2009
Geschäftsbericht

IVG

Geschäftsmodell

IVG Investment

Real Estate

Erwerb, Optimierung und Veräußerung von Büroimmobilien mit Schwerpunkt in Deutschland, Frankreich und Großbritannien

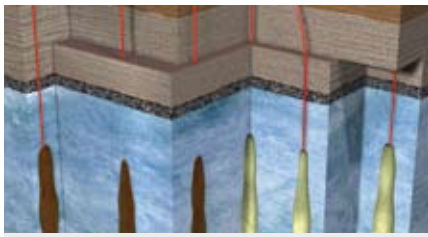
Assets under Management:	4,5 Mrd. Euro
EBIT vor Wertänderungen:	154,1 Mio. Euro
EBITDA [3]:	154,6 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBITDA** [3]:	74,0 %

Development

Entwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Wachstumsregionen

Assets under Management:	1,4 Mrd. Euro [1]
EBIT vor Wertänderungen:	24,2 Mio. Euro
EBITDA [3]:	25,4 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBITDA** [3]:	12,2 %

Caverns



Errichtung, Bewirtschaftung und Betrieb von unterirdischen Erdöl- und Gaslagerstätten

Assets under Management:	1,0 Mrd. Euro [2]
EBIT vor Wertänderungen:	38,5 Mio. Euro
EBITDA [3]:	3,9 Mio. Euro [4]
Anteil am Gesamt-**EBITDA** [3]:	1,9 %

IVG Asset Management

[1] Investiertes Kapital
[2] Wert Kavernen in Entwicklung (29 Fondskavernen, 60 Potenzialkavernen)
[3] Vgl. Tabelle Seite 167; EBITDA-Berechnung basiert auf „Ground Rules for the Management of the FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series“, Version 4.2, März 2009
[4] Segment Caverns bereinigt um nicht zahlungswirksame Effekte aus Besserungsschein

- **Fokussierung auf das Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen**
- **Reduzierung der Anzahl der Geschäftsbereiche von vier auf zwei:**
  - **(1) IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns: Investition in Immobilien und Kavernen mit Eigenmitteln**
  - **(2) IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds: Konzeption, Vertrieb und Management von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren**
- **IVG Asset Management als zentrale Serviceeinheit, die für die Immobilienanlagen im Eigen- und Drittbestand einen nachhaltigen und attraktiven Cash Flow sichert und Wertschöpfung realisiert**
- **Ausrichtung der IVG Immobilien AG als Immobilieninvestment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette**
- **„Alignment of Interest“: IVG als Co-Investor in eigene Fondsprodukte zur Schaffung unbedingter Interessenidentität und zur Kombination unserer Kompetenz aus Fondskonzeption, -management und Asset Management**

IVG Funds

Institutional Funds

Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für institutionelle Anleger

Assets under Management:	12,7 Mrd. Euro
EBIT vor Wertänderungen:	23,0 Mio. Euro
EBITDA[3]:	23,3 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBITDA**[3]:	11,2 %

Private Funds

Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für private Anleger

Assets under Management:	3,2 Mrd. Euro
EBIT vor Wertänderungen:	1,7 Mio. Euro
EBITDA[3]:	1,7 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBITDA**[3]:	0,8 %

Kennzahlen

in Mio. €	2009	2008	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	838,8	608,6	37,8
davon Nettomieten	*310,3*	*399,5*	*-22,3*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*135,2*	*95,7*	*41,3*
EBIT	64,1	-98,6	-
EBT	-189,3	-497,1	-61,9
Konzernergebnis	-158,0	-451,7	-65,0
davon unrealisierte Wertänderungen	*-175,4*	*-944,4*	*-81,4*
Funds from Operations I (FFO I)	36,6	–	–
Funds from Operations II (FFO II)	-43,5	–	–
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	7.393,4	7.875,5	-6,1
Eigenkapital zu Buchwerten	1.265,1	1.390,9	-9,0
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	17,1	17,7	-3,1
Net Asset Value (NAV)	863,8	987,0	-12,5
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.253,4	1.473,1	-14,9
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,0	18,7	-9,1
EPRA NAV	806,4	932,3	-13,5
EPRA NNNAV	1.011,3	1.118,7	-9,6
Kennzahlen je Aktie in Euro			
NAV [2]	6,86	8,51	-19,4
NAV adj. [2]	9,95	12,70	-21,7
EPRA NAV [2]	6,40	8,04	-20,4
EPRA NNNAV [2]	8,03	9,64	-16,8
FFO I [1]	0,31	–	–
FFO II [1]	-0,37	–	–
Ergebnis (EPS), unverwässert [1]	-1,61	-4,18	-61,4
EPRA EPS [1]	-1,03	-1,25	-17,6
Verwässertes Ergebnis [1]	-1,41	-3,80	-62,8
EPRA Verwässertes Ergebnis [1]	-0,96	-1,16	-18,0
Dividende	0,00	0,00	-
Segmente			
Real Estate: Verkehrswert	4.527	5.355	-15,5
Development: Investiertes Kapital (Anteil IVG)	1.353	951	42,3
Caverns: Wert Kavernen in Entwicklung	958	813	17,8
Funds: Assets under Management	15.874	15.295	3,8
Mitarbeiter zum Jahresende (FTE)	622	644	-3,4

[1] Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (117,9 Mio. Stück)
[2] Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag 31.12. (126,0 Mio. Stück)

Inhalt

Aktionäre 4

Vorwort des Vorstands 4
Bericht des Aufsichtsrats 7
Aufsichtsrat und Vorstand 11
Corporate Governance 19
Investor Relations 24

Unternehmensfakten 2009 28

IVG Konzern 29
IVG Investment 32
IVG Funds 39

Konzernlagebericht 44

Konzernabschluss 80

Bestätigungsvermerk 146

Weitere Informationen 147

Immobilienübersicht 148
Kennzahlen nach EPRA 162
Konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen 168
Konzernbeirat 176
Glossar 178
5-Jahres-Übersicht 180

Kontakt und Finanzkalender

Vorwort des Vorstands

Dr. Gerhard Niesslein
Sprecher des Vorstands

Dr. Georg Reul
Mitglied des Vorstands

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Mitglied des Vorstands
und Finanzvorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

Anfang 2009 befanden sich Finanzmärkte und Wirtschaft weltweit auf dem Höhepunkt der Krise. Die kapitalintensiven Immobilienmärkte waren davon besonders betroffen, denn sie gerieten von zwei Seiten unter Druck. Zum einen waren Immobilienfinanzierungen aufgrund der Vertrauenskrise an den Finanzmärkten schwer zu erlangen. Zum anderen fehlte die Nachfrage von Investoren, da diese entweder selbst Refinanzierungsschwierigkeiten hatten oder eine Abwartehaltung einnahmen und auf fallende Preise spekulierten. Das Transaktionsvolumen an den europäischen Immobilienmärkten belief sich daher 2009 auf lediglich rd. 70 Mrd. Euro – gegenüber rd. 240 Mrd. Euro im Jahr 2007.

Nicht zuletzt in Folge der konzertierten geldpolitischen und fiskalischen Interventionen der öffentlichen Hand trat im zweiten Halbjahr 2009 an den Finanzmärkten und in der Wirtschaft insgesamt eine Beruhigung ein. Davon profitierten auch die Immobilien-Investmentmärkte, vor allem im Bereich der Spitzenobjekte. Insbesondere der sehr reagible Londoner Markt zeigte Erholungstendenzen; die Anfangsrendite für Immobilieninvestitionen in besten Lagen erreichte dort im vierten Quartal 2009 bereits wieder 4,8 %. Die deutschen Immobilienmärkte bewegten sich im europäischen Mittelfeld; sie sind traditionell weniger volatil. Mit der Stabilisierung der Investmentmärkte ist jedoch nur ein Teil der Krise überwunden. Die Vermietungsmärkte reagieren abhängig vom Arbeitsmarkt erst als Spätindikator der Konjunktur. Kundenbindung und Neuvermietungsleistung sind daher in 2010 eine besondere Herausforderung.

Restrukturierung auf gutem Weg

Um IVG durch diese herausfordernden Marktbedingungen zu steuern, war 2009 in einem ersten Schritt die Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten erforderlich. Diesem Punkt räumten wir höchste Priorität ein. Im zweiten Quartal 2009 konnten wir in einem neuen Konsortialkredit alte Kreditlinien zusammenfassen und mit einem Volumen von 1,3 Mrd. Euro bis Ende 2012 prolongieren. In der Rückschau wird die Bedeutung dieses Schrittes deutlich: Mit ihm wurde die Fremdfinanzierung des Unternehmens in weiten Teilen von den unmittelbaren Turbulenzen der Finanzmärkte entkoppelt.

Auf die Stabilisierung der Fremdfinanzierung folgte in einem zweiten Schritt die Liquiditätssicherung, um das bestehende Investitionsprogramm planmäßig abschließen zu können. Hierzu wurde ein im schwierigen Marktumfeld sehr ambitioniertes Verkaufsprogramm von rd. 1 Mrd. Euro aufgelegt. Dieses Programm, dessen Laufzeit ursprünglich bis 2010 ins Auge gefasst war, konnte durch besondere Anstrengungen aller Beteiligten bereits im 3. Quartal 2009 abgeschlossen werden. IVG hat damit bewiesen, dass sie in ihrem Kerngeschäft kein „Schönwetter-Segler“ ist.

Die Sicherung der Finanzierung und der Liquidität waren Elemente der finanziellen Restrukturierung, die unmittelbar durch die Krise ausgelöst wurden. Nach Bewältigung dieser Aufgaben konnte im 3. Quartal 2009 die Phase der operativen Restrukturierung angegangen werden. Ihr Ziel ist die Verbesserung der operativen Leistungsfähigkeit („Operational Excellence and Efficiency“). Neben einem Kostensenkungsprogramm wurden mehrere Projekte vorangetrieben, die z. B. einer verbesserten und durchgängigen Steuerungsfähigkeit des Konzerns (Projekt „Reboot“) oder einer Konzentration auf die Kernkompetenzen im Asset Management (Projekt „Future“) dienen. Im Rahmen des Kostensenkungsprogramms konnten 2009 bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bereits Kosten in Höhe von ca. 40 Mio. Euro eingespart werden. Im Zuge der Konzentration auf die Kernkompetenzen im Asset Management wurde das Property Management zum 01.01.2010 an strategische Dienstleistungspartner vergeben. Diese und weitere Projekte, die für die strategische und operative Weiterentwicklung von IVG von besonderer Bedeutung sind, werden wir auch im Geschäftsjahr 2010 intensiv weiterverfolgen.

Die hier skizzierten und entsprechend kommunizierten Maßnahmen zur Restrukturierung von IVG haben zu einem wieder erstarkten Grundvertrauen der Marktteilnehmer in das Unternehmen geführt. Dies wurde besonders sichtbar in der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Oktober 2009. Innerhalb kurzer Zeit konnten neue Mittel in Höhe von 70 Mio. Euro bei 2,3-facher Überzeichnung der Emission eingeworben werden. Auch auf den Roadshows an den internationalen Kapitalmärkten wurde – bei aller zweifellos noch zurückzulegenden Wegstrecke – Zustimmung zur eingeschlagenen Richtung signalisiert.

Konzernergebnis markiert Trendwende

2009 konnte IVG ein positives operatives Ergebnis vor Wertänderung von 216,9 Mio. Euro erzielen. Dazu beigetragen hat die trotz des schwierigen Marktumfelds bemerkenswerte Vermietungsleistung von 314.909 m² im Eigenbestand und 292.373 m² im Fondsbestand. Dieses erfreuliche Ergebnis wurde jedoch von krisenbedingt rückläufigen Immobilienwerten beeinträchtigt. Realisierte Marktwertänderungen beliefen sich auf -64,1 Mio. Euro; sie stammen im Wesentlichen aus dem liquiditätsgetriebenen Verkaufsprogramm für IVG-Bestandsobjekte, während die Verkäufe aus der planmäßigen Rückführung unseres Projektentwicklungsgeschäfts überwiegend mit Gewinn abgeschlossen werden konnten. Unrealisierte Marktwertverluste im Rahmen der IFRS-Bilanzierung machten -194,2 Mio. Euro für das Bestandsportfolio aus. Die größte IVG-Projektentwicklung, das Projekt Airrail am Frankfurt Airport, wird 2010 fertiggestellt; sie führte 2009 zu einem nochmaligen Bewertungsverlust von -149,4 Mio. Euro. Planmäßig verlief die weitere Erschließung unseres Kavernenfeldes in Etzel. Baufortschritte und weitere Vermietungen führten hier zu positiven unrealisierten Marktwertänderungen von 197,0 Mio. Euro. Insgesamt musste das Geschäftsjahr 2009 noch mit einem negativen Konzernergebnis von -158,0 Mio. Euro abgeschlossen werden, was im Vergleich zum Vorjahr (-451,7 Mio. Euro) eine deutliche Verbesserung darstellt.

Der Einzelabschluss nach HGB der IVG Immobilien AG weist nach Berücksichtigung des vorgetragenen Bilanzgewinns einen Verlust von 86,4 Mio. Euro aus. Er wurde mit frei verfügbaren Gewinnrücklagen verrechnet. Daher entfällt eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009.

Geschäftsmodell gestrafft

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat nicht nur zu temporären Verwerfungen an den Märkten geführt. Die Wahrnehmung für den Faktor Risiko wurde geschärft. Dementsprechend wird das Marktverhalten auf Jahre hinaus wieder konservativer sein. Dies bedeutet für ein Immobilienunternehmen, dass das Eigenkapital eine knappe Ressource bleibt und der Schwerpunkt bei der Beurteilung von Unternehmen verstärkt darauf liegen wird, in welchem Maße stabile, wiederkehrende Einnahmen geschaffen werden. Erfolgreiche Geschäftsmodelle benötigen natürlich auch unternehmerische Phantasie, werden aber schwerpunktmäßig durch Berechenbarkeit geprägt sein.

Wir reagieren auf diese Bedingungen mit einem gestrafften und modifizierten Geschäftsmodell. IVG besteht nunmehr aus den beiden Geschäftsbereichen IVG Investment (mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns) und IVG Funds (mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds), die sich in enger Zusammenarbeit und unter Nutzung von IVG Asset Management als Investment-Plattform positionieren. Wir werden so gemeinsam mit Dritten solide Investitionschancen realisieren. Über diesen „Co-Investment-Ansatz“ verbinden wir unsere Kompetenz in der Fondskonzeption mit dem gewachsenen Know-how im Asset Management und der Marktnähe unserer eigenen europäischen Niederlassungen. Über den IVG-Investitionsanteil partizipieren wir an Ertrags- und Wertsteigerungschancen und über die Asset- und Fonds-Managementvergütungen schaffen wir wiederkehrende Erträge. Der Co-Investment-Ansatz verfolgt zudem das übergeordnete Ziel eines „Alignment of Interest“: Wir empfehlen Investitionen nicht lediglich aus einer Manager- bzw. Agentenfunktion heraus, sondern nutzen gemeinsam mit unseren Investoren selektiv Marktopportunitäten. Auf diese Weise schaffen wir eine unbedingte Interessenidentität mit unseren Partnern. Bei Gesprächen mit ausgewählten Investoren stieß dieses Konzept auf große Zustimmung.

Erste Investments im Rahmen dieses neuen geschäftspolitischen Ansatzes befinden sich bereits erfolgreich in der Umsetzung. Mit dem neuen „IVG Premium Green Fonds“ investieren wir als Co-Investor gemeinsam mit institutionellen Investoren in nachhaltige Büroimmobilien in Deutschland. Nachhaltigkeit rückt zunehmend in den Blickpunkt von Investoren. Wir werden den ersten Fonds dieser Art mit entsprechend zertifizierten Büroimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Köln/Bonn, Frankfurt a. M. und München ausstatten.

Schulden- und Risikoreduktion im Fokus

Neben der selektiven Nutzung von Wachstumsmöglichkeiten unter Verwendung begrenzter Eigenmittel liegt der Fokus der IVG auf dem weiteren, kontinuierlichen Abbau der Finanzverbindlichkeiten mit dem Ziel, den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) von derzeit rd. 70 % mittelfristig auf 60 bis 65 % und langfristig auf unter 60 % zu reduzieren. Hierzu werden bis 2014 gezielt die Mittel aus der sukzessiven Veräußerung fertiggestellter Kavernen an den 2008 aufgelegten Kavernenfonds verwendet.

2010 werden wir unsere Aufmerksamkeit zudem primär auf die Risikoreduktion durch Abarbeiten und Veräußern der Entwicklungspipeline richten. Auch diese Maßnahme dient letztlich der gezielten Rückführung von Verbindlichkeiten des Unternehmens.

Wir bedanken uns bei unseren Aktionären für das uns entgegengebrachte Vertrauen in stürmischen Zeiten. Unser Dank gilt auch unseren Investoren und Fremdkapitalgebern. Gemeinsam werden wir die sich wieder ergebenden Investitionschancen an den Immobilienmärkten nutzen. Unseren Mietern gilt der Dank für verlässliche Geschäftsbeziehungen. Und nicht zuletzt bedanken wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unverzichtbaren Beitrag zum verbesserten Erfolg des Unternehmens.

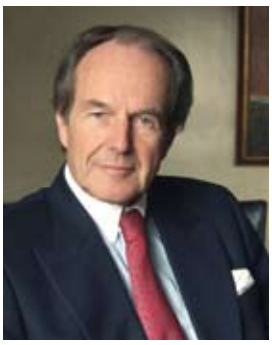
Bonn, im März 2010
Der Vorstand

Dr. Gerhard Niesslein

Dr. Georg Reul

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Bericht des Aufsichtsrats



Detlef Bierbaum,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Berichtsjahr 2009 war geprägt von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise, deren Folgen insbesondere für Immobiliengesellschaften spürbar waren. Die weitgehend restriktive Kapitalvergabe der Banken führte zu einem Rückgang im Transaktionsvolumen und nachfolgend in den Immobilienpreisen. Dadurch wurde das Marktumfeld schwieriger und unsicherer, sowohl für Käufe als auch für Verkäufe im Immobilienbereich. Um die Refinanzierung und Liquidität der IVG sicherzustellen, musste der Vorstand entschieden handeln und zahlreiche Maßnahmen ergreifen.

In einer solchen Situation ist die überwachende Funktion des Aufsichtsrats von zusätzlicher Bedeutung. Meine Aufsichtsratskollegen und ich arbeiteten daher im vergangenen Geschäftsjahr besonders eng mit dem Vorstand zusammen. Insbesondere bei der Vereinbarung eines neuen Konsortialkredits über 1,3 Mrd. Euro, mit dem die Fälligkeiten verschiedener bilateraler Kreditlinien der Jahre 2009 bis 2011 zusammengefasst und bis Ende 2012 prolongiert werden, hat der Aufsichtsrat den Vorstand aktiv unterstützt.

Der Aufsichtsrat hat die Führung der Geschäfte durch den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum intensiv begleitet.

Angemessene Überwachung der Geschäftsführung und gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und umfassend beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Wir waren in alle Entscheidungen eingebunden, die für die IVG Immobilien AG von grundlegender Bedeutung waren. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Vorstand berichtete uns nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG regelmäßig, zeitnah und umfassend – schriftlich und mündlich – über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Wir wurden umfassend informiert über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, die Geschäftsentwicklung, die Lage des Konzerns als Ganzes und seiner Tochter- und Beteiligungsgesellschaften einschließlich Risikolage, Risikomanagement und Compliance. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmte der Vorstand mit uns ab.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden vom Vorstand jeweils zeitnah detailliert erläutert und begründet. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge erörterten wir anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands ausführlich.

Darüber hinaus stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender im ständigen und engen Kontakt mit dem Vorstand und hier insbesondere mit dem Sprecher des Vorstands, um mich über aktuelle Geschäftsvorfälle zu informieren und mit dem Vorstand die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens zu beraten. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, unterrichtete ich meine Aufsichtsratskollegen jeweils unverzüglich. Vom Einsichts- und Prüfungsrecht gemäß § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde

nicht Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2009 fanden acht ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, davon wurde eine Aufsichtsratssitzung am 23.03.2009 als Telefonkonferenz abgehalten. Neben den in den vorgenannten Aufsichtsratssitzungen getroffenen Entscheidungen haben wir im Geschäftsjahr 2009 vier Beschlüsse außerhalb einer Sitzung durch schriftliche oder in Textform übermittelte Stimmabgaben gefasst. Daneben hielten wir am 22.03.2010 eine Sitzung zum Jahres- und Konzernabschluss ab. Bei vier der insgesamt acht ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats im Jahr 2009 war jeweils ein Mitglied verhindert. An einer Sitzung nahmen zwei Mitglieder entschuldigt nicht teil. An einer Sitzung des Aufsichtsrats nahm ein Mitglied per telefonischer Zuschaltung teil. Kein Mitglied unseres Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Zur besseren Wahrnehmung unserer Aufgaben wurden insgesamt drei Ausschüsse eingerichtet. Dabei bestehen mit dem Personalausschuss und dem Prüfungsausschuss (im Folgenden Audit Committee) zwei Gremien, die Themen und Beschlüsse für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiten und zum Teil auch Entscheidungsbefugnisse wahrnehmen, soweit ihnen diese vom Aufsichtsrat übertragen worden sind.

Das **Audit Committee** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Um dem Corporate Governance Kodex in seiner aktuellen Fassung vom Juni 2009 vollumfänglich zu entsprechen, fanden während des Berichtszeitraums regelmäßig Sitzungen des Audit Committee vor Veröffentlichung der Quartalsabschlüsse statt, in denen die Quartalsergebnisse detailliert mit dem Vorstand erörtert wurden. Der Vorsitzende des Audit Committee mandatierte den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss 2009, nachdem der Aufsichtsrat die Ermächtigung hierzu erteilt hatte. Seit diesem Geschäftsjahr haben regelmäßig sowohl der Wirtschaftsprüfer, der Compliance Officer als auch die Interne Revision dem Audit Committee ausführlich über ihre Arbeit Bericht erstattet. In seiner Sitzung am 09.11.2009 beschloss das Audit Committee, den Wirtschaftsprüfer für 2010 mit der prüferischen Durchsicht des Halbjahresabschlusses zu beauftragen.

Das Audit Committee setzt sich aus den Herren Frank F. Beelitz (Vorsitzender), Dr. Hans Michael Gaul (Stellvertreter) und Rudolf Lutz zusammen. Es haben 2009 sechs Sitzungen dieses Ausschusses stattgefunden, wobei eine Sitzung als Telefonkonferenz, am 23.03.2009, zusammen mit dem Aufsichtsrat stattfand. An einer Sitzung des Audit Committee nahm ein Mitglied telefonisch teil. In dieser Sitzung wurden keine Beschlüsse gefasst. Am 22.03.2009 hat der Ausschuss eine Sitzung zum Jahres- und Konzernabschluss abgehalten.

Der **Personalausschuss**, dem bisher die umfassende Entscheidungskompetenz für die Vertragsangelegenheiten der Vorstandsmitglieder und alle weiteren aufsichtsratspflichtigen Personalangelegenheiten oblag, entscheidet nach dem am 5. August 2009 in Kraft getretenen Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) nicht mehr über die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Hierfür ist nunmehr zwingend das Plenum des Aufsichtsrates zuständig. Der Personalausschuss unterbreitet dem Plenum jedoch entsprechende Vorschläge. Im Übrigen spricht der Personalausschuss weiterhin Empfehlungen an das Plenum des Aufsichtsrats unter anderem hinsichtlich der Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder und Prokuristen aus. Der Personalausschuss des Aufsichtsrats der IVG Immobilien setzt sich zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum (Vorsitzender), Friedrich Merz (Stellvertreter) und Claus Schäffauer. Im Berichtszeitraum haben zwei Sitzungen des Personalausschusses stattgefunden.

Der seit 2007 existierende **Nominierungsausschuss**, der bei anstehenden Neuwahlen dem Aufsichtrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung vorschlägt, setzt sich zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum und Dr. Eckart John von Freyend. Der Nominierungsausschuss hat im Berichtszeitraum nicht getagt.

Beratungen und Beschlussfassungen in den Gremien

In jeder Sitzung befassten wir uns eingehend mit der laufenden Geschäftsentwicklung der IVG Immobilien AG und des Konzerns. Wir haben insbesondere die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Beschäftigungsentwicklung des Konzerns regelmäßig beraten. Soweit den Sitzungen Ausschusssitzungen vorausgingen, berichtete der jeweilige Ausschussvorsitzende über deren wesentliche Inhalte.

Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat waren auch in diesem Jahr die massiven Folgen der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise für die Liquiditätssituation sowie die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft, die allgemeine Finanzlage der IVG sowie die Kursentwicklung der IVG Aktie. Der Aufsichtsrat begleitete den Vorstand hierbei beratend vor allem während der Vorbereitungen und Durchführung der intensiven Gespräche mit den finanzierenden Banken, die durch die geänderten Marktbedingungen und die daraus abzuleitenden Finanzierungserfordernisse notwendig wurden. Zur Sicherung der kurz- und mittelfristigen Liquidität, die u.a. für die Fertigstellung von Projektentwicklungen sowie zur Kavernenentwicklung benötigt wurde, wurde ein umfangreiches Verkaufsprogramm gestartet. Die Umsetzungen wurden vollumfänglich vom Aufsichtsrat genehmigt und durch intensive Nachverfolgung unterstützt.

Neben den Beratungen mit dem Vorstand über das Konzept und die Umsetzung eines Maßnahmen-Paketes gegen die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise hat uns der Vorstand während des gesamten Berichtszeitraums aktuelle Informationen zum jeweiligen Stand wichtiger Projekte und bedeutender Entwicklungen im Konzern geliefert.

Nach unserer Zustimmung zu einer Straffung des Geschäftsmodells der IVG im März 2009 begleiteten meine Aufsichtsratskollegen und ich während des Berichtszeitraums umfassend die Umsetzung dieses Prozesses. Im Zuge dieser Entwicklung wurden die vier Geschäftsbereiche in zwei Säulen zusammengefasst mit dem Ziel, durch engere Verknüpfung der Bereiche und verstärkte Investition in die von IVG betreuten Fonds und Beteiligungen eine Risiko- und Volatilitätsreduktion zu erreichen und stabilere, planbare Erträge zu generieren. Der Bereich Development soll als eigenständiger Geschäftsbereich aufgegeben werden, sobald die laufenden Projekte für Dritte fertig gestellt oder verkauft sind. Alle Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen sollen zukünftig aus dem Servicebereich Asset Management erbracht werden.

Im engen Zusammenhang mit dieser Neuaufstellung begleiteten wir den Vorstand in unseren Beratungen bei der Initiierung und Durchführung von Projekten zur Steigerung der Profitabilität sowie der Qualität in der Kunden- und Objektbetreuung. Schwerpunkte lagen dabei auf der Fokussierung des Asset Managements auf die Kernkompetenzen durch Outsourcing des Property Managements an strategische Dienstleistungspartner sowie auf der Implementierung einer neuen IT- und Prozesslandschaft zur Erhöhung sowohl der Planungs-, Prognose- und Steuerungsqualität als auch zur Weiterentwicklung des Risikomanagements.

Neben diesen und anderen allgemeinen und unternehmensübergreifenden Themen waren im Geschäftsjahr 2009 in den einzelnen Geschäftsbereichen im Wesentlichen die folgenden Projekte Gegenstand unserer Beratungen und Beschlussfassungen:

Real Estate Wir genehmigten im Berichtszeitraum insgesamt acht Verkäufe von Immobilien in Deutschland, Italien, Frankreich und Großbritannien. Der Vorstand hat uns ständig über sämtliche aktuellen Verkaufsstände informiert.

Development Im Frühjahr 2009 hat uns der Vorstand darüber informiert, dass die Projektentwicklung im eigenen Namen und auf eigenes Risiko im Zuge der Straffung des Geschäftsmodells der IVG aufgegeben werden soll, sobald die laufenden Projekte fertig gestellt oder verkauft sind. In diesem Zusammenhang wurde unser Plenum regelmäßig ausführlich über Bau- und Vermietungsfortschritte von Projekten in Deutschland, insbesondere dem Airrail-Center am Flughafen Frankfurt, und Projekten in anderen europäischen Metropolen informiert und konnte dem Verkauf einer großen Projektentwicklung in Polen zustimmen.

Kavernen Nachdem meine Aufsichtsratskollegen und ich im Geschäftsjahr 2008 die Zustimmung erteilt hatten, 70 Kavernen an einen von IVG gemanagten Spezialfonds für institutionelle Investoren zu verkaufen, wurden wir während des Berichtszeitraums regelmäßig und ausführlich über den Fortgang dieser Anlageform auf dem Laufenden gehalten. Insbesondere wurden wir über den Fortschritt der Entwicklung des Kavernenfeldes sowie wichtiger Entwicklungen beim Betrieb der Kavernenanlage informiert.

Funds Im Bereich der Fonds-Anlagen sowohl für die privaten als auch für die institutionellen Anleger gaben wir unsere Zustimmung zur Auflage von zwei neuen Fonds und berieten den Vorstand in der Weiterentwicklung neuer Anlageideen. Neben der Auflage eines Fonds, der Wertschwankungsrisiken für die Anleger minimiert, befinden sich weitere innovative Fondsprodukte in der Konzeption.

