AG
Dr. Hans-Jürgen Hiekel	Rechtsanwalt und Partner der BRANDI Rechtsanwälte
Hans-Albert Kusserow	Bauingenieur
Elfi Stiller	Angestellte AVW Immobilien AG

Lebensläufe

Kurt Lindemann (*21. Juli 1948), Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Kurt Lindemann ist Kaufmann. Er war früher in leitender Funktion für die EDEKA-Gruppe sowie die AVA AG in Bielefeld tätig.

Andreas Dethleffsen (*17. Februar 1961)

Herr Andreas Dethleffsen ist Kaufmann und Vorstandsmitglied der Herm. G. Dethleffsen AG & Co. KG in Flensburg. Darüber hinaus ist er Mitglied im Beirat der Arp, Thordsen, Rautenberg GmbH & Co. KG

und bei der Peter Cremer Holding GmbH & Co. KG. Bei der Medien Holding Nord GmbH ist er Mitglied im Gesellschafterausschuss.

Claressa Büsing (*18. Dezember 1968)

Frau Claressa Büsing geb. Polnej ist Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Frau Büsing ist Arbeitnehmervertreterin und seit dem Jahre 1998 bei der AVW Immobilien AG im Bereich des Objektmanagements tätig.

Dr. Hans-Jürgen Hiekel (*25. April 1954)

Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel ist als Rechtsanwalt in der Sozietät BRANDI in Bielefeld tätig. Seit dem 3. November 2010 ist er Aufsichtsratsmitglied der AVW Immobilien AG.

Hans Albert Kusserow (*12. Juli 1944)

Herr Kusserow studierte Bauingenieurwesen und ist seit 1972 mit einem eigenen Ingenieurbüro selbständig tätig. Herr Kusserow ist seit dem 9. Mai 2012 Aufsichtsrat der AVW Immobilien AG.

Elfi Stiller (*4. Januar 1950)

Frau Elfi Stiller geb. König ist Steuerfachgehilfin und Bilanzbuchhalterin. Frau Stiller ist Arbeitnehmervertreterin und seit 1996 im AVW-Konzern im Bereich Rechnungswesen, zunächst bei einem verbundene Unternehmen, seit 2001 direkt bei der AVW Immobilien AG tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen. Die Aufsichtsratsmitglieder sind jeweils bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das 2012/2013 Geschäftsjahr beschließt, bestellt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

Der Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder wird im Abschnitt „Hauptaktionäre“ dargestellt.

Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel ist Partner der BRANDI Rechtsanwälte Sozietät. Diese Sozietät erbringt von Zeit zu Zeit Beratungsleistungen für den AVW-Konzern. Hieraus können sich potenzielle Interessenkonflikte ergeben, z.B. wenn es unterschiedliche Meinungen über Honorarhöhen oder den Inhalt der Beratungsleistungen gibt. Darüber hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Aufsichtsratsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen im Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der AVW Immobilien AG.

d) Hauptversammlung

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt gemäß der Satzung durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

6. Corporate Governance

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die AVW Immobilien AG nicht anwendbar, die AVW Immobilien AG folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

7. Hauptaktionäre

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft sieht zurzeit folgendermaßen aus, wobei die Angaben, soweit sie sich nicht auf Organmitglieder beziehen, auf den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Informationen beruhen:

Anzahl der Stückaktien 12.826.667

Name	Anzahl	in %
Frank Albrecht	9.125.305	71,14
Margitta Albrecht	598.000	4,66
Emmerich Kretzenbacher	745.435	5,81
Willy Koch	500.000	3,90
Kurt Lindemann	529.000	4,12
Martin Schrader	552.000	4,30

Free Float	776.927	6,06
------------	---------	------

Der Hauptaktionär der AVW Immobilien AG - Herr Frank Anbrecht - hat ebenso wie sämtliche übrigen Aktionäre aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der AVW Immobilien AG nicht. Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle, welche über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen, gibt es nicht. Die gesetzlichen Regelungen umfassen insbesondere die Bestimmungen gemäß §§ 311 ff AktG, wonach u.a. ein herrschendes Unternehmen ein beherrschtes Unternehmen nicht zu nachteiligen Rechtsgeschäften oder Maßnahmen veranlassen darf, ohne dass dieser Nachteil ausgeglichen wird, und ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen vom Vorstand anzufertigen und vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat zu prüfen ist.

8. Rechtliche Rahmenbedingungen

a) Formvorschriften

aa) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)

Gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO bedarf derjenige, der gewerbsmäßig Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte des späteren Käufers oder sonstigen Nutzungsberechtigten verwenden will, der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 2 GewO zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung des Antragstellers beauftragten Personen die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt oder der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, insbesondere über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder der Antragsteller in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist. Sofern die Untersagung zum Schutze der Allgemeinheit oder der im Betrieb des Antragsteller Beschäftigten erforderlich ist, kommt gemäß § 35 GewO bei Vorliegen eines Versagungsgrundes in Sinne von § 34c Abs. 2 GewO auch eine nachträgliche Entziehung der Erlaubnis in Betracht.

bb) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 GewO ausüben, unterliegen gemäß § 1 MaBV den Beschränkungen und Regulatorien der Makler- und Bauträgerverordnung. Diese sind insbesondere in Bezug auf die Fälligkeit der Vergütungsansprüche aus dem Verkauf der Wohnimmobilien von Bedeutung. Gemäß § 3 Abs. 2 MaBV darf die vereinbarte Vergütung vor vollständiger Fertigstellung nur dann in bis zu maximal sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf fällig gestellt und vom Käufer entgegen genommen werden, wenn der Käufer ausreichend im Sinne von § 3 Abs. 1, 2 MaBV

gesichert ist. Dies ist zusammengefasst dann der Fall, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam ist und kein Rücktrittsrecht besteht, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, die Freistellung von nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten auch für den Fall der Nichtvollendung gesichert ist und die Baugenehmigung erteilt worden ist. Eine Befreiung von den Vorgaben des § 3 Abs. 1, 2 MaBV besteht nur dann, wenn dem Käufer als Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte eine Bürgschaft entsprechend §§ 2, 7 MaBV übergeben worden ist.

cc) Baustellenverordnung (BaustellV)

Bei der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien sind die Vorgaben der BaustellV betreffend die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der auf Baustellen Beschäftigten zu beachten. Hiernach bestehen zahlreiche Informations-, Koordinations- und Kontrollpflichten. Insbesondere ist hiernach ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator einzusetzen, der die Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsschutzes, etwa in Bezug auf Arbeitszeiten und -bedingungen, Zustand der Arbeitsmittel, Lagerung und Entsorgung etc. überwacht und dessen Hinweise zu berücksichtigen sind.

dd) Bundesdatenschutzgesetz

Die Verwendung von Kundendaten unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Werden persönliche Daten ohne Einwilligung der betroffenen Person verwendet oder gespeichert, kann dies zu Schadenersatzansprüchen der betroffenen Person führen und eine Ordnungswidrigkeit oder sogar eine Straftat darstellen.

b) Bauerrichtung

aa) Bauträgervertrag

Das Vertragsverhältnis mit dem Käufer der neu gebauten bzw. modernisierten Wohnimmobilien ist rechtlich als Bauträgervertrag einzustufen. Ein Bauträgervertrag unterliegt als gemischt-typischer Vertrag keinem einheitlichen gesetzlichen Statut. Vielmehr sind hinsichtlich der Verschaffung des Eigentums am Grundstück einerseits und der Errichtung der Wohnimmobilie andererseits unterschiedliche gesetzliche Vorschriften maßgeblich. Die Eigentumsverschaffung richtet sich nach den kaufrechtlichen Bestimmungen der §§ 433 ff. BGB. Ansprüche des Käufers im Falle von Sach- und Rechtsmängeln des Grundstücks können gemäß § 444 BGB - außer im Falle des arglistigen Verschweigens oder der Übernahme einer selbständigen Garantie - vertraglich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Errichtung der Wohnimmobilie sind demgegenüber die Bestimmungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts gemäß §§ 631 ff BGB maßgeblich. Der Käufer hat einen Anspruch auf Errichtung einer abnahmefähigen und vertragsgemäßen Wohnimmobilie bis zum vertraglich vereinbarten Fertigstel-

lungszeitpunkt. Bei Mängeln hat der Käufer die gesetzlichen Mängelansprüche gemäß § 634 BGB (Nacherfüllungsanspruch, Mängelbeseitigung im Wege der Selbst- bzw. Ersatzvornahme, Minderungsrecht, Rücktrittsrecht, Schadenersatz). Beschränkungen der Mängelansprüche des Käufers betreffend die Errichtung der Wohnimmobilie sind in allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich, vgl. § 309 Nr. 8 lit. b) BGB.

bb) Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)

In den Bauverträgen zur Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien wird regelmäßig die Anwendung der VOB/B vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§§ 4 Abs. 7, 13 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadenersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für die Abnahme (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen modifiziert (§ 13 Abs. 4 VOB/B und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

cc) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieure richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der HOAI, aktuell in der Fassung vom 18. August 2009. Nach der HOAI sind die seitens des Architekten bzw. Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder, etwa Gebäude, Ingenieurbauwerke etc. aufgeteilt, die sich gemäß § 3 Abs. 4 HOAI wiederum in neun einzelne Leistungsphasen untergliedern. Das nach der HOAI geschuldete Honorar bemisst sich grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, lediglich soweit diese nicht vorliegt, über eine Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe maßgeblich sind ferner die Honorarzone, die die Schwierigkeit der Planungsanforderungen berücksichtigt, sowie der Honorarsatz, der vom Mindestsatz bis zum Höchstsatz nach der Honorartabelle reicht. Aufgrund des Mindestpreischarakters der HOAI darf der Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden.

c) Nutzung

aa) Wohnungsraummietverhältnisse

Mietrecht

Das deutsche Wohnraummietrecht ist weitgehend auf eine soziale Absicherung des Mieters ausgerichtet, was sich insbesondere in der Beschränkung des Vermieters bei der Kündigung und bei Mieterhöhungen niederschlägt. So ist etwa eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat, etwa im Fall von Eigenbedarf seitens des Vermieters oder wenn der Vermieter ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjektes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder die Absicht des Vermieters, den Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln, fallen indes nicht darunter. Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, kann er bei nicht-preisgebundenen Mietverträgen unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen grundsätzlich eine Vertragsanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In der Regel darf der Mietzins jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen. Kommt es zum Verkauf von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, so hat der Mieter ein sogenanntes schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit der Folge, dass er das Objekt zu den gleichen Bedingungen wie der potentielle Käufer erwerben kann. Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau durch den Bund, die Länder bzw. die Kommunen bestehen darüber hinaus Beschränkungen für den Förderempfänger in Hinsicht auf die Auswahl der Mieter (Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) sowie (zeitweise) in Bezug auf die Höhe der Miete (die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderliche sogenannte Kostenmiete).

Sonstige gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum

Beim Verkauf von vermieteten Wohnimmobilien, die in Wohnungseigentum umgewandelt wurden oder zur Umwandlung vorgesehen sind, und an Dritte verkauft werden sollen, gewährt das BGB dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, so dass dieser die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie der Dritte erwerben darf. Ein Vorkaufsrecht besteht allerdings nicht, wenn bereits zum Zeitpunkt der Vermietung Wohnungseigentum bestand oder eine Umwandlung in Wohnungseigentum konkret beabsichtigt war. Der Eigentümer bzw. Vermieter einer Immobilie (Wohn- oder Gewerbeimmobilie) muss auf Nachfrage eines Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis, der die Energieeffizienz der Immobilie ausweist, vorlegen. Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude (Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 1. Oktober 2007) als auch für Bestandsgebäude. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gilt nicht nur im Falle eines Verkaufs eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, sondern auch für den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum sowie den Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück. Auch bei der Durchführung von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen und An- oder Ausbauten ist ein Energieausweis zu erstellen. Eine weitere Verpflichtung der Energieeinsparverordnung vom 29. April 2009 ist die Durchführung

von baulichen Änderungen zum Zwecke der Energieeinsparung. Alle genannten Pflichten sind bußgeldbewehrt.

bb) Geschäftsraummietverhältnisse

Mietverhältnisse für Geschäftsräume unterliegen nicht den sozialen Schutzvorschriften.

Geschäftsräume sind solche Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden.

Grenze des freien Vertragsrechtes bieten die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 305 ff. BGB.

Danach gelten für vorformulierte Vertragsbedingungen in Gewerbemietverträgen, die in einer Vielzahl von Fällen verwendet werden, einschränkende Vorschriften.

d) Abschreibung

Für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden bestehen besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei einem Gebäude, welches als historisches Baudenkmal registriert ist, bedarf dessen Veränderung oder eine Nutzungsänderung einer behördlichen Erlaubnis. Darüber hinaus ist der Eigentümer verpflichtet, einen beabsichtigten Verkauf des Bauwerks der zuständigen Behörde anzuzeigen. Häufig verfügen die Gemeinden, in denen das Bauwerk gelegen ist, zudem über ein Vorkaufsrecht.

VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Bei der AVW Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften handelt es sich um ein Immobilienunternehmen mit drei Geschäftssegmenten. Das Geschäftsmodell gliedert sich in das Segment „Projektentwicklung und Bau“, in das Segment „Bestandshaltung“, und in das Segment „Immobilien- und Center-Management“. Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt im Geschäftssegment „Projektentwicklung und Bau“. Sämtliche Tätigkeiten werden im Inland, überwiegend im norddeutschen Raum, entfaltet.

1. Wichtigste Märkte

Geographisch betrachtet ist die Emittentin ausschließlich in Deutschland aktiv. Im Fokus sind vor allem städtische oder stadtnahe Gebiete, die in einer Region mit attraktiven Investmentchancen liegen. Die Attraktivität wird anhand ausgewählter wirtschaftlicher und soziodemographischer Kriterien gemessen (z.B. Markt, Nutzungsart, Wettbewerbssituation, Standort, Risikofaktoren, Kostensituation, Arbeitslosenquote, Kaufkraft-, Umsatz- und Zentralitätsindizes, Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung). Die bisher im Konzern vorherrschende Konzentration auf den norddeutschen Raum soll in den nächsten Jahren einer zunehmenden Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf das gesamte bundesdeutsche Gebiet weichen.

Laut einer 2008 erschienen Studie (Quelle für den ganzen Absatz: Zukunft Deutschland 2020. Hg. v. Dr. Eike Wenzel et al., Zukunftsverlag 2008) des Zukunftsinstituts stellen drei Regionen besonders attraktive Investmentmöglichkeiten dar. Die erste Region umfasst sogenannte Urbanitäts-Netzwerke, die kleine Großstädte oder Regionen darstellen, die wichtiger Teil in einem polyzentrischen Netzwerk sind. Diese kleinen Großstädte und Regionen sind global vernetzt und mit typischen Alleinstellungsmerkmalen (z.B. Hightech, Forschung, Bildung etc.), die ihre eigene Entwicklung und die ihres Umfelds wechselseitig beeinflussen, ausgestattet. Beispiele hierfür sind Rhein-Neckar, Nürnberg, Dresden, Karlsruhe.

Die zweite attraktive Investmentmöglichkeiten wird in Meta-Regionen gesehen; das sind große Metropolen, die weder Stadt noch Region im traditionellen Sinne sind. Kennzeichnend für diese Urbanitätscluster ist ein wirtschaftlich starkes und zukunftsfähiges Umland. Beispiele sind Hamburg, München, Düsseldorf, Berlin, und Frankfurt. Die sogenannten Potenzialregionen haben den Übergang in die Moderne geschafft und sind aber in weiten Teilen gerade durch ihre traditionellen Strukturen wirtschaftlich stark und zukunftsfähig. Beispiele hierfür sind Oberschwaben, Oberpfalz, Freiburg, Hannover. Die Studie hat aus Sicht der Emittentin nichts an ihrer Aktualität eingebüßt, zumal sich durch die Finanzkrise die Entwicklung in der Branche um 2 Jahre verschoben hat.

Der derzeitige Stand und die weitere Entwicklung der einzelnen Immobilienkategorien innerhalb Deutschlands, in denen die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit hat, stellen sich wie folgt dar:

a) Allgemeine Immobilienwirtschaft

Das aktuelle Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2012 des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) vom 08. Februar 2012 sieht für die Immobilienbranche weiterhin die Problematik der Finanzierung und Regulierung. Zunehmendes Misstrauen der Banken untereinander und restriktivere Finanzierungsbedingungen auch für Immobilieninvestitionen seien bereits seit längerem zu beobachten. Hinzu komme, dass Regulierungsvorhaben wie Basel III für die Kapitalanforderungen von Banken, Solvency II für die Kapitalanforderungen von Versicherungen, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011) zur Regulierung der Fonds-Branche und deren Umsetzung in Deutschland, mit der insbesondere offene Immobilienfonds abgeschafft werden sollen, neue Regulierungen für Derivate oder die von einigen Ländern geplante Finanztransaktionssteuer die deutsche Immobilienwirtschaft treffen, obgleich sie in den meisten Fällen nicht der primäre Adressat der Regulierungen ist.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss werde auf Ebene der nationalen und der europäischen Politik für die Belange der Immobilienwirtschaft werben und um eine maßvolle Regulierung kämpfen.

Auch für das Einzelhandelssegment zeichnet das Gutachten ein positives Bild. Manuel Jahn von GfK GeoMarketing prognostiziert einen leicht steigenden Einzelhandelsumsatz. Für Optimismus hinsichtlich einer nennenswerten Umsatzsteigerung gebe es aber keinen Anlass (Quelle für den Absatz: Frühjahrgutachten ZIA e.V. vom 8. Februar 2012).

