

ESTAVIS AG
Berlin

Jahresabschluss und Lagebericht
zum 30. Juni 2011

ESTAVIS AG, Berlin

Bilanz zum 30. Juni 2011

Aktiva

Passiva

	30.06.2011	30.06.2010		30.06.2011	30.06.2010
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 3.818.494,00)	14.319.352,00	9.546.235,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	41.518,18	46.454,74	II. Kapitalrücklage	24.498.278,17	21.157.096,27
2. geleistete Anzahlungen	62.707,05	0,00	III. Bilanzgewinn	1.081.683,52	3.167.553,71
II. Sachanlagen			39.899.313,69	33.870.884,98	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.264,41	300.355,68	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	440.400,00	397.400,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.534.198,64	23.519.213,15	2. Sonstige Rückstellungen	1.041.230,28	2.646.977,56
19.939.688,28	23.866.023,57		1.481.630,28	3.044.377,56	
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.581.274,87; Vorjahr € 11.029.485,00)	10.603.598,53	11.055.768,66
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	191.458,16	103.591,24	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 954.314,95; Vorjahr € 619.480,60)	954.314,95	619.480,60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.246.395,92	36.011.374,61	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 7.408.674,04; Vorjahr € 10.805.420,86)	7.408.674,04	10.805.420,86
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.452.110,72	2.321.736,53	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 607.247,98; Vorjahr € 476.233,25)	607.247,98	476.233,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 235.163,68; Vorjahr € 235.006,89)	278.139,89	1.467.614,03	5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 18.382,93 €; Vorjahr € 43.017,48) (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 5.650.720,78; Vorjahr € 552.441,16)	5.650.720,78	5.830.685,96
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.402.726,82	1.810.137,14	25.224.556,28	28.787.589,33	
	46.570.831,51	41.714.453,55			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	94.980,46	122.374,75			
				25.224.556,28	28.787.589,33
	66.605.500,25	65.702.851,87		66.605.500,25	65.702.851,87

ESTAVIS AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Juli 2010 bis 30. Juni 2011

	01.07.10 bis 30.06.11	01.07.09 bis 30.06.10
	€	€
1. Umsatzerlöse	0,00	4.290,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.110.716,16	9.050.649,69
3. Personalaufwand	5.110.716,16	9.054.939,69
a) Löhne und Gehälter	2.021.599,98	1.766.887,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 354,00; Vorjahr € 0,00)	256.595,78	217.395,17
4. Abschreibungen	2.278.195,76	1.984.282,38
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	90.051,06	115.986,88
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	583.945,12	390.726,98
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	673.996,18	506.713,86
6. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 787.986,31; Vorjahr € 2.496.722,46)	3.996.930,47	3.877.587,98
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.099.785,25; Vorjahr € 1.657.513,48) (davon aus Abzinsung: € 2.820,00; Vorjahr € 0,00)	787.986,31	2.496.722,46
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.135.898,87	1.790.329,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	600.230,74	1.657.370,84
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.155.402,01	3.534.407,24
11. außerordentliche Erträge (davon aus Abzinsung: € 1.604,00; Vorjahr € 0,00)	2.640.650,20	1.781.629,45
12. außerordentliche Aufwendungen	1.604,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	2.093,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-489,00	0,00
15. Sonstige Steuern	-90.055,34	365.000,00
16. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	20.034,52	1.853,53
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	-2.085.870,19	3.167.553,71
18. Bilanzgewinn	3.167.553,71	0,00
	1.081.683,52	3.167.553,71

ANHANG

zum

30. Juni 2011

ESTAVIS AG

Uhlandstraße 165

10719 Berlin

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ESTAVIS AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB (börsennotiertes Unternehmen) gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

1.1 Mitzugehörigkeitsvermerke

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochtergesellschaften.

Außerdem wurden unter diesem Posten Bankdarlehen ausgewiesen, die die ESTAVIS AG für verschiedene Tochtergesellschaften zur Finanzierung deren Umlaufvermögens aufgenommen hat und diese in gleicher Höhe an die betreffende Gesellschaft weiter belastet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Beträge:

SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	2.194.805,98 EUR
---	------------------

SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin/ ESTAVIS 39.Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	8.356.662,64 EUR
---	------------------

Darüber hinaus beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgereichte Darlehen (inklusive Zinsen):

ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	2.298.015,97 EUR
----------------------------------	------------------

ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	1.006.603,56 EUR
----------------------------------	------------------

ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG	60.820,83 EUR
----------------------------------	---------------

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochtergesellschaften mangels eigener Konten vereinnahmt hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft.

Bei den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Beträge, die für diese Gesellschaft geleistet bzw. für diese erhalten wurden.

1.2 Ausweis der nach § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB zusammengefassten Posten

Die Anlage zum Anhang entspricht in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150,00 EUR, aber nicht mehr als 1.000,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Zuschreibungen erfolgen sobald die Gründe für die im Vorjahr vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgte zum Nennwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

ANHANG zum 30.06.2011

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.2 Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 30.06.2011 wurde unter Anwendung der Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Hierdurch ergibt sich eine Durchbrechung des Grundsatzes der Stetigkeit der Bilanzierungsmethoden. Eine Anpassung der Vorjahresbeträge wurde nicht vorgenommen.

Die Effekte aus der erstmaligen Bewertungsänderung zum 01.07.2010 wurden im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen an zwei Tochtergesellschaften verkauft. Aus fünf Gesellschaften ist die ESTAVIS AG als Kommanditist ausgeschieden. Eine Tochtergesellschaft wurde liquidiert. An einer Tochtergesellschaft, an der die ESTAVIS AG bereits mit 51 % beteiligt war, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die restlichen Anteile erworben. Des Weiteren wurden Kleinanteile an drei Tochtergesellschaften in Höhe von 5,1 % gekauft, bei denen die ESTAVIS AG bereits Mehrheitsgesellschafter ist.

2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und -zuschreibungen

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Die Beteiligungsbuchwerte mehrerer Tochtergesellschaften waren im Berichtsjahr mit insgesamt 600.230,74 EUR außerplanmäßig abzuschreiben. Gleichzeitig erfolgten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 583.945,12 EUR.

Des Weiteren erfolgten im laufenden Geschäftsjahr Zuschreibungen in Höhe von 636.815,00 EUR auf die Beteiligungsbuchwerte von mehreren Tochtergesellschaften.

2.5 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind im Wesentlichen die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	107.353,00 EUR
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	583.208,50 EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	118.229,40 EUR
Rückstellungen für Tantieme	71.400,00 EUR

2.6 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die nachfolgende Darstellung zeigt Sicherungsrechte der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Art der Verbindlichkeit	Sicherung		Vermerk
	Betrag	Betrag	
gegenüber Kreditinstituten	10.577.752,28 EUR	10.577.752,28 EUR	Grundsulden und Sicherungsübereignung
sonstige Verbindlichkeiten	5.340.277,82 EUR	5.340.277,82 EUR	Grundsulden

2.7 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag
aus Bürgschaften für verbundene Unternehmen	27.127.237,67 EUR
aus Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	8.393.210,46 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	3.000.000,00 EUR

2.8 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen außerbilanzielle Geschäfte in Form von Leasingverträgen, die zur Vermeidung von sofortigen Liquiditätsabflüssen im jeweiligen Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	79.470,06 EUR	73.095,46 EUR

2.9 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 647.277,51 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 458.526,29 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	120.501,36 EUR	1.415,76 EUR
Beratungsverträge	258.554,87 EUR	114.240,00 EUR
	379.056,23 EUR	115.655,76 EUR

ANHANG zum 30.06.2011

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

2.10 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4.621.269,01 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Zuschreibungen Finanzanlagen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie auf die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten periodenfremde Erträge von 133.056,06 EUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 90.370,49 EUR aus Forderungsverlusten enthalten. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten periodenfremde Aufwendungen von 43.000,72 EUR. Des Weiteren sind noch periodenfremde Aufwendungen in den sonstigen Steuern in Höhe von 15.791,75 EUR enthalten.