Genehmigte Kapitalia und entsprechende Satzungsänderungen

In der Sitzung am 17.03.2009 erörterten wir die vorgesehene Aufhebung der bestehenden Genehmigten Kapitalia I und II und die Schaffung neuer Genehmigter Kapitalia I und II und entschieden, der Hauptversammlung im Mai 2009 die entsprechende Aufhebung und Neuschaffung der vorgenannten Genehmigten Kapitalia und die entsprechenden Änderungen von § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 4 der Satzung vorzuschlagen.

Kapitalerhöhung Im Oktober 2009 haben wir zugestimmt, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II in § 3 Abs. 2 der Satzung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 10.000.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlage von 116 Mio. € auf 126 Mio. € zu erhöhen.

Planung In der Sitzung am 18.12.2009 haben wir die Mittelfristplanung und die darin enthaltenen Verkäufe und Investitionen für die Jahre 2010 bis 2012 ausführlich diskutiert und dem umfassenden Investitions- und Finanzplan des Vorstands für das Jahr 2010 zugestimmt.

Vorstand und Geschäftsführung (Konzerngesellschaften)

In unserer Sitzung vom 28.01.2009 haben wir Herrn Professor Dr. Wolfgang Schäfers mit Wirkung zum 01.02.2009 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Er folgte als Finanzvorstand auf Herrn Dr. Bernd Kottmann, der im gegenseitigen Einvernehmen nach der Hauptversammlung der Gesellschaft zum 31.05.2009 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Am Jahresende haben wir in der Sitzung am 18.12.2009 der vorzeitigen Auflösung des Dienstvertrages mit Herrn Barth zum 31.12.2009 zugestimmt, der als Vorstand für die Geschäftsfelder Projektentwicklung und Kavernen zuständig war. Mit der im Geschäftsjahr 2009 beschlossenen Aufgabe der eigenständigen Projektentwicklung ist das entsprechende Vorstandsressort zu Beginn des Jahres 2010 entfallen.

Der Aufsichtsrat fasste in seinen Sitzungen am 28.01., 13.05. und 12.11.2009 Beschlüsse zur Bestellung von Geschäftsführern für Konzerngesellschaften. Ein Beschluss zur Geschäftsführerbestellung wurde durch schriftliche oder in Textform übermittelte Stimmabgaben gefasst.

Am 18.12.2009 haben wir aufgrund der gesetzlichen Veränderungen durch das am 05.08.2009 in Kraft getretenen Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) ein neues Vergütungsmodell für den Vorstand nach ausführlicher Diskussion verabschiedet. Dieses Modell ebenso wie weitere Einzelheiten zur Vergütung werden im Rahmen des Vergütungsberichtes auf Seite 59 des Geschäftsberichts beschrieben.

Einhaltung der Corporate Governance – Standards

Vorstand und Aufsichtsrat handeln im Bewusstsein, dass gute Corporate Governance eine wichtige Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg ist. Daher diskutierten wir auch im Geschäftsjahr 2009 eingehend die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance-Grundsätze. Darüber berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance-Bericht für das Jahr 2009, der als Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung auf Seite 19 des Geschäftsberichts abgedruckt ist.

Bei keinem unserer Mitglieder traten während des Berichtszeitraums Interessenkonflikte im Sinne der Ziffer 5.5.3 Deutscher Corporate Governance Kodex auf.

Bereits im Mai 2008 beschlossen wir, die Effizienz der eigenen Arbeit im Frühjahr 2009 in einem differenzierteren Verfahren zu überprüfen. Hier ging es insbesondere um die Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat, die Information durch den Vorstand und die Zusammenarbeit der beiden Organe sowie die Arbeit der Ausschüsse. Am 17.03.2009 wurden die Ergebnisse vorgestellt. Die Äußerungen der Aufsichtsratsmitglieder zu den einzelnen Themenkomplexen ließen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf erkennen.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 Deutscher Corporate Governance Kodex ab, die nach unserer Auffassung keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 Deutscher Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Die im vergangenen Jahr neu geschaffene Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss wurde in diesem Jahr den neuen Anforderungen des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) angepasst. Auch einer Anpassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat stimmten wir im Zuge dessen zu.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 12.11.2009 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG ab. Den Aktionären wurde die Entsprechenserklärung auf den Internetseiten des Konzerns zugänglich gemacht. Die IVG Immobilien AG entsprach 2009 sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom Juni 2009 und stellt damit ihre Verpflichtung auf eine vorbildliche Unternehmensführung und -kontrolle unter Beweis. Der Wortlaut der Erklärung ist auf Seite 19 des Geschäftsberichts abgedruckt und ist auch im Internet einzusehen.

Beratungen im Audit Committee zu Jahres- und Konzernabschluss 2009

Das Audit Committee analysierte in der Bilanzsitzung am 22.03.2010 in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend den nach den Vorschriften des HGB aufzustellenden Jahresabschluss der IVG Immobilien AG zum 31.12.2009 sowie den Lagebericht der IVG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2009, den Konzernabschluss IVG nach IFRS zum 31.12.2009 und den Konzernlagebericht IVG. Nach Prüfung und ausführlicher Erörterung empfahl das Audit Committee dem Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2009 der IVG Immobilien AG sowie den Konzernabschluss IVG zu billigen und dem Lagebericht 2009 der IVG Immobilien AG sowie dem Konzernlagebericht IVG zuzustimmen.

Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses 2009

Für die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 22.03.2010 und die vorangehende Sitzung des Audit Committee am 22.03.2010 lagen allen Mitgliedern rechtzeitig der Jahresabschluss und der Lagebericht der IVG Immobilien AG, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht IVG, sowie die Prüfungsberichte der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf vor. Die Abschlussprüfer waren in der Sitzung des Audit Committee am 22.03.2010 sowie in der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 22.03.2010 anwesend. Sie berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und standen für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Lagebericht der IVG Immobilien AG ebenso wie der nach den International Financial Reporting Standards erstellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 und der anschließenden Auftragserteilung durch unser Audit Committee von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte dem Jahresabschluss und dem Lagebericht am 22.03.2010 ebenso wie dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht am 22.03.2010 jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichts und des Konzernlageberichts schließen wir uns dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auch nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung erheben wir keine Einwendungen. Wir teilen die im Lagebericht und im Konzernlagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. In der Sitzung des Aufsichtsrats-Plenums am 22.03.2010 billigten wir auf Empfehlung des Audit Committee den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr 2009 ergaben sich keinerlei personelle Veränderungen innerhalb unseres Gremiums.

Wir danken dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

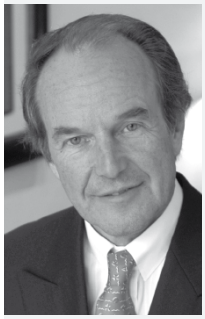
Bonn, 22. März 2010
Für den Aufsichtsrat

Detlef Bierbaum, Vorsitzender

Aufsichtsrat und Vorstand

Stand 31.12.2009

AUFSICHTSRAT



Detlef Bierbaum (67)
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Köln

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2010

Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Personalausschusses,
Mitglied des Nominierungsausschusses
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Österreich) AG*
- Douglas Holding AG
- IVG Institutional Funds GmbH (Vorsitz)
- Kölnische Rückversicherungs-Gesellschaft AG
- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG
- Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH
- Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH*
- SMS GmbH

Vergleichbare Mandate:
- CA Immobilien Anlagen AG, Wien
- Dundee REIT, Toronto
- Integrated Asset Management plc, London
- Lloyd George Management Ltd., Hong Kong
- Oppenheim Asset Management S.à.r.l., Luxemburg*
- Tertia Handelsbeteiligungsgesellschaft mbH
- The Central European and Russia Fund, Inc., New York
- The European Equity Fund, Inc., New York

* Oppenheim-Konzerngesellschaft

Beruf: -/-
Relevante berufliche Stationen:

1991 - 2008	Persönlich haftender Gesellschafter, Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
1982 - 1991	Vorstand, Nordstern Versicherung
1974 - 1982	Geschäftsführer, ADIG Investment GmbH

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Mitglied des Aufsichtsrates der Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
160.000 Aktien, Wandelanleihen (3 Mio. Euro nominal)

Frank F. Beelitz (65)
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bad Homburg

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2013

Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- Software AG (Vorsitz) (bis 30.04.2009)
- Südwestbank AG

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf:
Investmentbanker/Managing Partner, Beelitz & Cie.

Relevante berufliche Stationen:

1998 - 2009 Vorsitzender des Aufsichtsrats, Software AG
1993 - 2000 Vorstand, Lehman Brothers Bankhaus AG
1985 - 1993 Managing Director, Salomon Brothers Inc.

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Vertreter der Santo Holding AG

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
5.000 Aktien, Wandelanleihen (200.000 Euro nominal)

Dr. Hans Michael Gaul (67)

Mitglied des Aufsichtsrats
Düsseldorf

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich

Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2012

Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Evonik Industries AG
- EWE Aktiengesellschaft (ab 21.07.2009)
- HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
- Siemens AG
- VNG – Verbundnetz Gas AG
- Volkswagen AG

Vergleichbare Mandate: -/-

Beruf: -/-

Relevante berufliche Stationen:

2000 - 2007 Mitglied des Vorstands, E.ON AG
1990 - 2000 Mitglied des Vorstands, VEBA AG
1978 - 1996 Mitglied des Vorstands, PreussenElektra AG

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010: -/-

David C. Günther (41)

Mitglied des Aufsichtsrats
Grünwald

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich

Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2010

Ausschusstätigkeit: -/-

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB: -/-

Vergleichbare Mandate: -/-

Beruf:
Rechtsanwalt/Angestellter,
IVG Asset Management GmbH

Relevante berufliche Stationen:

1997 - 1998 Angestellter,
KG Allgemeine Leasing GmbH & Co. KG

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
253 Aktien

Dr. Eckart John von Freyend (67)

Mitglied des Aufsichtsrats
Bad Honnef

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich

Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2010

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Nominierungsausschusses

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Finum AG (Vorsitz) (bis 26.11.2009)
- Finum Finanzhaus AG (Vorsitz) (ab 27.11.2009)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG
- Hamborner AG (Vorsitz)
- Investment AG für langfristige Investoren TGV (ab 30.03.2009)
- Konzeptplus AG (Vorsitz bis 26.03.2009)
- Litos AG (bis 26.03.2009)
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Vergleichbare Mandate: -/-

Beruf: -/-

Relevante berufliche Stationen:

2006 - 2009 Präsident, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
1995 - 2006 Vorstandsvorsitzender, IVG Immobilien AG
1990 - 1995 Ministerialdirektor, Bundesministerium der Finanzen

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
10.000 Aktien

Matthias Graf von Krockow (60)

Mitglied des Aufsichtsrats
Köln

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2014

Ausschusstätigkeit: -/-

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Österreich) AG* (Vorsitz)
- Fiat Group Automobiles Germany AG (Vorsitz)
- Oppenheim Vermögenstreuhand GmbH*
- RWE-Power Aktiengesellschaft
- Schwestern-Versicherungsverein vom Roten Kreuz in Deutschland a.G. (Vorsitz bis 26.11.2009; ordentliches Mitglied ab 26.11.2009)
- ThyssenKrupp Steel AG (bis 30.09.2009)

Vergleichbare Mandate:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG, Zürich* (Präsident)
- Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A.* (Luxembourg), Luxemburg

* Oppenheim-Konzerngesellschaft

Beruf:
Persönlich haftender Gesellschafter,
Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA,
Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A.

Relevante berufliche Stationen:

1981 - 1983 Second Vice President, Citibank N.A.
1979 - 1981 Second Vice President, The Chase Manhattan Bank N.A.
1976 - 1979 Assistant Treasurer, Chase Bank AG

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Gesellschafter der Solidas 3 S.A.

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
414.000 Aktien (im Rahmen des Gesellschafterpools der Solidas 3 S.A.)

Rudolf Lutz (56)

Mitglied des Aufsichtsrats
Bonn

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2010

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Prüfungsausschusses

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB: -/-

Vergleichbare Mandate: -/-

Beruf:
Angestellter, IVG Immobilien AG

Relevante berufliche Stationen: -/-

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
345 Aktien

Friedrich Merz (54)

Mitglied des Aufsichtsrats
Arnsberg-Niedereimer

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2011

Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Personalausschusses

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- AXA Konzern AG
- DBV Winterthur AG
- Deutsche Börse AG
- Interseroh AG (bis 28.02.2009)
- WEPA Industrieholding SE (ab 29.01.2009, Vorsitz ab 31.01.2009)

Vergleichbare Mandate:

- BASF Antwerpen N.V., Antwerpen, Belgien
- Stadler Rail AG, Bussnang, Schweiz

Beruf:
Rechtsanwalt/Partner, Mayer Brown LLP

Relevante berufliche Stationen:

1994 - 2009 Mitglied, Deutscher Bundestag
1989 - 1994 Mitglied, Europäisches Parlament
1986 - 1989 Verband der Chemischen Industrie, Referent

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010: -/-

Claus Schäffauer (55)
Mitglied des Aufsichtsrats
Heppenheim

Persönliche Angaben:
Deutsch, männlich
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2010

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Personalausschusses
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf:
Angestellter, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:

1998 - 2007 Transaktionsmanager, Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH
1984 - 1996 Prokurist An- und Verkauf, DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
1980 - 1984 Württembergischer Notariatsassessor, Kanzlei Tübingen

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
2.260 Aktien

Vorstand

Dr. Gerhard Niesslein (56)
Sprecher des Vorstands
Kronberg

Ablauf der aktuellen Bestellung:
31.10.2011

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- ATP Planungs- und Beteiligungs AG, Innsbruck (bis 02.03.2009)
- Deutsche Reihenhaus AG (Vorsitz)
- STRABAG Property and Facility Services GmbH (Vorsitz) (bis 31.10.2009)
- IVG Institutional Funds GmbH*

* IVG Konzerngesellschaft

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
98.000 Aktien, Wandelanleihen (500.000 Euro nominal)

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (44)
Mitglied des Vorstands
und Finanzvorstand
(ab 01.02.2009)
Bad Abbach

Ablauf der aktuellen Bestellung:
31.12.2011

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- IVG Deutschland Immobilien AG* (ab 01.06.2009, Vorsitz ab 12.08.2009, bis 13.10.2009)
- IVG Immobilien-Management Holding AG* (Vorsitz) (ab 22.06.2009)
- IVG Institutional Funds GmbH* (ab 29.06.2009)

* IVG Konzerngesellschaft

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010: -/-

Dr. Georg Reul (42)
Mitglied des Vorstands
Geschäftsbereiche Investment und Funds
Bonn-Bad Godesberg

Ablauf der aktuellen Bestellung:
31.07.2010

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- IVG Immobilien-Management Holding AG*
- IVG Institutional Funds GmbH*

* IVG Konzerngesellschaft

Vergleichbare Mandate:
- Goldbeck GmbH

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
683 Aktien

Andreas Barth (46)
Mitglied des Vorstands
(bis 31.12.2009)
Geschäftsbereiche
Development und Caverns
Düsseldorf

Ablauf der Bestellung:
31.12.2009

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- IVG Immobilien-Management Holding AG* (bis 31.12.2009)

* IVG Konzerngesellschaft

Vergleichbare Mandate: -/-

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
1.485 Aktien, Wandelanleihen (100.000 Euro nominal)

Dr. Bernd Kottmann (51)
Stellv. Sprecher des Vorstands
und Finanzvorstand
(bis 31.05.2009)
Wachtberg-Pech

Ablauf der Bestellung:
31.05.2009

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- IVG Deutschland Immobilien AG* (Vorsitz) (bis 31.05.2009)
- IVG Immobilien-Management Holding AG* (Vorsitz) (bis 31.05.2009)
- IVG Institutional Funds GmbH* (bis 31.05.2009)

Vergleichbare Mandate:
- IVG Polar Oy, Helsinki* (Vorsitz) (bis 04.06.2009)

* IVG Konzerngesellschaft

IVG Wertpapierbestand zum 30.01.2010:
11.500 Aktien

„Wir haben das Potenzial, gestärkt aus der Krise hervorzugehen.“

Interview mit Vorstandssprecher Dr. Gerhard Niesslein und Finanzvorstand Prof. Dr. Wolfgang Schäfers, IVG

Herr Dr. Niesslein, Sie haben am 1. November 2008 – mitten in der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise – die Führung der IVG als Sprecher des Vorstands übernommen. Was hat Sie zu diesem Schritt motiviert und wie fällt Ihr Fazit für die vergangenen Monate aus?

Dr. Niesslein: Bei der Übernahme der Vorstandsaufgaben bei der IVG Immobilien AG war mir bewusst, dass das Unternehmen, nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Finanzkrise, in erheblichen Schwierigkeiten steckte. Ich habe diese Herausforderung gerne angenommen, weil IVG mit einem verwalteten Vermögen von rd. 23 Milliarden Euro zu den führenden Unternehmen in ihrer Branche in Europa zählt und mit ihrer Plattform das Potenzial besitzt, gestärkt aus dieser Krise hervorzugehen, um sich wieder als Vorbild in der deutschen und europäischen Immobilienlandschaft zu positionieren. Vorher gilt es jedoch, einige Problemfelder konsequent anzugehen. Dazu gehören der Abbau einer viel zu großen und risikobehafteten Projektentwicklungspipeline sowie die Reduzierung des Refinanzierungsrisikos der kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten. Dies sind zwei Faktoren, die das Unternehmen in eine bedrohliche Schieflage gebracht haben.

Dieser Restrukturierungsprozess wurde mit dem Eintritt Ihrer Person, Herr Dr. Schäfers, im Februar 2009 in den Vorstand nochmals forciert. Was waren Ihre Beweggründe, die IVG bei diesem Prozess zu begleiten? Sind Sie mit dem bisherigen Ergebnis zufrieden?

Dr. Schäfers: Als ich im Februar zur IVG kam, war vor allem meine Expertise bei den Refinanzierungsthemen des Unternehmens gefragt, und es gelang uns in einem ersten Schritt, mithilfe eines Konsortiums aus 11 Banken die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten zu restrukturieren und die Fälligkeiten bis 2012 zu verlängern. Dieser sogenannte Syn Loan II über 1,3 Milliarden Euro hat uns in diesem Bereich erst einmal Luft verschafft. In einem zweiten Schritt initiierten wir zur Liquiditätssicherung und Finanzierung noch ausstehender Investitionen ein Verkaufsprogramm über 1 Milliarde Euro, das wir schon vor Ende 2009 zum Abschluss bringen konnten. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Krise ist das durchaus als Erfolg zu bewerten. Ich schätze die Substanz des Unternehmens und das Potenzial der IVG und ihrer Mitarbeiter – hier liegen in meinen Augen unerkannte Werte, die wir im Rahmen der weiteren Unternehmensentwicklung entfalten können.

Was sind die nächsten Ziele und was bedeutet in diesem Zusammenhang der von Ihnen häufig verwendete Begriff „Operational Excellence and Efficiency“?

Dr. Schäfers: Nach Ende der Phase der unmittelbaren finanziellen Restrukturierung – mit den Aufgaben Verbindlichkeiten zu verlängern und die Liquidität zu sichern –, haben wir im Sommer 2009 die zweite Phase der Restrukturierung eingeleitet. Hierbei geht es primär um „Operational Excellence and Efficiency“. Das bedeutet für uns eine Neuausrichtung der IVG mit dem Ziel, durch Qualität unserer Dienstleistungen und konsequente Kundenorientierung nachhaltige und wertschöpfende Ergebnisse zu erzielen und unsere Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Hierzu gehört sicherlich auch eine signifikante Kostenreduktion in den nächsten Jahren. Sie soll helfen, die Profitabilität der IVG im ersten Schritt wieder auf ein marktübliches Niveau zu heben. Hier sind wir im Jahr 2009 schon große Schritte vorangekommen, indem wir die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zu 2008 bereits um rd. 40 Millionen Euro senken konnten.

Welches Projekt können Sie beispielhaft für die zweite Phase nennen?

Dr. Niesslein: Im Rahmen des Konzernumbaus wurde z. B. die gesamte IT-Landschaft der IVG auf den Prüfstand gestellt mit dem Ergebnis, dass es hier Optimierungspotenzial gibt: Deswegen wurde das Projekt „Reboot“ ins Leben gerufen. Dabei ist es unser Ziel, zum Beispiel mit standardisierten Analyse- und Planungstools den manuellen Bedienaufwand zu reduzieren und mehr Zeit für tiefgehende Analysen zu gewinnen. Diese führen dann im Idealfall zu einer gesteigerten Wertschöpfung aus unseren Immobilien und für unsere Kunden.

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der IVG sprechen Sie gerne von „Alignment of Interest“. Könnten Sie uns das bitte kurz erläutern?

Dr. Niesslein: Mit dem Schlagwort „Alignment of Interest“ läuten wir die dritte Phase der Restrukturierung ein, die der Wachstumsoptionen. Dies bedeutet für uns, dass wir in Zukunft vermehrt Produkte im Fondsbereich entwickeln wollen, die wir nicht nur unseren Kunden anbieten, sondern bei denen wir mit einem eigenen Anteil am Eigenkapital im Boot bleiben. Damit erhöhen wir bei unseren Investoren das Vertrauen in das Produkt und kombinieren gleichzeitig unsere Kompetenz aus Fondskonzeption, -management und Asset Management. Als Beispiel für diese bereits praktizierte Vorgehensweise möchte ich den Kavernenfonds nennen, der übrigens mit 1,7 Milliarden Euro Ziel-Anlagevolumen einer der größten Immobilienfonds-Platzierungen am deutschen Kapitalmarkt ist.

Stichwort Kavernen, die „Kronjuwelen“ der IVG im norddeutschen Etzel. Was macht diese Assetklasse Ihrer Meinung nach so besonders?

Dr. Schäfers: Primär weisen diese „Immobilien ohne Fenster“ eine sehr geringe Korrelation mit anderen Assetklassen auf und sind insofern hervorragend geeignet für risikoaverse Investoren. Des Weiteren sprechen wir hier über Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen, die teilweise über 30 Jahre laufen. Mit der Lagerung von Öl und Gas in mehr als einem Kilometer Tiefe gibt es zudem auch deutliche ökologische und sicherheitstechnische Vorteile gegenüber oberirdischen Tanklagern. Rund ein Drittel der Bundesrohölreserve ist hier eingelagert. Damit leistet Etzel einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung in Deutschland und auch anderen Ländern. Neben den 70 bereits vorvermieteten und an den Fonds veräußerten Kavernen besitzt IVG weitere 60 Potenzialkavernen, von denen zu Beginn des Jahres 33 bereits zur Vermietung optioniert waren. Ende 2009 konnten wir von diesen Optionsrechten sechs in konkrete Mietverträge umwandeln, die uns in Zukunft attraktive wiederkehrende Cash Flows aus diesem Bereich garantieren.

Auf dem Kapitalmarkt wird IVG als viel zu hoch verschuldet wahrgenommen. Mit welchen Maßnahmen möchten Sie dem entgegegenwirken?

Dr. Schäfers: Der kontinuierliche Schuldenabbau steht natürlich weiterhin im Fokus der IVG. Wir wollen den Loan-to-Value von derzeit knapp 70 % mittel- bis langfristig auf unter 60 % reduzieren. Hierzu werden gezielt die Mittel aus der sukzessiven Veräußerung der bereits vorverkauften Kavernen aus dem Entwicklungsbestand an den Kavernenfonds verwendet. Zudem sinken unsere Verbindlichkeiten durch den konsequenten Abbau der aktuell in Realisierung befindlichen Entwicklungspipeline.

Im November 2009 platzierte die IVG erfolgreich eine eher kleine Kapitalerhöhung. Ist für das Jahr 2010 eine weitere Kapitalerhöhung geplant?

Dr. Niesslein: IVG konnte Mitte Oktober 2009 bei institutionellen Anlegern 10 Millionen neue Inhaberaktien platzieren. Der Bruttoerlös von 72 Millionen Euro dient der Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft durch ausgewählte, bereits identifizierte Immobilieninvestitionen, wie z. B. das Co-Investment in den neuen „IVG Premium Green Fonds“. Eine weitere, eventuell größere Kapitalerhöhung kommt nur in Frage, wenn sich dadurch werterhöhende Möglichkeiten für die IVG und ihre Aktionäre ergeben.

Sie erwähnten gerade den „IVG Premium Green Fonds“, ein neues Produkt der IVG das gerade am Markt platziert werden soll. Was zeichnet diesen Fonds aus?

Dr. Niesslein: Mit dem neuen Fonds „IVG Premium Green Fonds“ investieren wir gemeinsam mit institutionellen Co-Investoren in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Der Fonds ist ausgestattet mit „LEED“-Standard zertifizierten Büroimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Köln/Bonn, Frankfurt a. M. und München. Mit diesem Produkt möchten wir der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Investments gerecht werden. Auch in Zukunft werden wir uns strategisch dem Thema Nachhaltigkeit vermehrt widmen. Das Thema Nachhaltigkeit betrifft jedoch alle Bereiche unseres Unternehmens. Hier arbeiten wir an einem umfassenden Konzept.

Wie bewerten Sie die Kursentwicklung der IVG Immobilien AG in den letzten Monaten?

Dr. Schäfers: Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise erreichte zu Beginn des Geschäftsjahres 2009 ihren Höhepunkt und hatte die Kapitalmärkte weltweit im Griff. Das wirkte sich auch auf den Kursverlauf der IVG Aktie aus. Erst zur Mitte des Jahres, einhergehend mit den initiierten geldpolitischen und staatlichen Konjunkturprogrammen, entspannte sich die Lage und die Aktie erreichte im Oktober mit 8,16 Euro ihren Jahreshöchstkurs. Leider konnte sie dieses Niveau nicht halten. Gründe hierfür sehen wir darin, dass weiterhin die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung – vor allem in Hinblick auf Arbeitslosigkeit und damit einhergehend die Vermietungssituation bei den Büroimmobilien – mit eingepreist werden. IVG wird darüber hinaus daran gemessen, wie schnell der Restrukturierungsprozess und der Schuldenabbau umgesetzt werden. Wir sind mithin aufgefordert, unsere „Hausaufgaben“ zu erledigen und werden an den Ergebnissen gemessen. Die durchaus wieder positiver werdenden Einschätzungen der Analysten sehen wir als ersten Erfolg der im letzten Jahr durchgeführten Transparenzoffensive mit dem Ziel, das Vertrauen der Kapitalmarktpartner auf- und auszubauen. An diesen Schwerpunkten wollen wir auch im Jahr 2010 festhalten. Diese Restrukturierung benötigt sicher eine gewisse Zeit. Aber wir haben ein Ziel vor Augen, für das es sich lohnt hart zu arbeiten. Wenn wir es schaffen, hierbei schrittweise Ergebnisse zu liefern, sollte sich dies mittelfristig auch positiv auf den Aktienkurs auswirken.

Was können die Aktionäre von der IVG Immobilien AG 2010 erwarten?

Dr. Niesslein: Ein schwieriges, von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise geprägtes Jahr 2009 liegt hinter der IVG – ein mindestens ebenso herausforderndes Jahr 2010 liegt allerdings auch vor ihr. Wir sehen eine leichte Erholung der Investmentmärkte, wohingegen der Vermietungsmarkt spätzyklisch reagiert und den Tiefpunkt noch nicht erreicht hat. Wir müssen daher weiterhin vermehrt an der Kundenbindung und Neuvermietungsleistung arbeiten. 15 Niederlassungen werden uns dabei unterstützen. Grundsätzlich konnten wir die stürmischen Zeiten hinter uns lassen und befinden uns wieder in ruhigerem Fahrwasser. Gemeinsam mit unseren Co-Investoren werden wir die wieder heraufziehenden Investitionschancen an den Immobilienmärkten selektiv nutzen. Neben diesen Themen gilt jedoch sicherlich unsere ganze Managementaufmerksamkeit in 2010 der weiteren Risikoreduktion durch Abarbeitung der Entwicklungspipeline und dem Fortschreiten unserer Projekte mit dem Ziel die IVG effizienter zu machen. Dabei rechnen wir mit dem Abschluss unserer Restrukturierungsphase gegen Ende 2012.

Corporate Governance

Den Standards guter Corporate Governance messen wir einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG sind den Grundsätzen einer transparenten und verantwortungsvollen Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle verpflichtet.

Für das Geschäftsjahr 2009 hat die Gesellschaft erstmals eine Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB abzugeben. Der Corporate Governance Bericht ist nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex nunmehr Bestandteil der nachfolgenden Erklärung zur Unternehmensführung. In die Erklärung zur Unternehmensführung sind nach § 289a Abs. 2 HGB (1) die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, (2) relevante Angaben zu über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandte Unternehmensführungspraktiken sowie (3) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen aufzunehmen.

Uneingeschränkte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Wir entsprachen und entsprechen sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 12. November 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG mit folgendem Wortlaut abgegeben:

„Die IVG Immobilien AG entspricht den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex' in der Fassung vom 18. Juni 2009 in vollem Umfang. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 17. November 2008 entsprach die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 06. Juni 2008. Seit dem 05. August 2009 (Datum der Bekanntmachung des aktuellen Kodex im elektronischen Bundesanzeiger) entspricht die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009".