Durch die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern stabilen Umsätze und die guten makroökonomischen Rahmenbedingungen würden deutsche Einzelhandelsimmobilien bei nationalen wie internationalen Investoren gefragt bleiben. „Deutschland gilt weiterhin als sicherer Anlagehafen“, sagt Mattner Präsident des ZIA e.V. (Frühjahrgutachten ZIA e. V. v. 08. Februar 2012). Gefragt seien vor allem sichere Core-Handelsimmobilien (Handelsobjekte in sehr guten Lagen) wie Objekte in 1a-Lagen, profilierte Shoppingcenter oder Fachmarktzentren.

b) Handelsimmobilien/ Shopping Center

Der Investmentmarkt für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien bleibt im ersten Halbjahr 2012 mit einem bis Ende Juni aufgelaufenen Transaktionsvolumen von rund 2,86 Milliarden Euro weiter deutlich unter dem Vorjahreswert von über 6 Milliarden Euro. Bei einer nach wie vor sehr starken Nachfrage ist das fehlende Angebot geeigneter Objekte der Auslöser für diesen Befund. Einzelhandelsimmobilien konnten jedoch ihren Anteil am insgesamt leicht rückläufigen Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen wieder steigern. Rund die Hälfte des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr entfällt auf internationale Investoren. Innerhalb des Immobilien-Investment-Marktes stehen insbeson-

dere Shopping Center und Geschäftshäuser im Fokus der Investoren. Shopping Center bleiben mit einem bis Ende Juni aufgelaufenen Volumen von fast 1,5 Milliarden Euro die mit Abstand wichtigste Anlagekategorie. Mehr als jeder zweite in Handelsimmobilien investierte Euro entfällt auf Center. Im Vorjahreszeitraum hatte das Volumen bei rund zwei Milliarden Euro gelegen. Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen bleiben die zweitstärkste Anlageklasse. Im ersten Halbjahr liegt das Transaktionsvolumen bei rund 500 Millionen Euro. Auch hier kann das hohe Vorjahresniveau von 950 Millionen Euro mangels Angebot nicht wiederholt werden. Bei den Fachmarktprodukten überzeugen im bisherigen Jahresverlauf vor allem die großen Zentren. Deren Transaktionsvolumen liegt im ersten Halbjahr mit rund 465 Millionen Euro fast auf Vorjahresniveau. Bei stabilen Preisen dürften Fachmarktzentren auch im Gesamtjahr 2012 die drittstärkste Handelsimmobilienkategorie bleiben.

Insgesamt wird ein Gesamtjahresvolumen für Transaktionen von handelsgenutzten Gewerbeimmobilien auf dem Niveau des Jahres 2010 in Höhe von 6 bis 7 Milliarden Euro prognostiziert. (Quelle für den Absatz: Presseinformation von Jones Lang vom 17.08.2012, http://www.joneslanglasalle.de/Germany/DE-DE/Documents/JLL_Germany_1708_EHInvestmentmarkt%20H1%202012m.pdf).

Der positive Trend auf dem Immobilien-Investment-Markt dürfte anhalten. Das geht aus dem Ernst & Young Trendbarometer hervor, bei dem 200 Unternehmen und institutionelle Investoren befragt wurden, die auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv sind. 99% der Befragten geben an, dass Deutschland auch im Jahre 2012 einen attraktiven oder einen sehr attraktiven Immobilien-Investment-Standort darstellt. Dabei werden Einzelhandelsimmobilien – gegenüber Wohn- und Büroimmobilien – als die am stärksten nachgefragte Nutzungsart von $\frac{3}{4}$ der Befragten durchschnittlich oder stark nachgefragt. Auch gehen mehr als die Hälfte der Befragten davon aus, dass die Preise von Einzelhandelsimmobilien in 1a- und 1b-Lagen steigen werden, wogegen in Randlagen mit sinkenden Preisen zu rechnen ist. (Quelle: Studie Ernst & Young: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012, [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Immobilien-Investmentmarkt_Deutschland_2012/\\$FILE/EY_RE_Trendbarometer_Deutschland_2012-revised.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Immobilien-Investmentmarkt_Deutschland_2012/$FILE/EY_RE_Trendbarometer_Deutschland_2012-revised.pdf))

c) **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 bedeutet, die jetzige Bautätigkeit im Bereich Seniorenimmobilien müsste verdreifacht werden, um die benötigten Pflegeplätze zu schaffen. Dabei werden alle Nutzungsarten im Pflegebereich (Stationäre Pflege, Betreutes Wohnen, Altengerechtes Wohnen, spezielle Wohn- und Hausgemeinschaften, Seniorenresidenzen) von dem demographischen Wandel profitieren (Quelle: Dominik Birgelen „Senioren-Immobilien sind gefragt“ zu finden unter www.seniorenland.com/news/studien/senioren-immobilien-sind-gefragt.html).

Dabei spielt nicht nur die Zahl der Pflegebedürftigen eine Rolle, sondern auch die gestiegene Lebenserwartung. Die älteren Mitmenschen verbringen einen längeren Zeitraum in den für sie eingerichteten Gerontologischen Versorgungszentren.

Prognosen gehen davon aus, dass in 40 Jahren über 2 Mio. Menschen in Pflegeeinrichtungen leben, heute sind es ca. 709.000. Um jedem Bedürftigen einen Platz zu sichern, müssten bis dahin 18.000 neue Einrichtungen gebaut werden (Quelle: Andre Eberhard in der Immobilienbrief „Megatrend Sozialimmobilie?“ zu finden unter www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6).

Die sichere Einnahmequelle und die damit in Zusammenhang stehende sichere Rendite veranlasst Investoren zum Kauf von Sozial- und Seniorenimmobilien. Private Anleger haben sich bisher scheinbar von den öffentlichen Diskussionen über die Qualität der Pflege in diesen Einrichtungen beeinflussen lassen. 20 % der befragten Anleger attestieren der Pflegebranche eine schlechte Qualität. Nur 23 % der Befragten einer Studie von Immac haben Vertrauen in diese Anlageklasse (Quelle: Andre Eberhard in der Immobilienbrief „Megatrend Sozialimmobilie?“ zu finden unter www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6)

Wenn es gelingt, private Anleger über die soziale Verantwortung für die älteren Mitmenschen und die faktisch bestehenden Erfordernisse zum Bau dieser Pflegeeinrichtungen aufzuklären, könnte der Anteil am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Sozial- und Seniorenimmobilienmarkt in den kommenden Jahren steigen.

d) Wohnimmobilien

Im Gegensatz zur spezialisierten Form der Sozial-/ Seniorenimmobilien werden die sonstigen Wohnimmobilien (vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, die sog. Zinshäuser) deutlich stärker nachgefragt (Quelle: „IVD Marktausblick 2011“ <http://www.kon-ii.de/ivd-marktausblick-2011-presse-997.html>).

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als stabil. Vor allem in den Ballungsgebieten werden aufgrund des enormen Wohnungsbedarfs die Mieten steigen. Durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus den ländlich geprägten Regionen und durch die überproportional zunehmende Anzahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten wird sich die über Jahre gewachsene Versorgungslücke noch vergrößern.

Das führt im Ergebnis dazu, dass Wohnimmobilien in Ballungszentren als durchaus sichere Kapitalanlage eingeschätzt werden.

Sehr stark nachgefragt sind Gebäude, bei deren Konzeption auf energieeffizientes Bauen geachtet wurde. Das minimiert die Risiken der Anlage deutlich.

2. Haupttätigkeitsbereiche

Die Geschäftstätigkeit des AVW-Konzerns teilt sich in drei Segmente, nämlich in „Projektentwicklung und Bau“, in „Bestandshaltung“ und in „Immobilien und Center-Management“.

Segment Projektentwicklung/Bau

Das Segment Projektentwicklung/Bau umfasst die Geschäftsbereiche Projektentwicklung und Bau-durchführung/Baubetreuung. Das Geschäftsmodell der AVW-Konzern ist darauf ausgelegt, Grundstücke zu erwerben, auf diesen Wohn-, Gewerbe- und Sozial-/Seniorenimmobilien zu errichten bzw. zu sanieren und zu modernisieren und die so bebauten/sanierten Immobilien anschließend zu veräußern. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Immobilienobjekten, die als zentrale Mieter Unternehmen aus dem Einzelhandelsbereich aufweisen, wie Einkaufs- und Fachmarktzentren oder Shoppingcenter, sowie auf Immobilienobjekten, die für den Bereich Altenpflege genutzt werden. Dabei liegt das Investitionsvolumen grundsätzlich zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio.

Die AVW Immobilien AG baut ca. drei Projekte pro Jahr. In einem ersten Schritt identifiziert die AVW Immobilien AG dabei über ihr Netzwerk bei Immobilienmaklern, Kommunen und anderen Vermittlern interessante Grundstücke, auf denen ein Immobilienprojekt neu errichtet werden kann oder eine bestehende Immobilie umgebaut und / oder erweitert werden kann. Um geeignete Grundstücke zu identifizieren, werden im Vorfeld Markt- und Nachfrageanalysen als Grundlage erstellt.

Bei der Projektentwicklung erfolgt auf der Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die Sicherung des Grundstücks über Grundstückserwerb oder entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel die baurechtlichen Möglichkeiten zur Grundstücksausnutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Wenn feststeht welche Nutzung baurechtlich zulässig ist, plant die AVW Immobilien AG die Immobilien entsprechend der zulässigen Nutzung. Wesentliche Strategie hierbei ist es, interessante Ankermieter für das Projekt zu identifizieren und um diese Ankermieter herum eine Immobiliennutzung zu entwickeln. Hierzu wird von der AVW Immobilien AG eine Bau- und Leistungsbeschreibung aufbereitet und Mietvertragsverhandlungen werden geführt. Diese erste vorbereitende Phase, in der die AVW Immobilien AG auf eigenes Risiko tätig ist, dauert ca. ein Jahr. Typischerweise bei Erreichen eines Vermietungsstandes von ca. 75 % schließt die AVW Immobilien AG dann einen Projektentwicklungs- und Generalunternehmervertrag mit einem Investor ab. Erwerber der Objekte und damit Kunden des AVW-Konzerns sind typischerweise nationale und internationale Privatpersonen und institutionelle Anleger..

Die Baubetreuung und Baudurchführung umfasst die gesamte Durchführung der Baumaßnahme. Die zwischen der AVW Immobilien AG und dem jeweiligen Bauherrn abgeschlossenen Generalübernehmerverträge beinhalten in der Regel einen Festpreis und einen konkreten Fertigstellungstermin. Während der Durchführung der Baumaßnahme übernimmt die AVW Immobilien AG die individuelle Bauantragsstellung, Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens sowie die Grundsteinlegung und die Bauerrichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an den jeweiligen Mieter oder Bauherrn. Die Bauerrichtung führen dabei unter der Aufsicht der AVW Immobilien AG Subunternehmer durch. Hierbei bezieht die AVW Immobilien AG auch externe Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmer in den planerischen und erstellenden Prozess mit ein. Die Baukosten werden auf Basis von Erfahrungswerten kalkuliert.

In einem zweiten Schritt erfolgt dann anschließend die Durchführung des Bauprojektes. Bei Modernisierungen oder Erweiterungen dauert dies typischerweise ein Jahr, bei vollständiger Neuerrichtung beträgt die typische Bauzeit zwischen 12 und 16 Monaten. In den Generalübernehmerverträgen wird typischerweise eine Anzahlung in Höhe von 10 % vereinbart sowie des Weiteren eine Bezahlung nach Baufortschritt. Die Anzahlung in Höhe von 10 % wird typischerweise hinterlegt oder durch ein Aval einer Bank seitens der AVW Immobilien AG abgesichert. Demgemäß muss der AVW-Konzern stets die einzelnen Bauabschnitte vorfinanzieren. Hierfür nimmt der AVW-Konzern entsprechende Projektfinanzierungen in Anspruch.

Segment Bestandshaltung

Im Segment Bestandshaltung werden die eigenen temporär gehaltenen Immobilien des AVW-Konzerns vermietet und verwaltet. Dabei übernimmt die AVW Immobilien AG häufig auch das langfristige Management ihrer Projekte.

Segment Immobilien- und Center-Management

Das Segment Immobilien- und Center-Management umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Dies betrifft zum einen die Betreuung und Bedienung von technischen Anlagen, das Wartungs-, Inspektions- und Instandhaltungsmanagement von bebauten Immobilien, Planfeststellungen und die Dokumentation der Bauerstellung sowie der Erstellung von Vertragsleistungsverzeichnissen, die Bewertung von Betriebskosten, die Erstellung von Konzepten zur Betriebskostenoptimierung auf Basis von technischen Analysen, und die Entwicklung von Betreiberkonzepten. Weiterhin werden kaufmännische Dienstleistungen wie das Nutzer- und Mietvertragsmanagement, die Einziehung der Mieten und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen sowie die sonstige Betreuung der Mieter durch die eigene Hausverwaltung angeboten. Darüber hinaus sucht die AVW Immobilien AG auf Grundlage der von ihr erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte geeignete Mietergruppen für einzelne Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Potenzielle Mieter werden da-

bei direkt angesprochen und im günstigsten Fall bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrages begleitet. Die AVW Immobilien AG betreut sowohl eigene als auch fremde Immobilien und verwaltet diese. Über die allgemeine Immobilienverwaltung hinaus bietet die AVW Immobilien AG das vollständige Center-Management für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren an.

3. Schlüsselpersonen

Die Vorstände der AVW Immobilien AG, Herr Willy Koch und Herr Stefan Strubelt, verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte, die maßgeblich zum erfolgreichen Wirtschaften des AVW-Konzerns beitragen. Sollten die Vorstände nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die AVW Immobilien AG dies kurzfristig kompensieren könnte.

Es besteht eine enge wirtschaftliche Verbindung mit dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht. In der Vergangenheit wurde z.B. ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse mit Personen und Unternehmen realisiert, die dem Mehrheitsaktionär der AVW Immobilien AG, Herrn Frank Albrecht, Hamburg, nahe stehen. Des Weiteren hat Herr Albrecht in der Vergangenheit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten des AVW-Konzerns Bürgschaftserklärungen abgegeben, aktuell bestehen Bürgschaften in Höhe von mehreren Millionen Euro. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat Herr Albrecht dem AVW-Konzern durch Forderungsverzichte weiteres Eigenkapital zugeführt sowie in 2011 sich verpflichtet 25 % des emittierten Anleihevolumens von der AVW Grund AG angegebenen Anleihen zu zeichnen und die Platzierung durch eine entsprechende Zeichnungsgarantie unterstützt. Der AVW-Konzern hat in erheblichem Umfang Immobilien von Herrn Albrecht erworben. Herr Albrecht steht dem AVW-Konzern des Weiteren auch im Tagesgeschäft mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten zur Verfügung und unterstützt den AVW-Konzern sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Projekten und nimmt so aktiv Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung und Richtung. Sollte Herr Albrecht seine Unterstützung für die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften beenden, könnte dies dazu führen, dass ein Teil des Umsatzes ausbleibt und/oder Finanzierungen mangels Sicherheiten durch Herrn Albrecht nicht oder nicht mehr zu den aktuellen Konditionen aufgenommen werden können. Des Weiteren könnte sich die fehlende Unterstützung durch Herrn Albrecht negativ auf die Geschäftstätigkeit insbesondere im Bereich Immobilienerwerb und -veräußerung auswirken.

4. Unternehmensstrategie

Der AVW-Konzern plant, sich zukünftig weiter auf Immobilien für die Bereiche Einzelhandel und Pflegeheime zu konzentrieren und ihre hier bereits entwickelte Kompetenz weiter zu verstärken. Des Weiteren sollen um diese Nutzungsarten herum weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden, um auf diese Weise attraktive Gesamtimmobilien zu erstellen.

Es soll ein kontinuierlicher Bestandsaufbau in der Form erfolgen, dass ca. 1/3 der Projektentwicklungen langfristig dem Unternehmen als Bestand zur Verfügung steht.

5. Wettbewerbsstärken

Nach eigener Einschätzung verfügt die AVW Immobilien AG über die folgenden Wettbewerbsstärken:

Durch ihre über 30-jährige Tätigkeit im Bereich Projektentwicklung hat die AVW Immobilien AG eine langjährige Erfahrung verbunden mit fundierter Marktkenntnis. Des Weiteren hat sie nach eigener Beobachtung eine gute Reputation am Markt und gilt als verlässlicher Partner. Daneben sieht die AVW Immobilien AG als ihre Wettbewerbsstärke an, dass sie durch Kommunikation mit wesentlichen Marktteilnehmern insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel den Markt beständig beobachtet und so Marktentwicklungen erkennt sowie bei Bedarf ihre Konzepte, Projekte und Objekte den aktuellen Gegebenheiten anpasst.

6. Wesentliche Verträge

Zwischen der Emittentin und der AVW Grund AG besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der AVW Grund AG als abhängiger Gesellschaft. Danach sind von der AVW Grund AG alle Jahresüberschüsse an die AVW Immobilien AG abzuführen. Umgekehrt hat die AVW Immobilien AG alle Verluste der AVW Grund AG auszugleichen.

Ansonsten ist die AVW Immobilien AG nicht Vertragspartei von wesentlichen Verträgen, welche bei dem AVW-Konzern nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied des AVW-Konzerns eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind.

7. Investitionen

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die AVW Immobilien AG keine wichtigen Investitionen getätigt:

Es sind keine wichtigen künftigen Investitionen der AVW Immobilien AG bereits fest beschlossen.

8. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden

Der AVW-Konzern ist im Zusammenhang mit seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit Ansprüchen Dritter ausgesetzt und von Klagen betroffen. Nachstehend sind die Rechtsstreitigkeiten

dargestellt, an denen die Gesellschaften des AVW-Konzerns innerhalb der letzten zwölf Monate beteiligt waren, bzw. die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten, sofern sich diese erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder des AVW-Konzerns ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

Vor der Kammer für Handelssachen beim Landgericht Hamburg ist derzeit ein Verfahren zwischen der AVW Immobilien AG und den Käufern eines Einkaufszentrums in Bremen anhängig. Die von den Käufern erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt EUR 3,9 Mio. Gerügt wird unter anderem das Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit des Einkaufszentrums.

VIII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der AVW Immobilien AG sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30. April 2011 und 2012 entnommen, die auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher evtl. nicht auf zu den angegebenen Summen.