2.11 Außerordentliche Erträge und Aufwendungen

Die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen enthalten ausschließlich Anpassungsbuchungen zum 01.07.2010 aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG).

2.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die aus dem Halten, Verwalten und Managen von Beteiligungen besteht.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die ESTAVIS AG übt das Wahlrecht zur Bildung aktiver latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB (nach Änderung durch das BilMoG) nicht aus.

2.13 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 3.341.181,90 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.14 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt 1.081.683,52 EUR und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. Sonstige Pflichtangaben

3.1 Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die VFE-Lage

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in Höhe von 455.146,82 EUR Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für gewährte Darlehensrahmen gegenüber Tochtergesellschaften zur Vermeidung einer rechnerischen Überschuldung nach § 19 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz Insolvenzverordnung sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von 2.905.124,88 EUR.

ANHANG zum 30.06.2011

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.5 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	716.886,36	20.580,95
2.	SIAG Siebenundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	340.557,02	44.535,03
3.	SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.868,28	-1.854,89
4.	SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-625.380,58	2.673.265,67
5.	ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.699.447,83	-1.782.079,74
6.	ESTAVIS 34. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-41.444,69	-86.940,46
7.	B&V Denkmalbauten Birkenhöfe-Augsburg GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	3.209,82	-1.555,39
8.	ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-369.138,05	-72.463,32
9.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-312.064,21	-329.392,59
10.	ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	182.368,12	12.859,02
11.	ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	680.486,22	281.205,33
12.	ESTAVIS 40. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-63.381,16	-9.286,92
13.	ESTAVIS 41. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-125.738,80	137.582,24
15.	ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-1.020.483,98	-682.514,40
16.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-293.159,76	-300.408,49
17.	ESTAVIS 44. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	7.563,08	-1.611,32
18.	ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	7.563,08	-1.611,32
19.	ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	7.563,08	-1.611,32
20.	Erste Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,10	94,90	-324.333,73	-328.877,31
21.	Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,10	94,90	-144,19	-5.146,63
22.	Dritte Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	4.006,56	-2.042,47
23.	Dritte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			94,90	-290.848,26	1.868.210,88
24.	Vierte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	2.985,66	-2.321,49
25.	Fünfte Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig			100,00	3.317,21	-1.991,30
26.	RealEstate4U GmbH & Co. KG (vormals: KMW Wohnbauten 4 you GmbH & Co. KG), Leipzig			100,00	-92.811,33	21.795,88
27.	SP Center Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Berlin	33. und 36.	56,10	43,90	45.099,44	1.023.896,72
28.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	391.369,47	368.571,06
29.	Erste SIBA Wohnen GmbH, Berlin			100,00	2.352,77	6.478,99
30.	B&V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG, Leipzig	36.	5,20	94,80	9.823.223,18	-626.851,91
31.	B&V Wohnbaugesellschaft mbH, Leipzig			100,00	662.137,39	245.493,75
32.	ESTAVIS Vermögensverwaltung, Berlin			100,00	46.163,59	19.496,69
33.	ESTAVIS 28. Property GmbH, Berlin			100,00	-190.130,67	471.038,05
34.	SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig			100,00	28.630,74	5.096,20
35.	B & V 1. Property GmbH, Berlin			100,00	7.135,70	-10.797,35
36.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	5.746.579,60	-253.788,11
37.	B & V Dölauer Str. GmbH & Co. KG, Berlin	30.	94,00		-279.203,72	256.376,66
38.	Erste Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	30.	100,00		886.482,38	596.629,95
39.	Zweite Sachsen Denkmalbauten GmbH & Co. KG, Leipzig	30.	100,00		-228.461,99	964.779,02
40.	SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	100,00		13.191,28	-24.166,40
41.	SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	100,00		548.969,97	15.833,60
42.	SIAG Zwölfte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	94,00		258.826,44	4.258,55
43.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	36.	50,00		115.056,02	-2.315,54
44.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	5. und 36.	100,00		2.956.880,94	27.579,84
45.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin	5.	100,00		20.727,09	-3.711,76

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind die direkten und indirekten Beteiligungen gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB der ESTAVIS AG aufgeführt.

3.6 Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 21 Abs. 1, 1a WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind

Die Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg-Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 24.05.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 20.05.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,86 % (das entspricht 1.555.146 Stimmrechten) beträgt.

Die IPConcept Fund Management S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.06.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 31.05.2011 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 15,25 % (das entspricht 2.183.146 Stimmrechten) betragen hat. 13,17 % der Stimmrechte (das entspricht 1.885.146 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG von der Flossbach von Storch SIVAC zuzurechnen.

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.04.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 13.04.2011 die Schwelle von 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,03 % (das entspricht 2.867.712 Stimmrechten) beträgt.

Die Galloway Limited, Tortola, British Virgin Islands, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.01.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 22.12.2009 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,37 % (das entspricht 272.723 Stimmrechten) beträgt. 0,52 % der Stimmrechte (das entspricht 41.723 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs.1 Satz 1 Nr.2 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns die Galloway Limited, Tortola, British Virgin Islands, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.01.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 26.04.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,86 % (das entspricht 272.723 Stimmrechten) beträgt. 0,44 % der Stimmrechte (das entspricht 41.723 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Rainer Schorr Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.01.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 24.11.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,99 % (das entspricht 94.252 Stimmrechten) betragen hat. Herr Rainer Schorr, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.01.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 24.11.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,99 % (das entspricht 94.252 Stimmrechten) beträgt. Die Stimmrechte sind Herrn Rainer Schorr gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 05.11.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,85 % (das entspricht 271.950 Stimmrechten) beträgt. 2,85 % der Stimmrechte (das entspricht 271.950 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die The Trustees of Princeton University, New Jersey, USA, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 09.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 05.11.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,85 % (das entspricht 271.950 Stimmrechten) betragen hat. 2,85 % der Stimmrechte (das entspricht 271.950 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Herr Florian Lanz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.04.2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 26.04.2010 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,009 % (das entspricht 860.000 Stimmrechten) beträgt. 0,629 % der Stimmrechte (das entspricht 60.000 Stimmrechten) sind Herrn Lanz gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

ANHANG zum 30.06.2011

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

Frau Kateryna Lakhovska, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.02.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG am 21.11.2008 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 8,78 % (das entspricht 710.753 Stimmrechten) beträgt. 8,78 % der Stimmrechte (das entspricht 710.753 Stimmrechten) sind Frau Lakhovska gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Elliston Properties Ltd., Nassau, Bahamas, zuzurechnen.

3.7 Konzernzugehörigkeit

Die ESTAVIS AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.5 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS erstellt.

Der offen gelegte Konzernabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

3.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 30.06.2011 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0
Angestellte	36
Auszubildende	1
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	32
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 36 sowie 1 Auszubildende.

3.9 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

3.9.1 Angaben über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien

Zum 30.06.2011 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

3.9.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Im Geschäftsjahr wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um 4.773.117,00 EUR auf 14.319.352,00 EUR durchgeführt.

Das Grundkapital von 14.319.352,00 EUR ist eingeteilt in:

14.319.352,00 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR.

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

ANHANG zum 30.06.2011

ESTAVIS AG, 10719 Berlin

3.9.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 12. Dezember 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, um insgesamt bis zu 4.773.117,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2010/I). Aufgrund der Ermächtigung durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 ist die Erhöhung des Grundkapitals um 4.773.117,00 EUR auf 14.319.352,00 EUR zur Stärkung der Finanzstruktur durchgeführt worden (Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen). Das Agio aus der Kapitalerhöhung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 08. April 2011. Ausgegeben wurden 4.773.117 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Bezugspreis von je 1,70 EUR pro Aktie. Der Ausgabebetrag betrug 1,00 EUR je Aktie. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, zum Ausgabebetrag zugelassen, mit der Verpflichtung, die Aktien den Aktionären im Wege des mittelbaren Bezugsrechts im Verhältnis 2:1 (d. h. eine neue Aktie für zwei alte Aktien) anzubieten. Das genehmigte Kapital vom 13.12.2010 ist ausgeschöpft (genehmigtes Kapital 2010/I).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16.02.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.02.2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/I). Von der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13.12.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12.12.2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 2.850.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 570.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 570.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ESTAVIS AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 578.724,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/II). Von der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

3.9.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG am 19. September 2011 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ESTAVIS AG (www.estavis.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.10 Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben nach § 285 Satz 1 Nr.17 HGB werden im Konzernabschluss der Gesellschaft gemacht.