Der vollständige Wortlaut der Erklärung ist auch auf unserer Internetseite (www.ivg.de) einzusehen. Gleiches gilt für in früheren Jahren abgegebene Erklärungen.

Corporate Governance und über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken bei IVG

Nachfolgend geben wir einen Überblick über wesentliche Säulen der Corporate Governance Struktur der Gesellschaft und berichten dabei gem. § 289a Abs. 2 HGB insbesondere auch über die wesentlichen bei der Führung des Unternehmens angewandten Praktiken, die über die Anforderungen des deutschen Rechts hinausgehen.

Das Handeln sämtlicher Leitungs- und Kontrollgremien wird bestimmt durch die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung. Neben den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befolgen wir auch die Grundsätze der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), welche auf der Homepage der ICG unter http://www.immo-initiative.de/kodex/index.shtml verfügbar sind.

Compliance

Rechtstreue, Fairness, Transparenz, Vertraulichkeit, Professionalität und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind die Grundwerte der IVG. Diese gemeinsamen Werte und Führungsprinzipien sind Basis für das tägliche Handeln aller Mitarbeiter.

Die IVG Immobilien AG verfügt über ein umfassendes, den gesamten Konzern umspannendes Compliance-System, welches durch den Vorstand und den Compliance Officer des Unternehmens stetig weiterentwickelt und den sich ändernden Anforderungen angepasst wird. Ziel des Compliance-Systems ist es, die Mitarbeiter vor Verstößen gegen Gesetze und

darüber hinausgehende Vorgaben zu bewahren und sie dabei zu unterstützen, gesetzliche und konzerninterne Vorgaben richtig anzuwenden. Hierzu werden regelmäßig Schulungen durchgeführt.

Die Compliance-Maßnahmen dienen unter anderem der Verhinderung von Korruption, der Prävention von Insiderstraftaten, der Gewährleistung der Arbeits- und Unternehmenssicherheit, dabei insbesondere dem Datenschutz und der IT-Sicherheit.

Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, Regelverstöße unverzüglich anzuzeigen. In Verdachts- und Zweifelsfällen steht den Mitarbeitern neben dem Compliance Officer ein externer Ombudsmann zur Verfügung. Eine auf Wunsch des Mitarbeiters anonymisierte Weitergabe von Informationen ist damit gewährleistet.

Interne Revision

Die Revision überprüft die Einhaltung von Regeln und Vorschriften. Sie ist organisatorisch unmittelbar dem Sprecher des Vorstands unterstellt. Berichte werden unabhängig davon an den Gesamtvorstand gerichtet.

Überprüfungen erfolgen anhand eines mit dem Audit Committee, dem Risk Officer und dem Compliance-Officer abgestimmten und vom Vorstand genehmigten Prüfungsplans, in den Sachverhalte aus dem laufenden Risikomanagement, Erfahrungen des Compliance-Officers und der internen Revision, Erkenntnisse aus vorangegangenen Prüfungen sowie Hinweise des Vorstands einfließen.

Die Aufgaben der internen Revision werden konzernweit durch die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wahrgenommen.

Risikomanagement

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance ist der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken. Konzernübergreifende Berichts- und Kontrollsysteme stellen die Erfassung, Bewertung und Steuerung entsprechender Risiken sicher. Eine fortlaufende Weiterentwicklung der Systeme erfolgt insbesondere unter Beachtung von veränderten Rahmenbedingungen und Ergebnissen von Revisionsüberprüfungen.

Einzelheiten zum Risikomanagement sind im Konzernlagebericht*, Kapitel 6, veröffentlicht.

Transparenz

Durch eine offene Information aller Zielgruppen über die aktuelle Entwicklung unseres Unternehmens schaffen wir Transparenz und fördern damit Vertrauen.

Unsere Investor Relations-Aktivitäten sorgen für eine umfassende und zeitnahe Kommunikation über die laufende Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Strategie und Wertentwicklung im Konzern. Neben den Aktionären stellen wir auch Analysten und Pressevertretern regelmäßig und umfassend Informationen im Wege von Pressemitteilungen, Geschäftsberichten, Bilanzpressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen zur Verfügung. Unseren Kommunikationsverpflichtungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz kommen wir stets unverzüglich nach. Dazu gehört gerade auch die Offenlegung von nicht öffentlich bekannten Umständen, die geeignet sind, im Falle ihres Bekanntwerdens den Börsenkurs der IVG-Aktie erheblich zu beeinflussen. Zusätzlich zu den vorab genannten Angaben halten wir auf der Internetseite auch einen allgemein verfügbareren Finanzkalender bereit, der frühzeitig auf feststehende Termine hinweist. Die vorhandenen Informationen sind jeweils in deutscher und englischer Sprache abrufbar.

Hauptversammlung

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Mitbestimmungs- und Kontrollrechte aus. Für die Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen, besteht die Möglichkeit, Dritte zur Ausübung ihres Stimmrechts zu bevollmächtigen. Wir geben den Aktionären auch die Möglichkeit, hierfür bestellte Vertreter der Gesellschaft zu bevollmächtigen, die die Stimmrechte von Aktionären weisungsgebunden ausüben. Diese Vertreter sind für die Aktionäre auch während der Hauptversammlung erreichbar.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die IVG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht. Zwischenberichte werden binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes öffentlich zugänglich gemacht.

Vor der Wahl des Abschlussprüfers wird zur Sicherstellung der Unabhängigkeit des Prüfers stets eine Erklärung hinsichtlich der Beziehungen des Prüfers zur IVG oder ihren Organen eingeholt. Die Erklärung des Prüfers erstreckt sich auch auf im jeweils vorausgegangenen Geschäftsjahr für die IVG erbrachte Leistungen bzw. für das folgende Jahr vertraglich vereinbart sind.

Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befreiungsgründe unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet ohne Verzögerung über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben. Gleiches gilt für den Fall der Feststellung, die die Unrichtigkeit der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex betrifft.

Arbeitsweise von Aufsichtsrat und Vorstand bei IVG

Wesentliches Element der Corporate Governance deutscher Aktiengesellschaften ist die Trennung zwischen der Unternehmensführung durch den Vorstand und der Unternehmenskontrolle durch den Aufsichtsrat.

Aufgaben und Verantwortung sind zwischen Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG klar verteilt. Eine funktionierende und vertrauensvolle Zusammenarbeit der Gremien bildet die Basis für den Erfolg des Unternehmens.

Vorstand

Als Leitungsorgan führt der Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft in eigener Verantwortung. Er besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Angelegenheiten grundsätzlicher Art oder von wesentlicher finanzieller Bedeutung berät stets der Gesamtvorstand. Daneben hat jedes Vorstandsmitglied im Rahmen des gesamten Aufgabenspektrums seine besonderen Zuständig- und Verantwortlichkeiten.

Die konzerninteressenkonforme Führung der einzelnen Geschäfts- und Zentralbereiche stellt der Vorstand durch vielfältige Maßnahmen sicher. In Quartalsgesprächen berichten die Leiter der Geschäftsbereiche dem Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung und diskutieren mit dem Vorstand Strategie und Ziele. Aktuelle und wichtige Einzelfragen werden in den wöchentlichen Vorstandssitzungen besprochen, an denen regelmäßig auch die Leiter der Geschäfts- und Zentralbereiche teilnehmen. Geschäftsbereichsübergreifende Querschnittsfunktionen und -themen aus dem Asset Management und aus den Zentralbereichen werden zudem in festen Arbeitskreisen, Lenkungsausschüssen und Jour fixes behandelt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Ihm gehören neun Mitglieder an, von denen drei aus dem Kreis der Arbeitnehmer entsendet werden. Dem Aufsichtsrat gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen.

Fortlaufend wird der Aufsichtsrat vom Vorstand über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Fragen informiert. Geschäfte von besonderer Größe und Bedeutung kann der Vorstand nicht ohne die Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen. Aufsichtsrat und Vorstand beraten die anstehenden Fragen regelmäßig und ausführlich in den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. Dazu werden vor jeder Aufsichtsratssitzung schriftliche Vorlagen erstellt und mit ausreichendem Zeitvorlauf an die Gremienmitglieder versandt. Zudem berichtet der Vorstand in jeder Sitzung des Aufsichtsrats ausführlich über das laufende Geschäft.

Seine eigene Arbeitsweise lässt der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen im Rahmen von Effizienzprüfungen kontrollieren.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Ausschüssen des Aufsichtsrats bei IVG

Der Aufsichtsrat hat zur Vorbereitung und Ergänzung seiner Arbeit drei Ausschüsse gebildet, die einen wesentlichen Beitrag zur Effizienz des Gremiums leisten: Prüfungsausschuss (Audit Committee), Personalausschuss und Nominierungsausschuss unterstützen den Aufsichtsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben.

Prüfungsausschuss (Audit Committee)

Das Audit Committee besteht aus drei Mitgliedern, von denen eines den Vertretern der Arbeitnehmer angehört. Insbesondere befasst sich das Audit Committee mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier vor allem mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Der Vorsitzende des Audit Committee ist unabhängig. Ehemalige Vorstandsmitglieder oder der Aufsichtsratsvorsitzende dürfen den Vorsitz nicht innehaben. Daneben sind besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren zwingende Voraussetzung für die Wahrnehmung des Vorsitzes.

Personalausschuss

Der Personalausschuss hat ebenfalls drei Mitglieder, wobei eines dem Kreis der Arbeitnehmervertreter entstammt. Dieser Ausschuss bereitet die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern vor. Er kann dem Aufsichtsratsplenum auch Vorschläge für die Vergütung der Vorstandsmitglieder unterbreiten. Eine eigene Entscheidungskompetenz steht dem Ausschuss hingegen nicht zu.

Nominierungsausschuss

Zuständig für die Vorbereitung der Neuwahlen von Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionärsseite ist der Nominierungsausschuss, der sich aus zwei Aktionärsvertretern zusammensetzt.

Die personelle Besetzung der Ausschüsse sowie persönliche Angaben der Ausschussmitglieder ergeben sich aus der Rubrik „Aufsichtsrat und Vorstand“ des Geschäftsberichts 2009*.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat bei IVG

Entsprechend der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wird die Vergütung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder im Vergütungsbericht individualisiert offengelegt. Auch die Grundzüge des Vergütungssystems sind im Vergütungsbericht, der als Kapitel 5.1 Teil des Konzernlageberichtes* ist, dargestellt. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil dieser Erklärung.

Informationen zu Aktienoptionsprogrammen beziehungsweise zu wertpapierorientierten Anreizsystemen enthält der Konzernanhang* in den Abschnitten 12.10, 12.11 und 12.12.

* Konzernlagebericht und Konzernanhang sind Inhalt des Geschäftsberichts 2009, der auch auf der Internetseite der IVG Immobilien AG unter http://www.ivg.de/de/1204231.asp zugänglich ist

„Ziel unserer Compliance ist die Weiterentwicklung der Verantwortungskultur.“

Interview mit Dr. Volker Hahn, Head of Legal and Compliance, IVG

Wie funktioniert Compliance bei der IVG?

Dr. Hahn: Compliance verstehen wir bei der IVG als einen ständigen Prozess. Das bedeutet, dass die Compliance-Organisation laufend auf neue Entwicklungen reagieren und sich anpassen muss. Nachhaltig erfolgreich kann dieser Prozess jedoch nur sein, wenn ihn alle Mitarbeiter aktiv begleiten. In der sich an die erste Phase zur Etablierung einer Compliance-Organisation in den vergangenen zwei Jahren jetzt anschließenden zweite Phase zur Umsetzung der Compliance im Unternehmen steht daher die Kommunikation der entsprechenden Werte, Verhaltensstandards und Verantwortlichkeiten im Vordergrund.

Was ist das Ziel von Compliance?

Dr. Hahn: Ziel von Compliance ist nicht nur die Etablierung eines rechtlichen Rahmens, sondern insbesondere die Weiterentwicklung einer Verantwortungskultur. Jeder Mitarbeiter soll sich der Tatsache bewusst sein, dass er für die Einhaltung von Regeln in seinem Arbeitsumfeld verantwortlich ist.

Wie ist der Sachstand bei der Implementierung einer Compliance-Organisation bei der IVG?

Dr. Hahn: Auf den Intranet-Seiten der IVG ist die ständige Verfügbarkeit aller Compliance-relevanten Informationen bereits seit einiger Zeit gewährleistet. Ende 2009 wurde die Vorstellung der Compliance-Organisation in den Niederlassungen abgeschlossen. Im nächsten Schritt ist geplant, über sogenanntes e-learning sicherzustellen, dass das Wissen über Compliance-Themen bei jedem Mitarbeiter präsent und aktuell bleibt.

Wie messen Sie die Effektivität des Compliance-Systems?

Dr. Hahn: Für 2010 streben wir eine Zertifizierung durch die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft an. Damit hoffen wir, zu den ersten Immobilienunternehmen zu gehören, die ein Zertifikat erhalten. In diesem Zusammenhang erfolgt derzeit eine Bestandsaufnahme und Bewertung durch einen externen Wirtschaftsprüfer.

Verbessert gute Corporate Governance, wozu unter anderem auch die Compliance zählt, die Bewertung eines Unternehmens am Kapitalmarkt?

Dr. Hahn: Es ist inzwischen empirisch nachgewiesen, dass eine gute Corporate Governance mit der dazugehörenden Compliance die Bewertung eines Unternehmens auf dem Kapitalmarkt verbessert und damit die Entwicklung des Aktienkurses unterstützt. Auch aus diesem Grund lohnt sich unser Einsatz zur Etablierung einer unternehmensweiten Compliance.

„Ein funktionierendes Risikomanagement erfasst alle relevanten Erfolgsgrößen.“

Interview mit Mathias Holst, Head of Risk and Process Management, IVG

Welche wesentlichen Anforderungen ergeben sich mit der Ausgestaltung eines Risikofrüherkennungssystems (RFS)?

Holst: Unternehmerisches Handeln ist immer auf Chancen ausgerichtet, aber auch mit Risiken verbunden. Dessen muss sich jeder Mitarbeiter im Unternehmen bewusst sein. Daneben sind die Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) zu berücksichtigen. Das KonTraG verpflichtet Aktiengesellschaften, ein Überwachungssystem zur Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen einzurichten.

Das Risikobewusstsein im Unternehmen schärfen wir mit einer konzernweiten und einheitlichen Definition des Risikobegriffs, über schriftliche Vorgaben zum Risikofrüherkennungssystem und die Schulung der Mitarbeiter. Die Ablauforganisation sollte über eine standardisierte Risikoidentifikation und -bewertung verfügen. Des Weiteren ist die Einbindung des Prozesses in die Steuerungssysteme des Konzerns unumgänglich. Hinzu kommt natürlich die regelmäßige Risikoberichterstattung und Überwachung des Systems, z. B. durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.

Was sind die wesentlichen Fortschritte im Risikomanagement der IVG im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008?

Holst: Der erste Schritt war die Etablierung einer eigenen Abteilung für Risikomanagement und die Durchführung von konzernweiten Workshops zum Thema. Mit der Erstellung bereichsspezifischer Risikokataloge konnten in einem zweiten Schritt die wesentlichen Risikofelder abgedeckt und eindeutig zugeordnet werden. Zum Quartalsabschluss per 30.06.2009 wurde dann in einem dritten Schritt zu Risiken im Hinblick auf Ergebnis, Eigenkapital und Liquidität im Detail berichtet.

Wie wird die Umsetzung des installierten Risikofrüherkennungssystem in seiner Qualität gesichert?

Holst: Im Juli 2009 gab es eine prozessunabhängige Prüfung zum Risikofrüherkennungssystem durch die Interne Revision. Zusätzlich wird die konzernweite Umsetzung von Prüfungs- und Revisionsempfehlungen mit Bezug zum RFS einheitlich koordiniert und im Rahmen einer quartalsweisen Berichterstattung über den Umsetzungsstand dieser Empfehlungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat informiert. Zudem ist das RFS Gegenstand der Prüfung durch den unabhängigen Abschlussprüfer der IVG.

Investor Relations

Kapitalmarktentwicklungen und Aktionärsstruktur

Kapitalmarkt 2009 weiterhin im Zeichen der Finanzkrise – IVG Aktie mit unterjähriger Erholung

Zu Beginn des Jahres 2009 erreichte die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise ihren Höhepunkt; sie hatte die Kapitalmärkte weltweit im Griff. Erst in der zweiten Jahreshälfte begannen die initiierten geldpolitischen und staatlichen Konjunkturprogramme ihre Wirkung zu entfalten und die weltwirtschaftliche Lage entspannte sich langsam. Über das Gesamtjahr betrachtet gab die Aktie der IVG im Geschäftsjahr 2009 leicht nach und verlor rd. 6 %. Sie schloss am 31.12.2009 mit einem Kurs von 5,35 Euro (31.12.2008: 5,72 Euro). Unterjährig verzeichnete die Aktie jedoch Gewinne. Im Oktober erreichte die Aktie mit 8,16 Euro ihren Jahreshöchstkurs. Die Marktkapitalisierung der IVG lag aufgrund der durch eine Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl der ausgegebenen Aktien mit 674 Mio. Euro leicht über dem Wert vom 31.12.2008. Die Free-Float-Marktkapitalisierung stieg von 395 Mio. Euro auf 453 Mio. Euro. Im Vergleich der 50 MDAX-Unternehmen liegt die IVG damit Ende Dezember 2009 auf Platz 38. Die im Geschäftsjahr durchschnittliche Zahl der pro Börsentag gehandelten IVG-Aktien lag bei 621.384 Stück.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung als Vertrauensbeweis

Am 21.10.2009 konnte die IVG insgesamt 10 Mio. Stück neuer Inhaberaktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts und im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Kurs pro neuer Inhaberaktie in Höhe von 7,20 Euro erfolgreich platzieren. Sie erhöhte damit ihr Grundkapital von 116 Mio. Euro auf 126 Mio. Euro. Der IVG flossen aus dieser Kapitalerhöhung brutto insgesamt ca. 72 Mio. Euro zu. Der Emissionserlös soll der Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft durch ausgewählte, bereits identifizierte Immobilieninvestitionen dienen.

Leicht veränderte Aktionärsstruktur

Zum Ende des Geschäftsjahres gab es – auch aufgrund der Kapitalerhöhung – leichte Veränderungen in der Aktionärsstruktur der IVG. Die Solidas 3 S.A. liegt nunmehr bei 18,4 % (vorher 20 % plus 1 Aktie), die Santo Holding AG hält derzeit einen Anteil von 14,4 % (vorher 15,6 %). In Höhe der meldepflichtigen Grenze von 5 % sind Cohen & Steers, Inc. und Universal-Investment-Gesellschaft mbH beteiligt; Goldsmith Capital Partners halten 4,6 %. Der Free Float liegt derzeit bei 52,6 %. Die aktuelle Aktionärsstruktur finden Sie auf unserer Internetseite im Bereich „Investor Relations“.

Transparenzoffensive zur Stärkung des Vertrauens im Kapitalmarkt

Durch einen transparenten und kontinuierlichen Informationsaustausch ist IVG bestrebt, das Vertrauen der Kapitalmarktteilnehmer auszubauen. Dazu kommunizieren wir laufend sowohl mit Finanzanalysten als auch mit institutionellen und privaten Investoren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr forcierten wir unsere Investor-Relations-Aktivitäten, indem der Vorstand und das IR-Team das Unternehmen auf zahlreichen Konferenzen, internationalen Roadshows und in Einzelgesprächen präsentierten.

Wie auch im vergangenen Jahr war die Hauptversammlung am 14.05.2009 mit einem vertretenen Kapital von 66,1 % (2008: 53,9 %) insbesondere für Privatanleger die wichtigste Investor Relations-Veranstaltung.

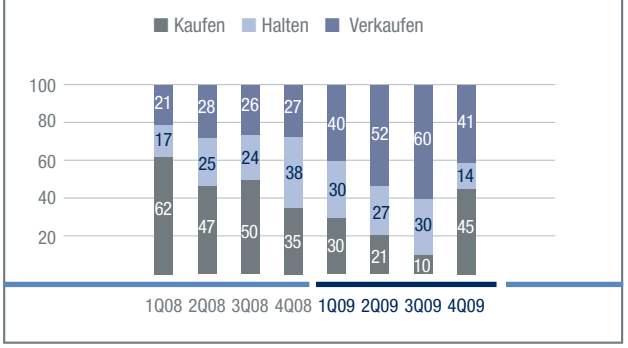
Auch im Geschäftsjahr 2010 ist es das Hauptanliegen der IR-Arbeit die bestehenden Kontakte zum Kapitalmarkt zu pflegen, den Informationsfluss zu sichern und weiterhin die Transparenz des IVG Geschäftsmodells zu erhöhen.

Analystenbeurteilungen von 24 Instituten

Aktienanalysten von 24 Instituten beurteilen derzeit aktiv die IVG Immobilien AG. Davon haben 23 seit September 2009 Empfehlungen veröffentlicht. Damit gehört IVG in Europa zu den Immobilienwerten mit der breitesten Analystencoverage. Die Kursziele liegen in einer Spanne von 3,00 Euro bis 9,00 Euro pro Aktie. Von den 23 Studien bewerten 8 Analysten die Aktie der IVG zurzeit mit „Kaufen“, 5 mit „Halten“ und 10 mit „Verkaufen“ (Stand: Februar 2010).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Analystenempfehlungen im Zeitverlauf. Die Anzahl der Kaufempfehlungen war über die Zeit deutlich rückläufig, mit einem Tiefststand im 3. Quartal des vergangenen Jahres. Seitdem gab es jedoch eine deutlich positive Veränderung in der Analystenmeinung, was darauf hindeutet, dass der Kapitalmarkt langsam wieder Vertrauen in die Aktie, das Geschäftsmodell und den Restrukturierungsprozess der IVG fasst.

Analystenempfehlungen in %



IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR 15
Designated Sponsors	Commerzbank AG, Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
Marktkapitalisierung (31.12.2009)	674 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (67,20 %) (31.12.2009) *	453 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.12.2009)	126 Mio. Stück
Aktienkurs (31.12.2009)	5,35 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2009

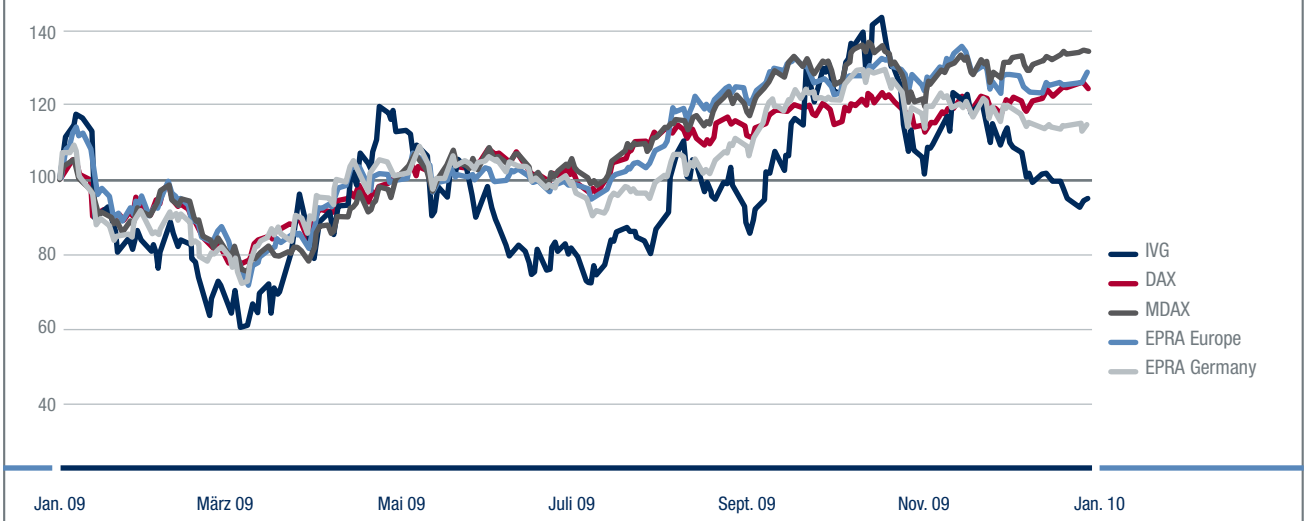
* Free-Float-Definition Deutsche Börse

Aktiendaten in €

	2009	2008	Veränd. in %
Jahresschlusskurs	5,35	5,72	-6,5
Jahreshöchstkurs	8,16	23,83	-65,8
Jahrestiefstkurs	3,43	3,20	+7,2
Durchschnittl. Tagesumsatz in Stück	621.384	1.256.000	-50,5
Ergebnis je Aktie	-1,61	-4,18	-61,4
EPRA Ergebnis je Aktie	-1,03	-1,25	-17,6
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
NAV adj. je Aktie	9,95	12,70	-21,7

Ihre Ansprechpartner Investor Relations:
Martin Praum, Tel. +49 228 844-137
Nina Wittkopf, Tel. + 49 228 844-132
E-Mail: ir@ivg.de

IVG im Indexvergleich indexiert: 01.01.2009



EPRA Best Practice Recommendations als Rahmen für Unternehmenstransparenz

Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations als Leitlinie

Mit dem Ziel, die Transparenz der Berichterstattung im Interesse des Kapitalmarktes weiter zu erhöhen und die Vergleichbarkeit zu anderen europäischen Immobiliengesellschaften zu verbessern, wurde bei der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts großen Wert auf die weitgehende Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations (Stand: Juli 2009) gelegt. Hierbei handelt es sich um einen anerkannten Transparenzstandard für börsennotierte Immobilienunternehmen, der seit 2001 von der European Public Real Estate Association (EPRA), dem bedeutendsten Interessensverband der europäischen Immobilienkapitalmärkte, herausgegeben wird und konkrete Empfehlungen zur Berechnung bzw. zum Ausweis immobilienspezifischer Kennzahlen und Informationen bereitstellt.

Abweichung von einzelnen Empfehlungen in begründeten Fällen

An einigen Stellen war die Umsetzung der EPRA-Empfehlungen aus rechnungslegungsbedingten Gründen im Rahmen des Geschäftsberichts 2009 noch nicht möglich. Dies betrifft vor allem die Darstellung der Jahresabschlusstabellen insbesondere der Gewinn- und Verlustrechnung, die derzeit nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt wird und voraussichtlich erst nach dem Geschäftsjahr 2010 auf das den EPRA-Darstellungen zugrunde liegenden Umsatzkostenverfahren umgestellt werden soll.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der spezifischen Besonderheiten des IVG Geschäftsmodells nicht alle EPRA-Anforderungen vollständig umsetzbar sind. In diesen Fällen ist IVG bestrebt, den Empfehlungen der EPRA so weit wie möglich zu folgen und gegebenenfalls Ergänzungen bzw. Anpassungen vorzunehmen, die der Struktur des Geschäftsmodells gerecht werden.

Funds from Operations (FFO) neue Kennziffer im Rahmen der Transparenzoffensive

Hintergrund der Kennzahl „FFO“

Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit beschreibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften. Sie wurde ursprünglich für US Real Estate Investment Trusts (REITs) definiert. Ziel dabei ist es, eine geeignete Kennzahl zu erhalten, die die wiederkehrende Ertragskraft des Unternehmens nach Anpassung von Sonder- und nicht zahlungswirksamen Effekten widerspiegelt.

Um den Anforderungen des Kapitalmarktes gerecht zu werden und die Transparenz weiter zu erhöhen, hat IVG den FFO als zentrale Kennzahl in die regelmäßige Berichterstattung des Konzerns aufgenommen. Der FFO wurde erstmalig zum 2. Quartal 2009 veröffentlicht.

Details zur FFO-Berechnung

Der FFO ist eine Kennzahl, die nicht nach allgemein anerkannten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen, insbesondere IFRS, zu erstellen ist, dass heißt es existiert keine einheitliche Definition hinsichtlich seiner Berechnung. Daher ist der FFO nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- und Cash-Flow-Größen, sondern als Ergänzung zu betrachten. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der von IVG veröffentlichte FFO mangels standardisierter Definition nicht notwendigerweise mit dem FFO oder einer Kennzahl mit ähnlicher Bezeichnung von anderen Gesellschaften vergleichbar ist. IVG nutzt den FFO zur Darstellung der Ertragskraft aus den Geschäftsbereichen, die grundsätzlich für Investitionen und Dividendenausschüttungen zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der Besonderheiten hinsichtlich der Gesellschaftsstruktur und des kürzlich geänderten Geschäftsmodells berechnet IVG zwei Varianten des FFOs: Der FFO I fasst den wiederkehrenden, operativen Cash Flow des Unternehmens zusammen. Aufgrund ihres nicht wiederkehrenden, einmaligen Charakters werden Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten beim FFO I nicht berücksichtigt. Diese Kennzahl ist insbesondere vor dem Hintergrund des sukzessiven Abbaus der Projektentwicklungspipeline in Zukunft von immer größerer Relevanz. Im Unterschied dazu bezeichnet der FFO II den gesamten operativen Cash Flow des Unternehmens einschließlich der Entwicklungs- und Tradingaktivitäten.

„Das neue Vergütungsmodell schafft eine hohe Interessengleichheit.“

Interview mit Mirjam Arnold, Head of Human Ressources, IVG und Martin Praum, Head of Investor Relations & Capital Markets, IVG

IVG hat Ende 2009 ein neues Vergütungssystem für Vorstände und Führungskräfte eingeführt. Was ist der Hintergrund der Änderung, Herr Praum?