Ausgewählte Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Umsatzerlöse	31.758	28.661
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	181	1.628
Sonstige betriebliche Erträge	878	450
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-21.088	-21.392
Personalaufwand	-3.613	-3.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.028	-8.324
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.121	-4.456
Ergebnis vor Ertragssteuern	5.520	-2.169

Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)²	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Immaterielle Vermögenswerte	1.212	1.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	107.083	97.789
Technische Anlagen	37	7

² Diese Zahlen sind als Vorjahreszahlen des Konzernabschluss zum 30. April 2012 entnommen. Die Werte für den gleichen Zeitpunkt im Konzernabschluss zum 30. April 2011 weichen aufgrund von Anpassungen im Konzernabschluss zum 30. April 2012 hiervon ab, Hintergrund ist, dass bereits im Geschäftsjahren vor dem 1. Mai 2010 passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften zu hoch angesetzt wurden. Diese Anpassung wirkte eigenkapitalerhöhend, blieb jedoch ohne Auswirkung auf die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung (vgl. für nähere Ausführung Seite F-61-F-62).

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	796	1.044
Anteile an verbundenen Unternehmen	705	785
Beteiligungen	3.675	1.858
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	752	754
Aktive latente Steuern	2.816	6.086
Kurzfristige Vermögenswerte	18.244	17.561
Eigenkapital	30.282	26.943
Langfristige Schulden	37.189	72.271
Kurzfristige Schulden	67.848	34.851
Bilanzsumme	135.319	134.065

Ausgewählte Posten der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.947	-8.693
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-45.280	10.192
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	26.790	35
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-4.544	1.534

IX. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers.

Diese Darstellung beruht auf der zum Datum dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden kann - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle. Diese erfolgt ausschließlich durch die die Kapitalerträge auszahlende Stelle (Depotbank).

2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen

a) Zinsen auf die Unternehmensanleihe

Die Zinszahlungen der Emittentin an die Anleihegläubiger, die in Deutschland ansässig sind und die Teilschuldverschreibung im Privatvermögen halten, unterliegen der Abgeltungsteuer. Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die deutsche Depotbank für Rechnung des Anleihegläubigers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für die Zinserträge abgegolten; eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung des Anlegers besteht daher grundsätzlich nicht.

Alternativ kann der Anleihegläubiger jedoch beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist (sog. Günstiger-Prüfung). Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Die Abgeltungsteuer ist auch anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die deutsche Depotbank für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bemessungsgrundlage ist der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive etwaiger anteiliger Stückzinsen, vermindert um die unmittelbar mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Kosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommenssteuerschuld des Anleihegläubigers für den Veräußerungsgewinn abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen dürfen bei Privatanlegern nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen im laufenden oder einem späteren Jahr verrechnet werden. Diese Verrechnung nimmt im Regelfall die Depotbank vor.

3. Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen

Teilschuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen zwar der Kapitalertragsteuer von derzeit 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag), allerdings ist mit deren Abzug die Steu-

erschuld auf die entsprechenden Einnahmen nicht abgegolten, d.h. die Regelungen über die Abgeltungsteuer sind nicht anwendbar.

Vielmehr unterliegen Zinsen und Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern der tariflichen Einkommensteuer zuzüglich Gewerbesteuer, falls es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden nach den allgemeinen Vorschriften steuermindernd berücksichtigt. Die von der Depotbank einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft im Betriebsvermögen gehalten werden, soweit natürliche Personen an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

Bei Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es ebenfalls bei den geltenden allgemeinen Bestimmungen. Zinserträge und Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen unterliegen bei unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften der Körperschaftsteuer von zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Die von der Depotbank einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Körperschaftsteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Teilschuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft gehalten werden, soweit Kapitalgesellschaften an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

4. Erbschaft- und Schenkungssteuern

Der Erwerb der Unternehmensanleihen von Todes wegen sowie die Schenkung der Unternehmensanleihen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zurzeit des Erwerbs in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

5. Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Unternehmensanleihen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Unternehmensanleihen.

FINANZTEIL

I. Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2011 der AVW Immobilien AG, Hamburg (IFRS).....	F-2
A Konzernbilanz zum 30. April 2011	F-3
B. Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011.....	F-4
C. Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011.....	F-5
D. Konzerneigenkapitalentwicklung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011.....	F-6
E. Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011.....	F-7
F. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011.....	F-8
G. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-48
II. Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2012 der AVW Immobilien AG, Hamburg (IFRS).....	F-49
A Konzernbilanz für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-50
B. Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-52
C. Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-53
D. Konzerneigenkapitalentwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-54
E. Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-55
F. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-56
G. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-94
III. Geprüfter Jahresabschluss zum 30. April 2012 der AVW Immobilien AG, Hamburg (HGB).....	F-95
A Bilanz zum 30. April 2012	F-96
B. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-97
C. Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.....	F-98
D. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-105

**Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2011
der AVW Immobilien AG, Hamburg (IFRS)**

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernbilanz zum 30. April 2011

	(Anhang)	30.4.2011	30.4.2010	P A S S I V A	(Anhang)	30.4.2011	30.4.2010
		€	€			€	€
A K T I V A							
Langfristige Vermögenswerte				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögenswerte				Gezeichnetes Kapital	10	12.826.667,00	12.826.667,00
Konzessionen und Lizenzen	1	1.211.815,00	40.876,00	Kapitalrücklage	10	3.076.527,59	3.076.527,59
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	107.082.529,47	55.980.029,47	Gesetzliche Rücklage	10	54.424,35	54.424,35
Sachanlagen				Konzernbilanzgewinn	10	11.403.821,19	7.668.524,91
Technische Anlagen	3	36.923,00	47.934,00				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	796.365,70	371.907,50				
Finanzielle Vermögenswerte							
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	705.110,61	912.110,61				
Beteiligungen	4	3.674.734,87	6.501.063,49				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	751.549,17	1.488.691,89				
Aktive latente Steuern	12	0,00	1.247.204,27				
		114.259.027,82	66.589.717,03	Langfristige Schulden			
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	22.601.944,00	26.312.398,46
				Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
				Sonstige Rückstellungen	14	352.931,36	693.813,00
				Minderheitenanteile	11	2.811.969,97	2.149.386,53
				Passive latente Steuern	12	104.459,67	0,00
						37.293.834,47	40.576.127,46
Kurzfristige Vermögenswerte							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6	4.066.716,74	3.685.902,74	Kurzfristige Schulden			
Unbebaute Grundstücke	6	122.144,64	121.864,64	Steuerrückstellungen	13	745.369,00	264.974,00
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte				Sonstige Rückstellungen	14	1.698.478,73	3.607.660,65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	2.652.880,44	2.200.697,62	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	41.439.418,89	9.064.470,79
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	2.963.054,75	2.093.376,96	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	5.828.325,38	3.403.829,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	91.495,76	93.294,06	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	30.654,06	0,00
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	889.851,98	3.527.165,64	Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	15	0,00	2.437.851,95
Ertragsteueransprüche	7	44.478,22	86.638,26	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	78.207,76	139.868,46
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	4.908.832,99	2.180.753,18	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	56.748,32	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	8	271.710,98	181.829,27	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	17.955.083,27	4.612.706,70
Liquide Mittel	9	2.232.976,66	6.776.774,11	Rechnungsabgrenzungsposten	8	15.610,97	2.390,08
		18.244.143,16	21.148.296,48				
						67.847.896,38	23.533.742,20
						132.503.170,98	87.738.013,51

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	1.5.2010 - 30.4.2011 €	1.5.2009 - 30.4.2010 €
Umsatzerlöse	16	31.757.914,45	28.712.952,98
Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	17	180.814,00	-8.866.263,94
Sonstige betriebliche Erträge	18	878.064,70	2.597.762,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-21.088.470,66</u>	<u>-7.069.027,07</u>
Rohergebnis		11.728.322,49	15.375.424,26
Personalaufwand	20	- 3.613.264,32	- 4.306.967,50
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-147.921,77	-151.506,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-5.028.196,05	-7.990.503,93
Beteiligungsergebnis	22	72.700,00	20.000,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22	-9.400,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	203.569,31	203.977,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-2.121.176,23	-2.118.918,77
Neubewertung der Renditeobjekte	2	4.470.090,77	-485.000,00
Sonstige Steuern	24	<u>-34.982,64</u>	<u>-26.453,34</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern		5.519.741,56	520.052,00
Ertragsteuern	25	-1.917.425,23	736.723,56
Verlustanteile Minderheiten	11	<u>132.979,95</u>	<u>2.655,93</u>
Konzernergebnis		3.735.296,28	1.259.431,49
Sonstiges Ergebnis	10	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Konzerngesamtergebnis		<u>3.735.296,28</u>	<u>1.259.431,49</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	29	0,29 €	0,10 €

AWW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	1.5.2010 - 30.4.2011 €	1.5.2009 - 30.4.2010 €
Konzernergebnis		3.735.296,28	1.259.431,49
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	147.921,77	151.506,55
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-4.470.090,77	485.000,00
Erträge aus Fertigungsaufträgen	7	-5.797.904,46	-1.586.605,49
Veränderung der latenten Steuern	12	1.351.663,94	-925.136,30
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	-1.769.668,56	-309.099,35
Verluste aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	0,00	1.607.946,14
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 8	4.844.402,88	9.432.888,42
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>15.905.322,55</u>	<u>-6.806.649,70</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>13.946.943,63</u>	<u>3.309.281,76</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-1.776.306,00	-120.077,07
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-46.273.942,98	-213.985,00
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-24.081,78	-5.245.602,18
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	43.898,00	31.767,85
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	0,00	2.381.330,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>2.749.944,15</u>	<u>90.284,75</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>-45.280.488,61</u>	<u>-3.076.281,65</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15	35.803.938,13	2.738.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-9.014.190,60</u>	<u>-5.337.191,53</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>26.789.747,53</u>	<u>-2.599.191,53</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	9	-4.543.797,45	-2.366.191,42
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9	<u>6.776.774,11</u>	<u>9.142.965,53</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	9	<u>2.232.976,66</u>	<u>6.776.774,11</u>

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2009	10	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	6.409.093,42	22.366.712,36
Konzerngesamtergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.259.431,49</u>	<u>1.259.431,49</u>
Stand 30. April 2010	10	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	7.668.524,91	23.626.143,85
Konzerngesamtergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.735.296,28</u>	<u>3.735.296,28</u>
Stand 30. April 2011	10	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	11.403.821,19	27.361.440,13

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	1.5.2010-30.4.2011				1.5.2009-30.4.2010							
	Projektentwicklung/ Bau €	Bestandshaltung €	Immobilien- und Centermanagement €	Alle sonstigen Segmente €	Überleitung €	Konzern €	Projektentwicklung/ Bau €	Bestandshaltung €	Immobilien- und Centermanagement €	Alle sonstigen Segmente €	Überleitung €	Konzern €
Externe Umsätze	26.944.246,38	3.488.897,41	1.261.158,96	63.611,70	0,00	31.757.914,45	22.808.328,18	3.764.574,83	2.068.614,12	71.035,85	0,00	28.712.952,98
Intersegmentäre Umsätze	148.413,42	678.809,16	18.599,43	0,00	-845.622,01	0,00	393.246,25	1.148.133,99	39.560,00	0,00	-1.581.040,24	0,00
Umsatzerlöse	27.092.659,80	4.167.706,57	1.279.758,39	63.611,70	-845.622,01	31.757.914,45	23.201.574,43	4.913.106,82	2.108.274,12	71.035,85	-1.581.040,24	28.712.952,98
Segmentergebnis	5.162.586,92	2.489.197,20	-197.517,73	-3.959.384,04	240.415,93	3.735.296,28	6.041.873,56	-574.325,71	-115.881,45	-4.286.338,00	173.903,09	1.259.431,49
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	176.479,95	0,00	0,00	298.818,28	0,00	475.298,23	1.059.588,77	6.278,29	100,93	994.697,31	0,00	2.060.765,30
Planmäßige Abschreibungen	-2.687,00	-36.282,63	0,00	-108.952,14	0,00	-147.921,77	-5.814,00	-49.619,51	0,00	-96.073,07	0,00	-151.506,58
Zinserträge	2.127,17	228.399,20	0,00	308.047,60	-334.998,66	203.569,31	14.117,20	317.244,58	5.028,58	139.948,07	-272.358,57	203.977,86
Zinsaufwendungen	-128.642,31	-1.525.397,88	0,00	-802.134,70	334.998,66	-2.121.176,23	-16.180,73	-1.705.725,92	-18.750,53	-650.620,16	272.358,57	-2.118.918,77
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	4.470.090,77	0,00	0,00	0,00	4.470.090,77	0,00	-485.000,00	0,00	0,00	0,00	-485.000,00
Ertragssteuern	-299,66	-1.618.501,52	0,00	-298.624,05	0,00	-1.917.425,23	0,00	-371.051,47	-28.850,71	1.137.225,74	0,00	736.723,56
Segmentvermögen	14.273.471,36	128.922.655,72	1.109.083,74	7.352.418,89	-19.154.458,67	132.593.170,98	15.619.202,24	88.873.544,22	1.772.558,06	10.598.989,52	-29.316.280,53	87.798.013,51
Segmentsschulden	9.048.955,45	97.059.566,64	345.744,55	9.507.279,74	-10.819.815,53	105.141.730,85	6.846.689,14	53.181.167,71	844.683,99	16.779.949,06	-13.540.620,24	64.111.869,66
Segmentinvestitionen	1.211.076,21	46.810.602,81	0,00	52.651,74	0,00	48.074.330,76	0,00	204.404,75	5.309,40	5.360.369,85	9.580,25	5.578.664,25

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011**

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2011 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2011 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert)
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen (geändert)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert)
IAS 27	Konzern- und Einzelabschluss (geändert)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer (neu)
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (neu)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Konzernabschluss nicht wesentlich ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
IFRS 9	Finanzinstrumente (neu, verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2013)
IAS 24	Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2011)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2011)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2010

Die AVW erwartet aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden im Wesentlichen ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Eine Ausnahme bilden nur die neu erworbenen Objektgesellschaften sowie die AVW Grund AG, die ihre Jahresabschlüsse auf den Stichtag 31.12. aufstellen. Für die Einbeziehung in den Konzernabschluss werden für die abweichenden Stichtage Zwischenabschlüsse auf den Stichtag 30. April aufgestellt. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragene AVW Immobilien AG hat ihren Sitz in 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1, Bundesrepublik Deutschland. Die AVW entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wird im Anschluss an die Billigung in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft, die am 20. September 2011 stattfindet, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert, da ihre beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2011 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Grund AG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude	100
AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG	94,99
EKZ Bornheide GmbH & Co. KG	94,99
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	94,9
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude	94,9
AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	74
Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	80
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	80
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	70
AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	80

Zum 30. April 2011 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2011 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Quotenkonsolidiertes Unternehmen	Kurzfristige Vermögenswerte T€	Langfristige Vermögenswerte T€	Kurzfristige Schulden T€	Langfristige Schulden T€	Erträge T€	Aufwendungen T€
Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG	50 (Vj. 163)	2.041 (Vj. 2.164)	97 (Vj. 61)	1.826 (Vj. 1.847)	152 (Vj. 163)	65 (Vj. 147)

Zum 30. April 2011 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2011 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Assoziiertes Unternehmen	Gesamtbetrag der Vermögenswerte T€	Gesamtbetrag der Schulden T€	Erträge des Geschäftsjahres T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH	152 (Vj. 164)	151 (Vj. 163)	51 (Vj. 54)	-13 (Vj. -21)

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 13 (Vj. T€ 21). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 226 (Vj. T€ 213).

Im Ergebnis hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr wie folgt geändert:

- Die bisher unter den aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung berücksichtigten Vorratsgesellschaften AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude, sowie die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude (jeweilige Beteiligung 100%), wurden zum 30. April 2011 erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Im Rahmen der erstmaligen Konsolidierung wurden Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 73 sowie Schulden in Höhe von T€ 31 im Konzernabschluss berücksichtigt.
- Darüber hinaus hat die im Geschäftsjahr neu gegründete Tochtergesellschaft AVW Grund AG im Rahmen der Emittierung einer Anleihe Beteiligungen an folgenden Gesellschaften erworben, die erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurden:
 1. EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude (89,89%-Beteiligung)
 2. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Vierte Objekt KG (Bad Oldesloe), Buxtehude (94,99%-Beteiligung)
 3. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude (89,89%-Beteiligung)
 4. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG (Ratzeburg), Buxtehude (94,99%-Beteiligung)

Da es sich bei dem Erwerb dieser Objektgesellschaften nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurden die Transaktionen als Erwerb von Renditeobjekt-

ten im Konzernabschluss erfasst. Aus der erstmaligen Neubewertung der Renditeliegenschaften resultierte insgesamt ein Ertrag in Höhe von T€ 4.198.

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte:

Gesellschaft	Beteiligung (in %)	Eigenkapital (HGB) (in T€)	Ergebnis (HGB) (in T€)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	100,00	79 ¹⁾	21 ¹⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-3 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-3 ²⁾
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-3 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-2 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	-3 ²⁾	-3 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	-3 ²⁾	35 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	10 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-2 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-2 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 ²⁾	-2 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	10 ²⁾	0 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	10 ²⁾	0 ²⁾
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	80,00	55 ¹⁾	1 ¹⁾

AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	80,00	33 ¹⁾	0 ¹⁾
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	69,64	531 ¹⁾	-14 ¹⁾

AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	34,00	15 ¹⁾	0 ¹⁾
---	-------	------------------	-----------------

- 1) Stand zum 31. Dezember 2010
2) Stand zum 30. April 2011

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden und Eventualschulden (entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten) zum Erwerbszeitpunkt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt, Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, werden wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge der gemeinschaftlich geführten Unternehmen entsprechen der Beteiligungsquote der AVW an diesen Unternehmen. Die quotale Kapitalkonsolidierung erfolgt analog zur Vorgehensweise bei der Vollkonsolidierung.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, (assoziierte Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz als Verbindlichkeit unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Gewinn- bzw. Verlustanteile Minderheitenanteile“ ausgewiesen.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen (Wertminderungen) bewertet. Die Abschreibungen werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Eine planmäßige Abschreibung der Immobilien erfolgt nicht. Im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, mindestens jedoch einmal jährlich am Bilanzstichtag.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit and loss – „FTPL“)
2. Darlehen und Forderungen (loans and Receivables – „LaR“)
3. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale financial Assets – „AfS“)

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei der AVW für die Anteile an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Die AVW trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Der beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der der AVW für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt wurde, ermittelt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben, solange dieser nicht negativ ist. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungs-

grad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigstellungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

Laufende und latente Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragssteuererstattungsansprüche und Ertragssteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalin-

strumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabe-kosten erfasst.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Minderheitenanteile

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition der Minderheiten grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage.