ANHANG zum 30.06.2011
ESTAVIS AG, 10719 Berlin

4. **Anlagen zum Anhang**

Berlin, den 19. September 2011

Vorstand der ESTAVIS AG



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

ESTAVIS AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.07.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.06.2011	01.07.2010	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	30.06.2011	30.06.2011	30.06.2010
	€	€	€		€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	129.923,70	9.637,39	0,00	0,00	139.561,09	83.468,96	14.573,95	0,00	0,00	98.042,91	41.518,18	46.454,74
2. geleistete Anzahlungen	0,00	62.707,05	0,00	0,00	62.707,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.707,05	0,00
	129.923,70	72.344,44	0,00	0,00	202.268,14	83.468,96	14.573,95	0,00	0,00	98.042,91	104.225,23	46.454,74
II. Sachanlagen												
Betriebs- und Geschäftsausstattung	563.257,35	104.900,13	108.132,22	0,00	560.025,26	262.901,67	75.477,11	79.617,93	0,00	258.760,85	301.264,41	300.355,68
	563.257,35	104.900,13	108.132,22	0,00	560.025,26	262.901,67	75.477,11	79.617,93	0,00	258.760,85	301.264,41	300.355,68
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	38.827.494,06	294.068,35	7.672.822,68	0,00	31.448.739,73	15.308.280,91	600.230,74	3.357.155,56	636.815,00	11.914.541,09	19.534.198,64	23.519.213,15
	38.827.494,06	294.068,35	7.672.822,68	0,00	31.448.739,73	15.308.280,91	600.230,74	3.357.155,56	636.815,00	11.914.541,09	19.534.198,64	23.519.213,15
	39.520.675,11	471.312,92	7.780.954,90	0,00	32.211.033,13	15.654.651,54	690.281,80	3.436.773,49	636.815,00	12.271.344,85	19.939.688,28	23.866.023,57

Anlage 1 zum Anhang

ESTAVIS AG

Berlin

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2010/11

VORBEMERKUNGEN

Die ESTAVIS AG (im Folgenden auch ESTAVIS genannt) fungiert als Beteiligungsholding, die ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen ausübt, denen die Immobilienbestände des Unternehmens eigentumsbezogen zugeordnet sind. Der Geschäftserfolg der Gesellschaft mit seinen Chancen und Risiken ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ESTAVIS-Konzern im Ganzen zu richten. Aufgrund dessen wird in diesem Lagebericht an vielen Stellen auf Sachverhalte Bezug genommen, die zwar unmittelbar den ESTAVIS-Konzern betreffen, aber zugleich mittelbar auf die ESTAVIS AG wirken können.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ESTAVIS AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND -MODELL

Der ESTAVIS-Konzern gehört zu den führenden börsennotierten Immobilienhändlern in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf dem Erwerb, der Optimierung beziehungsweise Modernisierung und dem Verkauf von Wohnimmobilien, insbesondere auch in höheren Preissegmenten des Immobilienmarktes. Das Geschäft des ESTAVIS-Konzerns gliedert sich in die Segmente ‚Retailhandel‘ sowie ‚Sonstige Aktivitäten‘.

Retailhandel (Immobilienverkauf an private Kapitalanleger)

Das Segment ‚Retailhandel‘ umfasst den Verkauf von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger im Wesentlichen zum Zwecke der Altersversorgung sowie als steuerlich begünstigte Kapitalanlage. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt dabei auf dem Kauf, der Modernisierung und dem Verkauf denkmalgeschützter Immobilien, für die private Kapitalanleger besondere Steuervorteile nutzen können. Der Vertrieb der Immobilien erfolgt bundesweit durch externe Vertriebspartner.

Sonstige Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurde die Zweckbestimmung verschiedener Immobilien, die überwiegend im Zusammenhang mit dem ehemaligen Kerngeschäftsfeld des Portfoliohandels in der Vergangenheit erworben worden waren, geändert. Für diese Objekte steht nun statt der Verwertung in Form möglichst kurzfristiger Verkäufe die Absicht einer längerfristigen, zeitlich unbestimmten Bewirtschaftung im Vordergrund. Der ESTAVIS-Konzern erzielt aus diesen Wohnimmobilienbeständen regelmäßige Mieteinnahmen. Die sonstigen Aktivitäten umfassen daher im Wesentlichen die Verwertung von Immobilien außerhalb des unmittelbar auf eine künftige Veräußerung abzielenden Retailgeschäfts. Des Weiteren sind in dem Segment geringfügige gewerbliche Development-Aktivitäten enthalten.

1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ESTAVIS AG ist das Mutterunternehmen des ESTAVIS-Konzerns. Sie selbst fungiert als operativ tätige Holding der Tochtergesellschaften, bei denen es sich zum überwiegenden Teil um Objektgesellschaften handelt, und nimmt übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung, Administration und Überwachung im ESTAVIS-Konzern wahr.

Für die Darstellung der aktuellen Unternehmensstruktur und eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ESTAVIS AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Die ESTAVIS AG verfügt über eine Zweigniederlassung in Stuttgart, die operative Steuerungs- und Administrationsfunktionen im Retailgeschäft wahrnimmt.

1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Während des Geschäftsjahres 2010/11 hielt der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland weiter an, wenngleich sich die Wachstumsdynamik spürbar abgekühlt hat. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im Schlussquartal des Geschäftsjahres (2. Quartal 2011) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt lediglich um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Der preis- und kalenderbereinigte Anstieg gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal betrug 2,8 %. Für positive Impulse sorgten die Exporte ebenso wie die Importe und die Anlageinvestitionen. Die Bauinvestitionen hingegen gingen nach dem starken Anstieg zu Jahresbeginn erwartungsgemäß leicht zurück. Der inländische Konsum wirkte im Vorquartalsvergleich insgesamt dämpfend auf das Wirtschaftswachstum. Während die Konsumausgaben des Staates leicht um 0,2 % zunahmen, gingen die privaten Konsumausgaben erstmals seit 2009 zurück und lagen um 0,7 % niedriger als im Vorquartal.

Die Entwicklung am Arbeitsmarkt verlief weiterhin positiv. Im 2. Quartal 2011 gab es in Deutschland rund 41,0 Millionen Erwerbstätige, was einer Zunahme um 553.000 Personen beziehungsweise 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurde damit der höchste Stand der Erwerbstätigkeit in einem zweiten Quartal seit der Wiedervereinigung Deutschlands erreicht. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2011 bei 6,1 %; ein Jahr zuvor hatte sie noch 6,8 % betragen.