Praum: Die anhaltende Diskussion über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung hat die IVG im vergangenen Jahr zum Anlass genommen, auch ihr Vergütungsmodell zu überprüfen und anzupassen. Dabei haben wir die Anregungen aus dem gleichlautenden Gesetz und dem Kapitalmarkt aktiv aufgegriffen und ein neues, einheitliches Modell entwickelt. Es gilt – über den gesetzlichen Rahmen hinaus – nicht nur für die Mitglieder des Vorstands, sondern auch für die Führungskräfte des Konzerns.

Frau Arnold, könnten Sie bitte das neue Modell kurz erläutern?

Arnold: Das neue Vergütungsmodell der IVG besteht aus einem festen und zwei variablen Elementen: Das feste Element Fixgehalt stellt unverändert auf Marktüblichkeit ab.

Das erste variable Element wird als Short Term Incentive (STI) bezeichnet. Es wird als Tantieme, die von der Erreichung intern abgestimmter Unternehmens- und Individualziele abhängt, gezahlt. 50 % der Tantieme hängen dabei vom Erreichen fest definierter Konzern- und Geschäftsbereichs-Ergebnisziele ab, die anderen 50 % vom Erreichen individuell gesteckter Ziele des Vorstands und der Führungskräfte. Sämtliche Ziele sind in diesem Zusammenhang erstmals eng mit der jeweils aktuellen Unternehmensplanung verknüpft. Auf diese Weise soll die Realisierung beschlossener Projekt- und Investitionsvorgaben sichergestellt werden.

Das zweite variable Element wird als Long Term Incentive (LTI) bezeichnet. Es ersetzt als „Performance Cash Plan“ den bisherigen „Performance Share Plan“. Maßgeblich für die Bemessung des LTI ist ein sogenannter Leistungsmultiplikator, der sich aus drei für die IVG langfristig wichtigen Performance-Kennzahlen zusammensetzt: Der Performance der IVG Aktie gegenüber dem FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der Steigerung des FFO (Funds from Operations pro Aktie) gegenüber Planvorgaben und der Steigerung des adjustierten Net Asset Values (NAV) pro Aktie gegenüber Planvorgaben. Eine Auszahlung des LTI erfolgt nur bei Erreichen einer zuvor vorgegebenen Performance nach einem Zeitraum von vier Jahren.

Wo sehen Sie Vorteile des Modells?

Praum: Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex basiert die Incentivierung zukünftig verstärkt auf nachhaltigen und messbaren Erfolgen. So ist vorgesehen, dass 50 % der Tantieme zeitverzögert und in Aktien des Unternehmens ausgezahlt werden. Weiterhin wird im langfristig orientierten Performance Cash Plan ein Eigeninvestment in IVG Aktien im Rahmen der Teilnahme verpflichtend.

Dies bedeutet ja, dass Vorstände und Führungskräfte nun vermehrt Aktionäre werden. Kann dies unter Umständen nicht auch sehr teuer werden für das Unternehmen?

Arnold: Das neue Vergütungssystem ist neben den Chancen im Zusammenhang mit den variablen Elementen durch eine maßvolle Herangehensweise gekennzeichnet. So bestehen Maximalauszahlungswerte (Kappung bei 200 % Zielerreichung) bei den variablen Bestandteilen, dies auch erstmals auf Vorstandsebene.

Werden Sie Ihren Aktionären bei diesem Thema ein Mitbestimmungsrecht geben?

Praum: Wir sind davon überzeugt, dass die IVG als Vorreiter in ihrer Branche ein nachhaltiges Vergütungssystem entwickelt hat, das zum einen den gesetzlichen Anforderungen entspricht und zum anderen eine verstärkte Interessengleichheit zwischen Vorstand, Führungskräften und Aktionären der IVG schafft.

Wir werden unseren Aktionären in der Hauptversammlung am 20.05.2010 die Möglichkeit geben, über das neue Vergütungssystem abzustimmen.

Unternehmensfakten 2009

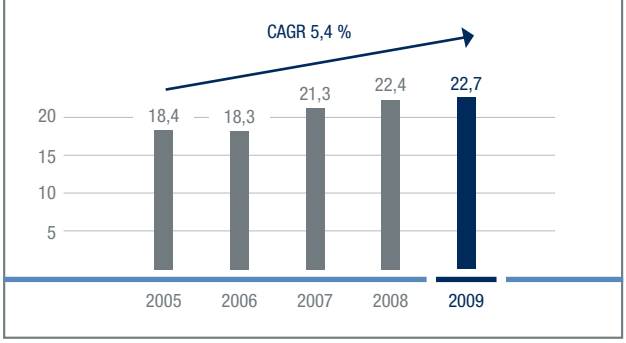
IVG Konzern	29
IVG Investment	32
Real Estate	32
Development	35
Caverns	37
IVG Funds	39
Institutional Funds	39
Private Funds	41

IVG Konzern

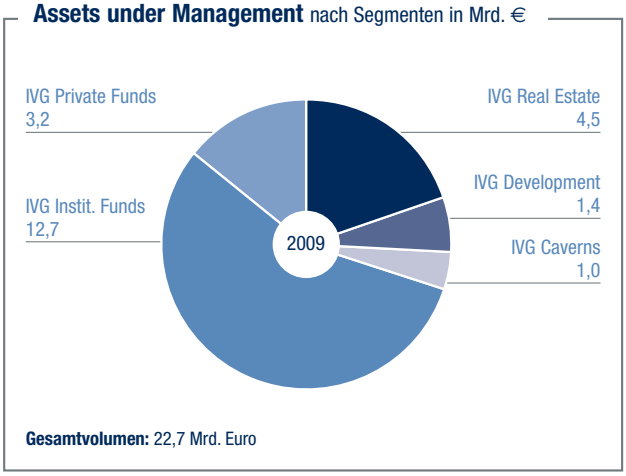
Eine der großen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa

IVG zählt zu den großen Immobilien-Aktiengesellschaften in Europa. Über ihr weitreichendes Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut IVG überwiegend Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 4,5 Mrd. Euro. Zudem baut und betreibt sie in Norddeutschland unterirdische Kavernen zur Lagerung von Erdöl und Erdgas. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,9 Mrd. Euro. Insgesamt verfügt IVG über 22,7 Mrd. Euro Assets under Management, die in den nachfolgenden Abbildungen im Zeitablauf, nach Segmenten und nach Regionen näher dargestellt werden.

Assets under Management in Mrd. €

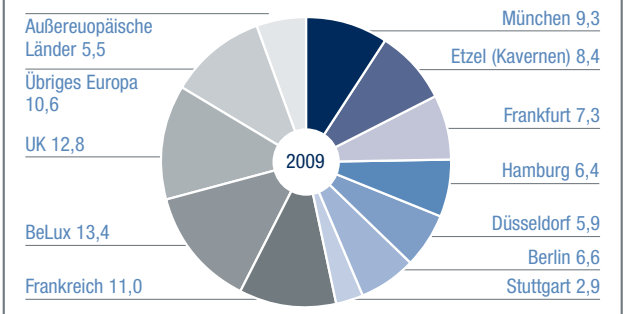


Assets under Management nach Segmenten in Mrd. €



Gesamtvolumen: 22,7 Mrd. Euro

Assets under Management nach Regionen in %



Gesamtvolumen: 22,7 Mrd. Euro
Volumen Deutschland: 10,6 Mrd. Euro (46,7 %)

Positive Entwicklung des operativen Geschäfts vor Wertänderungen

Das Konzernergebnis 2009 in Höhe von -158,0 Mio. Euro (Vorjahr: -451,7 Mio. Euro) ist stark geprägt durch nicht zahlungswirksame unrealisierte Wertänderungen von insgesamt -175,4 Mio. Euro. Die unrealisierten Marktwertänderungen erfolgten für Investment Properties in den Segmenten Real Estate (-194,2 Mio. Euro) und Caverns (197,0 Mio. Euro aus Fair Value-Bilanzierung der Kavernen im Bau) sowie Wertberichtigungen von Vorräten (-166,9 Mio. Euro) für Projektentwicklungen im Segment Development. Des Weiteren belasten negative Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Finanzanlagen und Währungseffekten in Höhe von -22,7 Mio. Euro das Finanz- und somit das Konzernergebnis. Das operative EBIT vor Wertänderungen beträgt 2009 insgesamt 216,9 Mio. Euro. Der Rückgang in Höhe von 505,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (2008: 722,0 Mio. Euro) lässt sich im Wesentlichen auf die im November 2008 erfolgte Kavernentransaktion zurückführen.

Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. €

	2009
EBIT vor unrealisierten Wertänderungen	
Real Estate – operativ	217,7
Real Estate – realisierte Marktwertänderungen	-63,6
Development	24,2
Caverns	38,5
Institutional Funds	23,0
Private Funds	1,7
Zentralbereiche	-23,9
Konsolidierung	-0,7
	216,9
Unrealisierte Wertänderungen	
Investment Property Real Estate	-194,2
Investment Property Caverns	197,0
Materialaufwand	-166,9
Sonstiges	11,4
Finanzergebnis	-22,7
	-175,4
IVG Konzern	
Finanzergebnis ohne Wertänderungen	-230,7
Ertragsteuern	31,3
Konzernergebnis	**-158,0**

NAV-Betrachtung in Mio. €

		2009
Aktiva *		
Real Estate		4.672,3
Development		1.005,3
Caverns		595,5
Instit. Funds		263,1
Private Funds		95,3
Zentralbereiche		479,4
Gesamtvermögen		**7.110,8**
Derivate und latente Steuerverpflichtungen		282,5
Gesamtvermögen (gemäß Konzernbilanz)		**7.393,4**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten		5.254,4
Hybridkapital und Minderheitenanteile		401,3
Sonstige Verbindlichkeiten		648,7
Derivate und latente Steuerverpflichtungen		225,1
IVG Konzern	**NAV je Aktie**	
NAV	**6,86**	**863,8**
Wert Kavernen	3,09	389,6
NAV adj.	**9,95**	**1.253,4**

* Bilanzielle Werte können von Assets under Managements abweichen

Net Asset Value sinkt aufgrund nicht zahlungswirksamer, negativer Wertänderungen

Das den Konzernaktionären zustehende bilanzierte Eigenkapital zuzüglich der Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der 29 verbleibenden Fonds- und 60 verbleibenden Potenzialkavernen stellt den adjustierten Net Asset Value des Konzerns dar. Der Net Asset Value 2009 wird durch nicht zahlungswirksame, negative Wertänderungen in den Segmenten Real Estate, Caverns und Development sowie bei Finanzinstrumenten von -175,4 Mio. Euro erheblich belastet und liegt mit 863,8 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (2008: 987,0 Mio. Euro). Der NAV je Aktie beträgt in 2009 6,86 Euro (2008: 8,51 Euro) und berücksichtigt implizit die im Oktober vorgenommene Kapitalerhöhung und die damit verbundene Erhöhung der Aktienanzahl von 116 Mio. auf 126 Mio. Stück. Unter Berücksichtigung der Anpassungen bzgl. der nicht bilanzierten Fonds- und Potenzialkavernen liegt der NAV adjusted je Aktie für das Geschäftsjahr 2009 bei 9,95 Euro (2008: 12,70 Euro).

FFO I zeigt positive operative Ertragskraft

2009 wurden ein FFO I von 36,6 Mio. Euro bzw. 0,31 Euro je Aktie und ein FFO II von -43,5 Mio. Euro bzw. -0,37 Euro je Aktie erwirtschaftet. Dies zeigt, dass IVG im Kerngeschäft nach Bereinigung von Sondereffekten wie Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten über eine positive operative Ertragskraft verfügt.

Funds from Operations (FFO) in Mio. €	
EBIT Konzern	**64,1**
+/- Unrealisierte Wertänderungen	152,8
EBIT Konzern (vor unrealisierten Wertänderungen)	**216,9**
A) Eliminierung des Non-recurring EBIT aus Development-Aktivitäten	
+/- EBIT Development (vor Wertänderungen) *	-14,8
B) Eliminierung des Non-recurring Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten (exkl. Trading-Aktivitäten Development)	
+/- Realisierte Wertänderungen Investment Property (exkl. Development)	63,7
C) Eliminierung der im EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekte (exkl. Development-Aktivitäten)	
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (exkl. Development)	5,6
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen (exkl. Development)	10,4
+/- Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte (exkl. Development) und Einmaleffekte	-22,8
D) Weniger reguläre Auszahlungen andere Stakeholder	
+/- Netto-Zinsergebnis (Cash-relevanter Anteil des Finanzergebnisses ohne Development-Finanzierung)	-168,7
+/- Aktuelle Ertragssteuern (Cash-relevante Steuern, gemäß Kapitalflussrechnung)	-21,7
- Stückzinsen Hybridkapitalgeber (später auszuzahlen)	-32,0
FFO I - recurring (exkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**36,6**
+/- Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten	-63,7
+/- Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Development-Aktivitäten	14,8
+/- Eliminierung von im Development EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekten	-1,5
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,6
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	1,9
+/- Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte und vorher adjustierte Einmaleffekte	-4,0
+/- Addition der zuvor herausgerechneten Finanzierungskosten für Development-Finanzierungen	-29,7
FFO II - total (inkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**-43,5**

* Enthält 9,4 Mio. Euro Adjustierung aus Projektverkauf im 4. Quartal 2009

Kernkompetenzen stärken und Risiken reduzieren

Vor dem Hintergrund restriktiver Investment- und Kapitalmärkte sowie den in den letzten zwei Geschäftsjahren ersichtlich gewordenen Risiken transaktionsorientierter Strategien wurde das Geschäftsmodell der IVG 2009 strategisch neu ausgerichtet. Dabei war eine Konzentration auf das Kerngeschäft mit dem Ziel, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und risikobehaftete Aktivitäten zu reduzieren, unumgänglich. Nach den Anpassungen verfügt IVG seit 2009 nur noch über zwei zentrale Geschäftsbereiche, durch die die unterschiedlichen Marktaktivitäten gesteuert werden:

- **IVG Investment** mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns
- **IVG Funds** mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds

Der Geschäftsbereich IVG Investment verantwortet die Investitionen in Immobilien und Kavernen mit eigenem Kapital, während der Geschäftsbereich IVG Funds für die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Anlageprodukten für private und institutionelle Anleger zuständig ist.

Das operative Immobilienmanagement beider Geschäftsbereiche wird durch das IVG Asset Management übernommen. Als zentrale Serviceeinheit, die sich auf kundennahe Dienstleistungen konzentriert, sichert das IVG Asset Management für die Immobilienanlagen im Eigen- und Drittbestand einen nachhaltigen und attraktiven Cash Flow und trägt damit entscheidend zur Wertschöpfung des Unternehmens bei. Vor dem Hintergrund der Einstellung des risikobehafteten Geschäftsbereichs IVG Development sollen Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen zukünftig durch das Asset Management erbracht werden. Laufende Projekte werden jedoch planmäßig abgewickelt und Development solange als Segment im Geschäftsbereich IVG Investment ausgewiesen. Im Rahmen der Fokussierungsbestrebungen wurde das inländische Property Management zum 01.01.2010 an strategische Partner ausgelagert.

Als Reaktion auf die gegenwärtigen Kapitalmarktbedingungen wird IVG zukünftig verstärkt als Plattform für Immobilien-Investmentprodukte mit integrierter Wertschöpfungskette agieren. Dabei werden neben der Funktion des Fonds- und Asset-Managers, Beteiligungen an Immobilienfondsprodukten mit Eigenkapital in Form von Co-Investments angestrebt („Alignment of Interest“).

IVG Investment

Real Estate

Aktives Portfolio-Management von Immobilien

IVG Investment konzentriert sich im Segment Real Estate auf die Wertoptimierung von Büroimmobilien im eigenen Bestand. Grundlage hierfür bildet die Portfolio-Management-Strategie, die sich an spezifischen Objektpotenzialen, der Rendite-Risiko-Situation und den Zyklen der europäischen Märkte orientiert. Investitionsschwerpunkte sind die deutschen Top-Büromärkte sowie ausgewählte europäische Metropolregionen. Die Betreuung der Immobilien erfolgt über die zentrale Serviceeinheit IVG Asset Management mit IVG-eigenen Niederlassungen vor Ort. Kompetente Teams nutzen Hebel zur Rentabilitäts- bzw. Werterhöhung wie z. B. die nachhaltige Steigerung von Mieteinnahmen, die Verbesserung des wirtschaftlichen Vermietungsgrads und das Heben von Baurechts- und Entwicklungsreserven.

Grunddaten in Mio. €

	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse	632,8	364,1	73,8
davon Nettomieten	*303,4*	*321,0*	*-5,5*
davon Mietnebenkosten	*38,4*	*40,9*	*-6,0*
davon sonstige Erlöse	*290,9*	*2,2*	-
Bestandsveränderungen	-276,0	-0,9	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-194,2	-671,2	-71,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,6	15,8	-
Sonstige Erträge	32,0	41,8	-23,5
Operativer Aufwand	-175,0	-177,3	-1,3
EBIT	**-44,0**	**-427,7**	**-89,7**
Verkaufserlöse	933	161	-
Ankaufsvolumen	39	1.005	-96,1
Verkehrswerte zum Jahresende	4.527	5.355	-15,5

Marktwertverluste aufgrund schwieriger Immobilienmärkte

Im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftskrise gerieten Immobilienwerte und -mieten in 2009 erheblich unter Druck. Entsprechend verschlechterten sich die Rahmenbedingungen für Neuvermietungen und Mietvertragsprolongationen. Auch die IVG konnte sich diesen Entwicklungen nicht entziehen und musste bei seinen Investment Properties unrealisierte Marktwertänderungen in Höhe von -194,2 Mio. Euro hinnehmen. Insgesamt reduzierte sich der Wert des Portfolios primär durch den planmäßigen Verkauf von Immobilien von 5.355 Mio. Euro auf 4.527 Mio. Euro.

Erfolgreiche Umsetzung des Verkaufsprogramms

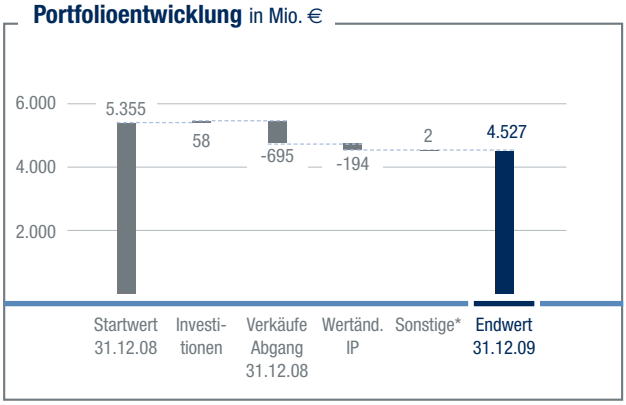
Trotz der schwierigen Situation auf den Finanz- und Immobilienmärkten ist es IVG gelungen, im Rahmen des Verkaufsprogramms zur Liquiditätssicherung in 2009 Immobilien im Wert von 932,7 Mio. Euro zu veräußern. Damit konnte das Ziel, bis Ende 2010 Immobilien für annähernd 1 Mrd. Euro Buchwert zu veräußern, vorzeitig erreicht werden. Die größte Transaktion des Verkaufsprogramms war die Veräußerung des Objektes Maciachini in Mailand zu einem Preis von insgesamt 297,5 Mio. Euro. Weitere 27 (inkl. 6 Grundstücksteilverkäufe) Objekte wurden direkt am Markt platziert während die restlichen 8 Objekte im Wege eines von IVG initiierten Fonds bei institutionellen Investoren platziert wurden („IVG Protect Fonds"). An diesem Fonds bleibt IVG mit 20% des Eigenkapitals als Co-Investor beteiligt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über sämtliche An- und Verkäufe in 2009 mit den jeweiligen An- und Verkaufspreisen.

Wesentliche Portfoliozu- und -abgänge*

Ankäufe 2009	**Stadt**	**Land**	**Mietfl. m²**	**Preis Mio. €**
29 Wellington Street	Glasgow	Großbritannien	7.158	32,4
Verkäufe 2009				
Friedrichstraße 108	Berlin	Deutschland	11.400	30,5
Klingelhöferstraße 18/ Von-der-Heydt-Straße 4	Berlin	Deutschland	20.420	65,5
Redlichstraße 2	Düsseldorf	Deutschland	14.149	36,6
Billstraße 78-80a	Hamburg	Deutschland	17.229	29,7
Nymphenburger Straße 3	München	Deutschland	15.100	57,1
Neuturmstraße 5	München	Deutschland	4.728	29,3
Leopoldstraße 157	München	Deutschland	6.911	19,0
Avenue de Tervuren 226-236	Brüssel	Belgien	10.533	17,1
55 Moorgate	London	Großbritannien	5.981	40,8
131 Finsbury Pavement	London	Großbritannien	7.307	53,5
Route d'Esch 400, Ariane 1-3	Luxemburg	Luxemburg	15.085	49,0
Via Imbonati, Maciachini	Mailand	Italien	66.115	297,5
3-5, rue St. Georges	Paris	Frankreich	7.179	56,4
41 Avenue de Friedland	Paris	Frankreich	6.069	48,6
79-83 Rue Baudin, La Chocolaterie	Paris	Frankreich	6.174	29,6
Übrige (insgesamt 21 Objekte mit Verkaufspreis unter 12 Mio. Euro)			66.596	72,4
Summe			**280.976**	**932,7**

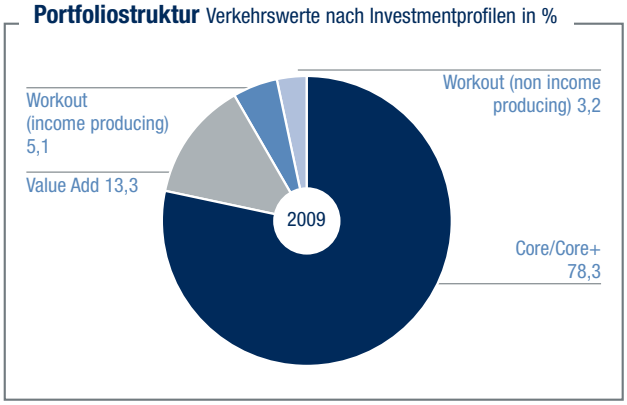
* Bilanzwirksamer Zugang/Abgang bis 31.12.2009

Portfolioentwicklung in Mio. €



* Währungseffekte, Wertänderungen Non Investment Property

Portfoliostruktur Verkehrswerte nach Investmentprofilen in %



Portfoliostruktur weiter dominiert von Core/Core+ Immobilien

Der Anteil an Core/Core+ Objekten hat sich trotz der liquiditätssichernden Verkäufe nur leicht reduziert. Das Portfolio enthält eine ausgewogene Mischung aus langfristig stabilen, weitgehend vollvermieteten Core/Core+ sowie Value Add Immobilien, deren Wertsteigerungspotenzial sich durch aktives Asset Management heben lässt. Nicht strategiekonforme Immobilien aus dem Segment Workout sollen zukünftig verstärkt veräußert werden.

Portfoliokennzahlen 2009

		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout (income producing)	Workout (non income producing)	Total
Istmiete	Mio. €	219	85	251	36	14	2	303
Immobilienbezogene Kosten (NRI)	Mio. €	17	12	16	8	3	1	29
NRI	Mio. €	202	73	235	27	11	1	275
NRI	%	5,5	5,3	5,8	4,5	4,9	0,7	5,5
NOI	Mio. €	189	69	224	24	9	0	258
NOI	%	5,2	5,1	5,6	4,0	3,9	0,2	5,1
Sollmiete *	Mio. €	235	73	237	50	19	2	308
Vertragsmiete *	Mio. €	211	68	228	36	13	2	279
Vermietete Fläche *	'000 m²	1.608	316	1.417	317	24	166	1.923
Fläche *	'000 m²	1.836	360	1.502	430	240	24	2.195
Wirtschaftl. Vermietungsgrad *	%	89,7	92,5	95,9	72,1	69,7	-	90,4
Marktwert *	Mio. €	3.526	1.001	3.547	604	232	144	4.527
Sollmietrendite	%	6,7	7,3	6,7	8,2	8,3	1,2	6,8

* Zum 31.12.2009

Hochwertige Mieterstruktur

41% der Gesamtvertragsmiete wird durch die Top 10 Mieter abgedeckt. Größter Mieter, verteilt über verschiedene Standorte, ist die Allianz mit einer Gesamtfläche von rd. 409.000 m² und einer jährlichen Vertragsmiete von 64 Mio. Euro.

Top 10 Mieter

	Unternehmen	Fläche m²	Dez. 2009 Vertragsmiete p. a. Mio. €	Anteil an Vertragsmiete gesamt %
1	Allianz (Hamburg, Frankfurt, München, Stuttgart)	409.454	64,0	23,0
2	Régie des Bâtiments service extérieur (Brüssel)	60.002	10,5	3,8
3	Siemens (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, München)	72.480	9,6	3,4
4	THALES (Paris)	33.054	6,6	2,4
5	HSBC (Paris)	14.628	5,2	1,9
6	Verlagsgruppe Milchstraße (Hamburg)	19.298	4,3	1,5
7	Daimler AG (Stuttgart, Ottobrunn)	21.338	3,9	1,4
8	AXA (London, München)	7.283	3,6	1,3
9	Bosch Sicherheitssysteme (München, Frankfurt)	31.873	3,3	1,2
10	Epcos (München)	32.630	3,2	1,2
	Gesamt Top 10	**702.040**	**114,2**	**41,0**
	Gesamt Vertragsmieten		**278,6**	

Durch Neuverhandlungen und Anschlussmietverträge konnte das Mietvertragsauslaufprofil weiter in die Zukunft verteilt werden. Der durchschnittliche Mietauslauf zum Jahresende 2009 beträgt 6,1 Jahre.

Mietvertragsausläufe * in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014 ff.	unbefristet
Deutschland	19,2	11,0	23,2	12,1	114,6	30,5
London	0,8	2,4	1,2	0,0	4,1	0,0
Paris	1,2	3,1	8,6	0,4	9,5	0,0
Sonstige	1,5	2,1	4,6	2,1	13,8	12,4
Summe	**22,8**	**18,5**	**37,6**	**14,6**	**142,0**	**43,0**
Anteil in %	**7,9**	**6,4**	**13,0**	**8,8**	**49,1**	**14,9**

* Flex Lease nicht berücksichtigt

Vermietungsgrad im Überblick

Aufgrund der verschlechterten Situation auf den Immobilien-Mietmärkten in 2009 konnte der Vermietungsgrad nicht auf dem Niveau des Vorjahres (2008: 92,5 %) gehalten werden. Er reduzierte sich um 2,1 %-Punkte auf 90,4 %. Dennoch sind annähernd 60 % der Mieten langfristig gesichert. Im Like-for-Like-Vergleich zeigt sich ein Mietrückgang von 2,9 %.

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2010

- Verbesserung der operativen Performance durch proaktives Mietermanagement und nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Qualitäts- und Vermietungsoffensive)
- Schärfung und Fokussierung auf die Investmentprofile Core/Core+ und Value Add
- Selektiver Abverkauf nicht strategiekonformer Immobilien, insbesondere aus dem Segment Workout

IVG Investment

Development

Konzentration auf das Kerngeschäft

Im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde beschlossen, den bisherigen Geschäftsbereich Development einzustellen. Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen sollen zukünftig aus der zentralen Serviceeinheit IVG Asset Management erbracht werden. In der Übergangsphase werden die laufenden Projekte planmäßig abgewickelt und Development als Segment im Geschäftsbereich IVG Investment ausgewiesen.

Grunddaten in Mio. €

	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse	67,8	69,4	-2,3
davon Projektverkäufe und realisierte Marktwertänderungen	*49,4*	*53,0*	*-6,8*
davon sonstige Erlöse	*18,4*	*16,4*	*12,1*
Bestandsveränderungen	367,3	386,2	-4,9
Unrealisierte Marktwertänderungen	0,0	38,0	-
Realisierte Marktwertänderungen	-0,4	-20,4	-97,8
Sonstige betriebliche Erträge	29,2	36,7	-20,4
Materialaufwand	-544,9	-611,7	-10,9
davon Risikovorsorge/ Wertberichtigungen	*-166,9*	*-215,1*	*-22,4*
Operativer Aufwand	-44,8	-35,4	26,5
EBIT	**-125,8**	**-137,2**	**-8,3**

Risikovorsorge für Projekte nochmals verstärkt

Die negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Investment- und Mietmärkte hat auch 2009 das Developmentgeschäft belastet. Auf die veränderte Marktsituation hat IVG durch entsprechende Wertberichtigungen und Maßnahmen zur Risikovorsorge reagiert. Dies betrifft 2009 mit -149,4 Mio. Euro insbesondere das Projekt Airrail.

Aufgrund des erfolgreichen Abschlusses eines Mietvertrags bei einer Projektentwicklung und der Rückabwicklung von Projekten zu niedrigeren Kosten konnten die 2008 gebildeten Wertberichtigungen im vergangenen Geschäftsjahr wieder aufgeholt bzw. Rückstellungen ergebniswirksam aufgelöst werden. Der Effekt betrug insgesamt 16,9 Mio. Euro.