In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst.

Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet, wird die Erstattung als gesonderter Vermögensgegenstand erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der finanziellen Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung, sonstige Darlehen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht der Erfassung der Mieterträge. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Vermietung von Immobilien. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen.

Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Bilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden regelmäßig Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden nach dem Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich erge-

bender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch einen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes, wie z.B. die anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze und nachhaltige Mieteinnahmen, getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 107.083 (Vj. T€ 55.980). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ 4.470 (Vj. T€ -485) vorgenommen.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 4.067 (Vj. T€ 3.886). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.963 (Vj. T€ 2.093). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 0 (Vj. T€ 2.438).
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken und Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat das Management alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 2.051 (Vj. T€ 4.301).

- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Vermögenswerte, soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind, zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der passiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern, zum Bilanzstichtag auf T€ 104 (Vj. aktive latente Steuern T€ 1.247).

Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen aus Konzessionen und Lizenzen (EDV-Software). Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Konzessionen und Lizenzen T€
1.5.2009	315
Zugänge	53
Abgänge	0
30.4.2010	368
Zugänge	1.214
Abgänge	0
30.4.2011	1.582

Kumulierte Abschreibungen	Konzessionen und Lizenzen T€
1.5.2009	305
Zugänge	22
Abgänge	0
30.4.2010	327
Zugänge	43
Abgänge	0
30.4.2011	370
Buchwert 30.4.2011	1.212
Buchwert 30.4.2010	41

2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Die Renditeobjekte betreffen zum Stichtag folgende Immobilien:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg
- Markthalle Sedanplatz Bremen
- Immobilie Gründerzentrum Winsen
- Hotel Golden Tulip Hamburg
- Einkaufszentrum Mediterraneo
- Einkaufszentrum Bornheide
- Wohn- und Geschäftshaus sowie Getränkemarkt Bad Oldesloe
- Verbraucher- und Getränkemarkt Ratzeburg

Die Immobilien sind zum Bilanzstichtag mit folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 8.903 (Vj. T€ 9.207), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 3.200;
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 6.776 (Vj. T€ 7.152), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 7.669, eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht über T€ 2.556 sowie eine selbstschuldnerische unbefristete Mietbürgschaft in Höhe von T€ 605 von Herrn Frank Albrecht;
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg: T€ 6.005 (Vj. T€ 6.155), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.083 (Vj. T€ 1.124), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200;
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.749 (Vj. T€ 1.785), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900.
- Einkaufszentrum Mediterraneo: T€ 16.893 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 18.700;
- Einkaufszentrum Bornheide: T€ 3.330 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 3.530 sowie die Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Wohn- und Geschäftshaus sowie Getränkemarkt Bad Oldesloe: T€ 7.825 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über zwei Grundschulden in Höhe von T€ 8.436 sowie über zwei brieflose Grundschulden in Höhe von T€ 1.432;
- Verbraucher- und Getränkemarkt Ratzeburg: T€ 4.633 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine brieflose Grundschulden in Höhe von T€ 5.292.

Das unter dieser Position ausgewiesene Objekt Airbus First Flight (Hotel Golden Tulip), dessen zivilrechtliche Eigentümerin die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus

First Flight KG, Buxtehude, ist, wurde im Rahmen einer Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2005 durch die AVW an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen. Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW verbleiben, geht das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie erst zum Stichtag der Ausübung bzw. des Verfalls der Optionsrechte zum 31. Dezember 2016 über. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Renditeliegenschaft weiter innerhalb des Konzerns zu bilanzieren.

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Stand am Anfang der Periode	55.980	60.155
Zugänge	46.633	214
Abgänge	0	-3.904
Bewertungsgewinne	4.688	45
Bewertungsverluste	-218	-530
Stand am Ende der Periode	107.083	55.980

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes, in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Beträge erfasst:

Position	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	2.380	2.552
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-525	-676
Zinsaufwendungen	-1.303	-1.359
Sonstige Steuern	-24	-25
Gesamt	528	492

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

	30.4.2011 Spanne	30.4.2010 Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,5 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	26 bis 76	27 bis 77
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,0 bis 14,0	6,0 bis 14,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2	2
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2,0 bis 4,0	2,0 bis 4,0

3. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen bestehen (bis zur vollständigen Bezahlung) die üblichen Eigentumsvorbehalte. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2009	77	2.979	3.056
Zugänge	1	67	68
Abgänge	0	-180	-180
30.4.2010	78	2.866	2.944
Zugänge	0	563	563
Abgänge	0	-261	-261
30.4.2011	78	3.168	3.246

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2009	18	2.472	2.490
Zugänge	12	118	130
Abgänge	0	-96	-96
30.4.2010	30	2.494	2.524
Zugänge	11	94	105
Abgänge	0	-216	-216
30.4.2011	41	2.372	2.413
Buchwert 30.4.2011	37	796	833
Buchwert 30.4.2010	48	372	420

4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen T€	Beteiligungen T€	Summe T€
1.5.2009	668	1.622	2.290
Zugänge	245	5.002	5.247
Abgänge	-1	-122	-123
30.4.2010	912	6.502	7.414
Zugänge	22	53	75
Abgänge	-229	-2.880	-3.109
30.4.2011	705	3.675	4.380

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt es sich um Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann und deren Veräußerung gegenwärtig nicht geplant ist.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten verpfändete Bankguthaben über T€ 752 (Vj. T€ 1.576), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit einem Zinssatz von 0,6% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2016 haben.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Unter den anderen Vorräten werden unbebaute Grundstücken ausgewiesen.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betragen zum Stichtag T€ 0 (Vj. T€ 19.291). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 3.491 (Vj. T€ 3.491) durch Grundschulden verpfändet.

7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

<i>Forderungen aus Fertigungsaufträgen</i>	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Kumulierter Umsatz	28.974	2.093
Kumulierter Aufwand	-19.368	-855
Realisierte Gewinne	9.606	1.238
Kumulierte Anzahlungen	-26.011	0
Buchwerte Objekte	19.368	855
Summe	2.963	2.093

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftrags Erlöse betragen T€ 17.779 (Vj. T€ 7.437), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 5.798 (Vj. T€ 1.587).

Die Forderungen gegen die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen resultieren in der Regel aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- Prime Commercial Properties (Bremen) GmbH & Co. KG, Buxtehude von T€ 422 (Vj. T€ 425),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 276 (Vj. T€ 0) und

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 187 (Vj. T€ 178)

aus erbrachten Bauleistungen, Verwaltungs- und Centermanagement sowie gewährten Darlehen.

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen anrechenbare Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 44 (Vj. T€ 52).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	3.001	500
Darlehensforderungen	1.531	1.238
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	16	24
Übrige	361	419
Gesamt	4.909	2.181

Finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 3.001 (Vj. T€ 500) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,7 und 0,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.4.2011	Bestand ohne Wertbe- richtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.932	1.297	279	248	1.108
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	2.963	2.963	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91	91	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	890	467	0	0	423
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.909	4.568	0	24	317

Altersstrukturübersicht 30.4.2010	Bestand ohne Wertber- ichtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.679	717	477	148	1.336
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	2.093	2.093	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	93	93	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	3.527	3.527	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.181	2.051	0	5	125

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2010/2011 T€	2009/2010 T€
Stand 1.5.	477	942
Zuführung	199	116
Auflösung	397	581
Stand 30.4.	279	477

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 631 (Vj. T€ 553) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 338 (Vj. T€ 258). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandshaltung.

8. Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen und einen gezahlten Baukostenzuschuss.

9. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten sowie Kassenbestände. Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

10. Eigenkapital

Das voll eingezahlte 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 bis zum 2. November 2015 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 6.413.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010). Das Grundkapital ist um bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung oder Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem Unternehmen, an dem die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, bis zum 2. November 2015 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 3. November 2010 ausgegeben bzw. garantiert worden sind, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen, oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtungen zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Options- bzw. Wandlungspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. der Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung zu ändern.

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die gesetzliche Rücklage wurde nach den Vorschriften des § 150 AktG gebildet.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinn- und Verlustvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

11. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremdanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen.

12. Passive latente Steuern

Die Zusammensetzung der passiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

Latente Steuern	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Bewertung Renditeobjekte	3.647	2.087
Bilanzierung Fertigungsaufträge	1.069	379
Steuerliche Verlustvorträge	-3.180	-3.956
Übrige	-1.432	243
Gesamt	104	-1.247

13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerpflichtungen und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 1.5.2010 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2011 T€
Steuerrückstellungen	265	-21	0	501	745

14. Sonstige Rückstellungen

Die unter den lang- und kurzfristigen Schulden ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.5.2010 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2011 T€
Personalbereich	773	-498	-135	448	588
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	2.365	-2.139	0	53	279
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Umsatzsteuernachzahlungen	147	0	-147	0	0
Negative Marktwerte Derivate	0	0	0	220	220
Übrige	766	-140	-10	98	714
Gesamt	4.301	-2.777	-292	819	2.051

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemen sowie Kosten für ausstehenden Urlaub.

Die Rückstellungen für Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien beinhalten Verpflichtungen aus Garantiezusagen, die den Erwerbern im Rahmen von Immobilienverkäufen durch die AVW gegeben wurden.

Die Prozessrisiken beinhalten einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren veräußerten Immobilie.

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet eine zum Ende des Geschäftsjahres erworbene Zinsswapvereinbarung über nominal T€ 17.680, die eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 hat und durch die ein variabler Bankkredit in eine feste Verzinsung gewandelt werden. Besondere Bewertungs- und Liquiditätsrisiken aus diesem Derivat sind nicht ersichtlich, da kurzfristig eine Refinanzierung des zu Grunde liegenden Kredits und damit eine Beendigung des Zinsswaps geplant sind. Das Derivat wurde nicht nach den Grundsätzen des Hedge-Accountings sondern erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. Auf Grund des erst zum Ende des Geschäftsjahres erfolgten Erwerbs ergaben sich keine Ergebniseffekte.

15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2011 zwischen 2,3% und 5,7% p.a. (Vj. 4,6% bis 5,8%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 4% p.a. Die Zinsen der Bankverbindlichkeiten sind fest und variabel vereinbart.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben nachfolgende Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

Langfristige Verbindlichkeiten	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude	7.107	7.523
Finanzierung Markthalle, Bremen	880	893
Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel	0	5.059
Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg	0	5.326
Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)	0	1.586
Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig	0	759
Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg	0	450
Finanzierung Systemgastronomie, Winsen	0	309
Gesamt	7.987	21.905

Die Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus in Anspruch genommenen Bauleistungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbenden von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen zum Vorjahresstichtag:

Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Kumulierter Umsatz	0	9.102
Kumulierter Aufwand	0	-6.532
Realisierte Gewinne	0	2.570
Kumulierte Anzahlungen	0	-11.540
Buchwerte Objekte	0	6.532
Summe	0	-2.438

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr mit diesen Gesellschaften.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Kaufpreise aus Anteilskäufen AVW Grund AG	10.149	0
Darlehen AVW Zwischenfinanzierungs GbR	4.350	0
Darlehen Herr Frank Albrecht	1.300	1.275
Darlehen Herr Martin Schrader	900	1.500
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	662	690
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	366	791
Übrige	228	357
Gesamt	17.955	4.613

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 4.350 (Vj. T€ 1.132) wurde durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

16. Umsatzerlöse

Zur Zusammensetzung der Umsatzerlöse, die sämtlich im Inland erbracht wurden, wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 55.364 (Vj. T€ 24.508). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 7.907 (Vj. T€ 1.819) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 22.866 (Vj. T€ 6.017) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 24.591 (Vj. T€ 16.671) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandserhöhung (Vj. Bestandsminderung) der im Bau befindlichen Objekte.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	475	2.061
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	124	122
Versicherungsentschädigungen	43	23
Erlöse aus der Forfaitierung von Forderungen	0	280
Übrige	236	112
Gesamt	878	2.598

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Bestandseinsätze der verkauften Grundstücke für das laufende Geschäftsjahr und weitere Kosten für bezogene Bauleistungen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Löhne und Gehälter	3.198	3.879
Soziale Abgaben und Altersversorgung	415	428
Gesamt	3.613	4.307

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.572	1.439
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.341	2.189
Bewirtschaftungskosten	864	870
Wertminderungen auf Forderungen	661	553
Kfz-Kosten	181	244
Werbe- und Reisekosten	145	191
Provisionen und Gewährleistungen	7	461
Verluste aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	0	1.608
Übrige	257	436
Gesamt	5.028	7.991

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 429 (Vj. T€ 461) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH und AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG von T€ 73 (Vj. T€ 20).

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 204 (Vj. T€ 204) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 8), Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 61 (Vj. T€ 45) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 124 (Vj. T€ 116).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.121 (Vj. T€ 2.119) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Avalprovisionen in Höhe von T€ 357 (Vj. T€ 355) und Geldbeschaffungskosten von T€ 30 (Vj. T€ 10).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-292	-73
Gewerbsteuer	-273	-115
Latente Steuern	-1.352	925
Steueraufwand (Vj. Steuerertrag)	-1.917	737

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 29,31%.

Überleitungsrechnung	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.520	520
Theoretisches Steuerergebnis	-1.618	-153
Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre	-46	363
Periodenfremde Steuereffekte aus Verlustvorträgen	0	770
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	211	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abzehbare Aufwendungen	-464	-243
Tatsächliches Steuerergebnis	-1.917	737

Der effektive Steuersatz beträgt 34,7% (Vj. -141,7%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2011 %	30.4.2010 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	13,48	13,48
Gesamt	29,31	29,31

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt rund € 16,6 Mio. (Vj. rund € 15,0 Mio.) steuerliche Verlustvorträge zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist. Sämtliche steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags wurden zum 30. April 2011 aktiviert. Im Vorjahr wurden steuerliche Verlustvorträge von rund € 1,9 Mio. zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag nicht aktiviert.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Bilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 4 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 2.229 (Vj. T€ 6.774) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 351 (Vj. T€ 2.076) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Erhaltene Zinsen	204	204
Gezahlte Zinsen	-2121	-2.119
Erstattete Ertragsteuern	4	363
Gezahlte Ertragsteuern	-566	-476
Erhaltene Dividenden	73	20

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Die Segmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur).

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglichkeiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die Identifikation geeigneter Mietergruppen sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden.

Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung Vierzigste Objekt KG in Höhe von T€ 13.577 (Vj. T€ 2.482), die MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 7.985 (Vj. T€ 2.093) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcusallee GmbH & Co. KG in Höhe T 3.360 (Vj. T€ 2.861). Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis nach Finanz-, und Bewertungsergebnissen, Ertragsteuern und nach Minderheitenanteilen angegeben.

In der Spalte „alle sonstigen Segmente“ werden den obigen Segmenten nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus allen sonstigen Segmenten in Höhe von T€ - 3.959 (Vj. T€ - 4.266) resultiert im Wesentlichen aus Mietgarantieaufwendungen und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien von T€ 1.320 (Vj. T€ 2.123), Personalkosten von T€ 1.221 (Vj. T€ 1.120) sowie nicht zuzuordnenden Gemeinkosten von T€ 2.310 (Vj. T€ 2.872).

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert bzw. hinzugefügt.

Sonstige Angaben

29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (z.B. Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	30.4.2011	30.4.2010
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie</i>		
Konzernergebnis (in €)	3.735.296,28	1.259.431,49
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	12.826.667
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,29	0,10

30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2011	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen	17.038	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	183	21
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	107	109
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	37	4
Gesamt	17.365	134

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2010	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen	3.480	12.304
Verpflichtungen aus Mietverträgen	304	21
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	38	5
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	135	157
Gesamt	3.957	12.487

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 0).

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2011 auf T€ 37.391 (Vj. T€ 26.375), davon T€ 4.338 (Vj. T€ 5.365) innerhalb eines Jahres, T€ 27.382 (Vj. T€ 15.579) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 5.670 (Vj. T€ 5.431) mit mehr als fünf Jahren. Hier- von entfallen T€ 11.787 (Vj. T€ 13.867) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts. Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien für im Bau befindlichen Objekte Rothenburgsorter Marktplatz (T€ 11.485) sowie Meißen (T€ 9.750) in einer Gesamthöhe von T€ 21.235 ausgereicht. Das von der AVW eingewertete wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 279 (Vj. T€ 2.365) wurde unter den kurz- und langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	29.523	20.841
Ablöseverpflichtungen	784	825
Gesamt	30.307	21.666

31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, u.a. dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien. Daneben gibt es noch wesentliche finanzielle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen aus Mietgarantien.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

Ausfallrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betreffen Forderungen aus Generalübernehmer- bzw. Projektentwicklungsverträgen und ein kleinerer Teil Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Das Risiko aus den Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Zuerst einmal wird auf eine gute Bonität der Auftraggeber geachtet. Des Weiteren entspricht der Zahlungsplan aus den Verträgen in etwa dem erbrachten Leistungsvolumen und/oder es wird eine Absicherung durch Patronatserklärungen und Bankbürgschaften vereinbart.

Schließlich würde das Objekt bzw. die Objektgesellschaft an den Konzern zurückfallen, wenn der Auftraggeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und das Objekt kann dann anderweitig verwertet werden.

Das Risiko von Ausfällen im Bereich des Vermietungsgeschäfts wird durch den Mieter-Mix und Mieterbonität minimiert. Der Eingang der monatlichen Mietzahlungen wird laufend überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der oben dargestellten Eventualverbindlichkeiten wiedergegeben.