Die Verbraucherpreise entwickelten sich in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres zunächst weiter moderat, stiegen aber seit Ende 2010 spürbar an. Seit Februar 2011 lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex im Vorjahresvergleich jeden Monat oberhalb der Zwei-Prozent-Marke. Nach einem vorläufigen Jahreshoch bei 2,4 % im April 2011 ermittelte das Statistische Bundesamt für Mai und Juni jeweils eine Inflationsrate von 2,3 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt in der Berichtsperiode zunächst bis zum Frühjahr 2011 an ihrer Niedrigzinspolitik mit dem Ziel einer Stimulierung der konjunkturellen Entwicklung fest. Nachdem der Leitzins seit Mai 2009 bei 1,0 % gelegen hatte, erhöhte ihn die EZB im April 2011 erstmals wieder um 0,25 Basispunkte, so dass er zum Ende der Berichtsperiode bei 1,25 % lag. Kurz nach dem Berichtsstichtag folgte im Juli 2011 eine weitere Leitzinsanhebung um 25 Basispunkte auf nunmehr 1,5 %.

b) Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt

Die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt lassen in den kommenden Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen – zur Miete, als Kapitalanlage oder als selbst genutztes Wohneigentum – erwarten. Die Zahl der Haushalte, die ein wichtiger Einflussfaktor für die Wohnraumnachfrage ist und in Deutschland zurzeit bei etwa 40 Millionen liegt, wird nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf etwa 41,0 Millionen ansteigen. Darüber hinaus wird die Nachfrage auch durch steigende Ansprüche im Hinblick auf die Wohnfläche stimuliert. So rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beispielsweise mit einer Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte um rund drei Quadratmeter auf 41 Quadratmeter in den alten und auf 38 Quadratmeter in den neuen Bundesländern.

Die Bautätigkeit im Wohnimmobiliensegment bewegt sich in Deutschland weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nachdem die Wohnungsbauaktivitäten im Jahr 2009 auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung Deutschlands zurückgegangen waren, kam es im Jahr 2010 lediglich zu einer leichten Erholung. Insgesamt wurden 2010 in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes knapp 160.000 Wohnungen fertig gestellt, was einer Steigerung um 845 Wohnungen oder 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr entsprach. Damit bleibt die Entwicklung des Wohnungsangebots weiterhin deutlich hinter der prognostizierten Bedarfsentwicklung zurück. Laut einer Studie der Prognos AG beläuft sich allein der demografisch begründete rein quantitative Wohnungsbedarf bei steigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 auf rund 250.000 Wohnungen jährlich und wird in den folgenden Jahren immer noch bei rund 150.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Berücksichtigt man nicht nur den quantitativen, sondern auch den qualitativen Bedarf, so werden laut Prognos bis 2025 im Schnitt 400.000 neue Wohnungen jährlich benötigt, um den steigenden Bedarf decken und zugleich Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen, Nutzungsänderungen oder Abrisse ausgleichen zu können.

Diese Markttendenzen schlagen sich inzwischen auch in der Entwicklung der Mieten und der Kaufpreise nieder. Nach Analysen des Forschungsinstituts empirica stiegen die inserierten Angebotsmieten Anfang 2011 weiter an und lagen deutschlandweit um 3,1 % über dem Niveau vom 1. Quartal 2010. Dabei fiel der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 4,9 % deutlich stärker aus als in den Landkreisen, wo er lediglich 1,9 % betrug. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen erneut deutlich an. Auch hier ergab sich ein besonders starker Anstieg in den kreisfreien Städten, wo die Preise um 5,9 % höher lagen als im 1. Quartal 2010. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen sie um 3,9 %, in den Landkreisen um 2,6 %. Die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes für Investoren belegt auch die Entwicklung des IPD Germany Annual Property Index, der die Entwicklung der Wertänderungs-, Miet- und Gesamtrenditen (Total Returns) von Immobilien differenziert nach Nutzungsarten abbildet. Demnach erbrachten Wohnimmobilieninvestments 2010 im Schnitt einen Total Return von 5,1 %, eine Mietrendite von 4,1 % und eine Wertänderungsrendite von 0,9 %. Im Vergleich der Total Returns über einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren erzielten sie insgesamt das beste Ergebnis unter allen Immobilien-Nutzungsarten.

Angesichts der oben dargestellten Rahmenbedingungen und der weiterhin hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubautätigkeit werden die Perspektiven für den deutschen Wohnimmobilienmarkt von Marktteilnehmern weiterhin positiv beurteilt. Zudem bleiben Anlagen in Immobilien ein wesentliches Element für den privaten Vermögensaufbau. In diesem Zusammenhang bieten Wohnimmobilien den Vorteil, dass der Wohnimmobilienmarkt stärker von langfristigen Trends wie der demografischen Entwicklung als von kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen beeinflusst wird. Dabei zeigen die aktuellen Marktentwicklungen, dass sich die nachfragebegünstigenden Rahmenbedingungen vor allem in Ballungsgebieten beziehungsweise im städtischen Raum auswirken.

1.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die ESTAVIS AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland und hat stimmberechtigte Aktien ausgegeben, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG), namentlich im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), notiert sind.

a) **Leitungsorgan**

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ESTAVIS AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach §§ 76, 84, 85 AktG in Verbindung mit § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht danach aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus dem Vorsitzenden und einem weiteren Mitglied.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich frühestens ein Jahr vor Ablauf der Amtszeit gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

b) **Änderungen der Satzung**

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

c) **Kapitalverhältnisse**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ESTAVIS AG belief sich zum 30. Juni 2011 auf 14.319.352 EUR. Es setzt sich zusammen aus 14.319.352 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Das Grundkapital wurde in der Berichtsperiode durch eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 4.773.117 EUR erhöht.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern beziehungsweise einzuziehen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Februar 2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.000 EUR gewährt werden. Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10 % des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

Es obliegt dem Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Laufzeit, Ausgabe- und Ausübungszeiträume sowie Kündigung, Ausgabepreis der Schuldverschreibungen, Zinssatz, Stückelung und Anpassung des Bezugspreises und Begründung einer Wandlungspflicht festzusetzen.

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG um bis zu 3.239.770 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.239.770 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder

- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 15. Februar 2015 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien unter Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2010/I erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010, d. h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der ESTAVIS-Aktie in der Eröffnungsauktion im XETRA-Handel an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Vorstand ist des Weiteren durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Dezember 2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 2.850.000 EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 570.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 570.000 EUR gewährt werden. Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10 % des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder

- soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z. B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten, begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

Es obliegt dem Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Laufzeit, Ausgabe- und Ausübungszeiträume sowie Kündigung, Ausgabepreis der Schuldverschreibungen, Zinssatz, Stückelung und Anpassung des Bezugspreises und Begründung einer Wandlungspflicht festzusetzen.

Im Zusammenhang mit der vorstehend beschriebenen Möglichkeit zur Gewährung von Wandlungs- und Bezugsrechten ist das Grundkapital der ESTAVIS AG um bis zu 578.724 EUR durch Ausgabe von bis zu 578.724 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht worden (Bedingtes Kapital 2010/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 12. Dezember 2015 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 12. Dezember 2015 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2010/II zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien unter Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2010/II erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010, d. h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der ESTAVIS-Aktie in der Eröffnungsauktion im XETRA-Handel an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

d) Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die von der TAG Immobilien AG, Hamburg (TAG), an der ESTAVIS AG gehaltenen Aktien unterliegen aufgrund einer entsprechenden vertraglichen Regelung im Zusammenhang mit der im Vorjahr durchgeführten Sachkapitalerhöhung einer Sperrfrist („Lock-up“) bis zum 16. September 2011, das heißt, bis zu diesem Zeitpunkt darf TAG Aktien der ESTAVIS AG weder veräußern noch anbieten, vermarkten oder sonstige Geschäfte tätigen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen.

Die Aktien der ESTAVIS AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 30. Juni 2011 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

e) Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum Abschlussstichtag hielt die TAG Immobilien AG, Hamburg, 20,03 % der Aktien der ESTAVIS AG. Darüber hinaus hielt die Flossbach von Storch SICAV, Luxemburg-Strassen, Luxemburg, direkt 13,17 % der Aktien der ESTAVIS AG. Der IPConcept Fund Management S.A., Luxemburg-Strassen, Luxemburg, waren direkt und indirekt über die Flossbach von Storch SICAV 15,25 % der Aktien der Gesellschaft zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, sind nicht bekannt.

Keine von der ESTAVIS AG ausgegebenen Aktien beinhalten Rechte, die deren Inhabern besondere Kontrollbefugnisse verleihen.