Risikovorsorge/ Wertberichtigungen in Mio. €

Bildung	**31.12.2009**	**31.12.2008**
Kurzfristige Projektpipeline	-166,9	-118,2
Langfristige Projektpipeline	0,0	-51,4
Altprojekte inkl. Rückabwicklung	0,0	-45,4
	-166,9	**-215,1**
Rücknahme		
Wertaufholung von Vorratsvermögen	9,7	0,0
Auflösung von Rückstellungen zur Risikovorsorge	7,2	0,0
	16,9	**0,0**
Unrealisierte Wertänderungen gesamt	**-150,0**	**-215,1**

Planmäßiger Abbau der Projektpipeline

Die verbleibenden Projektentwicklungen sind von hoher Qualität, befinden sich in guten Lagen und zeichnen sich durch ihre Nachhaltigkeit aus.

Trotz des schwierigen Marktumfelds konnte IVG 2009 drei Entwicklungen veräußern. Hierbei wurden 131 Mio. Euro anteilige Verkaufserlöse realisiert und ein durchschnittlicher Trading Profit von 26 % erzielt.

Abgerechnete Projekte

	GIK Mio. €	Anzahl	Verkaufs-volumen Mio. €	Trading Profit %
IVG-Eigenprojekte	37,2	2	43,0	16
IVG-Beteiligungsobjekte	66,6	1	88,3	32
Insgesamt (IVG-Anteil)	**103,8**	**3**	**131,3**	**26**

Der Abbau der Projektentwicklungs-Pipeline wird 2010 sukzessive weiter verfolgt. In diesem Zusammenhang soll die Übergabe und Abrechnung von bis zu 14 weiteren Projekten erfolgen. Dabei sucht IVG im Rahmen der integrierten Wertschöpfung verstärkt die Zusammenarbeit mit den Geschäftsbereichen IVG Investment und IVG Funds. Für einen Teil der Projekte wird derzeit durch IVG Funds ein „IVG Premium Green Fonds“ als Spezialfonds aufgelegt, durch den ausgewählte Projektentwicklungen, die nach dem „LEED“-Standard zertifiziert werden, bei institutionellen Investoren platziert werden sollen.

Neben der Fertigstellung der laufenden Entwicklungen steht die Werterhöhung der zum Verkauf stehenden Projekte durch Verbesserung der Vermietungsquote im Fokus der Aktivitäten.

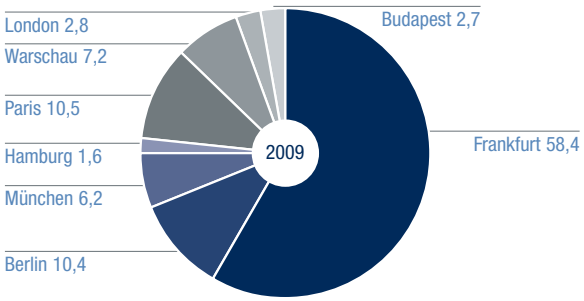
Projektpipeline

	Mietfläche	GIK anteilig	bereits investiert	noch zu investieren	davon anfallend		
	m²	Mio. €	Mio. €	Mio. €	2010	2011	2012
Kurzfristpipeline							
Realisierung 2010	185.655	766	564	202	194	7	1
Realisierung 2011 bis 2013	174.473	1.090	625	464	441	4	0
	360.127	**1.856**	**1.190**	**666**	**635**	**11**	**1**
Langfristpipeline	**13.978**	**108**	**102**	**6**	**6**	**0**	**0**
Projektbeteiligungen	**87.169**	**149**	**62**	**87**	**21**	**18**	**21**
GESAMTPIPELINE	**461.274**	**2.113**	**1.353**	**760**	**663**	**29**	**22**

Kennzahlen der Kurzfristpipeline in %

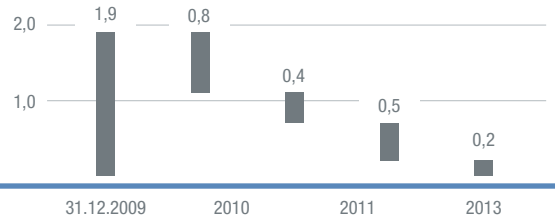
	Vermietungsgrad	Yield on cost	Exit-Yield	Projektfinanzierung
Realisierung 2010	67	7,3	6,3	64
Realisierung 2011 bis 2013	59	6,0	6,3	43
Gewichteter Durchschnitt	**63**	**6,5**	**6,3**	**52**

Kurzfristpipeline nach Standorten in %



Gesamtvolumen (IVG-Anteil): 1.856 Mio. €

Abbau Projektpipeline in Mrd. €



Gesamtinvestitionskosten (IVG-Anteil): 1,9 Mrd. €

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2010

- Reduzierung der Projektentwicklungs-Pipeline durch Abverkauf von bis zu 14 Projekten mit einem Volumen von über 700 Mio Euro
- Integration von Development-Leistungen in den Servicebereich Asset Management
- Selektive Wahrnehmung von Modernisierungs-/Refurbishment-potenzialen im Eigen- und Fondsbestand

IVG Investment

Caverns

Kavernen als attraktive Asset-Klasse

Im Rahmen der Neustrukturierung des Geschäftsmodells wurde der ehemals eigenständige Geschäftsbereich Caverns in den Geschäftsbereich Investment integriert. Kerngeschäft des Segments Caverns ist die Errichtung von Kavernen zur Lagerung von Erdöl und Erdgas sowie deren Betrieb, Vermietung und Verkauf. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche sowie staatliche Erdölbevorratungsorganisationen. IVG hat 2008 70 Kavernen (davon 40 Bestandskavernen und 30 Entwicklungskavernen) an einen institutionellen Fonds veräußert, für dessen Fonds- und Asset Management IVG verantwortlich ist. 2009 konnte planmäßig eine erste Entwicklungskaverne an den Fonds übergeben werden. Daneben beabsichtigt IVG, am Standort Etzel bei Wilhelmshaven mindestens weitere 60 Kavernen zu realisieren, davon 6 unter Vertrag, 27 unter Optionsverträgen und 27 noch freie Kavernen.

Grunddaten in Mio. €

	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	61,4	57,2	7,3
davon Gebühren aus Betriebsführung	*11,3*	*0,0*	*n. a.*
davon Nettomieten	*0,1*	*50,0*	*-99,8*
davon Performance Fee (Besserungsschein)	*43,1*	*0,0*	*n. a.*
davon sonstige Umsätze	*6,9*	*7,2*	*-4,2*
Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderungen	6,6	16,7	-60,5
Unrealisierte Marktwertänderungen	197,0	48,5	-
Realisierte Marktwertänderungen	-0,4	175,7	-
Sonstige Erträge	5,8	181,8	-96,8
Operativer Aufwand	-36,6	-37,3	-1,9
EBIT	**233,8**	**442,6**	**-47,2**
Bruttoverkaufserlöse	32,5	835,8	-96,1
Investitionen	**103,5**	**184,0**	**-43,8**

Positiver Einfluss durch Fair-Value-Bilanzierung

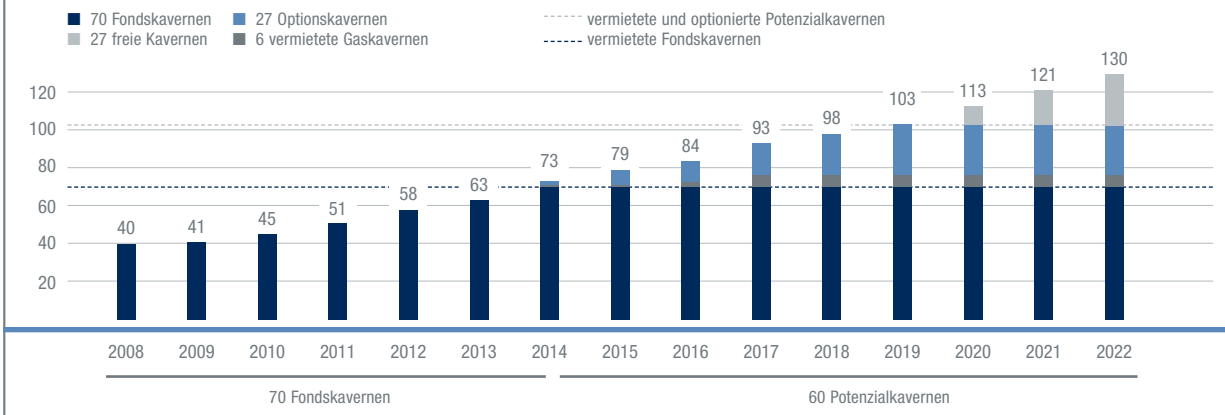
Das Ergebnis 2009 ist stark geprägt durch unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property. Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (Revised 2008) im Bau befindliche Kavernen unter den Investment Property auszuweisen und zum Fair Value zu bewerten, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Die entsprechende Bewertung zum Fair Value erfolgte 2009 für 13 Kavernen, wovon eine Kaverne erwartungsgemäß nach Fertigstellung im Juli 2009 an den Kavernen-Fonds veräußert wurde. Die ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen stellen den Unterschied der Fair Values zu den bilanzierten Herstellkosten dar. Die Steigerung der Erlöse aus der Betriebsführung begründet sich durch die ganzjährige Dienstleistungserbringung für den Fonds nach Verkauf im 4. Quartal 2008. Der Wegfall der bis dahin generierten Nettomieten konnte nur teilweise kompensiert werden. Für Vermietungsleistungen hat IVG mit dem Kavernen-Fonds im Rahmen der Kavernen-Transaktion ein Besserungsschein für die bis 2015 zu verlängernden Öllagerverträge vereinbart. Auf Basis der 2009 erreichten Vertragsabschlüsse konnte IVG hieraus zukünftige Erträge sichern, die 2009 barwertig bei den Umsatzerlösen bilanziert wurden. Zahlungswirksam waren für IVG hiervon 4,8 Mio. Euro.

Vermietungsleistungen 2009

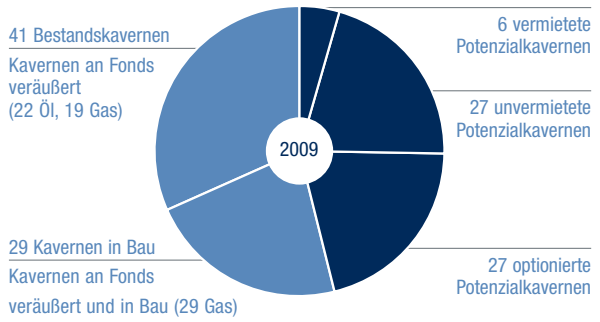
IVG Potenzialkavernen			
Art der Vermietung	**Öl**	**Gas**	**Volumen Mio. m³**
Neuvermietung		6	3,9
Summe		**6**	**3,9**
IVG Fondskavernen			
Art der Vermietung	**Öl**	**Gas**	**Volumen Mio. m³**
Neuvermietung	1		0,4
Vertragsprolongation	8		3,3
Summe	**9**		**3,7**

Bei der Bilanzierung der Kavernen sind folgende Unterschiede zu beachten: Von 29 Kavernen, die schon an den Kavernenfonds vorverkauft wurden (Fondskavernen) sind zum 31.12.2009 bereits 12 zum diskontierten Fair Value von 285 Mio. Euro in die Investment Property eingebucht, da diese einen festgesetzten Schwellenwert im Baufortschritt erreicht haben. 17 Kavernen befinden sich in einem früheren Baustadium mit akkumulierten Baukosten von 106 Mio. Euro in den Investment Property, haben jedoch den Schwellenwert zur Fair Value Bilanzierung noch nicht erreicht. Somit sind insgesamt 29 Kavernen mit einem Wert von 390 Mio. Euro in der Bilanz abgebildet. Der noch zu vereinnahmende diskontierte Unterschiedsbetrag zum Fair Value (hier der Verkaufspreis an den Kavernenfonds) für diese 17 Kavernen beträgt 171 Mio. Euro und ist in der Adjustierung des NAV enthalten.

Portfolioentwicklung in Mio. €



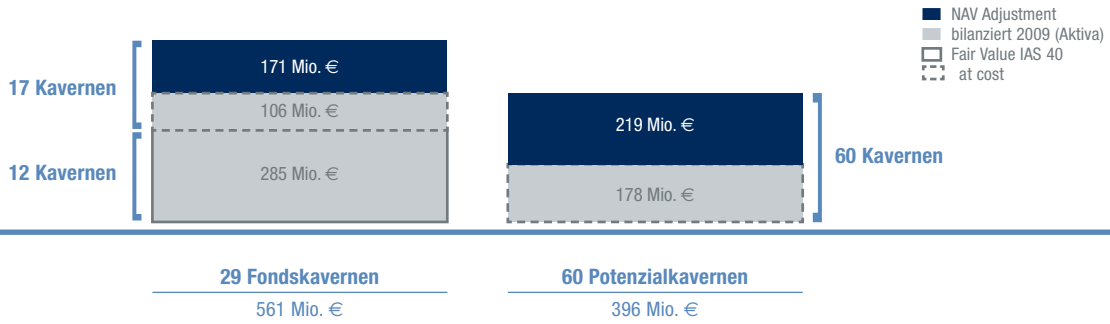
Struktur des Kavernenportfolios Anzahl



Kaufpreise und Investitionen: 70 Fondskavernen 2008-2015 in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Kaufpreise [1]	835,8	37,3	124,0	183,9	200,4	137,8	192,0	20,3	858,4
Investitionen [2]	-160,0	-41,0							-136,5

[1] Die Kaufpreise in den Jahren 2009 bis 2015 beinhalten einen Besserungsschein in Höhe von 92 Mio. Euro für Prolongationen auslaufender Lagerverträge in den Jahren 2009 bis 2014.
[2] Nicht berücksichtigt sind nicht zahlungswirksame Investitionen (aktivierte Fremdkapitalzinsen und aktivierte Eigenleistungen)

Bilanzierung Kavernenvermögen



Das gleiche Prinzip gilt für die 60 Potenzialkavernen, die ab 2014 sukzessive in Betrieb gehen. Zum Ende des Jahres sind bereits 178 Mio. Euro akkumulierte Baukosten in der Bilanz enthalten; der Unterschiedsbetrag zum diskontierten Fair Value beträgt 219 Mio. Euro. Letzterer ist auch nur in der Adjustierung des NAV enthalten.

Bilanzierung und NAV Adjustment 2009		Bilanz-wert	NAV adj.	Gesamt-wert
29 Fondskavernen		**390,3**	**170,9**	**561,2**
12 Fondskavernen	*Fair Value*	*284,5*		*284,5*
17 Fondskavernen	*At Cost*	*105,8*	*170,9*	*276,7*
60 Potenzialkavernen		**177,7**	**218,7**	**396,4**
89 Kavernen im Bau		**568,0**	**389,6**	**957,6**

Entwicklungsprogramm Kavernen: Ausbau wird planmäßig fortgeführt

Der Fokus der nächsten Jahre liegt unverändert auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften und vermieteten Kavernen sowie der Vermietung weiterer Potenzialkavernen.

Im Dezember 2009 hat IVG Investment im Segment Caverns mit einem Konsortium um British Petrolium (BP) einen langfristigen Mietvertrag über sechs Kavernen zur Gasspeicherung abgeschlossen. Damit schreitet der Ausbau des Kavernen-Standortes der IVG planmäßig voran. Der Vertrag sieht eine Inbetriebnahme der Kavernen mit einem Hohlraumvolumen von insgesamt mindestens 3,9 Mio. m³ in den Jahren 2014 bis 2017 vor. Der Abschluss des Mietvertrages wirkt sich positiv auf die Anpassungen bzgl. der nicht bilanzierten Potenzialkavernen im Rahmen der adjustierten Net-Asset-Value-Berechnung aus. Bei der Bewertung der Potenzialkavernen wird vor Vermietung ein Risikoabschlag von 50 % auf die Cash Flow-Ströme vorgenommen. Nach Vermietung der Kavernen wird der Abschlag auf 25 % reduziert.

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2010

- Übergabe von mindestens vier weiteren fertiggestellten Kavernen an den Kavernenfonds
- Fortsetzung der Bau- und Entwicklungsaktivitäten für 29 vorverkaufte Fondskavernen und 60 Potenzialkavernen
- Abschluss weiterer Mietverträge für Potenzialkavernen

IVG Funds

Institutional Funds

Marktführende Position weiter gehalten

Das Segment Institutional Funds ist Teil des Geschäftsbereiches IVG Funds und befasst sich mit der Konzeption, dem Vertrieb und dem Management von Immobilienfonds für institutionelle Investoren.

Mit einem Marktanteil von rd. 30 % nimmt IVG bei den offenen Immobilienspezialfonds eine marktführende Position ein (gemäß Bundesverband Investment und Asset Management e. V., 30.11.2009). Grundlage hierfür ist die langjährige Erfahrung und Expertise in der Verwaltung und dem Management von Immobilienvermögen. Sie ermöglicht es IVG, institutionelle Investoren entsprechend ihren Anforderungen zu betreuen und Fondsprodukte optimal zu platzieren.

Grunddaten in Mio. €

	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse	66,4	67,0	-0,9
davon einmalige Gebühren	*5,2*	*7,4*	*-29,9*
davon laufende Gebühren	*59,6*	*58,7*	*1,5*
davon sonstige Umsatzerlöse	*1,6*	*0,8*	*100,0*
Sonstige Erträge	1,8	3,8	-52,6
Operativer Aufwand	-45,2	-47,5	-4,8
EBIT	**23,0**	**23,3**	**-1,3**
Ankäufe [1]	922	1.127	-18,2
Verkäufe	273	106	157,5
Assets under Management [2]	12.677	11.967	5,9
Anzahl Fonds	37	35	5,7

[1] Ankäufe 2008 exkl. 836 Mio. Euro Kavernentransaktion
[2] AuM ab 2009 inkl. Drittverwaltung

Innovatives Fondskonzept realisiert

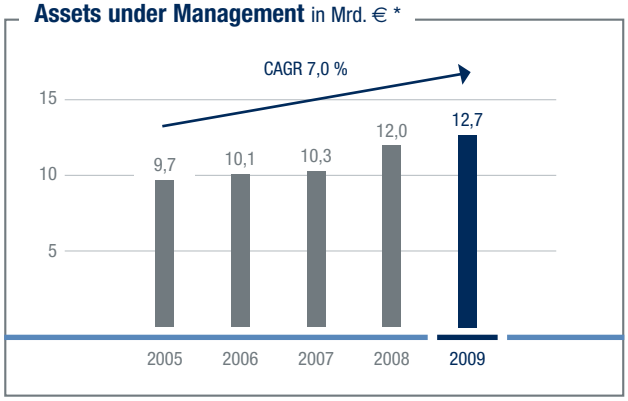
Mit dem „IVG Protect Fonds“ konnte IVG 2009 eine Produktneuheit mit einem Investitionsvolumen von ca. 300 Mio. Euro erfolgreich vertreiben. Um die Chancen eines beginnenden Konjunkturanstiegs umfassend zu nutzen, wurden acht ertragsstarke Bürogebäude aus dem IVG-Eigenbestand in den europäischen Bürometropolen Brüssel, London, Paris, Berlin, Hamburg und München in den Fonds eingebracht. Das innovative Konzept des „IVG Protect Fonds“ beruht auf der Etablierung einer Interessenkongruenz („Alignment of Interest“) zwischen Investoren und IVG als Verkäuferin und Fondsverwalterin. Eine solche Interessensangleichung wurde mittels einer Beteiligung der IVG in Höhe von 20 % am platzierten Eigenkapital erzielt, die gleichzeitig als Risikopuffer dient. In diesem Zusammenhang laufen mögliche Wertverluste insgesamt 5 Jahre gegen den IVG-Anteil. Im Fall von Wertsteigerungen kommen diese dem Fonds insgesamt zu Gute, während die IVG zudem eine Performance-Fee erhält. Mit dieser Ausgestaltung stieß der „IVG Protect Fonds“ auf großes Interesse der Investoren.

Operatives Geschäft stabil, Assets under Management gesteigert

Zum Jahresende verwaltete IVG Funds im Segment Institutional Funds ein Immobilienvermögen von 12,7 Mrd. Euro (inkl. Drittmandate und Drittverwaltung). Die Assets under Management konnten damit um über 710 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Einem Ankaufsvolumen von 922 Mio. Euro standen Verkäufe im Wert von 273 Mio. Euro gegenüber, die trotz schwieriger Marktverhältnisse realisiert werden konnten. Der Umsatz belief sich auf 66,4 Mio. Euro, während der operative Aufwand im abgelaufenen Geschäftsjahr 45,2 Mio. Euro betrug; insgesamt wurde 2009 ein konstantes EBIT von 23,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr erzielt.

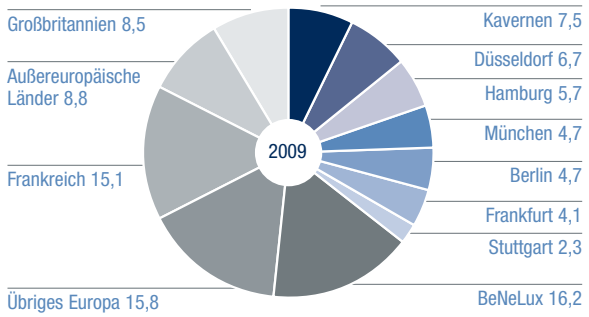
IVG Funds nutzt im Segment Institutional Funds ihre Kompetenz bei den Immobilienspezialfonds zum Ausbau der Assets under Management und zu einer Verbreiterung der Kundenbasis. Hochwertige und innovative Fondsprodukte mit attraktiven Renditen sowie eine verbesserte Kundenbetreuung sind die Grundlage, um auch zukünftig die Erwartungen unserer internationalen Investoren übertreffen zu können.

Assets under Management in Mrd. € *



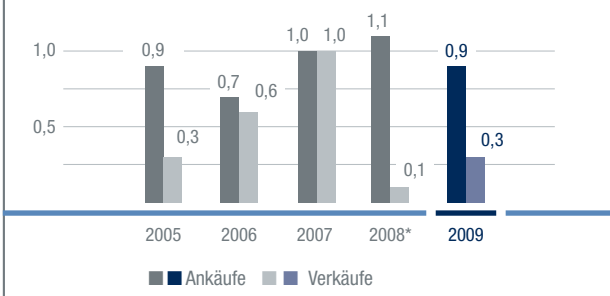
* Inkl. 142 Mio. Euro Drittverwaltung (Vorjahr bei IVG Funds – Private Funds)

Assets under Management Institutional Funds nach Regionen in %



Gesamtvolumen: 12,7 Mrd. €
Deutschland: 4,5 Mrd. € (35,7 %)

An- und Verkäufe in Mrd. €



* Ankäufe 2008 exkl. 836 Mio. Euro Kavernentransaktion

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2010

- Ausbau der Assets under Management und Verbreiterung der Kundenbasis
- Auflage und Platzierung von neuen innovativen Fonds mit IVG-Beteiligung („Alignment of Interest“), z. B. „IVG Premium Green Fonds“
- Weitere kontinuierliche Verbesserung der Kundenbetreuungsqualität

IVG Funds

Private Funds

Geschlossene Immobilienfonds trotzen stürmischen Zeiten

Als Teil des Geschäftsbereichs IVG Funds konzentriert sich das Segment Private Funds auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Immobilienfonds für private Investoren. Private Funds bietet privaten Investoren im Markt für geschlossene Immobilienfonds mit den EuroSelect-Fonds Beteiligungen an attraktiven Einzelimmobilien und Immobilienportfolios in Europa. Mit einem platzierten Eigenkapital von 175 Mio. Euro in 2009 belegte IVG Private Funds trotz schwieriger Zeiten den dritten Platz unter den Anbietern für geschlossene Immobilienfonds. Der Marktanteil blieb mit rd. 7 % konstant.

Grunddaten in Mio. €

	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse	14,5	52,3	-72,2
davon einmalige Gebühren	*11,1*	*25,6*	*-56,8*
davon laufende Gebühren	*3,5*	*2,5*	*38,6*
davon Nettomieten	*0,0*	*24,2*	-
Bestandsveränderungen	0,0	50,6	-
Sonstige Erträge	8,3	14,3	-42,2
Operativer Aufwand	-21,1	-97,5	-78,4
EBIT	**1,7**	**19,7**	**-91,4**
Platziertes Eigenkapital	175	257	-31,9
Assets under Management	3.197	3.327	-3,9
Betreute Anleger	57.803	51.756	11,7

Top 5 Anbieter geschlossene Immobilienfonds in Mio. €

	Platziertes Eigenkapital
Real I.S.	420
Hannover Leasing	344
IVG	**175**
KGAL	136
SHB	103

Quelle: VGF Branchenzahlen 2009

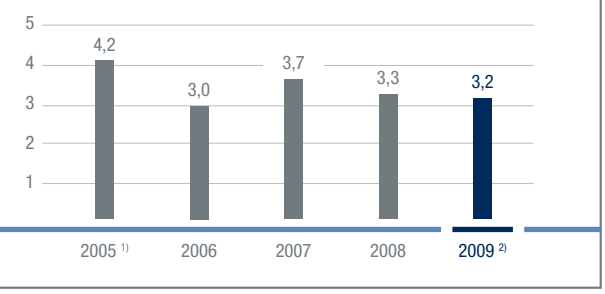
EuroSelect 17 planmäßig geschlossen, EuroSelect 20 erfolgreich gestartet

Innerhalb von 6 Monaten konnte der EuroSelect 17 „Office Center Amstelveen“ mit 99,5 Mio. Euro Eigenkapital planmäßig geschlossen werden. Der Vertrieb des EuroSelect 20 „The North Gate“ ist im November gut gestartet, 66 Mio. Euro Eigenkapital konnten bereits bis Ende 2009 eingeworben werden. Die Anzahl der betreuten Anleger konnte damit bis Ende 2009 auf über 57.000 gesteigert werden.

Produktpipeline für 2010 bereits in Umsetzung

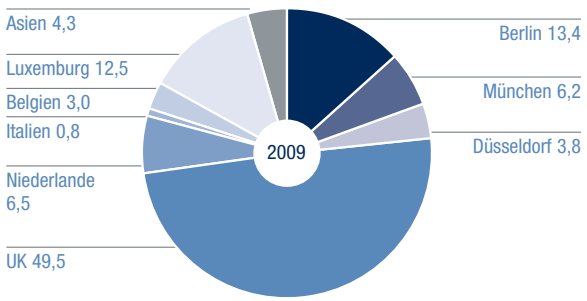
Für das Jahr 2010 sind neue Fonds in Planung mit geographischem Fokus auf die Niederlande, Deutschland und Belgien.

Assets under Management in Mrd. €



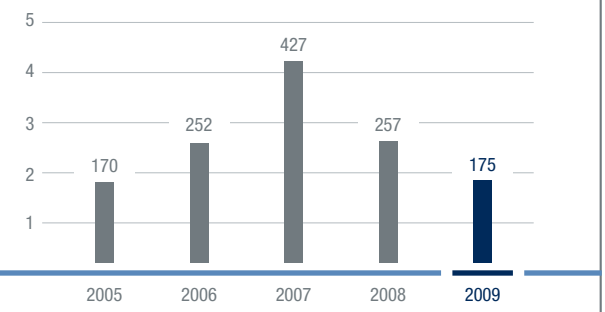
1) inkl. 25 %-Anteil an Hannover Leasing mit 1,3 Mrd. Euro
2) Umgruppierung Drittverwaltungen an Institutional Funds (142 Mio. Euro)

Assets under Management nach Regionen in %



Gesamtvolumen: 3,2 Mrd. €
Deutschland: 749 Mio. € (23,4 %)

Platzierung Eigenkapital in Mio. €



Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2010

- Platzierung von mehr als 200 Mio. Euro Eigenkapital
- Realisierung der Produktpipeline mit bis zu 3 neuen Beteiligungsangeboten
- Verstärkung der Vertriebsplattform mit Gewinnung neuer Vertriebspartner

„Deutsche Immobilien bieten attraktive Rendite-Risikoverhältnisse mit geringer Volatilität.“

Interview mit Dr. Oliver Voß, Head of Research, IVG

Wie ist aus der Sicht des Head of Research der IVG die aktuelle Markteinschätzung zur Konjunktur?

Dr. Voß: Nachdem die Konjunktur in Folge der Finanzkrise eingebrochen ist, hat im Verlauf des zweiten Halbjahres 2009 ein Erholungsprozess eingesetzt – inzwischen sprechen wir ja wieder von moderatem Wirtschaftswachstum in den Jahren 2010 und 2011. Jedoch bleibt zu beachten, dass der Arbeitsmarkt erst mit zeitlicher Verzögerung darauf reagieren wird – daher ist 2010 hinsichtlich der Gesamtbeschäftigung weiter mit schlechten Nachrichten zu rechnen. Dies gilt auch für Deutschland, wo bislang aufgrund verstärkter Kurzarbeit Massenentlassungen vermieden werden konnten. Bei den Verbraucherpreisen sehen wir weiterhin Stabilität, erwarten jedoch, dass die EZB dem Markt im Laufe des Jahres Liquidität entziehen wird. Eine Anhebung der Leitzinsen ist im zweiten Halbjahr nicht ausgeschlossen.