Im Bereich der Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen liegen insoweit Risikokonzentrationen vor, als dass stets nur einige wenige Projekte zeitgleich in Bearbeitung sind. So entfallen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 2.963 (Vj. T€ 2.093) ausschließlich auf die Projekte Fachmarktzentrum Meißen in Höhe von T€ 462 (T€ 2.093) und Rothenburgsorter Marktplatz in Höhe von T€ 2.501 (T€ 0).

Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist in der Regel ein mehrjähriger Finanzplan, der zusammen mit der jeweiligen Jahresplanung im November bzw. Dezember für das folgende Geschäftsjahr erstellt wird. Die Jahresplanung ist in Monatszeiträume gegliedert. Am Ende eines jeden Monats erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Monats mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgemonate.

Zum Stichtag weisen die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

30.4.2011	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.647	3.365	11.313	473	492	7.987
Sonstige Rückstellungen	1.698	133	0	220	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.828	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	57	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.955	0	0	0	0	0

30.4.2010	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.582	9.736	792	828	868	19
Sonstige Rückstellungen	4.032	179	42	22	15	11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.404	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.613	0	0	0	0	0

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 560 (Vj. T€ 990). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist. Wesentliche Bankkredite des Konzerns sind zudem kurzfristig kündbar.

Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein marktbedingtes Zinsrisiko. Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

- Renditeobjekte werden mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Zum Verkauf bestimmte Grundstück werden mit Laufzeiten zwischen zwei und fünf Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Objekte im Bau oder Grund und Boden werden kurzfristig bei variabler Verzinsung finanziert (EURIBOR auf Basis ein oder drei Monate).

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Bilanzstichtag von T€ 1.323 (Vj. T€ 1.000) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die erst kurz vor dem Bilanzstichtag im Zuge des Erwerbs von Renditeobjekten aufgenommen wurden (T€ 32.682), bei denen jedoch eine kurzfristige Refinanzierung geplant ist, wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

30.4.2011 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	705	0	N/A
Beteiligungen	AfS	3.675	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	752	0	752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.653	0	2.653
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	91	0	91
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	890	0	890
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.909	16	4.893
Liquide Mittel	LaR	2.233	0	2.233
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	64.041	0	64.041
Minderheitenanteile	FLAC	2.812	0	2.812
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.828	0	5.828
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	78	0	78
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	57	0	57
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	17.955	366	17.589

30.4.2010 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	912	0	N/A
Beteiligungen	AfS	6.501	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.489	0	1.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.201	0	2.201
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	93	0	93
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	3.527	0	3.527
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	2.181	24	2.157
Liquide Mittel	LaR	6.777	0	6.777
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	35.377	0	35.377
Minderheitenanteile	FLAC	2.149	0	2.149
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.404	0	3.444
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	140	0	140
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	4.613	791	3.822

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Bilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 2.121 (Vj. T€ 2.119) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen T€ 30 (Vj. T€ 10).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23) enthalten.

Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur	30.4.2011	30.4.2010
Eigenkapital in T€	27.361	23.626
Bilanzsumme in T€	132.503	87.738
Eigenkapitalquote in %	20,7%	26,9%

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltungertätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 5 hinaus.

An- und Verkäufe von Immobilien mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG von Herrn Frank Albrecht zu einem Kaufpreis von T€ 1.714. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 589 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 1.714 wurde am 09. August 2011 durch die AVW Grund AG ausgeglichen.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Vierte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 44,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 786. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 630 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG von Herrn Frank Albrecht (74,9%-Anteil) sowie von Frau Margitta Albrecht (14,99%-Anteil). Der Kaufpreis der Anteile betrug dabei T€ 4.174 für Herrn Frank Albrecht und T€ 835 für Frau Margitta Albrecht. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 2.373 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Die gesamte Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 5.009 wurde mit Vertrag vom 30. Juni 2011 in ein Darlehen zwischen Herrn Frank Albrecht, Frau Margitta Albrecht und der AVW Grund AG umgewandelt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2011 und wird mit 6% p.a. verzinst. Als Sicherheit dient ein Schuldbeitritt der AVW Immobilien AG, Rückgewähransprüche aus einer erstrangigen Grundschuld über € 18,7 Mio. eingetragen zu Gunsten der finanzierenden Bank sowie ein erstrangige Teilbetrag über € 3,3 Mio. aus einer Eigentümer-Briefgrundschuld über € 4,3 Mio.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 74,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 1.431. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 605 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 1.431 ist fällig zum 18. November 2011 und kann gegebenenfalls in eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber Herrn Albrecht umgewandelt werden.

Mit Gesellschaften, die Herrn Frank Albrecht nahe stehen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt Umsatzerlöse aus der Errichtung von Immobilien sowie aus Projektentwicklungs- und Dienstleistungsverträgen von T€ 18.703 (Vj. T€ 7.467) erzielt.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

In Höhe von insgesamt T€ 15.609 (Vj. T€ 9.107) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Zum Konzernbilanzstichtag bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 423 (Vj. T€ 2.043) sowie Forderungen in Höhe von T€ 97 (Vj. T€ 2.757) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.418 (Vj. T€ 443) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht in Höhe von T€ 1.275 wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt. Bis zur Rückführung wurde die Darlehensverbindlichkeit mit 6% p.a. verzinst.

Sonstige Leistungsbeziehungen und Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug auf Herrn Frank Albrecht

Am 11. März 2011 erwarb die AVW von AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, die zum damaligen Zeitpunkt noch mehrheitlich Herrn Albrecht zuzurechnen war, das Recht an der Marke Mediterraneo und die Nutzung des Know Hows für die Konzeptionierung von Einkaufszentren „Mediterraneo“ zu einem Kaufpreis von T€ 1.200 zuzüglich Umsatzsteuer.

Die AVW gewährt der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, Hamburg (RREIT, vormals Neue Event AG), an der Herr Albrecht beteiligt ist, Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 159) erfasst. Darüber hinaus wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, in dem die RREIT mit der Vermittlung von Kaufinteressenten für die Projekte und Bestandimmobilien der AVW sowie mit der Akquisition geeigneter Grundstücke und Projektierungen beauftragt wurde.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der o.g. Beteiligungen der AVW Grund AG wurden insgesamt Provisionen von T€ 793 (Vj. T€ 0) von der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG für Maklertätigkeiten an die AVW Grund AG in Rechnung gestellt.

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss halten, Leistungsbeziehungen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 387 (Vj. T€ 762). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 18 (Vj. T€ 10).

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2011, inklusive des einen Vorstands (Vj. zwei Vorstände) Vorstände, insgesamt 55 (Vj. 56) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 55 (Vj. 62) Mitarbeiter beschäftigt.

34. Mitglieder des Aufsichtsrates

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender,
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg,
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude, (bis 3. November 2010)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld, (ab 3. November 2010)
- Frau Claessa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt und
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

35. Mitglieder des Vorstandes

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold,
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Berlin, (bis 22. September 2010)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 657 (Vj. T€ 1.016), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 0 (Vj. T€ 247).

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2010/2011 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 148 (Vj. T€ 97) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 125 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 23 (Vj. T€ 2).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Aufsichtsratsmitglied Jörn Reinecke hat nach dem Bilanzstichtag sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW niedergelegt.

Der Vorstand plant eine überdurchschnittliche Dividende für das Geschäftsjahr 2010/2011 auszuzahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung.

Weitere Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2011 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2011

(Der Vorstand)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Buxtehude, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalentwicklung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 12. September 2011

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2012
der AVW Immobilien AG, Hamburg (IFRS)**

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernbilanz zum 30. April 2012

AKTIVA	(Anhang)	30.4.2012	30.4.2011	01.05.2010
		€	€	€
			(angepasst)	(angepasst)
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte				
Konzessionen und Lizenzen	1	1.082.066,00	1.211.815,00	40.876,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	97.788.743,50	107.082.529,47	55.980.029,47
Sachanlagen				
Technische Anlagen	3	7.061,05	36.923,00	47.934,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	1.043.826,50	796.365,70	371.807,50
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	785.414,61	705.110,61	912.110,61
Beteiligungen	4	1.857.877,02	3.674.734,87	6.501.063,49
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	753.574,12	751.549,17	1.488.691,69
Aktive latente Steuern	8	6.085.604,46	2.815.795,41	4.167.459,35
		<u>109.404.167,26</u>	<u>117.074.823,23</u>	<u>69.509.972,11</u>
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	5.694.984,59	4.066.716,74	3.885.902,74
Unbebaute Grundstücke	6	122.144,64	122.144,64	121.864,64
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	1.528.713,23	2.652.880,44	2.200.697,62
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	0,00	2.963.054,75	2.093.376,96
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	343.633,83	91.495,76	93.294,06
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	1.936.055,67	889.851,98	3.527.165,64
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	94.705,34	44.478,22	86.638,26
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	3.726.447,66	4.908.832,99	2.180.753,18
Rechnungsabgrenzungsposten	9	347.090,84	271.710,98	181.829,27
Liquide Mittel	10	3.766.854,02	2.232.976,66	6.776.774,11
		<u>17.560.629,82</u>	<u>18.244.143,16</u>	<u>21.148.296,48</u>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	2	<u>7.100.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		<u><u>134.064.797,08</u></u>	<u><u>135.318.966,39</u></u>	<u><u>90.658.268,59</u></u>

PASSIVA	(Anhang)	30.4.2012	30.4.2011	01.05.2010
		€	€	€
			(angepasst)	(angepasst)
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	11	12.826.667,00	12.826.667,00	12.826.667,00
Kapitalrücklage	11	3.076.527,59	3.076.527,59	3.076.527,59
Gesetzliche Rücklage	11	54.424,35	54.424,35	54.424,35
Konzernbilanzgewinn	11	10.985.419,43	14.324.076,27	10.588.779,99
		<u>26.943.038,37</u>	<u>30.281.695,21</u>	<u>26.546.398,93</u>
Langfristige Schulden				
Anleihe	15	18.951.659,92	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	38.029.658,77	22.601.944,00	26.312.398,46
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47	11.422.529,47
Sonstige Rückstellungen	14	1.318.398,86	352.931,36	693.813,00
Minderheitenanteile	12	2.548.272,22	2.811.969,97	2.149.386,53
		<u>72.270.519,24</u>	<u>37.189.374,80</u>	<u>40.578.127,46</u>
Kurzfristige Schulden				
Steuerrückstellungen	13	1.164.342,00	745.369,00	264.974,00
Sonstige Rückstellungen	14	872.588,72	1.698.478,73	3.607.660,65
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	5.767.917,13	41.439.418,89	9.064.470,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3.529.505,48	5.828.325,38	3.403.829,57
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	0,00	30.654,06	0,00
Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	15	0,00	0,00	2.437.851,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	84.397,55	78.207,76	139.858,46
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	43.233,90	56.748,32	0,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	23.378.920,08	17.955.083,27	4.612.706,70
Rechnungsabgrenzungsposten	9	10.334,61	15.610,97	2.390,08
		<u>34.851.239,47</u>	<u>67.847.896,38</u>	<u>23.533.742,20</u>
		<u>134.064.797,08</u>	<u>135.318.966,39</u>	<u>90.658.268,59</u>

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	(Anhang)	1.5.2011 - 30.4.2012 €	1.5.2010 - 30.4.2011 €
Umsatzerlöse	16	28.660.585,45	31.757.914,45
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	1.628.267,85	180.814,00
Sonstige betriebliche Erträge	18	450.229,07	878.064,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-21.391.964,61</u>	<u>-21.088.470,66</u>
Rohergebnis		9.347.117,76	11.728.322,49
Personalaufwand	20	- 3.736.962,17	- 3.613.264,32
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-316.335,07	-147.921,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-8.324.269,59	-5.028.196,05
Beteiligungsergebnis	22	20.000,00	72.700,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22	0,00	-9.400,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	208.299,61	203.569,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-4.456.369,62	-2.121.176,23
Neubewertung der Renditeobjekte	2	5.409.433,57	4.470.090,77
Sonstige Steuern	24	<u>-320.353,71</u>	<u>-34.982,64</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern		-2.169.439,22	5.519.741,56
Ertragsteuern	25	1.504.666,52	-1.917.425,23
Gewinnanteile (Vj. Verlustanteile) Minderheiten	12	<u>-101.068,97</u>	<u>132.979,95</u>
Konzernergebnis		-765.841,67	3.735.296,28
Sonstiges Ergebnis	11	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Konzerngesamtergebnis		<u>-765.841,67</u>	<u>3.735.296,28</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	29	-0,06 €	0,29 €

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	(Anhang)	1.5.2011 - 30.4.2012 €	1.5.2010 - 30.4.2011 €
Konzernergebnis		-765.841,67	3.735.296,28
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	316.335,07	147.921,77
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-5.409.433,57	-4.470.090,77
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	7	322.378,70	-5.797.904,46
Veränderung der latenten Steuern	8	-3.269.809,05	1.351.663,94
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	558.550,49	-1.769.668,56
Verluste aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	782.633,68	0,00
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 9	-2.624.097,22	4.844.402,88
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>1.395.945,86</u>	<u>15.905.322,55</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>-8.693.337,71</u>	<u>13.946.943,63</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-788.960,94	-1.776.306,00
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-7.064.505,24	-46.273.942,98
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-372.932,87	-24.081,78
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	393.848,00	43.898,00
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	15.915.000,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>2.109.486,72</u>	<u>2.749.944,15</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>10.191.935,67</u>	<u>-45.280.488,61</u>
Ausgezahlte Dividenden		-672.593,55	0,00
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	15	22.930.111,47	35.803.938,13
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-22.222.238,52</u>	<u>-9.014.190,60</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>35.279,40</u>	<u>26.789.747,53</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	10	1.533.877,36	-4.543.797,45
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10	<u>2.232.976,66</u>	<u>6.776.774,11</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	10	<u><u>3.766.854,02</u></u>	<u><u>2.232.976,66</u></u>

AVW Immobilien AG
Hamburg

Konzern Eigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

F-54

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2010 (wie berichtet)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	7.668.524,91	23.626.143,85
Anpassung der latenten Steuern nach IAS 8		0,00	0,00	0,00	2.920.255,08	2.920.255,08
Stand 1. Mai 2010 (angepasst)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	10.588.779,99	26.546.398,93
Konzern gesamt Ergebnis		0,00	0,00	0,00	3.735.296,28	3.735.296,28
Stand 30. April 2011 (angepasst)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	14.324.076,27	30.281.695,21
Dividende an die Aktionäre		0,00	0,00	0,00	-2.565.333,41	-2.565.333,41
Erstmalige Konsolidierung von Tochtergesellschaften		0,00	0,00	0,00	-7.481,76	-7.481,76
Konzern gesamt Ergebnis		0,00	0,00	0,00	-765.841,67	-765.841,67
Stand 30. April 2012	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	10.985.419,43	26.943.038,37

AVW Immobilien AG
Hamburg

Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	1.5.2011-30.4.2012										1.5.2010-30.4.2011									
	Projekentwicklung/ Bau €	Bestandsstahlung €	Immobilien- und Centermanagement €	Alle sonstigen Segmente €	Überfaltung €	Konzern €	Projekentwicklung/ Bau €	Bestandsstahlung €	Immobilien- und Centermanagement €	Alle sonstigen Segmente €	Überfaltung €	Konzern €	Projekentwicklung/ Bau €	Bestandsstahlung €	Immobilien- und Centermanagement €	Alle sonstigen Segmente €	Überfaltung €	Konzern €		
Externe Umsätze	20.755.286,26	6.546.222,39	945.624,91	403.451,89	0,00	28.660.585,45	26.944.246,38	3.488.897,41	1.261.158,96	63.611,70	0,00	31.757.914,45	20.755.286,26	6.546.222,39	945.624,91	403.451,89	0,00	31.757.914,45		
Intersegmentäre Umsätze	0,00	678.809,16	18.599,43	0,00	-697.405,59	0,00	148.413,42	678.809,16	18.599,43	0,00	-845.822,01	0,00								
Umsatzerlöse	20.755.286,26	7.225.031,55	964.224,34	403.451,89	-697.405,59	28.660.585,45	27.092.659,80	4.167.705,57	1.279.758,39	63.611,70	-845.822,01	31.757.914,45								
Segmentergebnis	-168.833,06	3.050.531,75	-799.901,03	-823.990,85	-2.023.616,48	-765.841,67	5.162.586,82	2.489.197,20	-197.517,73	-3.959.384,04	240.413,93	3.735.286,28								
davon																				
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	56.806,71	0,00	56.806,71	176.479,95	0,00	0,00	266.818,28	0,00	475.288,23								
Planmäßige Abschreibungen	0,00	-173.752,84	0,00	-142.582,23	0,00	-316.335,07	-2.887,00	-36.282,63	0,00	-108.952,14	0,00	-147.921,77								
Zinserträge	0,00	598.128,65	0,00	539.458,34	-929.287,38	208.298,61	2.127,17	228.383,20	0,00	308.047,60	-334.998,86	203.589,31								
Zinsaufwendungen	-308.000,00	-4.284.420,88	0,00	-529.451,46	665.502,53	-4.456.369,62	-128.642,31	-1.525.397,88	0,00	-802.194,70	334.998,86	-2.121.176,23								
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	5.408.493,57	0,00	0,00	0,00	5.408.493,57	0,00	4.470.090,77	0,00	0,00	0,00	4.470.090,77								
Ertragsteuern	0,00	1.504.666,52	0,00	0,00	0,00	1.504.666,52	-299,66	-1.618.501,52	0,00	-298.624,05	0,00	-1.817.425,23								
Segmentvermögen	9.208.408,30	153.478.338,75	314.713,31	6.750.783,93	-35.887.447,21	134.084.787,08	14.273.471,86	131.738.451,13	1.109.083,74	7.352.418,83	-19.151.498,67	135.316.966,39								
Segmentschulden	14.370.313,99	118.685.945,06	467.853,00	11.113.413,60	-37.515.766,94	107.121.758,71	9.048.955,45	96.955.105,97	345.744,55	9.507.279,74	-10.819.815,53	105.037.271,18								
Segmentinvestitionen	580.946,90	7.645.452,15	0,00	0,00	0,00	8.226.399,05	1.211.076,21	46.810.602,81	0,00	52.651,74	0,00	48.074.300,76								

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integrierter Bestandteil des Konzernanhangs.