Informationen über die Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Gesellschaftskapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, liegen nicht vor.

f) Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

Eine im Geschäftsjahr 2011/12 auslaufende Finanzierungsvereinbarung der Gesellschaft über 5 Mio. EUR beinhaltet ein außerordentliches Kündigungsrecht des Gläubigers für den Fall eines Kontrollwechsels bei der ESTAVIS AG. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der ESTAVIS AG und anderen Parteien, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Die ESTAVIS AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

1.5 ENTWICKLUNG DER ESTAVIS-AKTIE

Die ESTAVIS-Aktie wird im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) seit dem 2. April 2007 gehandelt (Erstnotiz). Die Aktie ist darüber hinaus im Regulierten Markt der Berliner Börse und im Freiverkehr der Börsenplätze Hamburg, München, Stuttgart und Düsseldorf notiert.

Der Schlusskurs der ESTAVIS-Aktie am ersten Handelstag des Geschäftsjahres 2010/11 (01. Juli 2010, XETRA-Handel) lag bei 1,75 EUR. Zum Geschäftsjahresende am 30. Juni 2011 schloss die Aktie bei 2,37 EUR. Das entspricht einem Anstieg um gut 35 %. Auf Basis der Gesamtzahl der ESTAVIS-Aktien von 14.319.352 Stück betrug die Marktkapitalisierung am 30. Juni 2011 rund 33,9 Mio. EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (XETRA) der ESTAVIS-Aktie betrug im Geschäftsjahr 2010/11 39.011 Stück (Vorjahr: 54.448 Stück).

1.6 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf den Internetseiten der ESTAVIS AG unter der Adresse „www.estavis.de/investor-relations“ abrufbar.

2 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND VERGLEICH DES TATSÄCHLICHEN MIT DEM PROGNOTIZIERTEN GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des ESTAVIS-Konzerns im Geschäftsjahr 2010/11 war einerseits von einem anhaltenden Interesse potenzieller Investoren an Eigentumswohnungen und Denkmalschutzobjekten sowie von einer insgesamt positiven Immobilienmarktentwicklung geprägt, was sich in guten Abverkäufen bei den Objekten Belziger Straße und Glanzfilmfabrik in Berlin äußerte, die jedoch im Berichtsjahr noch nicht umsatzwirksam wurden. Andererseits führten Probleme von Endkunden bei der Beschaffung der notwendigen Finanzierungen dazu, dass die Umsätze im Konzern insgesamt und damit auch auf die ESTAVIS AG entfallenden Ergebnisbeiträge aus ihren Beteiligungen in der Berichtsperiode geringer ausfielen als im vorangegangenen Geschäftsjahr. Zur Umsatzentwicklung trugen auch stichtagsübergreifende Verzögerungen bei einem großen Sanierungsprojekt bei, die nur teilweise durch den Globalverkauf in Bezug auf ein anderes Großprojekt aufgefangen werden konnten.

Die rückläufige Umsatzentwicklung im ESTAVIS-Konzern wirkte sich mittelbar auch auf die ESTAVIS AG aus, bei der im Geschäftsjahr 2010/11, bedingt durch die niedrigeren Ergebnisbeiträge aus Beteiligungen, ein Jahresfehlbetrag von –2,1 Mio. EUR entstand (Vorjahr: 3,2 Mio. EUR Jahresüberschuss) und somit die erwartete Ergebnissteigerung nicht eintrat. Dagegen konnte die Finanzlage wie geplant durch eine im April 2011 durchgeführte Barkapitalerhöhung mit einem Gesamtemissionserlös von 8,1 Mio. EUR gestärkt werden.

2.2 ERTRAGSLAGE

Die ESTAVIS AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ESTAVIS AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2010/11 wie folgt entwickelt:

	01.07.2010 bis 30.06.2011	01.07.2009 bis 30.06.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Betriebliche Erträge	5.111	9.055	-43,6 %
Personalaufwand	-2.278	-1.984	14,8 %
Abschreibungen	-674	-507	32,9 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.997	-3.878	3,1 %
Beteiligungsergebnis	788	2.497	-68,4 %
Betriebsergebnis	-1.050	5.183	-120,3 %
Zinsergebnis	-505	9	-5.711 %
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-600	-1.657	-63,8 %
Ergebnis vor Steuern	-2.156	3.535	-161,0 %
Steueraufwand/-ertrag	70	-367	-119,1 %
Jahresergebnis	-2.086	3.168	-165,9 %

Die betrieblichen Erträge haben sich im Wesentlichen aufgrund der niedrigeren Ergebnisbeiträge aus Beteiligungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. So steht den Erträgen aus Zuschreibungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften sowie aus Auflösungen von Rückstellungen für Haftungsrisiken aus Beteiligungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR ein Vorjahreswert von 5,5 Mio. EUR gegenüber. Daneben wurde im Geschäftsjahr 2009/10 ein Ertrag von 2,1 Mio. EUR aus dem Verkauf der Beteiligung an der Hamburgischen Immobilien Invest SUCV AG, Hamburg (HAG), erzielt.

Der negative Ergebniseinfluss der Verringerung der betrieblichen Erträge wurde durch einen deutlichen Rückgang der erwirtschafteten Beteiligungserträge, die sich in der Berichtsperiode auf 0,8 Mio. EUR nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahr beliefen, verstärkt. Gegenläufig wirkten sich dagegen verminderte beteiligungsinduzierte Aufwendungen aus Abschreibungen auf die Beteiligungen selbst, auf Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen sowie die Bildung oder Erhöhung von Rückstellungen für Haftungsrisiken aus Beteiligungen aus. Diese Aufwendungen gingen in der Berichtsperiode um 0,8 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR).

Neben den Erfolgseffekten aus den Beteiligungen wird die Ergebnisentwicklung der ESTAVIS AG durch ihre Geschäftsführungs-, Leitungs- und Verwaltungsfunktion für die zahlreichen Objektgesellschaften des ESTAVIS-Konzerns bestimmt. Die hierfür im Geschäftsjahr 2010/11 entstandenen Aufwendungen bewegten sich bei einem leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr auf etwa gleichem Niveau. So nahmen die Personalkosten von 2,0 Mio. EUR im Vorjahr auf 2,3 Mio. EUR zu und die funktionsbedingten sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 4,0 Mio. EUR gegenüber 3,9 Mio. EUR im Vorjahr. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die vorwiegend Verwaltungskosten beinhalten, sind dabei Kosten in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten, die im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen entstanden sind.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode -0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR), da ein Teil des Zinsaufwandes nicht an die Beteiligungsgesellschaften weiterbelastet wurde.

2.3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ESTAVIS AG hat sich im Geschäftsjahr 2010/11 wie folgt entwickelt:

	30.06.2011	30.06.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Aktiva			
Immaterielles Anlagevermögen	104	47	121,3 %
Sachanlagen	301	300	0,33 %
Finanzanlagen	19.534	23.519	-16,9 %
Summe Anlagevermögen	19.940	23.866	-16,5 %
Forderungen	44.890	38.437	16,8 %
Sonstige Vermögensgegenstände	278	1.468	-81,1 %
Liquide Mittel	1.403	1.810	-22,5 %
Summe Umlaufvermögen	46.571	41.715	11,6 %
Rechnungsabgrenzungsposten	95	122	-22,1 %
Summe Aktiva	66.606	65.703	1,4 %

	30.06.2011	30.06.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Passiva			
Gezeichnetes Kapital	14.319	9.546	50,0 %
Kapitalrücklage	24.498	21.157	15,8 %
Jahresergebnis	1.082	3.168	-65,9 %
Summe Eigenkapital	39.899	33.871	17,8 %
Rückstellungen	1.481	3.044	-51,4 %
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	10.604	11.056	-4,1 %
Andere Verbindlichkeiten	14.621	17.732	-17,5 %
Summe Fremdkapital	26.706	31.832	-16,1 %
Summe Passiva	66.606	65.703	1,4 %

Die Entwicklung der Vermögenslage ist vor allem durch einen Rückgang der Finanzanlagen von 23,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 19,5 Mio. EUR zum 30.06.2011 sowie eine Zunahme der Forderungen von 38,4 Mio. EUR auf 44,9 Mio. EUR geprägt.