Und wie beeinflussen diese Umstände die Immobilienmärkte?

Dr. Voß: Durch die abwartende Haltung der Unternehmen haben wir 2009 einen deutlichen Rückgang der Büroflächenumsätze gesehen. Jedoch stellte sich an einigen Standorten wie London und Paris zum Jahresende hin eine Besserung ein. Die Leerstandsquote bei europäischen Büroflächen erhöhte sich im Jahresverlauf von 8,3 % auf 9,9 %; hier liegt Deutschland genau im europäischen Mittel. Bei den Spitzenmieten verloren die europäischen Märkte 2009 im Durchschnitt 8,8 %. Im Vergleich dazu fiel der Rückgang in Deutschland mit 6,1 % moderat aus. Wir erwarten für 2010 generell weiteren Abwärtsdruck auf die Mieten und für 2011 eine Stabilisierung für die meisten Standorte.

Anders sieht es auf den Anlagemärkten für Gewerbeimmobilien aus. Hier haben wir die Talsohle bereits im Frühjahr 2009 durchschritten und beobachten seitdem von Quartal zu Quartal steigende Investitionsvolumina. Nichtsdestotrotz lag das Transaktionsvolumen in Europa im Jahr 2009 rund 42 % unter dem Vorjahr. Somit haben wir am Immobilienmarkt zwei gegenläufige Effekte, nämlich potenziell weiter fallende Mieten sowie im Zuge steigender Transaktionsvolumina sinkende Anfangsrenditen, die sich in ihrer Wirkung auf die Bewertung von Gewerbeimmobilien tendenziell gegenseitig neutralisieren.

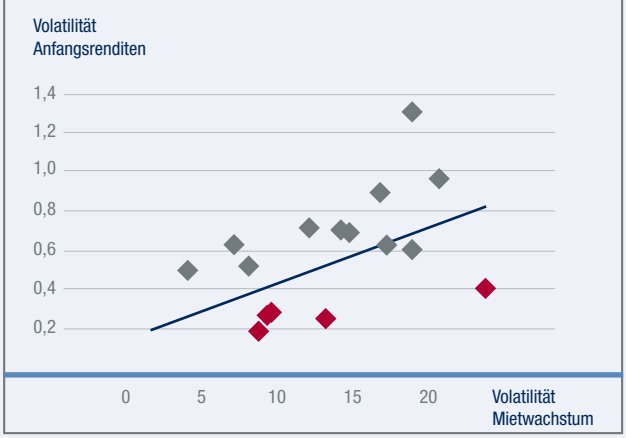
Könnten Sie die Entwicklung der Anfangsrenditen etwas genauer erläutern und hier Deutschland innerhalb von Europa einordnen?

Dr. Voß: Erstens lässt sich sagen, dass voll vermietete Spitzenbüroobjekte besonders im Vergleich zu Staatsanleihen derzeit hohe laufende Einkünfte generieren. Vergleichen wir nur einmal die aktuelle durchschnittliche Mietrendite in den deutschen Immobilienhochburgen von 5,35 % mit der Rendite einer zehnjährigen Bundesanleihe von 3,3 %. Dies macht Büroimmobilienanlagen in Deutschland und Europa trotz kurzfristigen Drucks auf die Mietmärkte attraktiv. Zweitens liegen die Spitzenanfangsrenditen in Deutschland immer noch gut über ihrem langjährigen Mittelwert von 5,1% – hier ist daher noch Potenzial für eine positive Wertentwicklung. In Europa sehen wir dies in Paris ähnlich. Im Londoner West End sind die Spitzenanfangsrenditen dagegen inzwischen schon wieder unter die 5 %-Marke gefallen. Drittens, und dies vor allem im aktuell risikoaversen Marktumfeld entscheidend, ist Deutschland deutlich geringeren Schwankungen der Anfangsrenditen ausgesetzt als andere europäische Metropolen. So bewegten sich die Spitzenanfangsrenditen in den fünf großen deutschen Standorten im letzten Jahrzehnt in einer Bandbreite von 75 (Berlin) bis 125 Basispunkten (Frankfurt a. M.), während sie in Paris und London zwischen Tief- und Hochpunkt des Zyklus um 260 bzw. 200 Basispunkte zulegten.

Und woher kommt diese geringe Volatilität in Deutschland?

Dr. Voß: Empirisch besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Schwankungsbreite der Anfangsrenditen und der Mietzuwachsraten. Die höhere Stabilität der Anfangsrenditen in Deutschland lässt sich also auf die relativ geringe Volatilität der Mietpreise und Mietwachstumserwartungen zurückführen. Letztere basiert darauf, dass Deutschland im Vergleich zum Ausland eine sektoral breit diversifizierte Büroflächennachfrage in seinen Immobilienhochburgen vorweisen kann. Beispielsweise hat nicht in jedem deutschen Standort der zyklische Finanzsektor einen signifikanten Einfluss auf die Mietmärkte, wie es in Frankfurt a. M. und London der Fall ist. Generell spielt sich in Deutschland das Gewerbeimmobiliengeschäft nicht primär zentriert in einer dominanten Hauptstadt ab, sondern aufgrund der föderalen Struktur des Landes in einer Vielzahl von Großstädten mit unterschiedlichen Branchen als Hauptnachfrager von Büromietflächen. Ein zweiter wichtiger Einflussfaktor auf die Volatilität ist die Investorenbasis. Viele der in Deutschland traditionell tätigen Investorengruppen verfügen über eine gute Eigenkapitalausstattung, etwa die deutschen Fonds, Versicherungen und Privatanleger. Wenn man vom Zeitraum 2005 bis 2008 absieht, dann wurde der deutsche Markt in den letzten 20 Jahren primär von diesen Investorengruppen beeinflusst, die im Boom wie auch in der jüngsten Abschwungphase eine stabilisierende Wirkung auf die Anfangsrenditen und daher auch Immobilienpreise hatten. Der intensivere Einsatz von Fremdkapital hat in anderen europäischen Immobilienmärkten sicherlich zu höheren Wertsteigerungen geführt, aber in gleichem Maße destabilisierende Effekte im Abschwung gezeigt.

Volatilität von Spitzenanfangsrenditen und Mietzuwachsraten 1985 bis 2009 * in %



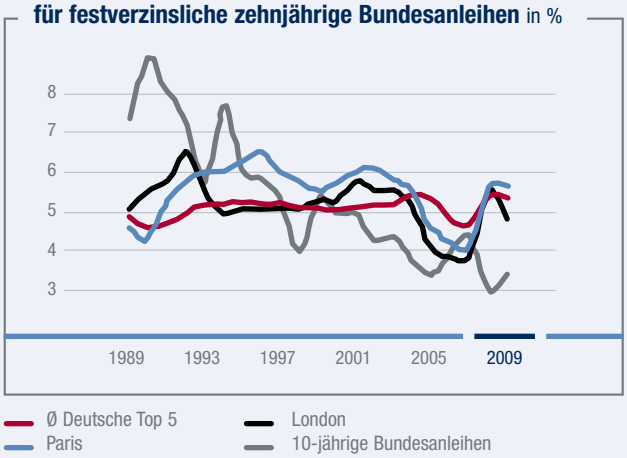
* Volatilität über die Standardabweichung gemessen
Deutsche Standorte rot gekennzeichnet. Korrelation 0,46 (ohne Berlin 0,65).

Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten

Also: Deutschland oder der Rest von Europa als Favorit für 2010, Herr Dr. Voß?

Dr. Voß: Dies kommt sicherlich auf den Investmentansatz an, und da gibt es in der aktuellen Situation für konservative wie risikofreudige Investoren Möglichkeiten. Ich würde Deutschland für den konservativeren Ansatz empfehlen mit relativ stabilen Anfangsrenditen und geringer Mietvolatilität. Höher rentierliche Opportunitäten gibt es sicherlich in ausgewählten europäischen Metropolen, die aufgrund der höheren Volatilität größere Chancen im Aufschwung bieten, aber auch höhere Risiken im Abschwung aufweisen. Dies ist jedoch nur die Makro-Sicht auf die Dinge. Wie Sie sicher wissen, können Sie mit Expertise vor Ort in allen Märkten gute Geschäfte machen. Mithin bleibt das Immobiliengeschäft weiterhin ein „local business"!

Spitzenbüroanfangsrenditen und Zins für festverzinsliche zehnjährige Bundesanleihen in %



Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten

Marktvolatilität 1985-2009

in %	Spitzenbüro-anfangsrendite		Zuwachsrate Spitzenmiete		Zuwachsrate Kapitalwert [2]	
	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.
Berlin [1]	5,3	0,39	3,5	22,7	6,5	30,5
Düsseldorf	5,2	0,26	1,4	8,4	1,5	10,6
Frankfurt	5,0	0,25	2,6	12,2	3,8	14,8
Hamburg	5,0	0,18	1,9	7,9	1,8	9,0
München	4,9	0,28	2,8	8,7	3,2	12,0
London	5,1	0,60	4,8	17,9	7,5	22,1
Paris	5,4	0,62	3,0	13,7	5,4	19,1

[1] Die hohe Volatilität der Berliner Zuwachsraten für Mieten und Kapitalwerte erklärt sich durch Sondereffekt der deutschen Wiedervereinigung
[2] Jährlicher Kapitalwert, definiert als Spitzenmiete/Spitzenanfangsrendite

Quelle: IVG Research anhand von Maklerdaten

Konzernlagebericht

1	Überblick	45
2	Aufstellung und Strategie	45
2.1	Geschäftsmodell	45
2.2	Ausrichtung und Ziele	46
2.3	Unternehmenssteuerung	47
3	Umfeld- und Geschäftsentwicklung	48
3.1	Konjunktur und Immobilienmarkt	48
3.2	Ertragslage	52
4	Finanz- und Vermögenslage	56
4.1	Finanzmanagement	56
4.2	Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen	56
4.3	Liquidität	58
4.4	Vermögenslage	58
5	Weitere Angaben	59
5.1	Vergütungsbericht	59
5.2	Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	63
5.3	Mitarbeiter	68
6	Risikomanagement	69
6.1	Einleitung	69
6.2	Aufbau des Risikomanagements	69
6.3.	Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems	70
6.4	Gesamteinschätzung der Risiken	70
6.5	Diskussion der Einzelrisiken	71
7	Auftakt 2010 und Ausblick	78
7.1	Nachtragsbericht	78
7.2	Prognosebericht	78

1 Überblick

IVG in 2009 mit positiver Entwicklung im operativen Geschäft vor unrealisierten Wertänderungen

Das Konzernergebnis 2009 in Höhe von -158,0 Mio. Euro (Vorjahr: -451,7 Mio. Euro) ist stark geprägt durch nicht zahlungswirksame unrealisierte Wertänderungen von insgesamt -175,4 Mio. Euro. Die unrealisierten Wertänderungen erfolgten für Investment Property in den Segmenten Real Estate (-194,2 Mio. Euro) und Caverns (197,0 Mio. Euro aus Fair-Value-Bilanzierung der Kavernen im Bau) sowie Wertberichtigungen von Vorräten (-166,9 Mio. Euro) für Projektentwicklungen im Segment Development. Des Weiteren belasten negative Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Finanzanlagen und Währungseffekten in Höhe von -22,7 Mio. Euro das Finanz- und damit letztlich das Konzernergebnis. Das operative EBIT beträgt 2009 insgesamt 216,9 Mio. Euro. Der Rückgang in Höhe von 505,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (2008: 722 Mio. Euro) lässt sich im Wesentlichen auf die im November 2008 erfolgte Kavernentransaktion zurückführen.

Net Asset Value sinkt aufgrund nicht zahlungswirksamer negativer Wertänderungen

Das den Konzernaktionären zustehende bilanzierte Eigenkapital zuzüglich der Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der 89 Fonds- und Potenzialkavernen stellt den adjustierten Net Asset Value des Konzerns dar. Der Net Asset Value 2009 wurde durch nicht zahlungswirksame negative Wertänderungen in den Segmenten Real Estate, Caverns und Development sowie bei Finanzinstrumenten von -175,4 Mio. Euro erheblich belastet und liegt mit 863,8 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (2008: 987 Mio. Euro). Der NAV je Aktie beträgt 2009 6,86 Euro (2008: 8,51 Euro) und berücksichtigt implizit die im Oktober vorgenommene Kapitalerhöhung und die damit verbundene Erhöhung der Aktienanzahl von 116 Mio. um 10 Mio. auf 126 Mio. Stück. Unter Berücksichtigung der Anpassungen bezüglich des nicht bilanzierten Marktwertes der Kavernen liegt der NAV adjusted pro Aktie für das Geschäftsjahr 2009 bei 9,95 Euro (2008: 12,70 Euro).

Stabile Ertragsperspektive durch professionelles Asset- und Fonds-Management

Durch die Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde den aktuellen Marktbedingungen und -anforderungen nach sicheren, wiederkehrenden Erträgen Rechnung getragen: Das risikobehaftete Entwicklungsgeschäft wird eingestellt und die laufenden Projekte werden planmäßig abgewickelt. Die Ertragspotenziale liegen in einem professionellen Asset Management für die Immobilienanlagen im Eigen- und Drittbestand mit dem Ziel, einen nachhaltigen und attraktiven Cash Flow zu sichern. Zudem werden durch innovative Produkte mit solidem Chancen-Risiko-Profil zunehmend stetige Einnahmen im Investment- und Fondsgeschäft erzielt.

Verzicht auf Dividendenzahlung

Der Einzelabschluss nach HGB der IVG Immobilien AG weist nach Berücksichtigung des vorgetragenen Bilanzgewinns einen Verlust von 86,4 Mio. Euro aus, der mit frei verfügbaren Gewinnrücklagen verrechnet wurde. Daher entfällt eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2009.

Schwerpunkt 2010: Stärkung des operativen Geschäfts

Nach erfolgreichem Abschluss der finanziellen Restrukturierungsphase in 2009 steht im laufenden Geschäftsjahr die Stärkung des operativen Geschäfts unter dem Leitbild „Operational Excellence & Efficiency“ im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang werden u. a. Geschäftsprozesse optimiert, effizientere Planungs- und Steuerungstools implementiert und Kosten weiter gesenkt. Darüber hinaus werden die Finanzverbindlichkeiten im Konzern weiter kontinuierlich abgebaut und Marktopportunitäten in Form von Co-Investments selektiv wahrgenommen.

2 Aufstellung und Strategie

2.1 Geschäftsmodell

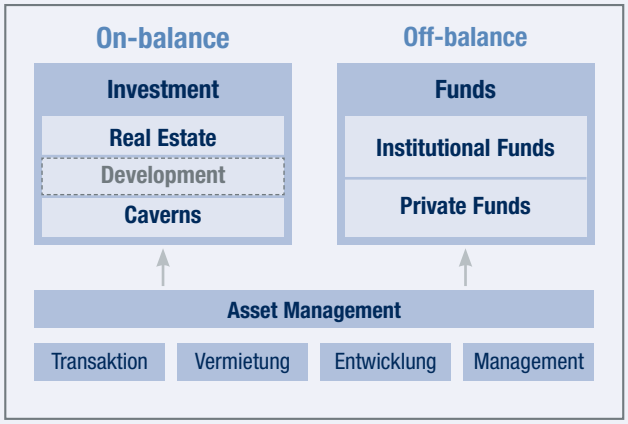
Straffung des Geschäftsmodells als Folge veränderter Marktbedingungen

In Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise und der zunehmend konservativen Bewertung von Risiken ziehen vor allem Unternehmen mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen das Interesse der Investoren auf sich. Ein konservatives, transparentes und stringentes Geschäftsmodell kann angesichts des gegenwärtigen Marktumfelds und des zunehmenden Wettbewerbs um Kapital von entscheidender Bedeutung sein. Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG 2009 beschlossen, das Geschäftsmodell strategisch neu auszurichten. Ziel dabei ist es, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und risikobehaftete Aktivitäten zu reduzieren.

Durch die strategische Neuausrichtung des Geschäftsmodells wird die Unternehmensstruktur vereinfacht und auf die veränderten Marktbedingungen mit einer klaren Fokussierung auf das Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen ausgerichtet. Das gibt der IVG die Möglichkeit, Risiken zu minimieren, Kosten einzusparen und die Effizienz zu steigern.

Reduzierung auf zwei Geschäftsbereiche

Basis der Neuausrichtung ist eine schlankere und effizientere Organisationsstruktur. IVG hat die Anzahl der Geschäftsbereiche von bisher vier auf zwei reduziert.



Der Geschäftsbereich IVG Investment wird die Investition in Immobilien und Kavernen mit eigenen Mitteln verantworten, während der Geschäftsbereich IVG Funds für die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Anlageprodukten für private und institutionelle Anleger zuständig sein wird. Der bisherige Geschäftsbereich IVG Development wird eingestellt. Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen werden zukünftig aus der zentralen Serviceeinheit Asset Management erbracht. Solange die Projekte im Segment Development planmäßig abgewickelt werden, wird das Development-Geschäft unter dem Geschäftsbereich IVG Investment als separates Segment ausgewiesen.

IVG wird zukünftig verstärkt als Plattform für Immobilien-Investmentprodukte mit integrierter Wertschöpfungskette agieren. Als zentrale Serviceeinheit fungiert das Asset Management, das für die Immobilienanlagen im Eigen- und Drittbestand einen nachhaltigen und attraktiven Cash Flow sichert und eine adäquate Wertentwicklung realisiert. Mit der Konzentration auf kundennahe Dienstleistungen wird das Asset Management mit seinen Niederlassungen in Deutschland und Europa die Bereiche IVG Investment und IVG Funds aktiv unterstützen. Im Rahmen der Fokussierungsbestrebungen wurde das Property Management zum 01.01.2010 an strategische Partner ausgelagert.

Durch die Anpassungen ist IVG in der Lage, die wesentlichen Werttreiber für das verwaltete Vermögen aus den internen Strukturen heraus positiv zu beeinflussen. Das operative Geschäft der IVG wird insbesondere durch das europäische Niederlassungsnetzwerk der IVG bearbeitet. Die Niederlassungen verantworten Leistungen wie Vermietung und laufende Mieterbetreuung, Hebung von Baurechts- und Entwicklungsreserven sowie Erwerb und Veräußerung von Immobilien. IVG konzentriert sich darauf, die Strukturen und Prozesse so auszurichten, dass effiziente Leistungs- und damit optimale Kostenstrukturen entstehen.

2.2 Ausrichtung und Ziele

Anpassung an veränderte Marktsituation

Als ertragsorientiertes Unternehmen der Immobilienbranche richtet die IVG ihr strategisches und operatives Handeln auf Stabilität der Cash Flows und langfristige Wertentwicklung aus. Wesentliche Orientierungspunkte sind die unternehmerischen Ziele sowie die Interessen der Aktionäre.

Die strategische Weiterentwicklung trägt den Veränderungen an den Finanz- und Kapitalmärkten Rechnung. Hier werden die Bedingungen für die unmittelbaren Unternehmensaktivitäten maßgeblich gesetzt. Wesentliche Ziele des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 sind die Stärkung des operativen Geschäfts unter dem Leitmotiv „Operational Excellence & Efficiency“ und die konsequente Verbesserung des operativen Ergebnisses. Tiefgreifende strukturelle Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang ergriffen wurden bzw. werden, sind dabei über das Jahr 2010 hinaus von strategischer Bedeutung.

Ziele 2010 zur Stärkung des operativen Geschäfts („Operational Excellence & Efficiency“)

Nachdem 2009 die Liquidität vorzeitig gesichert und damit die unmittelbare finanzielle Restrukturierung des Unternehmens erfolgreich abgeschlossen werden konnte, liegt 2010 der Schwerpunkt der Managementaktivitäten im Rahmen der laufenden operativen Restrukturierung der Gesellschaft auf der Stärkung des operativen Geschäfts. Zu den anstehenden Aufgaben zählen insbesondere:

- Optimierung von Geschäftsprozessen u.a. über die Implementierung von effizienteren Planungs- und Steuerungstools
- Weiterer, kontinuierlicher Abbau der Finanzverbindlichkeiten zur Reduktion des Loan-to-Values
- Kostensenkung im operativen Geschäft zur Steigerung des nachhaltigen Cash Flows
- Weitere Stabilisierung der operativen Erträge durch Realisierung einer Qualitäts- und Vermietungsoffensive
- Weitere Produktinnovationen im Fondsgeschäft
- Selektive Nutzung von Marktopportunitäten/Investitionsgelegenheiten als Co-Investor (Beteiligung an Fondsprodukten mit Eigenkapital)
- Weiterer Abbau der Development-Pipeline
- Transparenz-Offensive (u.a. Orientierung an EPRA Best Practice Recommendations)

Die Geschäftsbereiche unterstützen die Ziele wie folgt:

IVG Investment – Real Estate

Im Rahmen der Investment-Aktivitäten wird die Portfoliostruktur konsequent der Strategie und den Marktbedingungen angepasst. Ausgewählte Immobilien werden veräußert, um die Innenfinanzierung zu erhöhen. Zudem werden gezielt nicht strategiekonforme Immobilien sukzessive veräußert. Die Intensivierung der Asset Management-Aktivitäten, insbesondere Mieterbindung und Neuvermietung, steht im Mittelpunkt. Weiterer Schwerpunkt ist die Senkung der laufenden Kosten zwecks Steigerung der operativen Performance.

IVG Investment – Development

Im Fokus der Development-Aktivitäten stehen 2010 weiterhin eine nachhaltige Erhöhung der Vorvermietungsquote, eine gezielte Weiterentwicklung der zum Verkauf anstehenden Projekte sowie Projektverkäufe. Durch konsequente Abarbeitung der Projektpipeline können Risiken weiter reduziert, die Liquiditätsposition von IVG weiter gestärkt und die Verschuldungsposition weiter optimiert werden. Es werden keine Neuakquisitionen durchgeführt. Frei werdende Ressourcen sollen zukünftig zur Wertoptimierung der von IVG gehaltenen oder gemanagten Objekte genutzt werden.

IVG Investment – Caverns

IVG Caverns wird im Jahr 2010 seine Position als Anbieter von Öl- und Gasspeichern in Deutschland weiter stärken. Operativ konzentriert sich der Bereich auf den Ausbau des Kavernenfeldes in Etzel bei Wilhelmshaven sowie die Vermietung weiterer Kavernen. Das Kavernenfeld wird von heute 41 Kavernen bis zum Jahr 2022 auf insgesamt mindestens 130 Kavernen erweitert. Für IVG als Co-Investor im Kavernenfonds, Entwickler und Betreiber hat das Kavernengeschäft weiterhin strategische Bedeutung.

IVG Funds – Institutional Funds

Zentrales Ziel des Institutional Funds-Bereichs für 2010 ist es, die Marktposition zu stabilisieren bzw. weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang sollen über die Auflage neuer, innovativer Fonds, die den veränderten Marktbedingungen Rechnung tragen, die Assets under Management gesteigert werden. In 2009 wurde unter den institutionellen Kunden eine Befragung zur Zufriedenheit bezüglich der Qualität der durch IVG Institutional Funds erbrachten Leistungen durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse helfen konkrete Verbesserungsmaßnahmen zu definieren, die in 2010 umgesetzt werden sollen. Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten soll durch professionelles Fondsmanagement mit der Unterstützung durch das Asset Management vor Ort ein Höchstmaß an Kundenbindung und -zufriedenheit erzielt werden.

IVG Funds – Private Funds

Der Private Funds-Bereich strebt für das Jahr 2010 an, seine Marktposition bei privaten Anlegern mindestens zu halten. Hierzu soll das Produktangebot – den Bedürfnissen der Investoren nach sicherheitsorientierten Anlagen entsprechend – ausgebaut werden. Wie auch im Institutional Funds-Bereich soll durch professionelles Fondsmanagement mit der Unterstützung durch das Asset Management vor Ort ein Höchstmaß an Kundenbindung und -zufriedenheit sichergestellt werden.

Mitarbeiter- und Nachhaltigkeitsorientierung als nichtfinanzielle Ziele

IVG ist bestrebt, den Mitarbeiten ein attraktives Arbeitsumfeld und die Möglichkeit der gezielten Weiterbildung zu bieten. In diesem Zusammenhang wurden im vergangenen Jahr wesentliche Instrumente der strategischen Personalentwicklung neu bzw. deutlich verbessert aufgesetzt. Soziales Engagement und Nachhaltigkeit sind für IVG von hoher Bedeutung. Im Rahmen der IVG-Stiftung und darüber hinaus übernimmt IVG soziale Verantwortung und fördert Projekte in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Kultur und Soziales.

Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle bei IVG. Mit dem neuen Fonds „IVG Premium Green Fonds“ investiert IVG gemeinsam mit institutionellen Co-Investoren in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Ausgestattet mit nach dem „LEED“-Standard zertifizierten Büroimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Köln/Bonn, Frankfurt a. M. und München soll der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Investments Rechnung getragen werden. Auch in Zukunft wird sich IVG strategisch dem Thema Nachhaltigkeit verstärkt widmen.

Vorsprung durch Immobilienmarkt-Research als Schwerpunkt für eigene Forschung und Entwicklung

Immobilienmarkt-Research liefert die Grundlagen für fundierte Investitionsentscheidungen. Grundlage sind spezifische ökonometrische Modelle, die mit aktuellen Projektionen zu Wirtschaftswachstum und Neubautätigkeit verknüpft werden und so eigenständige Prognosen für IVG-relevante Immobilienmärkte ermöglichen.

2.3 Unternehmenssteuerung

Zentrale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Unternehmenssteuerung sind eine klare strategische Ausrichtung sowie die Führung des Konzerns über für die Abbildung der Strategie geeignete und eindeutig definierte Messgrößen. IVG trifft seine betriebswirtschaftlichen Entscheidungen auf Basis von Rentabilitätsrechnungen unter Berücksichtigung von Auswirkungen auf Gewinn- und Verlustrechnung und Liquidität bzw. Cash Flow.

Die Zielerreichung wird regelmäßig über Prognosen und Quartalsgespräche vom Vorstand und den Leitern der Geschäfts- und Zentralbereiche mit Blick auf die Umfeldentwicklungen überprüft. Die Steuerung der Geschäftsbereiche wurde unter Berücksichtigung der veränderten Marktsituation überarbeitet. Vor dem Hintergrund der starken exogenen Einflüsse auf die Marktwerte der Immobilien erfolgt die Steuerung verstärkt auf der Basis des Cash Flows. Die Steuerung nimmt damit die Beiträge der Geschäftsbereiche zum operativen Cash Flow des Unternehmens

stärker in den Blick. Diesem Umstand wird auch in der kurz- und mittelfristigen Planung und der Berichterstattung an Anleger und Analysten Rechnung getragen. Zudem werden weitere geschäftbereichsspezifische Key Performance Indicators (KPIs) ermittelt und die operative Entwicklung der Geschäftsbereiche auf Basis dieser KPIs regelmäßig mit dem Vorstand erörtert. Hierbei kommt neben der Analyse der Ist-Zahlen auch dem Plan-Ist-Vergleich und dem Abgleich mit Entwicklungen bei den relevanten Konkurrenz-Unternehmen eine hohe Bedeutung zu. Die laufende Prüfung und Weiterentwicklung der KPIs stellen sicher, dass Veränderungen in den Aktivitäten der Geschäftsbereiche für die Steuerung adäquat abgebildet werden.

3 Umfeld- und Geschäftsentwicklung

3.1 Konjunktur und Immobilienmarkt

Konjunktur hat sich im Laufe von 2009 stabilisiert

Die Wirtschaftsleistung in der Europäischen Union ist im Jahr 2009 in Folge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise dramatisch eingebrochen. So ging das Bruttoinlandsprodukt in den Ländern der Europäischen Währungsunion gegenüber dem Vorjahr um mehr als 4 %, in Deutschland nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes sogar um 5 % zurück. Während des zweiten Halbjahres hat sich die konjunkturelle Lage aufgrund des massiven Einsatzes des geld- und fiskalpolitischen Instrumentariums jedoch stabilisiert und ein Erholungsprozess eingesetzt. Die Prognose der OECD unterstellt in der Eurozone (Deutschland) für die Jahre 2010 und 2011 ein Wirtschaftswachstum von 0,9 % (1,4 %) und 1,7 % (1,9 %).

Die Lage auf dem europäischen Arbeitsmarkt hat sich in Folge der Rezession im vergangenen Jahr deutlich verschlechtert. So ist die Arbeitslosenquote in der Eurozone nach Einschätzung der OECD von 7,4 % im Jahr 2008 auf 9,5 % im Jahr 2009 angestiegen. Da die Beschäftigung erfahrungsgemäß erst mit zeitlicher Verzögerung auf gesamtwirtschaftliche Veränderungen reagiert, rechnet die OECD mit einem weiteren Anstieg auf 10,6 % in diesem Jahr und auf 10,8 % im Jahr 2011. Nicht zuletzt in Deutschland, wo Massenentlassungen aufgrund verstärkter Kurzarbeit bisher vermieden werden konnten, ist mit einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung zu rechnen.