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012**

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2012 der AVW Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2012 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Ausnahmen von den Vergleichsinformationen nach IFRS 7 (geändert)
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung - Klassifizierung von Bezugsrechten (geändert)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2010

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Konzernabschluss nicht wesentlich ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Konzernbilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 12	Latente Steuern – Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2012)

IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 1	Ausgeprägte Hyperinflation und Rücknahme eines festen Übergangszeitpunktes für Erstanwender (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2011)
IFRS 7	Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 11	gemeinsame Vereinbarungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 12	Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen (geändert, anzuwenden für das Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 13	Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (geändert, anzuwenden für das Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)

Die AVW erwartet aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden im Wesentlichen ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Für die Einbeziehung in den Konzernabschluss werden für Unternehmen mit dem abweichenden Stichtag 31. Dezember (an diesen Gesellschaften sind in der Regel weitere Gesellschafter beteiligt) Zwischenabschlüsse auf den Stichtag 30. April aufgestellt. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Konzernbilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Sitz der Gesellschaft verlegt. Neuer Sitz der AVW Immobilien AG ist in nunmehr 20539 Hamburg, Rothenburgsorter Marktplatz 1, (zuvor 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1) in der Bundesrepublik Deutschland.

Die AVW entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 24. September 2012 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen Konzernbilanziert, da ihre beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2012 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Grund AG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Hamburg	100
Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Hamburg	100
AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Hamburg	100
AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Hamburg	94,99
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	81,25
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG, Hamburg	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG, Hamburg	94,99
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Hamburg	94,90
Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Hamburg	80
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Hamburg	80
AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	80
AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Hamburg	74

Zum 30. April 2012 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2012 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Quotenkonsolidiertes Unternehmen	Kurzfristige Vermögenswerte T€	Langfristige Vermögenswerte T€	Kurzfristige Schulden T€	Langfristige Schulden T€	Erträge T€	Aufwendungen T€
Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG	44 (Vj. 50)	2.059 (Vj. 2.041)	94 (Vj. 97)	1.826 (Vj. 1.826)	164 (Vj. 152)	59 (Vj. 65)

Auf eine Angabe der auf das quotenkonsolidierte Unternehmen entfallenden Zahlungsströme in der Konzernkapitalflussrechnung wird unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet.

Zum 30. April 2012 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2012 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Assoziiertes Unternehmen	Gesamtbetrag der Vermögenswerte T€	Gesamtbetrag der Schulden T€	Erträge des Geschäftsjahres T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH	157 (Vj. 152)	157 (Vj. 151)	50 (Vj. 51)	-18 (Vj. -13)

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 18 (Vj. T€ 13). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 242 (Vj. T€ 226).

Im Ergebnis hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr wie folgt geändert:

- Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude, ging ohne Liquidation im Rahmen einer Anwachsung auf die AVW Immobilien AG über und ist daher nicht mehr im Konsolidierungskreis.
- Die AVW Immobilien AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr als alleiniger Gesellschafter aus der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude, ausgetreten. Die Gesellschaft ist damit aufgelöst und nicht mehr im Konsolidierungskreis.
- Die AVW Immobilien AG hat ferner im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 89,89% ihrer Stimmrechte an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude, verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt zum Stichtag 5,01%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€ -335, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 4.562. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Renditeobjekt mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 10.400. Die Wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 5.901.
- Die AVW Grund AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 94,9% ihrer Stimmrechte an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude, verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt 5,1%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der

Entkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€ -448, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 1.718. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Renditeobjekt mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 5.515. Die Wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einem Darlehen mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 3.338.

- Demgegenüber wurden die Tochtergesellschaften AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG und AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, die zuvor von untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern waren, zum 30. April 2012 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Die Effekte aus der erstmaligen Einbeziehung wurden erfolgsneutral mit dem Konzernbilanzgewinn verrechnet, der sich hierdurch um T€ 7 reduzierte.

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte:

Gesellschaft	Beteiligung (in %)	Eigenkapital (HGB) (in T€)	Ergebnis (HGB) (in T€)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	103,8 ¹⁾	17,0 ¹⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißeigste Objekt KG, Hamburg	100,00	3,2 ²⁾	-2,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	1,7 ²⁾	-2,4 ²⁾
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	-0,8 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-55,0 ²⁾	-29,1 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-1,0 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,5 ²⁾	-3,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,9 ²⁾	-3,9 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	1,5 ²⁾	-2,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,1 ²⁾	-3,0 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	0,1 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	5,5 ²⁾	-4,5 ²⁾
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	80,00	58,2 ¹⁾	1,7 ¹⁾
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Hamburg	80,00	30,6 ¹⁾	-2,5 ¹⁾
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	81,02	518 ¹⁾	-13,0 ¹⁾
AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Hamburg	34,00	13,2 ¹⁾	0,4 ¹⁾

3) Stand zum 31. Dezember 2011

4) Stand zum 30. April 2012

Die Konzernbilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den erworbenen, einzeln identifizierbaren

Vermögenswerten und Schulden und Eventualschulden (entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten) zum Erwerbszeitpunkt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt, Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, werden wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge der gemeinschaftlich geführten Unternehmen entsprechen der Beteiligungsquote der AVW an diesen Unternehmen. Die quotale Kapitalkonsolidierung erfolgt analog zur Vorgehensweise bei der Vollkonsolidierung.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, (assoziierte Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz als Verbindlichkeit unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter der Position „Gewinn- bzw. Verlustanteile Minderheitenanteile“ ausgewiesen.

Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8 in der Konzernbilanz bei den latenten Steuern

Im vorliegenden Konzernabschluss zum 30. April 2012 wurden die Vorjahreszahlen in der Konzernbilanz im Bereich der latenten Steuern angepasst, da im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses festgestellt wurde, dass bereits in Geschäftsjahren vor dem 1. Mai 2010 passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften zu hoch angesetzt wurden, da steuerliche Mehrwerte aus einer Ergänzungsbilanz des Gesellschafters AVW Immobilien AG in der betreffenden Objektgesellschaft versehentlich nicht berücksichtigt wurden.

Diese Anpassung wirkte eigenkapitalerhöhend, blieb jedoch ohne Auswirkungen auf die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung der dargestellten Berichtsperioden. Nach den Regelungen in IAS 1 war durch die Vorjahresanpassung die Konzernbilanz in einer 3-Spalten-Darstellung anzugeben, die auch die Eröffnungsbilanzwerte der Vorjahresperiode zum 1. Mai 2010 mit umfasste.

Durch die Anpassung erhöhten sich aktive latente Steuern (+) bzw. reduzierten sich passive latente Steuern (-) zum 1. Mai 2010 und 30. April 2011 um jeweils T€ 2.920. Die neuen Buchwerte betragen nunmehr T€ 4.167 (zuvor T€ 1.247) zum 1. Mai 2010 und T€ 2.816 (zuvor T€ -104) zum 30. April 2011.

Einzelne Konzernbilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) sowie derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen (Wertminderungen) bewertet. Die Abschreibungen werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Konzernbilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst werden. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Auch Renditeobjekte in der Bauphase werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern dieser hinreichend verlässlich ermittelt werden kann. Dies wird angenommen, wenn der Konzern das betreffende Grundstück bereits erworben und die Baugenehmigung für die geplanten Baumaßnahmen vorliegen. Der beizulegende Zeitwert zum Stichtag errechnet sich dann aus einem Wert laut Sachverständigengutachten nach Abschluss der Baumaßnahmen abzüglich der durch den Konzern geschätzten Kosten der Baumaßnahmen. Erhöhten Unsicherheiten während der Bauphase wird durch entsprechende Sicherheitszuschläge im Kalkulationszins Rechnung getragen.

Eine planmäßige Abschreibung der Immobilien erfolgt nicht. Im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, mindestens jedoch einmal jährlich am Konzernbilanzstichtag.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

4. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – „FTPL“)
5. Darlehen und Forderungen (loans and Receivables – „LaR“)
6. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale financial Assets – „AfS“)

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde.

Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind.

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Konzernbilanz in den Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Darlehen und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen An-

satz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei der AVW für die Anteile an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Die AVW trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Konzernbilanzstichtag basieren.

Der beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der der AVW für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt wurde, ermittelt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Konzernbilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben, solange dieser nicht negativ ist. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Konzernbilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Konzernbilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigstellungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftrags Erlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Konzernbilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

Laufende und latente Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragssteuererstattungsansprüche und Ertragssteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Konzernbilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Konzernbilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Konzernbilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zu diesem Zwecke werden die steuerlichen Ergebnisse des Konzerns für die nächsten fünf Jahre prognostiziert.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Konzernbilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Konzernbilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Konzernbilanz werden ausgenutzte

Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Konzernbilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die ggf. damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabe-kosten erfasst.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital Konzernbilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Minderheitenanteile

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition der Minderheiten grundsätzlich als Schuld zu Konzernbilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Minderheitenanteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft waren wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet, wird die Erstattung als gesonderter Vermögensgegenstand erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der finanziellen Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung, sonstige Darlehen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Konzern liegen sowohl Operating-Leasingverhältnisse wie auch Finanzierungsleasingverhältnisse vor. Im Rahmen der Operating-Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt, verbleibt das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht der Erfassung der Mieterträge. Bei der erstmaligen Erfassung von Finanzierungsleasingverhältnissen, basierend auf Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen bei denen das wirtschaftliche Eigentum der AVW als Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum Barwert der Leasingraten zuzüglich gegebenenfalls vom Leasingnehmer getragener Nebenkosten. Mietzahlungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, bei denen das wirtschaftliche Eigentum auf den Konzern übergeht, werden in Abschreibungen und Zinsaufwendungen aufgeteilt.

Die betreffenden Operating-Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Vermietung von Immobilien. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Die betreffenden Operating-Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten aus den Finanzierungsverhältnissen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern entsprechen denen vergleichbarer erworbener Vermögenswerte.

Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (z.B. Finanzgarantien in Form von Bürgschaften).

Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusam-

mengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Konzernbilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden Konzernbilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden Konzernbilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden regelmäßig Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden nach dem Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet.

Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Konzernbilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch einen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes, wie z.B. die anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze und nachhaltige Mieteinnahmen, getroffen.

Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 97.789 (Vj. T€ 107.083). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungsgewinne in Höhe von per Saldo T€ 5.409 (Vj. T€ 4.470) realisiert.

- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 5.695 (Vj. T€ 4.067). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 0 (Vj. T€ 2.963). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich wie im Vorjahr auf T€ 0.
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken und Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat das Management alle zum Zeitpunkt der Konzernbilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 2.191 (Vj. T€ 2.051).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Vermögenswerte, soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind, zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit passiven latenten Steuern, zum Konzernbilanzstichtag auf T€ 6.086 (Vj. T€ 2.816).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus IT-Software und Lizenzrechten. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	T€
1.5..2010	368
Zugänge	1.214
Abgänge	0
30.4.2011	1.582
Zugänge	16
Abgänge	0
30.4.2012	1.598

Kumulierte Abschreibungen	T€
1.5.2010	327
Zugänge	43
Abgänge	0
30.4.2011	370
Zugänge	146
Abgänge	0
30.4.2012	516
Buchwert 30.4.2012	1.082
Buchwert 30.4.2011	1.212

2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) und zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der Renditeobjekte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Stand am Anfang der Periode	107.083	55.980
Zugänge	8.312	46.633
Abgänge	-15.915	0
Umgliederung	-7.100	0
Bewertungsgewinne	5.759	4.688
Bewertungsverluste	-350	-218
Stand am Ende der Periode	97.789	107.083

Von den Renditeobjekten sind Immobilien mit einem Buchwert von T€ 97.789 (Vj. T€ 107.083) mit Grundschulden belastet.

Das unter dieser Position ausgewiesene Objekt Airbus First Flight (Hotel Golden Tulip), dessen zivilrechtliche Eigentümerin die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG, Buxtehude, ist, wurde im Rahmen einer Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2005 durch die AVW an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen.

Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW verbleiben, geht das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie erst zum Stichtag der Ausübung bzw. des Verfalls der Optionsrechte zum 31. Dezember 2016 über. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Renditeliegenschaft weiter innerhalb des Konzerns zubilanzieren. Der Buchwert dieses Objektes beträgt wie im Vorjahr T€ 11.423.

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes, in der Konzerngesamtergebnisrechnung folgende Beträge erfasst:

Position	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	6.831	2.380
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-3.483	-525
Zinsaufwendungen	-2.568	-1.303
Sonstige Steuern	-821	-24
Gesamt	-41	528

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

	30.4.2012 Spanne	30.4.2011 Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,0 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	25 bis 75	26 bis 76
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	14,0 bis 20,0	6,0 bis 14,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2	2
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2,0 bis 4,0	2,0 bis 4,0

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmte langfristigen Vermögenswerte betreffen ein Renditeobjekt in Höhe von T€ 7.100 (Vj. T€ 0), die Umgliederung von den Renditeliegenschaften erfolgte im laufenden Geschäftsjahr.

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstandes und dient im Wesentlichen der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Das Renditeobjekt wurde mit Kaufvertrag vom 16. April 2012 veräußert, der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums fand nach dem Stichtag statt.

Die Renditeliegenschaft wird in der Segmentberichterstattung im Segment Bestandhaltung ausgewiesen.

Das gesamte zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen ist mit Grundschulden belastet.

3. Sachanlagen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2010	78	2.866	2.944
Zugänge	0	563	563
Abgänge	0	-261	-261
30.4.2011	78	3.168	3.246
Zugänge	0	772	772
Abgänge	-36	-407	-443
30.4.2012	42	3.533	3.575

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2010	30	2.494	2.524
Zugänge	11	94	105
Abgänge	0	-216	-216
30.4.2011	41	2.372	2.413
Zugänge	10	160	170
Abgänge	-16	-43	-59
30.4.2012	35	-2.489	2.524
Buchwert 30.4.2012	7	1.044	1.051
Buchwert 30.4.2011	37	796	833

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen enthalten Vermögensgegenstände bei denen das wirtschaftliche Eigentum an die AVW als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings übergegangen ist. Der Buchwert zum Stichtag beträgt T€ 130 (Vj. T€ 0), die AVW hat zum Ende der Vertragslaufzeit von 6 Jahren eine Kaufoption in Höhe von T€ 28 sowie die Möglichkeit zur Verlängerung der Vertragslaufzeit um bis zu 30 Monate.

4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen T€	Beteiligungen T€	Summe T€
1.5.2010	912	6.502	7.414
Zugänge	22	53	75
Abgänge	-229	-2.880	-3.109
30.4.2011	705	3.675	4.380
Zugänge	124	249	373
Abgänge	-44	-2.066	-2.110
30.4.2012	785	1.858	2.643

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt sich um Investitionen in nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann und deren Veräußerung gegenwärtig nicht geplant ist.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten verpfändete Bankguthaben über T€ 754 (Vj. T€ 752), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit einem Zinssatz von 0,5% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2017 haben.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Unter den anderen Vorräten werden unbebaute Grundstücken ausgewiesen. Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 4.867 (Vj. T€ 3.491) durch Grundschulden verpfändet.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke Wertminderungen auf Vorräte auf Grund mangelnder Marktakzeptanz der Projekte in Höhe von T€ 55 (Vj. T€ 0) erfasst. Die Buchwerte dieser Vorräte betragen nach Wertminderung T€ 0 (Vj. T€ 0).

In der Berichtsperiode wurden bei den Vorräten wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

Forderungen aus Fertigungsaufträgen	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Kumulierter Umsatz	47.884	28.974
Kumulierter Aufwand	-39.081	-19.368
Realisierte Gewinne (kumuliert)	8.803	9.606
Kumulierte Anzahlungen	-39.464	-26.011
Buchwerte Objekte	30.661	19.368
Summe	0	2.963

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftragserlöse betragen T€ 19.924 (Vj. T€ 17.779), der in der Berichtsperiode entstandene Verlust beträgt T€ 322 (Vj. Gewinn in Höhe von T€ 5.798).

Die Forderungen gegen die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen resultieren in der Regel aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr. Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- Prime Commercial Properties (Bremen) GmbH & Co. KG, Buxtehude von T€ 0 (Vj. T€ 422),
- MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG, Hamburg von T€ 307 (Vj. T€ 0),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 1.396 (Vj. T€ 276) und
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 225 (Vj. T€ 187)

aus Bauleistungen, Verwaltungs- und Centermanagement sowie gewährten Darlehen.

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt T€ 95 (Vj. T€ 44).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	17	3.001
Darlehensforderungen	1.947	1.531
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	1.206	16
Übrige	556	361
Gesamt	3.726	4.909

Finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 17 (Vj. T€ 3.001) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.4.2012	Bestand ohne Wertber- ichtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.967	1.406	438	82	41
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	0	0	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	344	344	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.936	602	0	0	1.334
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.726	3.726	0	0	0

Altersstrukturübersicht 30.4.2011	Bestand ohne Wertber- ichtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.932	1.297	279	248	1.108
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	2.963	2.963	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91	91	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	890	467	0	0	423
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.909	4.568	0	24	317

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
Stand 1.5.	279	477
Zuführung	299	199
Auflösung	140	397
Stand 30.4.	438	279

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 772 (Vj. T€ 631) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 1.027 (Vj. T€ 338). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandshaltung. Sie werden nach individueller Betrachtung der jeweiligen Forderung vorgenommen. Bereits vorab festgelegte Wertberichtigungskriterien existieren nicht.

8. Aktive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven latenten Steuern stellt sich (nach der bereits eingangs beschriebenen Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8) wie folgt dar:

Latente Steuern	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Steuerliche Verlustvorträge	4.346	-727
Zwischenergebniseliminierung	2.913	-1.069
Bewertung Renditeobjekte	-760	1.189
Teilgewinnrealisierung Fertigungsaufträge	0	3.180
Übrige	-413	243
Gesamt	6.086	2.816

9. Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen und einen gezahlten Baukostenzuschuss.

10. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten sowie Kassenbestände. Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

11. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Eigene Aktien wurden während des Berichtszeitraums weder erworben noch veräußert.

Der Vorstand ist bis zum 2. November 2015 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 6.413.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010).

Das Grundkapital ist ferner um bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung oder Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem Unternehmen, an dem die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, bis zum 2. November 2015 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 3. November 2010 ausgegeben bzw. garantiert worden sind, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen, oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtungen zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden.

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die gesetzliche Rücklage wurde nach den Vorschriften des § 150 AktG gebildet.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinn- und Verlustvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr 2010/2011 in einer Gesamthöhe von T€ 2.565 an die Aktionäre beschlossen, dies entsprach einer Dividende je Aktie von € 0,20. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011/2012 ist keine Dividende geplant.

12. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremdanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen.

13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten tatsächliche Ertragsteuerschulden und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 1.5.2011 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2012 T€
Steuerrückstellungen	745	-5	0	424	1.164

14. Sonstige Rückstellungen

Die unter den lang- und kurzfristigen Schulden ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen	Stand 30.4.2011 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2012 T€
Negative Marktwerte Derivate	220	0	0	609	829
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	279	253	0	342	368
Personalbereich	588	444	51	251	344
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Übrige	714	433	6	125	400
Gesamt	2.051	1.136	57	1.327	2.191

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet im Wesentlichen eine zum Ende des Geschäftsjahres erworbene Zinsswapvereinbarung über nominal T€ 17.680, die eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 hat und durch die ein variabler Bankkredite in eine feste Verzinsung gewandelt werden.

Besondere Liquiditätsrisiken aus diesem Derivat sind nicht ersichtlich, da kurzfristig eine Refinanzierung des zu Grunde liegenden Kredits und damit eine Beendigung des Zinsswaps geplant sind. Das Derivat wurde nicht nach den Grundsätzen des Hedge-Accountings sondern erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Konzerngesamtergebnisrechnung wurden aus dem Derivat Aufwendungen von T€ 609 (Vj. T€ 0) erfasst, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Die Rückstellungen für Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien beinhalten Verpflichtungen aus Garantiezusagen, die den Erwerbern im Rahmen von Immobilienverkäufen durch die AVW gegeben wurden.

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Tantiemen sowie Kosten für ausstehenden Urlaub.

Die Prozessrisiken beinhalten einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren veräußerten Immobilie.

Abzinsungseffekte auf langfristige Rückstellungen waren bei den dargestellten Rückstellungen wie im Vorjahr nicht von wesentlicher Bedeutung.

15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Zum 30. April 2012 wird unter der Anleihe eine Schuldverschreibung mit einem Nominalbetrag in Höhe von T€ 18.289 ausgewiesen, die im laufenden Geschäftsjahr ausgegeben wurde. Die Anleihe wird mit 6,1% verzinst und hat eine Laufzeit von 4,5 Jahren, die Zinsverbindlichkeiten aus der laufenden Verzinsung betragen zum Stichtag T€ 1.023. Im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe wurden Platzierungskosten in Höhe von T€ 404 in Abzug gebracht, die zum Stichtag in Höhe von T€ 360 (vor latenter Steuern) ausgewiesen werden.

Die Bewertung der Anleihe erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den Konzernbilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2012 zwischen 1,7% und 6,89% p.a. (Vj. 2,3% bis 5,7%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 4% p.a. Die Zinsen der Bankverbindlichkeiten sind fest und variabel vereinbart.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von T€ 0 (Vj. T€ 7.987) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Diese Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus in Anspruch genommenen Bauleistungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

Zum 30. April 2012 bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr mit diesen Gesellschaften.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Kaufpreise aus Anteilskäufen AVW Grund AG	10.149	10.149
Darlehen AVW Zwischenfinanzierungs GbR	3.750	4.350
Darlehen Herr Frank Albrecht	3.485	1.300
Privatdarlehen	2.900	900
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	623	662
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	1.039	366
Übrige	1.433	228
Gesamt	23.379	17.955

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 3.750 (Vj. T€ 4.350) wurde durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

16. Umsatzerlöse

Zur Zusammensetzung der Umsatzerlöse, die sämtlich im Inland erbracht wurden, wird auf die Konzernsegmentberichterstattung verwiesen.

Zum Konzernbilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 35.946. (Vj. T€ 55.364). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 5.582 (Vj. T€ 7.907) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 15.488 (Vj. T€ 22.866) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 14.876 (Vj. T€ 24.591) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandserhöhung der im Bau befindlichen Objekte.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	57	475
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	122	124
Versicherungsentschädigungen	75	43
Übrige	214	236
Gesamt	450	878

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Kosten für bezogene Bauleistungen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Löhne und Gehälter	3.346	3.198
Soziale Abgaben und Altersversorgung	391	415
Gesamt	3.737	3.613

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.743	1.572
Bewirtschaftungskosten	1.703	864
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.234	1.341
Verlust aus der Entkonsolidierung	782	0
Wertminderungen auf Forderungen	772	661
Negative Marktwerte Zinsderivate	609	0
Werbe- und Reisekosten	316	145
Mieterbeiratsetat	291	0
Kfz-Kosten	230	181
Provisionen und Gewährleistungen	211	7
Übrige	433	257
Gesamt	8.324	5.028

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 428 (Vj. T€ 429) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen des aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmens AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Ver-

waltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH und AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG von T€ 20 (Vj. T€ 73).

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 208 (Vj. T€ 204) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 2), Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 61) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 41 (Vj. T€ 124).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 4.456 (Vj. T€ 2.121) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen für die im Geschäftsjahr ausgegebene Anleihe in Höhe von T€ 1.023 (Vj. T€ 0), Avalprovisionen in Höhe von T€ 352 (Vj. T€ 357) und Geldbeschaffungskosten von T€ 0 (Vj. T€ 30).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Erträge (Vj. Aufwendungen) für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-17	-292
Gewerbesteuer	-424	-273
Latente Steuern	1.946	-1.352
Steuerertrag (Vj. Steueraufwand)	1.505	-1.917

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 32,28% (Vj. 29,31%).

Überleitungsrechnung	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.849	5.520
Theoretisches Steuerergebnis	592	-1.618
Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre	0	-46
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	98	211
Änderung des Gewerbesteuersatzes in Folge der Sitzverlegung von Buxtehude nach Hamburg	135	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	680	-464
Tatsächliches Steuerergebnis	1.505	-1.917

Der effektive Steuersatz beträgt 32,3% (Vj. 34,7%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2012 %	30.4.2011 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83

Gewerbesteuer	16,45	13,48
Gesamt	32,28	29,31

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt rund € 16,7 Mio. (Vj. rund € 16,6 Mio.) steuerliche Verlustvorträge zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist. Sämtliche steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags wurden zum 30. April 2012 auf Basis des erwarteten zu versteuernden Einkommens der nächsten fünf Jahre aktiviert. Der Konzern geht von der vollen Nutzbarkeit dieser Verlustvorträge aus, bereits in Vorjahren kam es durch die sog. „Mindestbesteuerung“ zu entsprechenden Ertragsteuerbelastungen.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Konzernbilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 4) und den Guthaben bei Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von weniger als drei Monaten aufweisen, von T€ 3.764 (Vj. T€ 2.229) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 253 (Vj. T€ 351) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Erhaltene Zinsen	208	204
Gezahlte Zinsen	4.456	-2121
Erstattete Ertragsteuern	0	4
Gezahlte Ertragsteuern	93	-566
Erhaltene Dividenden	2.565	73
Gezahlte Dividenden	1.198	0

Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie jedoch in einer separaten Tabelle außerhalb des Konzernanhangs dargestellt.

Die Konzernsegmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur). Die Rechnungslegung erfolgt auch hier auf IFRS-Basis.

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglich-

keiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.

- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die Identifikation geeigneter Mietergruppen sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden.

Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung Vierzigste Objekt KG in Höhe von T€ 11.112 (Vj. T€ 13.577), die MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 10.635 (Vj. T€ 7.985) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcussallee GmbH & Co. KG in Höhe T 0 (Vj. T€ 3.360). Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis nach Finanz-, und Bewertungsergebnissen, Ertragsteuern und nach Minderheitenanteilen angegeben.

In der Spalte „alle sonstigen Segmente“ werden den obigen Segmenten nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus allen sonstigen Segmenten in Höhe von T€ -824 (Vj. T€ - 3.959) resultiert im Wesentlichen aus Personalkosten von T€ 336 (Vj. T€ 1.221) sowie nicht zuzuordnenden Gemeinkosten von T€ 498 (Vj. T€ 2.310).

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert bzw. hinzugefügt.

Sonstige Angaben

29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (z.B. Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der Konzern hat keine

verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie	30.4.2012	30.4.2011
Konzernergebnis (in €)	-765.841,67	3.735.296,28
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	12.826.667
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,06	0,29

30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2012	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	1.651	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	146	661
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	143	286
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	24	0
Gesamt	1.964	947

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2011	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	17.038	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	183	21
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	107	109
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	37	4
Gesamt	17.365	134

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 819 (Vj. T€ 1).

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2012 auf T€ 33.053 (Vj. T€ 37.391), davon T€ 6.864 (Vj. T€ 4.338) innerhalb eines Jahres, T€ 25.255 (Vj. T€ 27.382) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 934 (Vj. T€ 5.670) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 9.100 (Vj. T€ 11.787) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Im Vorjahr wurden Mietgarantien für die Objekte Rothenburgsorter Marktplatz (T€ 11.485) sowie Meißen (T€ 9.750) in einer Gesamthöhe von T€ 21.235 ausgereicht. Das von der AVW eingewertete wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 368 (Vj. T€ 279) wurde unter den kurz- und langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	13.292	29.523
Ablöseverpflichtungen	0	784
Gesamt	13.292	30.307

31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, u.a. dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

Ausfallrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betreffen Forderungen aus Generalübernehmer- bzw. Projektentwicklungsverträgen und ein kleinerer Teil Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Das Risiko aus den Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Zuerst einmal wird auf eine gute Bonität der Auftraggeber geachtet. Des Weiteren entspricht der Zahlungsplan aus den Verträgen in etwa dem erbrachten Leistungsvolumen und/oder es wird eine Absicherung durch Patronatserklärungen und Bankbürgschaften vereinbart. Schließlich würde das Objekt bzw. die Objektgesellschaft an den Konzern zurückfallen, wenn der Auftraggeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und das Objekt kann dann anderweitig verwertet werden. Das Risiko von Ausfällen im Bereich des Vermietungsgeschäfts wird durch den Mieter-Mix und Mieterbonität minimiert. Der Eingang der monatlichen Mietzahlungen wird laufend überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Konzernbilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der oben dargestellten Eventualverbindlichkeiten wiedergegeben.

Zum Stichtag bestehen keine Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen, im Vorjahr wurden Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 2.963 ausschließlich auf die Projekte Fachmarktzentrum Meißen in Höhe von T€ 462 und Rothenburgsorter Marktplatz in Höhe von T€ 2.501 ausgewiesen.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätssengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung.

Ausgangspunkt ist in der Regel ein mehrmonatiger Liquiditätsplan, der in der Regel täglich aktualisiert wird. Dieser Liquiditätsplan enthält neben den erwarteten Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit auch mittel- und langfristige Maßnahmen zur Beschaffung finanzieller Mittel.

Zum Stichtag weisen die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

30.4.2012	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.768	0	15.566	20.431	2.032	0
Sonstige Rückstellungen	873	1.318	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.530	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	43	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	23.379	0	0	0	0	0

30.4.2011	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.647	3.365	11.313	473	492	7.987
Sonstige Rückstellungen	1.698	133	0	220	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.828	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	57	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.955	0	0	0	0	0

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Konzernbilanzstichtag auf T€ 513 (Vj. T€ 560). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Krediten, z. B. durch Banken, private Kapitalgeber oder in Form von Anleihen, angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist. Wesentliche Bankkredite des Konzerns sind zudem kurzfristig kündbar.

Zum Stichtag bestehen in Bezug auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert in Höhe von T€ 27.711 (Vj. T€ 25.279) sog. „Financial Covenants“, die sich im Wesentlichen auf das Verhältnis der Nettomietträge zur jährlichen Annuität und das Verhältnis

Kredithöhe zum Verkehrswert beziehen. Verletzungen dieser Vereinbarungen, die jedoch im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen waren, hätte zur Folge, dass entweder Zusatzsicherheiten zu stellen wären oder eine entsprechende Teilrückzahlung zu leisten wäre.

Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein marktbedingtes Zinsrisiko. Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

- Renditeobjekte werden in der Regel mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren bei fester Verzinsung finanziert; zum Teil kommen in diesen Finanzierungen auch derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zum Einsatz, mit deren Hilfe variable Verzinsungen wirtschaftlich in fixe Zinsen umgewandelt werden;
- zum Verkauf bestimmte Grundstücke werden mit Laufzeiten zwischen in der Regel einem und fünf Jahren bei fester Verzinsung oder auf variabler Basis (EURIBOR auf Basis ein oder drei Monate) finanziert.

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Konzernbilanzstichtag von T€ 1.269 (Vj. T€ 1.323) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die im Zuge von Objektveräußerung unmittelbar nach Stichtag getilgt wurden (T€ 4.417) oder durch Zinsderivate besichert sind (T€ 16.085), wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

30.4.2012 in T€	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	785	0	785
Beteiligungen	AfS	1.858	0	1.858
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	754	0	754
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.529	0	1.529
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	344	0	344
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	1.936	0	1.936
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	3.726	1.206	2.520
Liquide Mittel	LaR	3.767	0	3.767

Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	43.798	0	43.798
Minderheitenanteile	FLAC	2.548	0	2.548
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.530	0	3.530
Anleihe	FLAC	18.952	0	18.952
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	84	0	84
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	43	0	43
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	23.379	1.039	22.340

30.4.2011 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	705	0	N/A
Beteiligungen	AfS	3.675	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	752	0	752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.653	0	2.653
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	91	0	91
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	890	0	890
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.909	16	4.893
Liquide Mittel	LaR	2.233	0	2.233
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	64.041	0	64.041
Minderheitenanteile	FLAC	2.812	0	2.812
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.828	0	5.828
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	78	0	78
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	57	0	57
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	17.955	366	17.589

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Konzernbilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Konzernbilanzstichtag bestehen nicht.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22), die in voller Höhe die Kategorie Darlehen und Forderungen bzw. zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte betreffen, fielen im Geschäftsjahr Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten an, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten an, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, betreffen. Die diesbezüglichen Angaben finden sich bei den Ausführungen zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23).

Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Konzernbilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

<i>Kapitalstruktur</i>	30.4.2012	30.4.2011
Eigenkapital in T€	26.943	30.282
Konzernbilanzsumme in T€	134.065	135.319
Eigenkapitalquote in %	20,1%	22,4%

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltungstätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 5 hinaus.

An- und Verkäufe von Immobilien mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht

Mit Vertrag vom 20. Januar 2012 erwarb erwarb Herr Frank Albrecht AG insgesamt 89,89% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der alten Saline KG zu einem Kaufpreis von T€ 2.845. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte. Auf Konzernebene hat sich aus der Entkonsolidierung ein Verlust von T€ 335 ergeben. Der zum Stichtag noch offene Restbetrag von T€ 500 wurde am 29.06.2012 vollständig bezahlt.

Mit Vertrag vom 20. Januar 2012 erwarb Herr Frank Albrecht AG insgesamt 89,89% der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG von der AVW Grund AG zu einem Kaufpreis von T€ 1.717, nachdem er diesen Anteil mit Vertrag vom 27. April 2011 an die AVW Grund AG zu einem Kaufpreis von T€ 1.714 verkauft hatte. Grund für diese Transaktion die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte. Aus der Entkonsolidierung ergab sich aufgrund der Bewertung des Renditeobjektes ein Verlust von T€ 448. Im Vorjahr wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 589 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG von Herrn Frank Albrecht zu einem Kaufpreis von T€ 1.714. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 589 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 1.714 wurde am 09. August 2011 durch die AVW Grund AG ausgeglichen.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Vierte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 44,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 786. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 630 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG von Herrn Frank Albrecht (74,9%-Anteil) sowie von Frau Margitta Albrecht (14,99%-Anteil). Der Kaufpreis der Anteile betrug dabei T€ 4.174 für Herrn Frank Albrecht und T€ 835 für Frau Margitta Albrecht.

Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 2.373 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Die gesamte Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 5.009 wurde mit Vertrag vom 30. Juni 2011 in ein Darlehen zwischen Herrn Frank Albrecht, Frau Margitta Albrecht und der AVW Grund AG umgewandelt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2011 und wird mit 6% p.a. verzinst. Als Sicherheit dient ein Schuldbeitritt der AVW Immobilien AG, Rückgewähransprüche aus einer erstrangigen Grundschuld über € 18,7 Mio. eingetragen zu Gunsten der finanzierenden Bank sowie ein erstrangige Teilbetrag über € 3,3 Mio. aus einer Eigentümer-Briefgrundschuld über € 4,3 Mio.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 74,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 1.431. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 605 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 1.431 ist fällig zum 18. November 2011 und kann gegebenenfalls in eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber Herrn Albrecht umgewandelt werden.

Mit Gesellschaften, die Herrn Frank Albrecht nahe stehen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt Umsatzerlöse aus der Errichtung von Immobilien sowie aus Projektentwicklungs- und Dienstleistungsverträgen von T€ 11.112 (Vj. T€ 18.703) erzielt.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

In Höhe von insgesamt T€ 10.003 (Vj. T€ 15.609) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Zum Konzernbilanzstichtag bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 8.256 (Vj. T€ 423) sowie Forderungen in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 97) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.540 (Vj. T€ 2.418) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften. In den Darlehensverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.344 aus einem Darlehen von Herrn Albrecht enthalten.

Sonstige Leistungsbeziehungen und Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug auf Herrn Frank Albrecht

Herr Frank Albrecht hat im März 2012 eine zu seinen Gunsten eingetragene Grundschulden auf die Seniorenwohnanlage Buxtehude in Höhe von € 7,5 Mio. zur Absicherung der Anleihe der Grund AG freigegeben. Für die Sicherheitenfreigabe erhielt er einen Betrag von T€ 30,0.