Zu dem starken Rückgang der Finanzanlagen haben primär die beteiligungsinduzierten Ergebniseffekte sowie Kapitalherabsetzungen und -rückzahlungen bei Beteiligungsunternehmen beigetragen. Die Forderungen und die anderen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft innerhalb des Konzern- und Beteiligungskreises der ESTAVIS AG. In dem Forderungsanstieg zum Abschlussstichtag haben sich zum einen erhöhte Forderungen aus der Vorfinanzierung von Immobilienprojekten der Objektgesellschaften niedergeschlagen. Zum anderen konnten konzerninterne Wertberichtigungspositionen aufgelöst werden. Durch parallel erfolgte Verrechnungen von Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Konzernunternehmen ergab sich bei den anderen Verbindlichkeiten ein Rückgang um 3,1 Mio. EUR von 17,7 Mio. EUR auf 14,6 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen leicht aufgrund planmäßiger Tilgungen um 0,5 Mio. EUR von 11,1 Mio. EUR auf 10,6 Mio. EUR zurück.

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierungssituation der ESTAVIS AG insgesamt weiter verbessert werden. Dazu hat vor allem die Stärkung der Eigenkapitalbasis infolge der Barkapitalerhöhung beigetragen. Dadurch erhöhte sich ungeachtet des negativen Jahresergebnisses das Eigenkapital auf 39,9 Mio. EUR (Vorjahr: 33,9 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) verbesserte sich in diesem Zusammenhang auf 59,9 % (Vorjahr: 51,6 %).

2.4 SONSTIGE NICHTFINANZIELLE ERFOLGSFAKTOREN

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung der ESTAVIS AG dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt die ESTAVIS AG besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungs- und Fortbildungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Darüber hinaus ziehen wir aus der Entwicklung von Fluktuationsrate und Krankenstand kontinuierlich Rückschlüsse auf die Mitarbeiterzufriedenheit. In der Vergangenheit wiesen beide Kenngrößen niedrige Werte auf. Auch in Bezug auf die Führungskräfte streben wir eine dauerhafte Bindung an das Unternehmen an, um die langjährig gewachsenen Geschäftsbeziehungen aufrecht zu erhalten.

3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem der ESTAVIS AG ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Erfolgspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu erkennen, zu sichern und auszuschöpfen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zu erzielen. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das konzernweite Risikomanagementsystem der ESTAVIS AG organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der Gesellschaft integriert. Es wird zentral von der ESTAVIS AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das von der ESTAVIS AG eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein strukturiertes und standardisiertes Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in kurzen zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand.

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement der ESTAVIS AG ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

Derivative Finanzinstrumente sind im Risikomanagementsystem der ESTAVIS AG bisher nicht gesondert erfasst, da deren Einsatz bislang nur eine zu vernachlässigende Rolle spielt. Bezüglich der Einzelrisiken aus originären Finanzinstrumenten verweisen wir insbesondere auf die nachstehenden Ausführungen zu den Forderungsausfall- und Finanzierungsrisiken.

Die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des implementierten Risikofrüherkennungssystems werden im Rahmen der jährlichen Prüfung der externen Finanzberichterstattung der ESTAVIS AG durch den Abschlussprüfer überprüft. Dabei erkannte Verbesserungspotenziale werden anschließend in das System umgesetzt.

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Jahresabschluss und Lagebericht hat die ESTAVIS AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über die Nutzung externer Berater abgedeckt.

Die nachfolgende Darstellung der Einzelrisiken und der Chancen bezieht sich auf einen Planungshorizont von zwei Geschäftsjahren.

3.2 EINZELRISIKEN

Die ESTAVIS AG und ihre Konzerneinheiten sind einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Nach Einschätzung des Vorstands der ESTAVIS AG sind die folgenden unternehmens- und marktbezogenen Einzelrisiken hervorzuheben.

Weitere Risiken, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht oder nicht in ihrer Bedeutung bekannt sind, könnten die geschäftliche Entwicklung der ESTAVIS AG ebenfalls erheblich beeinträchtigen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Projektauswahlrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der ESTAVIS AG ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Investorensicht kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen und/oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lässt.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkongformen Maßstäben untersucht.

b) Immobilienbestandsrisiken

Die Konzerneinheiten der ESTAVIS AG halten ihren Immobilienbestand überwiegend kurzfristig, teilweise aber auch für einen längeren Zeitraum. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, könnten Wertverluste auftreten, die in verschlechterten Sozialstrukturen des Standortes, übermäßiger Abnutzung, unerwartet auftretendem Sanierungsbedarf und ähnlichen Faktoren begründet sind. Den Immobilienbestandsrisiken wird mit den unter Abschnitt 3.2 a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

c) Baurisiken

Soweit bauliche Maßnahmen an den gehandelten oder vermieteten Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken, besonders bei denkmalgeschützten Immobilien, können auch Unsicherheiten beitragen, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits bei der Projektauswahl eingehend überprüft.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

Im Bereich des Wohnimmobilienhandels bedient sich die ESTAVIS AG eines umfangreichen Netzwerks erfahrener externer Vertriebspartner. Somit hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen erreicht werden. Ein Teil der Vergütung der externen Vertriebspartner wird üblicherweise mit Abschluss des Notarvertrages fällig. Dabei besteht das Risiko, dass der Käufer innerhalb einer gewährten Rücktrittsfrist vom Kaufvertrag zurücktritt. Die teilweise Vergütung des externen Vertriebspartners kann in diesem Falle zwar zurückgefordert werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass diese Forderungen nicht einbringlich sind.

Bei der Immobilienvermietung besteht das wesentliche Risiko darin, dass die angebotenen Objekte hinter den Erwartungen der Mieter zurückbleiben und sich daraus Leerstände ergeben. Die ESTAVIS AG reduziert diese Risiken unter anderem durch eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarktes, die Analysen der Mieterbedürfnisse mit einschließt. Darüber hinaus wird dem Risiko gegebenenfalls durch bauliche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Objektattraktivität begegnet.

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend restriktiven Kreditpolitik der Kreditinstitute besteht jedoch insbesondere im Hinblick auf die zum Verkauf bestimmten Immobilien das Risiko, dass Darlehensgeber die zur Finanzierung von Immobilienbeständen gewährten Kredite vor Veräußerung des Objekts fällig stellen. Je nach Umfang des zur Fälligkeit gestellten Darlehens könnte die ESTAVIS AG einem Risiko hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu begrenzen, haben die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen. In der Berichtsperiode wurde für die Konzerneinheiten darüber hinaus langfristiges Fremdkapital aufgenommen, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren beziehungsweise an die Vermögensstrukturen anzunähern.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen.

Eine Änderung des allgemeinen Zinsniveaus kann einen weiteren Einfluss auf die Cashflows und die Zinserträge aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten haben, der bei den bisherigen Verhältnissen aber gering sein dürfte. Wesentlich wichtiger ist der mögliche mittelbare Effekt von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

Sonstige nennenswerte Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente des Unternehmens liegen gegenwärtig nicht vor.

f) Forderungsausfallrisiken

Das Risiko von Forderungsausfällen wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur im Retailhandel sind Forderungsausfallrisiken und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens insoweit nur von nachrangiger Bedeutung.

Ein Bonitätsrisiko trägt die Gesellschaft auch für den Fall, dass er Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an das betreffende Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns weiterleiten muss.

g) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die ESTAVIS AG und ihre Konzerneinheiten insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

Sofern sich das Unternehmen zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat, übernimmt es, soweit bis dahin noch nicht abgeschlossen, bei Verkauf des Objekts üblicherweise eine Gewährleistung für diese Maßnahmen. Außerdem kann bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung ein Teil des vereinbarten Verkaufspreises entfallen. Ebenfalls könnten sich im Falle von Verzögerungen der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Zusatzbelastungen ergeben.