Konjunkturentwicklung in der Eurozone in %

Quelle: OECD, OECD Economic Outlook No. 86, November 2009, Annex Tables 1, 13 und 18

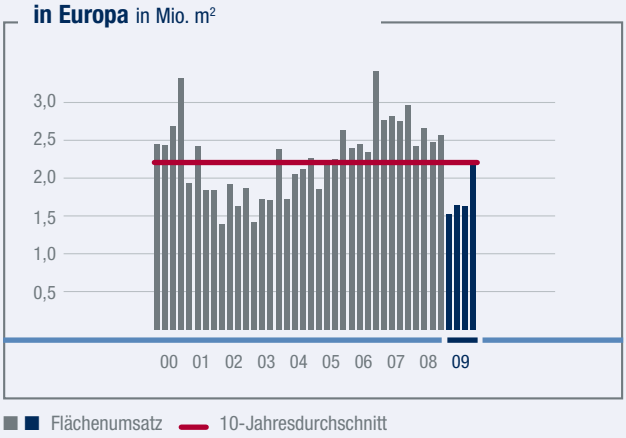
Die Verbraucherpreise haben sich im letzten Jahr bedingt durch die Rezession weitgehend stabil entwickelt. Die durchschnittliche Teuerungsrate lag in der Eurozone und in Deutschland bei etwa 0,3 %. Aufgrund der zögerlichen wirtschaftlichen Erholung geht die OECD auch für die Jahre 2010 und 2011 von Inflationsraten aus, die sich deutlich unter der Zielrate der Europäischen Zentralbank von 2,0 % bewegen. Das heißt, das Inflationsrisiko ist im laufenden und im kommenden Jahr trotz der stark ausgeweiteten Zentralbankgeldmenge und der Überschuldung der öffentlichen Haushalte begrenzt.

Die Europäische Zentralbank dürfte dem Markt dennoch in der zweiten Jahreshälfte 2010 sukzessive Liquidität entziehen und den Leitzins, der im Mai 2009 auf das historisch niedrige Niveau von 1,0 % abgesenkt wurde, wieder anheben. Der Drei-Monats-Euribor, der rezessionsbedingt bis auf 0,7 % abgerutscht ist, dürfte vor diesem Hintergrund in den kommenden beiden Jahren nach oben tendieren. Die Zinsen für zehnjährige Bundesanleihen sind im Verlauf von 2009 bereits leicht gestiegen.

Angebotsüberhang an den Immobilien-Mietmärkten

Der konjunkturelle Einbruch hat sich im letzten Jahr in einem deutlichen Rückgang der Büroflächennachfrage niedergeschlagen. Viele Mieter haben angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit eine abwartende Haltung eingenommen und bestehende Mietverträge im Zweifel lieber prolongiert als dass sie umzogen. Der Flächenumsatz fiel daher im Jahr 2009 sowohl in den 20 betrachteten europäischen als auch in den fünf bedeutendsten deutschen Märkten um 30 % geringer als im Vorjahr und um 20 % niedriger als im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2009 aus. An einigen Standorten, etwa in London, Brüssel und Madrid, deutete sich gegen Jahresende jedoch eine Besserung an.

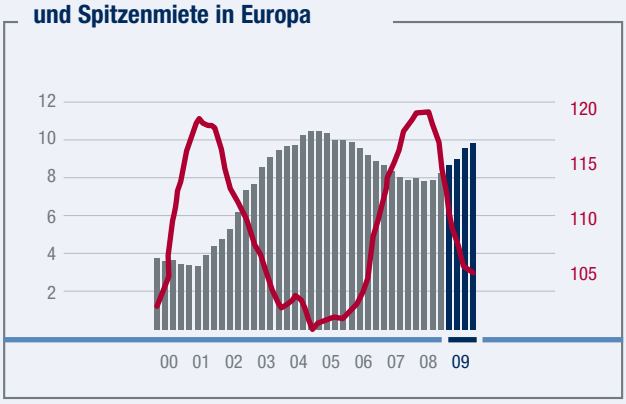
Aggregierter Büroflächenumsatz in Europa in Mio. m²



Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs legte die Leerstandsquote auf Europas Märkten im Jahresverlauf kontinuierlich von 8,3 % auf zuletzt 9,9 % zu. Die Leerstandsquoten bewegen sich dabei in den etablierten Bürostandorten in der Bandbreite von 5,5 % in Luxemburg bis 17,4 % in Amsterdam. Deutschlands fünf wichtigste Märkte liegen mit einem Leerstandsanteil von durchschnittlich 10,0 % genau im europäischen Mittel. Getrieben wurde die Leerstandsausweitung in Europa in erster Linie durch die Neubautätigkeit. Das Angebot an Untervermietungsflächen ist dagegen in den meisten Standorten – anders als im vorigen Marktzyklus – nur mäßig angestiegen.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Europa



Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa

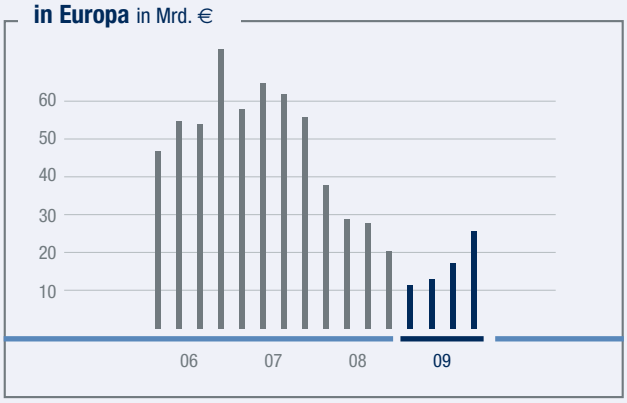
Die Spitzenmieten sind auf den zwanzig bedeutenden europäischen Büromärkten im Verlaufe des Jahres 2009 im Durchschnitt um 8,8 % gefallen. Scharfe Mieteinbußen mussten im letzten Jahr insbesondere die volatilen Büromärkte London (-23 %), Paris (-11 %), Madrid (-26 %) und Warschau (-22 %) hinnehmen. In Deutschland fiel der Rückgang der nominalen Spitzenmieten im Jahresvergleich mit -6,1 % vergleichsweise moderat aus. Der Einsatz umfangreicher Mieteranreize wie beispielsweise mietfreie Zeiten sorgte dafür, dass die Nominalmieten in Europa nicht noch stärker gesunken sind.

Angesichts der trüben Aussichten auf dem Arbeitsmarkt werden die meisten europäischen Büromietmärkte auch im Jahr 2010 durch eine verhaltene Flächennachfrage, Standortwechsel mit dem Ziel der Kostenreduktion, weiter steigende Leerstandsquoten und anhaltenden Abwärtsdruck auf die Mieten gekennzeichnet sein. Eine Stabilisierung ist in den meisten Bürostandorten erst im Jahr 2011 wahrscheinlich, da die Fertigstellungen dann in Reaktion auf die Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich zurückgehen werden. Eine Ausnahme stellt der Büromarkt von Central London dar, wo sich bereits Ende 2009 eine Trendumkehr abzeichnete und mittlerweile wieder Mietwachstumsphantasien wachsen.

Immobilien-Anlagemärkte vollziehen Trendwende

Die europäischen Investitionsmärkte für Gewerbeimmobilien haben die Talsohle des laufenden Marktzyklus im Frühjahr 2009 durchschritten. Das Investitionsvolumen ist seitdem von Quartal zu Quartal stetig angestiegen. Gebremst wurde der Erholungsprozess jedoch durch die weiterhin restriktive Vergabe von Immobilienkrediten. Das Transaktionsvolumen fiel daher in Europa im Gesamtjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 42 % auf rund 70 Mrd. Euro. Deutschland verzeichnete gegenüber 2008 einen Rückgang der gewerblichen Immobilieninvestitionen um 49 % auf 10,6 Mrd. Euro.

Direktinvestitionen in Europa in Mrd. €



Quelle: CB Richard Ellis

Die Investitionsnachfrage wurde maßgeblich durch Anleger bestimmt, die eine gute Ausstattung mit Eigenkapital aufweisen und sich auf hochwertige, gut vermietete Objekte in den Spitzenlagen fokussieren. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte haben sich daher im Verlaufe des Jahres 2009 nicht nur stabilisiert, sondern tendierten gegen Jahresende an vielen Standorten Europas, etwa in den britischen und deutschen Märkten, wieder nach unten. Immobilien mit Vermietungs- oder Qualitätsproblemen werden auch im laufenden Jahr nur schwierig am Markt zu platzieren sein, wenngleich sich der europäische Anlagemarkt weiter erholen dürfte.

Deutschland weniger volatil als London und Paris

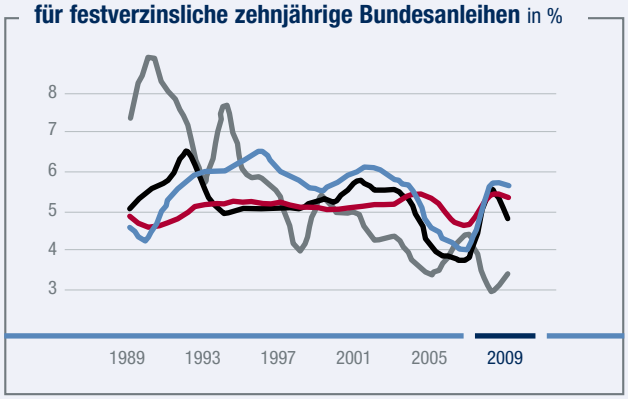
Bei der Betrachtung der langfristigen Entwicklung der Spitzenanfangsrenditen in Europas wichtigsten Märkten und der Zinsen langfristiger Staatsanleihen fallen drei Punkte auf:

- Voll vermietete Spitzenbüroobjekte erwirtschaften heute im Vergleich zu Staatsanleihen hohe laufende Einkünfte, die Immobilien als Vermögensanlage attraktiv erscheinen lassen. Während sich der Zinssatz für zehnjährige Bundesanleihen Ende 2009 bei 3,3 % bewegte, erzielten Bürogebäude in den Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen im Durchschnitt 5,35 % und in Paris 5,6 %.

- Die Spitzenanfangsrenditen in Deutschland und Paris weisen – gemessen am Mittelwert der letzten zehn Jahre von 5,1 % bzw. 5,3 % – ein höheres Abwärtspotenzial auf als die in London, welche im zweiten Halbjahr 2009 im West End bereits unter das Niveau von 5 % (Durchschnittsniveau der letzten zehn Jahre) gefallen sind.

- Die Anfangsrenditen sind in Deutschland deutlich geringeren Schwankungen ausgesetzt als in Europas Metropolen London und Paris. So bewegten sich die Spitzenanfangsrenditen in den fünf großen deutschen Standorten im letzten Jahrzehnt in einer Bandbreite von 75 (Berlin) bis 125 Basispunkten (Frankfurt a. M.), während sie in Paris und London zwischen Tief- und Hochpunkt des Zyklus um 260 bzw. 200 Basispunkte zulegten.

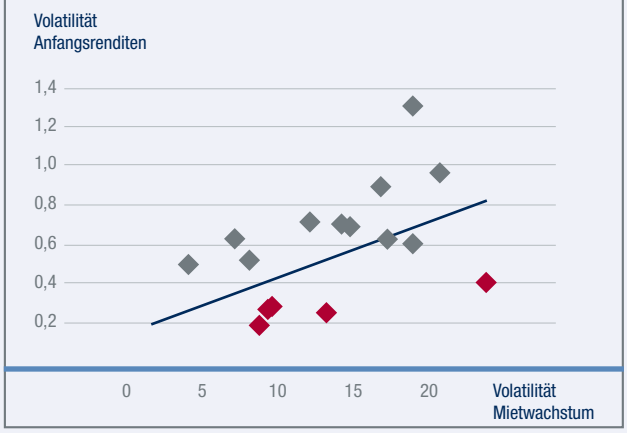
Spitzenbüroanfangsrenditen und Zins für festverzinsliche zehnjährige Bundesanleihen in %



Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten

Die höhere Stabilität der Anfangsrenditen in Deutschland ist insbesondere auf die relativ geringe Volatilität der Mietpreise und somit der Mietwachstumserwartungen zurückzuführen. Ein Investor, der zukünftig mit Wertzuwächsen in Folge steigender Mieten rechnen kann, wird kurzfristig beim Ankauf einer Immobilie eine geringere Einkommens- und somit Anfangsrendite akzeptieren. Umgekehrt fordert er im Falle sinkender Mietpreise eine Kompensation in Form höherer Renditen. Empirisch lässt sich daher ein signifikanter Zusammenhang zwischen den Volatilitäten der Anfangsrenditen und Mietzuwachsraten feststellen.

Volatilität von Spitzenanfangsrenditen und Mietzuwachsraten 1985 bis 2009 * in %

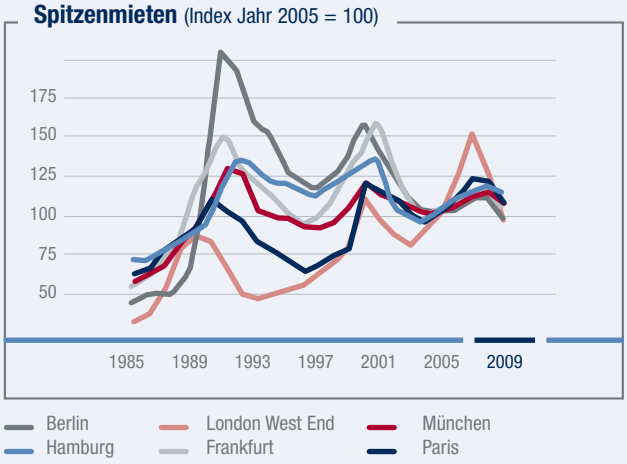


* Volatilität über die Standardabweichung gemessen.
Deutsche Standorte rot gekennzeichnet. Korrelation 0,46 (ohne Berlin 0,65)

Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten

Insbesondere in den europäischen Metropolen London und Paris sind die Schwankungen der Spitzenmieten – und folglich der Anfangsrenditen – stark ausgeprägt. Sie sind durch die Angebotsrestriktionen (z. B. Denkmalschutz) und enorme zyklische Schwankungen der Flächennachfrage (z. B. hohe Bedeutung des Finanzsektors) in den Topbürolagen bedingt.

Spitzenmieten (Index Jahr 2005 = 100)



Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten

In Deutschland fällt das Auf und Ab der Mieten an den Büromärkten weniger stark aus, da sich die Büroaktivitäten hier nicht – wie in Großbritannien und Frankreich – auf eine dominante Hauptstadt konzentrieren, sondern sich wegen der föderalen Struktur der Bundesrepublik auf eine Vielzahl an Großstädten verteilen. Nur die Spitzenmieten am Frankfurter Büromarkt sind ähnlich starken Schwankungen wie in London und Paris ausgesetzt: Ein wesentlicher Teil der Flächennachfrage wird hier vom konjunktursensiblen Bankensektor generiert, der in Boomphasen eine

hohe Mietzahlungsbereitschaft aufweist. Die historische hohe Volatilität der Spitzenmieten in Berlin ist auf den einmaligen Sondereffekt der deutschen Wiedervereinigung 1990 zurückzuführen, der für die Einschätzung künftiger Mietschwankungen ohne Relevanz ist.

Die relativ geringe Volatilität der Anfangsrenditen und der Mietzuwachsraten hat sich in Deutschland in den letzten 25 Jahren in vergleichsweise moderaten Schwankungen der Wachstumsraten der Kapitalwerte niedergeschlagen, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann.

Marktvolatilität 1985-2009

in %	Spitzenbüro-anfangsrendite		Zuwachsrate Spitzenmiete		Zuwachsrate Kapitalwert [2]	
	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.	Mittel-wert	Stan-dard-abwg.
Berlin [1]	5,3	0,39	3,5	22,7	6,5	30,5
Düsseldorf	5,2	0,26	1,4	8,4	1,5	10,6
Frankfurt	5,0	0,25	2,6	12,2	3,8	14,8
Hamburg	5,0	0,18	1,9	7,9	1,8	9,0
München	4,9	0,28	2,8	8,7	3,2	12,0
London	5,1	0,60	4,8	17,9	7,5	22,1
Paris	5,4	0,62	3,0	13,7	5,4	19,1

[1] Die hohe Volatilität der Berliner Zuwachsraten für Mieten und Kapitalwerte erklärt sich durch Sondereffekt der deutschen Wiedervereinigung
[2] Jährlicher Kapitalwert, definiert als Spitzenmiete/Spitzenanfangsrendite

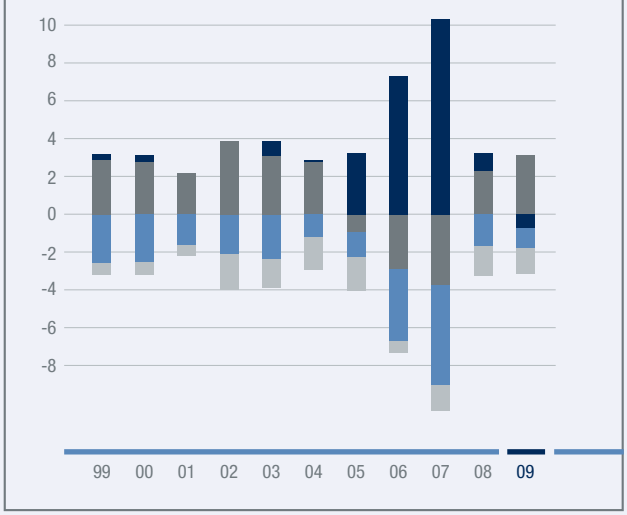
Quelle: IVG Research anhand von Maklerdaten

Der relativ moderate Anstieg der deutschen Spitzenanfangsrenditen seit Mitte 2007 ist somit u.a. dadurch zu erklären, dass Investoren eine vergleichsweise sanfte Abwärtskorrektur der Mieten erwartet haben: Der Aufschwung an den deutschen Büromärkten setzte im Vergleich zu Paris und London erst im Jahr 2006 und damit recht spät ein. Die Mieten hatten sich daher von ihren Tiefständen nur wenig erholt, als Ende 2008 in den deutschen Bürostandorten in Folge der internationalen Finanzkrise ein erneuter Abschwung einsetzte. Der Abwärtsdruck auf die Mieten und folglich die Immobilienpreise war daher schwächer als in Paris und London, wo die Büromärkte aufgrund des ausgeprägten Booms deutliche Merkmale der Überhitzung aufwiesen.

Ein weiterer Grund für die mäßige Volatilität der Anfangsrenditen und Preise von Büroimmobilien in Deutschland ist die spezifische Investorenbasis. Sieht man vom Zeitraum 2005 bis Mitte 2008 ab, so wurde der deutsche Anlagemarkt in den letzten beiden Jahrzehnten auf der Käuferseite von Investoren dominiert, die über eine gute Eigenkapitalausstattung verfügen und ihre Renditen nur begrenzt mittels Fremdkapital hebeln (z.B. deutsche Fonds, institutionelle Anleger). Diese Investoren, die traditionell eine langfristig ausgerichtete, konservative Anlagestrategie verfolgen und ihren Fokus oftmals auf die laufende Einkommensrendite legen, kamen während des intensiven Bieterwettbewerbs der Boomjahre 2006 und 2007 kaum zum Zuge und waren in diesem Zeitraum aufgrund der geringen erzielbaren Anfangsrenditen überwiegend Nettoverkäufer von Immobilien.

In den letzten beiden Jahren, in denen die Banken nur noch zu sehr restriktiven Bedingungen Immobilienkredite vergeben haben, war diese verhältnismäßig gut mit Eigenkapital ausgestattete Anlegergruppe in Deutschland dagegen als Nettoinvestor tätig. Von ihrer antizyklischen Investitionsnachfrage ging somit sowohl während des Booms als auch während der jüngsten Abschwungphase eine stabilisierende Wirkung auf die Anfangsrenditen und somit die Immobilienpreise aus. Interessant ist in diesem Zusammenhang ein Vergleich mit Großbritannien: Die Anlagestrategie der dortigen institutionellen Investoren orientiert sich traditionell stärker am Total Return, was einen intensiveren Einsatz von Fremdkapital impliziert. Die britischen institutionellen Anleger waren daher in der Zeit nach Ausbruch der Finanzkrise zu umfangreichen Immobilienverkäufen gezwungen mit entsprechend destabilisierenden Effekten auf die Immobilienpreise.

Nettoinvestoren in deutschen Immobilien-Hochburgen in Mrd. €



EK-Investoren * ■ Equity Funds ■ Bauträger ■ Sonstige

* „EK-Investoren" umfassen offene und geschlossene Fonds, Versicherungen, Pensionskassen, Privatanleger

Quelle: IVG Research anhand von Maklerdaten.

Vergleicht man das Ausmaß der Schwankungen der Spitzenanfangsrenditen vor und nach der Jahrtausendwende 2000, so entsteht insbesondere in den Fällen London und Paris der Eindruck, dass die Volatilität der Immobilienmärkte in den letzten Jahren angestiegen ist. Ein wesentlicher Grund dafür war sicherlich die enorme Liquiditätsschwemme, welche die Investitionsmärkte vor der Finanzkrise überflutet und die Immobilienpreise angesichts scheinbar unbegrenzter Leverage-Möglichkeiten in die Höhe getrieben hatte.

Volatilität der Spitzenbüroanfangsrenditen

in %	1985-1999		2000-2009	
	Mittel-wert	Standard-abweichung	Mittel-wert	Standard-abweichung
Berlin *	5,3	0,45	5,2	0,26
Düsseldorf	5,1	0,22	5,3	0,27
Frankfurt	4,9	0,19	5,0	0,30
Hamburg	5,0	0,16	5,1	0,20
München	4,8	0,25	4,9	0,31
London	5,2	0,43	4,9	0,74
Paris	5,5	0,53	5,8	0,70

Quelle: IVG Research anhand von Maklerdaten.

* Berliner Standardabweichung für den Zeitraum 1985-1999 spiegelt Sondereffekt durch deutsche Wiedervereinigung wider

Doch auch der Bedeutungszuwachs grenzüberschreitender Immobilieninvestitionen in den letzten Jahren hat dazu beigetragen, dass die Fluktuation an den deutschen und europäischen Immobilienmärkten größer wird. So erstreckt sich der Anlagehorizont der traditionellen deutschen Investorengruppen mittlerweile auch auf das Ausland und stehen Deutschlands Immobilien im globalen Wettbewerb um Investoren. Der Einfluss anglo-amerikanischer Investoren hat dazu geführt, dass finanzmarktgetriebene Faktoren (u.a. Interdependenz mit anderen Vermögensanlageklassen, Leverage) im Hinblick auf die Bewertung und Bepreisung von deutschen Immobilien an Relevanz gewonnen haben und teilweise ein Umdenken deutscher Investoren hinsichtlich der bisher verfolgten Anlagestrategie stattgefunden hat (Buy-and-Sell-Strategie statt Buy-and-Hold-Strategie, Total-Return-Ansatz). Darüber hinaus lässt die – unter dem Einfluss der globalen Konjunktur – mögliche Verkürzung der Marktzyklen erwarten, dass die Anfangsrenditen in Deutschland sowie im Ausland künftig stärkeren Schwankungen ausgesetzt sein werden als vor der Jahrtausendwende.

Ein maßgeblicher Einflussfaktor für die Anfangsrenditen ist allerdings, wie dargestellt, das erwartete Mietwachstum: Die Mieten werden in Deutschland aufgrund der räumlich dezentralen Struktur des Büroimmobilienmarktes sowie des spezifischen Branchen-Mixes in Zukunft weiterhin weniger stark schwanken als in den anderen beiden großen europäischen Anlagemärkten Großbritannien und Frankreich. Deutschlands Immobilienmarkt wird daher auch in den kommenden Jahren durch vergleichsweise hohe Wertstabilität gekennzeichnet sein.

3.2 Ertragslage

Finanzkrise belastet das Ergebnis

Die Ertragslage der IVG war 2009 weiterhin belastet durch die Folgen der Finanzkrise. Wesentliche Ergebniskomponenten waren dabei folgende:

- Negative Entwicklung der Marktwerte von Bestandsimmobilien
- Wertberichtigungen für Projektentwicklungen, insbesondere für das Projekt Airrail
- Positve Bewertungseffekte aus den Kavernen (im Wesentlichen aus der Umstellung von IAS 40)
- Deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2009 einen Konzernverlust von 158,0 Mio. Euro (Vorjahr: -451,7 Mio. Euro) aus.

Wesentliche GuV-Kennzahlen

in Mio. €	2009			2008		
	Vor Wert-änd.	Unrea-lisierte Wert-änd.	Summe	Vor Wert-änd.	Unreali-sierte Wert-änd.	Summe
Umsatzerlöse	838,8	0,0	838,8	608,6	0,0	608,6
Marktwert-änderungen von Investment Property	-64,1	2,8	-61,2	171,1	-583,3	-412,2
EBIT	**216,9**	**-152,8**	**64,1**	**722,0**	**-820,6**	**-98,6**
Finanzergebnis	-230,7	-22,7	-253,4	-274,7	-123,8	-398,5
EBT	**-13,8**	**-175,4**	**-189,3**	**447,3**	**-944,4**	**-497,1**
Konzernergebnis			**-158,0**			**-451,7**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie			-1,61			-4,18

Für Detailinformationen wird auf den Konzernanhang verwiesen (siehe Abschnitt 12.7).

Die wesentlichen GuV-Posten haben sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse stiegen von 608,6 Mio. Euro um 230,2 Mio. Euro auf 838,8 Mio. Euro. Verantwortlich hierfür war insbesondere die Fertigstellung und der Verkauf einer Immobilie in Italien, die zu Erlösen aus Projektverkäufen von 287,5 Mio. Euro im Segment Real Estate führten. Gegenläufig hierzu wirkten sich die negative Entwicklung der Erlöse des Segments Private Funds sowie der Nettomieten im Segment Real Estate aus.

Die Marktwertänderungen von Investment Property fielen 2009 insgesamt mit -61,2 Mio. Euro um 351,0 Mio. Euro weniger negativ aus als im Vorjahr (-412,2 Mio. Euro). Verantwortlich hierfür waren gegenläufige Entwicklungen der unrealisierten und realisierten Marktwertänderungen.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich von -583,3 Mio. Euro um +586,1 Mio. Euro auf +2,8 Mio. Euro. Dies ist mit +477,0 Mio. Euro auf das Segment Real Estate (von -671,2 Mio. Euro auf -194,2 Mio. Euro), mit -38,0 Mio. Euro auf das Segment Development (von +38,0 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro), mit +148,5 Mio. Euro auf das Segment Caverns (von +48,5 Mio. Euro auf +197,0 Mio. Euro) und mit -1,4 Mio. Euro auf Konsolidierungseffekte zurückzuführen (von +1,4 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro). Die unrealisierten Marktwertänderungen des Segments Caverns im Berichtsjahr wurden im Wesentlichen durch die Umstellung der Bewertung von Kavernen im Bau auf Fair Value entsprechend dem seit Anfang 2009 verpflichtend anzuwendenden IAS 40 (Revised 2008) ausgelöst.

Die realisierten Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich von +171,1 Mio. Euro um -235,2 Mio. Euro auf -64,1 Mio. Euro. Zum einen wurden hier im Vorjahr +175,7 Mio. Euro aus der Kavernentransaktion ausgewiesen und zum anderen sind im Berichtsjahr Immobilien aufgrund des schwachen Investmentmarkts unter bilanziellen Wertansätzen verkauft worden. Die über den Verkauf beschaffte Liquidität ist für die Innenfinanzierung des umfangreichen Investitionsprogramms erforderlich.

Der sonstige betriebliche Aufwand konnte deutlich von 178,6 Mio. Euro um 41,2 Mio. Euro auf 137,4 Mio. Euro reduziert werden.

Das EBIT stieg insgesamt von -98,6 Mio. Euro um +162,7 Mio. Euro auf +64,1 Mio. Euro an. Diese Verbesserung ist primär darauf zurückzuführen, dass die positive Entwicklung der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property von +586,1 Mio. Euro den Wegfall des im Vorjahr enthaltenen Ergebnisses aus der Kavernentransaktion von +352,3 Mio. Euro überkompensieren konnte. Da das Ergebnis aus der Kavernentransaktion nicht den unrealisierten Wertänderungen zuzuordnen war, sank das EBIT vor Wertänderungen von +722,0 Mio. Euro um -505,1 Mio. Euro auf +216,9 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtsjahr um 145,1 Mio. Euro von -398,5 Mio. Euro auf -253,4 Mio. Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die folgenden zwei Ursachen zurückzuführen: Verbesserung des Zinsergebnisses um 72,9 Mio. Euro insbesondere aufgrund gesunkener Zinseinstände und reduzierten Verbindlichkeiten sowie Reduzierung der Wertberichtigungen auf Finanzanlagen von +74,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Die Ertragsteuern beliefen sich auf +31,3 Mio. Euro (Vorjahr: 45,4 Mio. Euro). Die Konzernsteuerquote liegt bei 16,5 % (Vorjahr: 9,1 %), was auf den erheblichen Rückgang der negativen unrealisierten Wertänderungen zurückzuführen ist.

Das Konzernergebnis fiel aufgrund der genannten Effekte deutlich weniger negativ aus; es verbesserte sich von -451,7 Mio. Euro um 293,7 Mio. Euro auf -158,0 Mio. Euro.