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss halten, Leistungsbeziehungen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 322 (Vj. T€ 387).

Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 54 (Vj. T€ 18).

Am 11. März 2011 erwarb die AVW von AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, die zum damaligen Zeitpunkt noch mehrheitlich Herrn Albrecht zuzurechnen war, das Recht an der Marke Mediterraneo und die Nutzung des Know Hows für die Konzeptionierung von Einkaufszentren „Mediterraneo“ zu einem Kaufpreis von T€ 1.200 zuzüglich Umsatzsteuer.

Die AVW gewährt der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, Hamburg (RREIT, vormals Neue Event AG), an der Herr Albrecht beteiligt ist, Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 159) erfasst. Darüber hinaus wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, in dem die RREIT mit der Vermittlung von Kaufinteressenten für die Projekte und Bestandimmobilien der AVW sowie mit der Akquisition geeigneter Grundstücke und Projektierungen beauftragt wurde.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der o.g. Beteiligungen der AVW Grund AG wurden im Vorjahr insgesamt Provisionen von T€ 793 von der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG für Maklertätigkeiten an die AVW Grund AG in Rechnung gestellt.

Leistungsbeziehungen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel bzw. die Anwaltskanzlei, in der Herr Dr. Hiekel Partner ist, hat für den Konzern Rechtsberatungsleistungen mit einem Honorar von insgesamt T€ 50 (Vj. T€ 67) erbracht.

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2012, inklusive der zwei Vorstände (Vj. ein Vorstand), insgesamt 51 (Vj. 55) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 51 (Vj. 55) Mitarbeiter beschäftigt.

34. Mitglieder des Aufsichtsrates

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender,
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (bis 7. November 2011)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld
- Herr Rolf Finkbeiner, Rechtsanwalt, Ammersbek (vom 18. November 2011 bis 31. März 2012)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade (bis 29. Februar 2012)
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude, (seit 9. Mai 2012)
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf (ab 9. Mai 2012)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

35. Mitglieder des Vorstandes

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold,
- Herr Stefan Strubelt, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Seevetal (ab 1. Januar 2012)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 398 (Vj. T€ 657), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung.

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2011/2012 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 140 (Vj. T€ 148) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 125 (Vj. T€ 125) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 15 (Vj. T€ 23).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit von Bedeutung sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2012 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 24. September 2012

(Der Vorstand)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalentwicklung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 25. September 2012

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Jahresabschluss zum 30. April 2012
der AVW Immobilien AG, Hamburg (HGB)**

BILANZ
AVW Immobilien AG
Hamburg

zum
 30. April 2012

AKTIVA

PASSIVA

	€	30.4.2012 €	30.4.2011 €		€	30.4.2012 €	30.4.2011 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		12.826.667,00	12.826.667,00
1. Konzessionen und Lizenzen		1.076.353,00	1.209.360,00	II. Kapitalrücklage		4.040.401,05	4.040.401,05
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung		839.953,00	153.968,00	1. Gesetzliche Rücklagen		54.424,35	54.424,35
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn		<u>2.548.592,92</u>	<u>3.512.426,75</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.331.641,82	7.589.825,14	14.828.127,02	Summe Eigenkapital		19.470.085,32	20.433.919,15
2. Beteiligungen	<u>1.258.183,32</u>		<u>2.923.989,24</u>	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	716.117,00		716.117,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.877.601,52</u>	3.593.718,62	2.287.263,07
1. Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesell-	2.615.963,19	5.838.866,85	2.516.858,94	C. Verbindlichkeiten			
schaften	<u>3.222.903,66</u>		<u>20.645.326,66</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.862.569,82		4.843.460,61
2. Im Bau befindliche Objekte				2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		21.196.776,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.396.862,79		3.673.047,06
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	285.489,41		856.489,83	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unterneh-			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.023.115,14		13.975.741,82	men	6.104.926,68		6.417.575,53
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Be-	1.936.055,67		4.461.056,10	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen	43.233,90		567.48,32
teilungsverhältnis besteht	<u>2.312.936,82</u>		<u>1.623.093,21</u>	ein Beteiligungsverhältnis besteht	<u>8.812.667,38</u>	20.220.160,58	5.536.455,49
4. Sonstige Vermögensgegenstände		23.557.597,04		6. Sonstige Verbindlichkeiten			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		985.439,04	1.898.195,11	- davon aus Steuern € 694.005,35 (€ 250.909,92)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
		89.613,09	69.146,36				
D. Aktive latente Steuern							
		3.306.317,36	0,00				
		<u>43.283.964,52</u>	<u>65.161.352,29</u>			<u>43.283.964,52</u>	<u>65.161.352,29</u>

GEWINN- UND VERLUSTVERRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

AVW Immobilien AG
Hamburg

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	44.407.505,88	19.608.023,74
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an im Bau befindlichen Objekten	-17.422.423,00	12.997.479,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.496.972,13	1.052.638,53
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.657.766,66	-20.847.842,91
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.987.167,90	-3.184.506,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 162,14 (€ 2.080,80)	<u>-377.841,32</u>	<u>-414.934,52</u>
	-3.365.009,22	-3.599.440,69
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-219.357,27	-108.952,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.998.499,69	-3.358.206,54
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 20.000,00 (€ 25.600,00)	20.000,00	72.700,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 472.530,64 (€ 141.227,88)	539.458,34	308.047,60
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-477.100,00	-259.400,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 134.303,14 (€ 123.822,45)	-1.012.758,94	-802.134,70
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.010.272,17	0,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.699.250,60	5.062.911,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.306.317,36	-535.823,66
15. Sonstige Steuern	-5.567,18	-5.970,11
16. Jahresüberschuss	1.601.499,58	4.521.118,12
17. Gewinnvortrag (Vj. Verlustvortrag) aus dem Vorjahr	3.512.426,74	-1.008.691,37
18. Ausschüttung	-2.565.333,40	0,00
19. Bilanzgewinn	2.548.592,92	3.512.426,75

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Anhang
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012**

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 zehn 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€ 477 (Vj. T€ 259) 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.

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

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde erstmalig vom Wahlrecht der Aktivierung eines aktiven latenten Steuerüberhangs gemäß § 274 HGB Gebrauch gemacht. Grund für die Ausübung des Wahlrechts ist die entsprechende Vorgehensweise in der Konzernrechnungslegung nach IFRS. Insofern soll zukünftig eine Übereinstimmung in beiden Rechnungslegungsvorschriften erreicht werden.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2011/2012 ist in dem diesem Anhang beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 2.432 (Vj. T€ 2.537) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In Höhe von T€ 253 (Vj. T€ 351) sind Festgeld- und Giro Guthaben als Sicherheit für erhaltene Bankavale verpfändet worden.

Zum 30. April 2012 besteht ein Überhang aktiver latenter Steuern, der im Wesentlichen auf steuerlichen Verlustvorträgen sowie aus dem unterschiedlichen Ansatz von Anteilen an Personenhandelsgesellschaften in der Handels- und Steuerbilanz beruht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 32,28% zugrunde gelegt. Gemäß § 268 Abs. 8 HGB besteht in Höhe des Überhangs an aktiven latenten Steuern von T€ 3.306 eine Ausschüttungssperre.

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 durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. November 2010 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. November 2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu einem Betrag von höchstens € 6.413.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2010). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann mit Zustimmung des Aufsichtsrates ausgeschlossen werden.

Die Hauptversammlung vom 3. November 2010 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag von bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die bis zum 2.11.2015 durch die Gesellschaft oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, garantiert werden, beschlossen (bedingtes Kapital 2010).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ausstehende Baurechnungen von T€ 1.651 (Vj. T€ 454), Rückstellungen für Mietgarantien von T€ 368 (Vj. T€ 279) sowie Personalkosten von T€ 235 (Vj. T€ 588).

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	3.862.569,82	0,00	0,00	3.862.569,82	2.253.216,32	Eigenmittel-Covenant und Guthabenverpfändung
Vorjahr T€	4.843	0	0	4.843	3.409	
erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr T€	21.197	0	0	21.197		
aus Lieferungen und Leistungen	1.396.862,79	0,00	0,00	1.396.862,79	2.727,75	Eigentumsvorbehalte
Vorjahr T€	3.673	0	0	3.673	4	
gegenüber verbundenen Unternehmen	4.072.520,02	2.032.406,66	0,00	6.104.926,68		
Vorjahr T€	4.298	410	1.709	6.418		
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43.233,90	0,00	0,00	43.233,90		
Vorjahr T€	57	0	0	57		
Sonstige	8.812.567,39	0,00	0,00	8.812.567,39		
Vorjahr T€	5.536	0	0	5.536		
SUMME	18.187.753,92	2.032.406,66	0,00	20.220.160,58		
SUMME Vorjahr T€	39.604	410	1.709	41.724		

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	28.675	43.133
Ablöseverpflichtung	0	784
	<u>28.675</u>	<u>43.917</u>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	16.883	22.520

Das Bestellobligo aus Bauaufträgen beträgt zum Stichtag T€ 0 (Vj. T€ 17.038). Für laufende Miet- und Leasingverträge sind jährlich T€ 313 (Vj. T€ 404) aufzuwenden.

Es bestehen Einzahlungspflichten von T€ 9.257 (Vj. T€ 17.803) bei Gesellschaften, bei denen das im Handelsregister eingetragene Haftkapital die bedungene Einlage oder das eingezahlte Kommanditkapital (erweiterte Außenhaftung) übersteigt.

Mit der Tochtergesellschaft AVW Grund AG, Hamburg, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, der auch zur Übernahme von Verlusten dieser Gesellschaft verpflichtet.

Die AVW Immobilien AG hat eine Garantie für die Rückzahlung des Kapitals und Zinsen sowie sonstiger Beträge von insgesamt T€ 19.312 abgegeben, die aufgrund der von der AVW Grund AG im Rahmen der Anleihe begebenen Schuldverschreibungen zu leisten sind.

Die AVW Immobilien AG rechnet derzeit aus allen Haftungsverhältnissen nicht mit einer Inanspruchnahme.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze der Gesellschaft von T€ 44.408 (Vj. T€ 19.608) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

- Bau und Projektentwicklung: T€ 43.256 (Vj. T€ 18.046)
- Immobilien- und Center-Management T€ 960 (Vj. T€ 1.167)
- Vermietung: T€ 49 (Vj. T€ 243)
- Übrige: T€ 142 (Vj. T€ 152)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von T€ 16 (Vj. T€ 14) periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 158 (Vj. T€ 0).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 47 (Vj. 53) Mitarbeiter, davon zwei Vorstände (Vj. 1), 43 kaufmännische Mitarbeiter (Vj. 48) und zwei Aushilfen (Vj. 4).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar von T€ 140 (Vj. T€ 148) stellt sich wie folgt dar:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 125 (Vj. T€ 125)
- Sonstige Leistungen T€ 15 (Vj. T€ 23)

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, Hamburg	730,7	100,0	76,8
2. AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Hamburg	-138,7	74,0	172,2
3. AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg	86,7	100,0	31,1
4. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Hamburg	141,8	100,0	-12,2
5. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Hamburg	56,6	80,0	36,5
6. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Hamburg	-139,7	100,0	-20,9
7. Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Hamburg	-796,7	80,0	-398,7
8. Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	57,6	80,0	1,1
9. AVW – Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Hamburg	13,6	34,0	0,00
10. AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	-741,2	80,0	-117,7
11. AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	-4,3	100,0	-3,9
12. AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Hamburg	36,9	80,0	3,8
13. AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	2.040,6	100,0	57,6
14. AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	-1.889,5	100,0	-376,1
15. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Hamburg	3,2	100,0	-2,4
16. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	1,0	100,0	-2,4
17. Mobile World GmbH & Co. KG (Bremen), Hamburg	0,6	100,0	-2,5
18. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	3,1	100,0	29,1
19. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	0,4	100,0	-2,4
20. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	-0,4	100,0	-2,4
21. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Hamburg	44,0	100,0	-7,7
22. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Hamburg	0,5	100,0	-2,5
23. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	1,5	100,0	-2,4
24. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Hamburg	-181,9	100,0	-162,4
25. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Hamburg	7,9	100,0	-3,2
26. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	-0,3	100,0	-3,1
27. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	0,1	100,0	-3,8

28. AWW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	1,9	100,0	-3,5
29. AWW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	0,3	100,0	-3,8
30. AWW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	5,5	100,0	-4,5
31. Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	-242,4	50,0	-61,3
32. Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)	-451,0	33,3	-59,4
33. Systemgastronomie Winsen GmbH & Co.KG, Buxtehude	474,8	81,25	-26,0
34. AWW Grund AG, Hamburg	-666,5	100,0	0,0
35. BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	518,0	81,02	-13,0

Sämtliche Angaben zum Beteiligungsbesitz betreffen die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 30. April 2012, die jedoch zum Teil noch nicht in der endgültigen Form vorliegen.

Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold
- Herr Stefan Strubelt, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Seevetal (ab 1. Januar 2012)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld
- Herr Rolf Finkbeiner, Rechtsanwalt, Ammersbek (vom 18. November bis 31. März 2012)
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (bis 7. September 2011)
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude (seit 9. Mai 2012)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade (bis 29. Februar 2012)
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf (ab 9. Mai 2012)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 398 (Vj. T€ 657), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung

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.

Hamburg, den 24. September 2012

(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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012 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 aufgrund 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 25. September 2012

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

Für das laufende Geschäftsjahr 2012/2013 der Emittentin, der AVW Immobilien AG, wird mit einer positiven Entwicklung der Umsatz- und Ertragslage gerechnet. Der Grund für diese Annahme liegt in der erwarteten Realisation mehrerer Projekte. Der Rohertrag sollte sich gegenüber dem abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich verbessern, da sich durch Verzögerungen in Baugenehmigungen etc. entsprechende Erträge verschoben haben.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 plant die Emittentin bisher die Durchführung von fünf konkreten Projekten unterschiedlicher Größenordnung. Ziel ist es, sowohl den Anteil an Bestandsobjekten zu erhöhen als auch zu entwickelnde Objekte am Markt zu platzieren. Im Einzelnen sind dies folgende Projekte:

Für eines dieser Projekte, den Bau eines Fachmarktzentrums in Weinheim, hat die AVW Immobilien AG im zweiten Quartal 2012 die Kreditzusage einer regionalen Bank im Volumen von EUR 28 Mio. erhalten. Durch diese Zusage ist sichergestellt, dass das Projekt planmäßig zur Umsetzung kommt, nachdem bereits im Juni 2012 mit Erdarbeiten begonnen wurde. Bei diesem Projekt handelt es sich um den Neubau eines Fachmarktzentrums im Nord-Westen von Baden-Württemberg. Das Projektvolumen liegt bei rund EUR 40 Mio. Die Grundstücksgröße liegt bei rund 69.000 qm und die Nutzfläche bei rund 30.000 qm. Vor Baubeginn sind bereits über 70 % der Flächen langfristig vermietet. Die Eröffnung des Objektes erfolgt in drei Abschnitten. Der letzte Abschnitt wird voraussichtlich im dritten Quartal 2013 abgeschlossen sein.

Ein weiteres Objekt konnte in Sulzbach Rosenberg erworben werden. Es handelt sich hierbei um ein sanierungsbedürftiges Einkaufszentrum, das Lilien Center. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 12.496 qm und die Nutzfläche bei ca. 5942 qm (Nettomietfläche). Die Vermietungsquote dieser Bestandsimmobilie liegt bei 64 %. Nach Durchführung der Renovierung des Centers sollen auch die noch freien Flächen vermietet werden.

Durch die geplante Akquisition benachbarter Grundstücke soll das Center attraktiv und zeitgemäß erweitert werden. Hierfür wurde im Juli 2012 der Bauantrag gestellt. Zurzeit werden Gespräche mit Finanzierungspartnern geführt.

Daneben befinden sich drei weitere Projekte in Planung. Es handelt sich dabei um einen zentralen Omnibusbahnhof mit Fachmarktzentrum in Cuxhaven, ein Einkaufszentrum in Zittau sowie ein Studentenwohnheim in Stuttgart-Vaihingen.

Für alle Projekte gilt, dass die Gespräche mit den Städten und den Bauämtern einen Stand erreicht haben, nach dem von einer Umsetzung der Projekte nahezu sicher ausgegangen werden kann. Ebenso wurde abgesichert, dass nationale, bonitätsstarke Mieter diese Standorte belegen werden.

Den Zugriff auf die Grundstücke hat sich die AVW gesichert. Für den Fall des Eintritts unerwarteter negativer Ereignisse wäre ein Rücktritt jeweils möglich.

Sonstige wesentliche negative Trends seit dem 30. April 2012 in Bezug auf Umsatz und Produktion und Bestände sowie Kosten und Ausgabepreise der Emittentin sind grundsätzlich nicht erkennbar. Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder Handelsposition des AVW-Konzerns seit dem 30. April 2012 gab es nicht. Wir weisen aber auf den verzögerten Baubeginn bei Projekten hin, der sich durch die längere Dauer der Baugenehmigungsprozesse erklärt, die aber nicht beeinflusst werden können. Dies ist branchenüblich und beeinflusst lediglich den zeitlichen Anfall der Projekte. Die Projektdurchführungen als solche sind aber dadurch nicht gefährdet.

Das Geschäft der AVW kann bedingt durch die Art des Geschäfts mit jeweils wenigen großvolumigen Projekten im Geschäftsjahr erheblichen Volatilitäten unterliegen. In Abhängigkeit von den Realisationszeitpunkten sind erhebliche Schwankungen der Erfolgskennzahlen zwischen den Berichtsperioden zu beobachten.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 30. April 2012 gegeben. Die Aussichten zur Gewinnung neuer Projekte erscheinen weiterhin günstig.

Hamburg, den 15. November 2012

AVW Immobilien AG



Willy Koch
Vorstandsvorsitzender



Stefan Strubelt
Vorstand