Im Zusammenhang mit zahlreichen Immobilienverkaufsverträgen wurden kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben. Diese könnten zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen.

Im Rahmen des Verkaufs von Einzelwohnungen erbringen die Unternehmen des ESTAVIS-Konzerns und ihre externen Vertriebspartner auch Beratungsleistungen, die zu Schadensersatzansprüchen Dritter führen könnten.

In bestimmten Ländern sind juristische Markenrechtsverfahren mit einem anderen Markeninhaber in Bezug auf die Bezeichnung ESTAVIS anhängig. Es besteht daraus das Risiko, dass die Benutzung der Bezeichnung zukünftig zu unterlassen ist und die Gesellschaft daher umfirmieren muss. Außerdem könnten Schadensersatzansprüche für die Nutzung der Bezeichnung in der Vergangenheit geltend gemacht werden.

Für derzeit bestehende rechtliche Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet worden. Rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ESTAVIS-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der ESTAVIS AG auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass sich die Konkurrenz die Wettbewerbsvorteile der ESTAVIS AG zu Eigen macht. Dies könnte zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führen.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte schließlich durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland und einem damit möglicherweise verbundenen sinkenden Wohnraumbedarf negativ beeinflusst werden.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit der ESTAVIS AG von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht, das Denkmalschutzrecht und das Steuerrecht.

Etwaige Änderungen der Steuergesetzgebung hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen für Erwerber von Immobilien könnten Risiken für die Geschäftsentwicklung darstellen. Derzeit bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für eine diesbezügliche Änderung der Steuergesetzgebung.

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ESTAVIS-Konzerns hängt derzeit von relativ wenigen Projekten ab, in denen große Immobilienkomplexe entwickelt, saniert und umgebaut werden und die einen erheblichen Teil des Umsatzes ausmachen. Das Geschäft mit Großprojekten ist in besonderem Maße anfällig für die beschriebenen Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken. So können der Ausfall eines Projekts oder Verzögerungen bei dessen Fertigstellung ganz erheblich zu Umsatz- und/oder Ertragsausfällen oder -verschiebungen führen. Außerdem könnte die Liquidität erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere wenn für die Projektabwicklung Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht mehr bedient werden können oder vorzeitig fällig gestellt werden.

3.3 SONSTIGE EINFLÜSSE

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG beeinträchtigen.

3.4 EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens weiter verbessert. Dazu hat vor allem die erfolgte Kapitalerhöhung beigetragen, die zu einem Zufluss von 8,1 Mio. EUR an Eigenmitteln geführt hat.

Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen sieht der Vorstand der ESTAVIS AG gegenwärtig keine konkreten Risiken, die einzeln oder kumuliert den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten oder die geeignet sind, dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich zu beeinträchtigen.

3.5 ENTWICKLUNG DER CHANCEN

Wachsende Zahl der Haushalte

Trotz eines erwarteten langfristigen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland rechnen Experten mit einer weiterhin steigenden Zahl der Haushalte in Deutschland und damit auch mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Begründet wird diese Erwartung durch den Trend zu abnehmenden Haushaltsgrößen sowie steigende Ansprüche an die Wohnraumqualität und an die verfügbare Wohnfläche. Dabei ist zu beachten, dass sich die Entwicklung regional zum Teil sehr unterschiedlich vollzieht. Während sich in wirtschaftlich prosperierende Regionen und Ballungsräumen bereits heute ein spürbarer Nachfrageüberhang abzeichnet, kommt es in strukturschwachen Regionen und im ländlichen Raum teilweise zu gegensätzlichen Entwicklungen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten bietet der ESTAVIS AG langfristige Chancen für die Umsetzung seines Geschäftsmodells. Die im europäischen Vergleich nach wie vor geringe Eigentumsquote in Deutschland bietet zudem attraktive Chancen für die Privatisierung von selbstgenutztem Wohnraum.

Geringe Neubautätigkeit

Der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Regionen mit positivem Wanderungssaldo steht ein zunehmend knapper werdendes Angebot gegenüber. Wie in Kapitel 1.3 b) dargestellt, bleiben die Neubauaktivitäten im Wohnimmobiliensegment in Deutschland trotz einer geringfügigen Erholung im Jahr 2010 weiterhin deutlich hinter der prognostizierten Entwicklung des Bedarfs zurück.

Angesichts der Tatsache, dass einer steigenden Nachfrage an wirtschaftlich attraktiven Standorten ein zusehends knapper werdendes Angebot gegenüber steht, sehen wir uns mit unserem Angebot sanierter Denkmalimmobilien gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

Volkswirtschaftliche Entwicklung und Zinsniveau

Die positive Arbeitsmarktentwicklung und das weiterhin niedrige Zinsniveau bieten ein günstiges Umfeld für den privaten Wohnungserwerb, sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass insbesondere private Investoren derzeit auf globale Konjunkturrisiken, insbesondere auf eine mögliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise, und die verbreitete Erwartung einer steigenden Inflationsrate mit einem wachsenden Interesse an Sachwertanlagen, insbesondere auch an Immobilien, reagieren.

Stärkung der privaten Altersvorsorge

Die Stärkung der privaten Altersvorsorge gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland weiterhin an Bedeutung. Dabei werden vor allem Wohnimmobilien als Anlageform geschätzt und auch als bester Schutz gegen Inflation angesehen. Der Erwerb von privatem Wohneigentum zur Altersvorsorge wird staatlicherseits u. a. durch die so genannte Wohn-Riester-Förderung unterstützt.

Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Angesichts der ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung und der damit in Zusammenhang stehenden zunehmenden Verschärfung entsprechender rechtlicher Vorschriften besteht die Chance, dass Maßnahmen zur (energetischen) Sanierung künftig umfangreicher als bisher steuerlich gefördert werden. Eine solche Förderung käme auch dem ESTAVIS-Konzern bei seinen Sanierungsprojekten zugute.

4 PROGNOSEBERICHT

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der ESTAVIS AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der Gesellschaft. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die ESTAVIS AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

4.1 KÜNFTIGE AUSRICHTUNG DES GESCHÄFTS UND DES UNTERNEHMENS

Die ESTAVIS AG ist als Anbieter von Wohn-Investments bereits heute im Markt etabliert. Das Unternehmen wird auf dem Erreichten weiter aufbauen und sich operativ und strategisch weiterentwickeln.

Aufgrund der erwarteten wachsenden Bedeutung von Immobilien für die private Altersvorsorge sowie insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Der Einzelverkauf von Eigentumswohnungen – überwiegend denkmalgeschützte Immobilien, die dem Erwerber besondere steuerliche Vorteile hinsichtlich der Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen bieten – bleibt wesentliches Standbein des ESTAVIS-Geschäfts. Dabei konzentrieren sich die Aktivitäten der ESTAVIS AG und ihrer Konzerneinheiten zunehmend auf die höheren Preissegmente des Wohnimmobilienmarkts mit dem Ziel, langfristig höhere durchschnittliche Verkaufspreise und Ertragsmargen zu realisieren.

Die ESTAVIS AG beabsichtigt zudem, verstärkt Immobilienbestände zu übernehmen, zu optimieren und über ein breites Spektrum von Exit-Kanälen an Investoren zu veräußern und damit weitere Wertschöpfungspotenziale zu realisieren.

Parallel dazu soll das Produktangebot künftig um Immobilien für Eigennutzer ergänzt werden. Hier sieht die ESTAVIS AG organische Wachstumsmöglichkeiten, die mit den bestehenden organisatorischen Strukturen und finanziellen Rahmenbedingungen erschlossen werden können.

Neben das Retailgeschäft soll künftig eine längerfristige Bewirtschaftung der Immobilien treten. Diesbezüglich stehen die Generierung von operativen Cashflows sowie die Wertsteigerung der Bestände im Vordergrund.

4.2 ENTWICKLUNG GESAMTWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Jahren 2011 und 2012 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt schwer zu beurteilen. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) an der Universität Kiel konstatiert in seiner Herbst-Prognose 2011, die Konjunktur in Deutschland befinde sich am Beginn einer Schwächephase. Die Experten schließen dabei auch nicht aus, dass die Wirtschaft in eine Rezession gerät, wenngleich sie momentan nicht von einem solchen Szenario ausgehen. Dennoch halten sie einen vorübergehenden leichten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion für wahrscheinlich. Als maßgeblich dafür betrachten sie angesichts der Konjunkturschwäche bei den Handelspartnern den Außenhandel und rechnen zudem auch mit deutlich langsamer steigenden Unternehmensinvestitionen, während der private Konsum stützend wirken dürfte. Insgesamt prognostiziert das IfW für das Jahr 2011 aufgrund der starken Konjunkturphase zu Beginn des Jahres einen Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,8 %. Für 2012 erwarten sie nach Durchlaufen der Schwächephase eine allmähliche Verbesserung der Konjunkturlage, gehen aber gleichwohl für das Gesamtjahr nur von einem BIP-Zuwachs von 0,8 Prozent aus.

Der Preisauftrieb in Deutschland wird sich nach Einschätzung des IfW im Laufe des Jahres 2011 abschwächen, im kommenden Jahr jedoch von binnenwirtschaftlicher Seite wieder deutlich verstärken. Für 2011 wird eine Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert, für 2012 wird mit einem Preiswachstum von 1,9 % gerechnet. Der Arbeitsmarkt dürfte sich trotz der erwarteten konjunkturellen Schwächephase weiter robust entwickeln, so dass die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2011 voraussichtlich knapp unter drei Millionen liegen und 2012 bis auf knapp 2,9 Millionen zurückgehen dürfte.

Nachhaltige demografische und regionale Trends sorgen dafür, dass die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch künftig ein positives Umfeld für die geschäftlichen Aktivitäten des ESTAVIS-Konzerns bieten. Die zunehmende Wohnungsnachfrage an Standorten mit steigender Bevölkerungszahl bei weiterhin knappem Angebot lässt grundsätzlich weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen erwarten. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit diese Entwicklung durch konjunkturelle Einflüsse vorübergehend abgeschwächt oder unterbrochen wird.

Für 2011 und 2012 sind nach Einschätzung des IfW keine weiteren Leitzinserhöhungen zu erwarten, zudem rechnen die Experten aufgrund von Umfragedaten mit einer weiteren Entspannung auf den Kreditmärkten. Damit bleibt das Umfeld für den Immobilienerwerb von der Finanzierungsseite her grundsätzlich günstig. Die Erfahrung der vergangenen Monate zeigt jedoch, dass sich daraus keine generellen Rückschlüsse auf die Kreditvergabebereitschaft von Banken in der Endkundenfinanzierung ziehen lassen.

Die mit Blick auf das Sicherheits- sowie das Renditeprofil überwiegend positiven Erwartungen führen dazu, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Allgemeinen als unverändert attraktiver Standort für Immobilieninvestments eingestuft wird.

4.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Die Verbesserung der Ertragsentwicklung des Konzerns und die Nutzung von Wachstumspotenzialen stehen auch in den beiden kommenden Geschäftsjahren im Fokus des Vorstands. Frei werdende Ressourcen sollen unter Wahrung einer stabilen Finanz- und Vermögenslage in weiteres Wachstum reinvestiert werden. Dabei soll die bereits begonnene stärkere Konzentration auf Projekte in höheren Preissegmenten des Immobilienmarkts weiter fortgesetzt werden und sich zunehmend auch in der Umsatz- und Ertragsentwicklung widerspiegeln. Zudem wird insofern ein positiver Einfluss durch die laufenden Erträge aus der längerfristigen Bewirtschaftung von Immobilien erwartet.

Der Vorstand der ESTAVIS AG geht davon aus, dass der Konzernumsatz und das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2011/12 gesteigert werden können, sofern die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen – insbesondere im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten von Endkunden – führen. Auf Basis der aktuellen Planung wird sich der Trend steigender Konzernumsätze und -gewinne auch im Geschäftsjahr 2012/13 fortsetzen und entsprechend positiv auf die wirtschaftliche Lage der ESTAVIS AG auswirken.

Die Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Hierfür sind Maßnahmen wie die Prolongation und die Umfinanzierung bestehender Schulden sowie die Optimierung von Projektfinanzierungen vorgesehen. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter gestärkt werden.

4.4 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Im Geschäftsjahr 2011/12 ist mit einer Abschwächung der konjunkturellen Wachstumsdynamik in Deutschland zu rechnen; eine Rezession gilt nach derzeitiger Einschätzung von Experten zwar als nicht wahrscheinlich, wird aber auch nicht ausgeschlossen. Zudem bestehen nach wie vor erhebliche Unsicherheitsfaktoren für die globale Konjunktorentwicklung, wobei insbesondere die Staatsschuldenkrise im Euro-Raum und in den USA im Vordergrund steht.

Gleichzeitig sind die mittel- und langfristigen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt positiv. Zum Teil können sich konjunkturelle Risiken und Unsicherheitsfaktoren sogar stimulierend auf das Interesse von privaten Kapitalanlegern und Eigennutzern an Wohnimmobilien auswirken, weil diese als Sachwertanlagen geschätzt werden.

Wir beabsichtigen durch einen weiteren Ausbau unserer Marktposition in höherpreisigen Immobilienmarktsegmenten die Umsätze und das Ergebnis zu steigern und rechnen auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren mit einer weiteren Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage der ESTAVIS AG.

5 NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2010/11 wurde Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, am 18. Juli 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats der ESTAVIS AG bestellt. Er trat die Nachfolge von Herrn John W. Cutts an, der zum 01. Juli 2011 aus dem Gremium ausgeschieden war, um den Eintritt eines Vertreters der mit einem Anteil von 20,03 % der Aktien größten Einzelaktionärin der Gesellschaft zu ermöglichen. Herr Elgeti ist in weiteren Kontrollgremien der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2010/11 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der ESTAVIS AG haben.

6 GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR ORGANMITGLIEDER

Die Verträge der Vorstandsmitglieder der ESTAVIS AG wurden für eine Dauer von zwei bis drei Jahren abgeschlossen. Hierbei ist eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Verträge für beide Seiten nicht vorgesehen. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Die Vorstandsmitglieder erhalten außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung, es steht ihnen ein Dienstfahrzeug zur Verfügung, und die ESTAVIS AG hat für sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Unfallversicherung abgeschlossen.


Das Interesse der Vorstandsmitglieder an einer langfristig positiven Wertentwicklung der ESTAVIS AG wird durch die von ihnen gehaltenen Aktien an der ESTAVIS AG gewährleistet. Weitergehende Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit den Vorstandsmitgliedern derzeit nicht vereinbart. Den Vorstandsmitgliedern wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, die Vorstandsmitglieder während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehaltes freizustellen. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat. Hinzu kommt eine variable Vergütung, die derzeit maximal 200 % der jeweiligen festen Vergütung pro Jahr beträgt und von der Entwicklung der ESTAVIS-Aktie im Vergleich zu den Aktienkursen bestimmter, von der Hauptversammlung festgelegter Unternehmen des Immobilienbereichs (Peer Group) abhängig ist. Des Weiteren hat die ESTAVIS AG eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Organmitglieder und individuellen Vergütungen der Vorstandsmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt. Der Corporate-Governance-Bericht enthält darüber hinaus eine Aufstellung der individuellen Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder.

Berlin, den 19. September 2011


Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender


Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und den Lagebericht der ESTAVIS AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2010 bis 30. Juni 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung 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 Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen gegen die Rechnungslegung der Gesellschaft 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.

Kehl am Rhein, 19. September 2011

eidel & partner

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Michael Strickmann
Wirtschaftsprüfer




Andreas Eidel
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, den 19. September 2011

ESTAVIS AG



Florian Lanz
Vorstandsvorsitzender



Eric Mozanowski
Vorstandsmitglied

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber 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 Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.