3.2.1 Geschäftsbereich IVG Investment

3.2.1.1 Segment Real Estate

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	632,8	364,1	+73,8
davon Nettomieten	*303,4*	*321,0*	*-5,5*
davon Projektverkäufe	*287,5*	*0,0*	-
Bestandsveränderungen	-276,0	-0,9	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-194,2	-671,2	-71,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,6	15,8	-
Sonstige betriebliche Erträge	32,0	41,8	-23,5
Materialaufwand	-26,1	-2,2	-
EBIT	**-44,0**	**-427,7**	**-89,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-198,1*	*-685,6*	*-71,1*
EBIT vor Wertänderungen	**154,1**	**257,9**	**-40,3**

Im Segment Real Estate stiegen die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 268,7 Mio. Euro auf 632,8 Mio. Euro. Dies ist primär auf die Erlöse aus dem Verkauf einer in Mailand errichteten Immobilie (287,5 Mio. Euro) zurückzuführen. Die Nettomieten sanken hingegen um 17,6 Mio. Euro auf 303,4 Mio. Euro, da die zusätzlichen Nettomieten aus einer neu zugeordneten Immobilie aus dem Segment Private Funds den Wegfall von Nettomieten aus verkauften Investment Property nicht kompensieren konnten. In einer um bereits abgeschlossene Anschlussvermietungen korrigierten Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten im laufenden Jahr um 2,9 %.

Die Bestandsveränderungen sanken von -0,9 Mio. Euro auf -276,0 Mio. Euro. Ursache hierfür war der Verkauf der Immobilie in Mailand im vierten Quartal 2009.

Die zahlungsunwirksamen, unrealisierten Marktwertänderungen fielen mit -194,2 Mio. Euro deutlich weniger negativ als im Vorjahr (-671,2 Mio. Euro) aus. Dies entspricht einer negativen Wertänderung von 3,7 % des Immobilienportfolios.

Im Jahr 2009 wurden Immobilienverkäufe von 932,7 Mio. Euro durchgeführt, die zur Finanzierung des umfangreichen Investitionsprogramms erforderlich waren. Teilweise fanden diese Verkäufe unter den bilanziellen Wertansätzen zum 01.01.2009 statt und verursachten somit realisierte Marktwertänderungen von -63,6 Mio. Euro gegenüber +15,8 Mio. Euro im Vorjahr. Dies spiegelt die schwierige Lage am Investmentmarkt wider; gleichzeitig belegt dieser vergleichsweise geringe Abschlag die Werthaltigkeit des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 41,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 32,0 Mio. Euro im laufenden Jahr. Ursache für diese Veränderung war die im Vorjahr enthaltene, einmalige Steuererstattung (23,1 Mio. Euro), der in 2009 zusätzliche Erträge aus dem Besserungsschein aus einem Immobilienverkauf (5,5 Mio. Euro) gegenüberstanden.

Der Materialaufwand stieg von -2,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 26,1 Mio. Euro an. Dies ist auf die im vierten Quartal dieses Jahres fertiggestellte und verkaufte Immobilie in Mailand zurückzuführen.

Das EBIT veränderte sich entsprechend von -427,7 Mio. Euro um +383,7 Mio. Euro auf -44,0 Mio. Euro. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von 257,9 Mio. Euro auf 154,1 Mio. Euro, insbesondere getrieben durch die Entwicklung der realisierten Marktwertänderungen.

3.2.1.2 Segment Development

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	67,8	69,4	-2,3
davon Projektverkäufe	*49,4*	*53,0*	*-6,8*
Bestandsveränderungen	367,3	386,2	-4,9
Marktwertänderungen von Investment Property	-0,4	17,6	-
Sonstige betriebliche Erträge	29,2	36,7	-20,4
Materialaufwand	-544,9	-611,7	-10,9
EBIT	**-125,8**	**-137,2**	**-8,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-150,0*	*-177,1*	*-15,3*
EBIT vor Wertänderungen	**24,2**	**39,9**	**-39,5**

Die Umsatzerlöse im Segment Development sanken nur geringfügig von 69,4 Mio. Euro auf 67,8 Mio. Euro. Hauptbestandteil der Umsatzerlöse sind die Projektabrechnungen, die 2009 im Wesentlichen ein Projekt in Budapest und ein weiteres in Frankfurt betreffen.

Die Bestandsveränderungen sanken von 386,2 Mio. Euro im Vorjahr um 18,9 Mio. Euro auf 367,3 Mio. Euro. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch die bei Projektabrechnung abgehenden Buchwerte.

In den Marktwertänderungen des Vorjahres waren die einmaligen Effekte aus der Fertigstellung und dem Verkauf einer als Investment Property geführten Projektentwicklung (+15,3 Mio. Euro) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 29,2 Mio. Euro sind geprägt durch Zuschreibungen auf Projektentwicklungen (16,9 Mio. Euro). Im Wesentlichen war dies auf den erfolgreichen Abschluss eines Mietvertrags bei einer Projektentwicklung im zweiten Quartal 2009 zurückzuführen, der zu besseren Konditionen als ursprünglich geplant realisiert werden konnte. Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge primär den Buchgewinn einer im zweiten Quartal 2008 veräußerten Projektentwicklung in Paris (22,3 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank gegenüber dem Vorjahr von -611,7 Mio. Euro um 66,8 Mio. Euro auf -544,9 Mio. Euro. Die rückläufige Entwicklung ist auf das geringere Wertberichtigungsvolumen zurückzuführen. Die im Materialaufwand neben den laufenden Investitionen enthaltenen Wertberichtigungen über insgesamt 166,9 Mio. Euro (im Vorjahr 215,1 Mio. Euro) betreffen vier Projektentwicklungen und waren aufgrund angepasster Miet- und Kostenansätze erforderlich. Davon betroffen war insbesondere das Projekt Airrail mit einem Berichtigungsvolumen von 149,4 Mio. Euro.

Das EBIT des Segments Development verbesserte sich somit insgesamt von -137,2 Mio. Euro um 11,4 Mio. Euro auf -125,8 Mio. Euro. Vor nicht zahlungswirksamen unrealisierten Wertänderungen von -150,0 Mio. Euro aus der Bewertung der Projektentwicklungen lag das EBIT bei 24,2 Mio. Euro gegenüber 39,9 Mio. Euro im Vorjahr.

3.2.1.3 Segment Caverns

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	61,4	57,2	+7,4
davon aus Betriebsführung	*11,3*	*0,0*	-
davon Nettomieten	*0,1*	*50,0*	*-99,7*
davon aus Vermietungsleistungen	*43,1*	*0,0*	-
davon übrige Umsatzerlöse	*5,3*	*7,2*	*-26,6*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	197,0	48,5	-
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,4	175,7	-
Sonstige betriebliche Erträge	5,8	181,8	-96,8
EBIT	**233,8**	**442,6**	**-47,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*195,3*	*48,5*	-
EBIT vor Wertänderungen	**38,5**	**394,1**	**-90,2**

Die Entwicklung im Segment Caverns ist geprägt durch den Ende 2008 erfolgten Verkauf von 40 Bestandskavernen an einen von IVG gemanagten Spezialfonds. Der sich aus der Veräußerung ergebende Wegfall der Nettomieten konnte durch die Steigerung der Erlöse aus der Betriebsführung der Kavernen nur teilweise kompensiert werden. Darüber hinaus wurden Erlöse aus Vermietungsleistungen für den IVG Kavernenfonds von 43,1 Mio. Euro realisiert, die bereits übertragene Kavernen betreffen.

Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (Revised 2008) im Bau befindliche Kavernen unter den Investment Property auszuweisen und zum Fair Value zu bewerten, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Das Segment weist dementsprechend im Berichtsjahr unrealisierte

Marktwertänderungen von 197,0 Mio. Euro aus, die aus dem erstmaligen Ansatz des Fair Values von 13 Kavernen resultieren. Die unrealisierten Marktwertänderungen des Vorjahres von 48,5 Mio. Euro stammen aus der Inbetriebnahme von drei Kavernen.

Die realisierten Marktwertänderungen des Vorjahres beinhalteten 175,7 Mio. Euro, die der Veräußerung der Bestandskavernen zuzuordnen sind. 2009 war hier lediglich eine realisierte Marktwertänderung von -0,4 Mio. Euro zu verzeichnen, die aus der Übertragung einer der oben genannten 13 Kavernen an den IVG Kavernenfonds resultierte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 181,8 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro. Ursache war der im Vorjahr enthaltene Einmaleffekt von 175,3 Mio. Euro aus dem Verkauf einer Konzerngesellschaft im Zusammenhang mit der Kavernentransaktion.

Das EBIT vor unrealisierten Wertänderungen sank von 394,1 Mio. Euro um 355,6 Mio. Euro auf 38,5 Mio. Euro. Dies ist nahezu ausschließlich auf die im Vorjahr durchgeführte Kavernentransaktion zurückzuführen. Nach Wertänderungen sank das EBIT von 442,6 Mio. Euro um 208,8 Mio. Euro auf 233,8 Mio. Euro, da die unrealisierten Marktwertänderungen den Wegfall des Gewinns aus der Kavernentransaktion teilweise kompensieren konnten.

3.2.2 Geschäftsbereich IVG Funds

3.2.2.1 Segment Institutional Funds

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	66,4	67,0	-0,9
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*59,6*	*58,7*	*+1,6*
davon aus Transaktionen	*5,2*	*7,4*	*-29,9*
Personalaufwand	-11,8	-9,1	+29,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,3	-37,1	-10,2
EBIT	**23,0**	**23,3**	**-1,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**23,0**	**23,3**	**-1,3**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds blieben gegenüber dem Vorjahr mit 66,4 Mio. Euro nahezu unverändert. Die Gebühren aus Fonds- und Objektmanagement stiegen angesichts der Entwicklung der Assets under Management und unter Berücksichtigung einer einmaligen Gebührenrückerstattung um 1,6 % auf 59,6 Mio. Euro an. Hierzu trugen der im Vorjahr platzierte IVG Kavernenfonds sowie der im zweiten Quartal 2009 aufgelegte „IVG Protect Fonds“ maßgeblich bei. Die Gebühren aus Transaktionen sanken hingegen um 2,2 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro, vor allem weil für die Übertragung der IVG-Immobilien in den „IVG Protect Fonds“ keine Transaktionsgebühren vereinnahmt wurden.

Der Personalaufwand stieg aufgrund der konzerninternen Übertragung von Mitarbeitern aus den zentralen Bereichen der IVG in dieses Segment von 9,1 Mio. Euro um 2,7 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken hingegen gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der oben genannten Übertragung um 3,8 Mio. Euro auf 33,3 Mio. Euro. Sie beinhalten im Wesentlichen konzerninterne Leistungen der IVG einschließlich Asset Management.

Das EBIT des Segments Institutional Funds blieb mit 23,0 Mio. Euro nahezu stabil.

3.2.2.2 Segment Private Funds

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	14,5	52,3	-72,2
davon aus Strukturierung	*11,1*	*25,6*	*-56,8*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*3,1*	*2,5*	*+25,6*
davon Nettomieten aus zu platzierenden Objekten	*0,0*	*24,2*	-
Sonstige betriebliche Erträge	8,3	14,3	-42,2
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,9	14,6	-93,8
EBIT	**1,7**	**19,7**	**-91,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*-7,8*	-
EBIT vor Wertänderungen	**1,7**	**27,5**	**-93,8**

Die Umsatzerlöse des Segments Private Funds gingen von 52,3 Mio. Euro um 37,8 Mio. Euro auf 14,5 Mio. Euro zurück. Hierfür gab es drei wesentliche Ursachen: Zum ersten sanken die Gebühren aus Strukturierung entsprechend dem geringeren Platzierungsvolumen um 14,5 Mio. Euro auf 11,1 Mio. Euro. Zum zweiten blieben die Nettomieten aus zu platzierenden Immobilien aus. Dieser Effekt ist auf die im Vorjahr erfolgreich abgeschlossene Platzierung des Fonds EuroSelect 16 The Square sowie auf die Neuzuordnung einer Immobilie zum Segment Real Estate zurückzuführen, die zum 01.01.2009 aufgrund veränderter Objektstrategie vorgenommen wurde. Zum dritten führte eine Vereinfachung des Abrechnungsmodus für die Kapitalvermittlungsgebühren der Vertriebspartner zu einer erheblichen Reduzierung sowohl der Segmenterlöse als auch der Aufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen die Buchgewinne aus der Platzierung des Fonds EuroSelect 17 Amstelveen im laufenden und des Fonds EuroSelect 16 The Square im Vorjahr enthalten, sanken um 6,0 Mio. Euro auf 8,3 Mio. Euro.

Das EBIT des Segment Private Funds sank in Folge der genannten Effekte von 19,7 Mio. Euro um 18,0 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT um 25,8 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro, da im Vorjahr eine Wertkorrektur von 7,8 Mio. Euro für eine zur Platzierung anstehende Immobilie ausgewiesen wurde.

4 Finanz- und Vermögenslage

4.1 Finanzmanagement

Die Finanzierung des IVG-Konzerns erfolgt im Zentralbereich Finanzen gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien. Dies gilt sowohl für die zentrale Mittelsteuerung als auch für die Anbindung der Tochtergesellschaften an den elektronischen Cashpool der IVG.

Das zentrale Finanzmanagement ist Basis für die Realisierung kostengünstiger Kapitalbeschaffung und trägt zur Optimierung des Zinsergebnisses bei. Neben dem Ziel der Effektivitätssteigerung für den Gesamtkonzern ermöglicht das übergreifende Finanzmanagement die Umsetzung sowie die Optimierung des Managements von Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiken. Eine regelmäßige Information an die entsprechenden Gremien ist wesentlicher Bestandteil unseres Risikomanagementsystems.

4.2 Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen

Kapitalstruktur

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Ziehungen aus dem Commercial Paper-Programm (CP-Programm) betragen zum Jahresende 2009 zusammen 4,96 Mrd. Euro, nach 5,23 Mrd. Euro im Vorjahr. Die Bankverbindlichkeiten unter den Finanzverbindlichkeiten Ende 2009 ohne Netting, Abgrenzungen und Veräußerungsgruppe betragen 4,84 Mrd. Euro. Planmäßigen Tilgungen sowie Ablösungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,62 Mrd. Euro standen im Geschäftsjahr 2009 Neuaufnahmen von 0,35 Mrd. Euro für die Durchführung von Investitionen gegenüber. Bedeutsam waren hier Ziehungen im Rahmen von Development-Kreditlinien und bilateralen Kreditlinien sowie Rückführungen im Rahmen von Objektverkäufen und Tilgungen von CP-Ziehungen und Brückenkrediten.

Die Bankverbindlichkeiten beziehen sich auf 34 Kreditinstitute, von denen 15 ein Engagement von >100 Mio. Euro halten.

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe) stellen sich per 31.12.2009 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe Nominal	davon Abgang durch Verkauf Development	davon Abgang durch Verkauf Real Estate	davon Abgang durch Tilgung	davon Prolongation geplant
2010	811	501	22	188	100
2011	490	75	0	222	193
2012	1.942	30	0	172	1.740
2013	125	0	0	5	120
2014	1.556	52	69	5	1.430
2015 ff.	34	0	10	6	18
Summe	**4.958**	**658**	**101**	**598**	**3.601**

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Fall eines Verbleibs der fertiggestellten Projekte bei der IVG sind die Finanzierungen zu prolongieren. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Immobilien (Real Estate) abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen von im Rahmen des Vertriebszeitraumes bei IVG bilanzierten Fonds. Die Darlehen sollen im ersten Halbjahr von der Bilanz der IVG abgehen.

Im Rahmen des neuen syndizierten Kredites sind gemäß Kreditvertrag vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2010, 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 180 Mio. Euro, 212 Mio. Euro und 167 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (39 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Somit verbleiben lediglich 100 Mio. Euro in 2010 und 143 Mio. Euro in 2011 als bereits besicherte Darlehen zur Prolongation. 2011 ist zusätzlich eine bilaterale Kreditlinie über 50 Mio. Euro zu verlängern. Die 2012 anstehenden Prolongationen in Höhe von rd. 1,7 Mrd. Euro setzen sich zusammen aus der sogenannten „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den neuen syndizierten Kredit. Nach 2012 sind eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahr 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahr 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Prolongation vorgesehen.

Sämtliche Bankverbindlichkeiten mit Ausnahme von 128 Mio. Euro (Gegenwert von GBP) lauten auf Euro.

IVG hat ein CP-Programm in Deutschland über 400 Mio. Euro aufgelegt. Im Geschäftsjahr 2009 fanden keine Ziehungen statt. Ende 2008 bestehende Ziehungen über 67 Mio. Euro wurden getilgt. Das belgische CP-Programm über 200 Mio. Euro wurde in 2009 beendet.

Finanzierungsquellen

Zum 31.12.2009 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,44 Mrd. Euro, welche ausschließlich projektbezogen sind. Die projektbezogenen Kreditzusagen stehen nicht für Liquiditätsbedarfe außerhalb der spezifischen Projekte zur Verfügung. Der freie Spielraum im CP-Programm in Höhe von 0,40 Mrd. Euro kann aufgrund des ausgetrockneten CP-Marktes faktisch nicht genutzt werden.

Die zum 31.12.2009 frei verfügbare Liquidität summiert sich ohne die projektbezogenen Kreditlinien und Kassenguthaben sowie ohne das CP-Programm auf 0,26 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.12.2009
Freie nicht projektbezogene Banklinien	3
Kassenguthaben	253
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	1
Summe	**259**

Die Laufzeiten der Banklinien teilen sich wie folgt auf:

in Mio. €	2010	2011	2012	2013	2014 ff.	Summe
Nicht projektbezogene Banklinien	**0**	**50**	**0**	**100**	**1.350**	**1.500**
davon nicht gezogen	*0*	*0*	*0*	*0*	*3*	*3*
Anzahl Banklinien	0	1	0	1	1	3
Projektbezogene Banklinien	**866**	**116**	**40**	**0**	**43**	**1.065**
davon nicht gezogen	*355*	*41*	*10*	*0*	*33*	*439*
Anzahl Banklinien	10	4	1	0	1	16

Im Geschäftsjahr wurden alle in 2009 und 2010 fälligen nicht projektbezogenen Kreditlinien (0,85 Mrd. Euro) neben Brückenfinanzierungen (0,06 Mrd. Euro) und unbesicherten Darlehen (0,41 Mrd. Euro) mit dem Syndizierten Kredit II umfinanziert.

Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten schwankte zwischen 4,57 % (Anfang 2009) und 4,04 % (Ende 2009). Einen zinserhöhenden Einfluss übten gestiegene Kreditmargen aus, zinssenkend wirkten fallende Euribor/Libor-Einstände und der Abschluss von günstigen Zins-Swaps.

Ein Großteil der Darlehen unterliegt sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV-Kenngrößen (Loan to Value = Verhältnis von Darlehen zum Marktwert des Beleihungsobjekts) und Zinsdeckungskennzahlen bei Objektfinanzierungen sowie Debt-Ratio-Zielvorgaben (Verhältnis Verschuldung zu Vermögen) und Senior-Debt-Regelungen (Verhältnis unbesicherter Kredite zu Summe aller Kredite) bei Konzernkrediten. Aufgrund der komplexen Geschäftsstruktur sind die Covenant-Regelungen sehr detailliert und um Ausnahme-Regelungen (sogenannte Carve-outs) erweitert. Daher ist eine Ableitung aus den Bilanzkennzahlen nicht immer möglich.

2009 wurden im Rahmen regelmäßiger Covenant-Tests keine Verstöße festgestellt. Bei Development-Finanzierungen waren in Folge gestiegener Baukosten aufgrund vertraglicher Regelungen Eigenkapitalnachschüsse in Höhe von 0,17 Mrd. Euro erforderlich. Bei einer Objektfinanzierung über 980 Mio. Euro ist der formale Covenant-Test noch nicht abgeschlossen. Für weitere Informationen dazu verweisen wir auf den Risikobericht im Abschnitt 6.5.3.

Weitere Einzelheiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wie zum Beispiel Fristigkeiten, Währungs-Split sowie Form und Höhe der Besicherungen sind detailliert im Abschnitt 10.2 des Konzernanhangs aufgeführt.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente, die von Bedeutung für die Vermögenslage sind, bestehen nicht.

Für Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf den Abschnitt 10.3 im Konzernanhang. Ausführungen zu den finanzwirtschaftlichen Risiken befinden sich im Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

4.3 Liquidität

Die Kapitalflussrechnung wurde unter Berücksichtigung der „Best Practices Policy Recommendations“ der EPRA erstellt. Die zusammengefasste Fassung stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2009	2008
Cash Flow aus der laufenden Tätigkeit	168,2	277,2
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-31,2	-418,1
Nettozinszahlungen	-165,8	-273,6
Nettosteuerzahlungen	-21,7	-8,1
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-50,5**	**-422,6**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**485,8**	**-410,7**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-204,4**	**772,0**
Veränderung der Zahlungsmittel	**230,9**	**-61,3**
Liquide Mittel zum Stichtag	274,9	44,2

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -422,6 Mio. Euro um 372,1 Mio. Euro auf -50,5 Mio. Euro deutlich verbessert. Verantwortlich hierfür sind insbesondere die im zweiten Halbjahr erfolgreichen Verkäufe von ausgewählten Projektentwicklungen. Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit ist weiterhin geprägt durch die laufenden Investitionen in Projektentwicklungen. Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von -273,6 Mio. Euro um 107,8 Mio. Euro auf -165,8 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich hierfür waren neben der günstigen Zinsentwicklung auch die im Geschäftsjahr vorgenommene deutliche Reduzierung der Finanzschulden um 243,0 Mio. Euro.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 485,8 Mio. Euro enthält primär die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (636,0 Mio. Euro) sowie einer Tranche der Beteiligung am IVG Kavernenfonds. Diesen stehen Auszahlungen für laufende Investitionen insbesondere in Kavernen im Bau gegenüber.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von 772,0 Mio. Euro auf -204,4 Mio. Euro deutlich verringert. Ursache hierfür sind insbesondere Rückzahlungen von fälligen Commercial Papers sowie Zwischenfinanzierungen. Aus der im vierten Quartal erfolgten Kapitalerhöhung konnte IVG nach Abzug von Transaktionskosten einen Mittelzufluss von 70,6 Mio. Euro erzielen.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 1,1 gegenüber 2,6 im Vorjahr. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf das im Vorjahr im Konzern-EBIT vor Wertänderungen ausgewiesene Ergebnis aus der Kavernentransaktion zurückzuführen. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

4.4 Vermögenslage

Vermögensstruktur

in Mio. €		31.12.2009	31.12.2008	Veränd. in %
Bilanzsumme		7.393,4	7.875,5	-6,1
Langfristiges Vermögen		5.705,1	6.471,3	-11,8
Kurzfristiges Vermögen		1.688,3	1.404,2	+20,2
Eigenkapital		1.265,1	1.390,9	-9,0
Eigenkapitalquote	in %	17,1	17,7	-3,1
Langfristiges Fremdkapital		4.694,3	4.633,0	+1,3
Kurzfristiges Fremdkapital		1.434,0	1.851,6	-22,6
Finanzschulden		5.254,4	5.599,5	-6,2
Finanzschulden	in %	71,1	71,1	-

Das langfristige Vermögen sank zum 31.12.2009 im Vergleich zum 31.12.2008 von 6,5 Mrd. Euro um 0,8 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro. Hierzu trugen Immobilienverkäufe insbesondere in Paris, London und Helsinki mit einem Gesamtvolumen von 148,1 Mio. Euro bei sowie der Verkauf einer Kaverne an den IVG Kavernenfonds (31,8 Mio. Euro), die Umgliederung aus den Investment Property in das kurzfristige Vermögen aufgrund geplanter Verkäufe (netto -668,6 Mio. Euro) sowie die unrealisierten Marktwertänderungen (+2,8 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen stieg von 1,4 Mrd. Euro um 0,3 Mrd. Euro auf 1,7 Mrd. Euro. Ursache hierfür waren insbesondere die bereits erwähnte Umgliederung aus dem langfristigen in das kurzfristige Vermögen sowie die laufenden Investitionen in die Vorräte (432,9 Mio. Euro) gemindert um Bewertungseffekte auf das Vorratsvermögen (-157,2 Mio. Euro) sowie der Anstieg der Zahlungsmittel (222,7 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte der Abgang von Investment Property von 531,8 Mio. Euro (davon im Rahmen der Platzierung des „IVG Protect Fonds“: 322,9 Mio. Euro) sowie die erfolgten Veräußerungen von Projektentwicklungen (338,3 Mio. Euro) insbesondere in Mailand und Budapest. Insgesamt sank die Bilanzsumme von 7,9 Mrd. Euro um 0,5 Mrd. Euro auf 7,4 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital sank primär aufgrund des negativen Konzernergebnisses (-158,0 Mio. Euro) sowie der ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting (-12,1 Mio. Euro) und der Verzinsung des Hybrids (-32,0 Mio. Euro) von 1,39 Mrd. Euro um 0,12 Mrd. Euro auf 1,27 Mrd. Euro. Aus der Kapitalerhöhung konnte nach Abzug von Transaktionskosten ein Erlös von 70,6 Mio. Euro erzielt werden. Die buchmäßige Eigenkapitalquote sank entsprechend von 17,7 % im Vorjahr auf 17,1 %.

Das langfristige Fremdkapital blieb im Berichtsjahr bei 4,7 Mrd. Euro nahezu unverändert. Das kurzfristige Fremdkapital konnte hingegen von 1,8 Mrd. Euro um 0,4 Mrd. Euro auf 1,4 Mrd. Euro reduziert werden. Verantwortlich hierfür war insbesondere der Rückgang der Bankverbindlichkeiten von 5,2 Mrd. Euro um 0,2 Mrd. Euro auf 4,96 Mrd. Euro, der auf die Realisierung des Verkaufsprogramms zurückzuführen ist.

Der Net Asset Value (NAV) sank entsprechend der Eigenkapitalveränderung von 8,51 Euro je Aktie zum 31.12.2008 auf 6,86 Euro je Aktie zum 31.12.2009. Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der Net Asset Value von 12,70 Euro je Aktie auf 9,95 Euro je Aktie.

Das sonstige außerbilanzielle Vermögen ist von nur marginaler Bedeutung. Es befindet sich in nicht konsolidierten und inaktiven Gesellschaften sowie in Vorratsgesellschaften. Alle wesentlichen Aktivitäten sind in der Konzernbilanz abgebildet.

5 Weitere Angaben

5.1 Vergütungsbericht

Nach den intensiven öffentlichen Diskussionen über die Angemessenheit der Vergütung von Vorständen und Führungskräften hat der Gesetzgeber mit dem VorstAG Regelungen erlassen, die dazu führen sollen, dass bei der Vergütung von Vorständen verstärkt Anreize für eine langfristige Unternehmensentwicklung gesetzt werden.

Diese Entwicklung und die Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex, das Vergütungsmodell regelmäßig zu überprüfen, haben Aufsichtsrat und Vorstand der IVG Immobilien AG zum Anlass genommen, das bestehende Vergütungsmodell zu überprüfen und zu verbessern. Dabei wurde neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften insbesondere das Ziel verfolgt, stärker die Erfolge zu incentivieren, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes führen. Der Aufsichtsrat hat über das neue Vergütungsmodell im Dezember 2009 beraten und dessen Einführung beschlossen.

5.1.1 Vergütung des Vorstands nach dem neuen Vergütungsmodell

Das von dem Aufsichtsrat beschlossene neue Vergütungsmodell gilt grundsätzlich ab dem Geschäftsjahr 2010 und weist gegenüber dem alten Modell deutliche Verbesserungen auf. Die Vergütung von Vorstand und Führungskräften erfolgt auf Basis des gleichen Vergütungsmodells.

Im Gegensatz zum alten Vergütungsmodell wird die Tantieme der Vorstände nicht nur für das Erreichen eines unternehmensbezogenen Ziels, sondern auch für das Erreichen von persönlichen Zielen gewährt, die der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied individuell festlegt. Ferner wird die Tantieme auf das zweifache des Tantiemerichtwertes begrenzt und zum Teil in begrenzte Aktienerwerbsrechte umgewandelt, für die nach drei Jahren IVG Aktien zugeteilt werden. Hierdurch werden verstärkt die persönliche Leistung sowie eine nachhaltige Unternehmensentwicklung incentiviert.

Auch die variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung wurde verbessert. Der Erdienungszeitraum des neuen Performance Cash Plans wurde um ein Jahr auf vier Jahre erhöht. Ferner werden mit der Steigerung des Net Asset Values (NAV) und der Funds from Operations (FFO) verstärkt Ziele incentiviert, die zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung beitragen.

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte besteht gemäß dem neuen Vergütungsmodell aus den Vergütungselementen fixe Vergütung, variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung sowie variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung.

Fixe Vergütung

Als fixe Vergütung erhalten die Mitglieder des Vorstands sowie Führungskräfte ein monatliches Grundgehalt sowie einen Dienstwagen. Die Grundvergütung von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro und von Herrn Dr. Reul 300.000,00 Euro pro Jahr.

Als Leistungen nach Beendigung der Tätigkeit erhalten die Führungskräfte hauptsächlich eine Pensionszusage. Die Grundsätze zur Gewährung dieser Leistungen an die Mitglieder des Vorstands haben sich mit dem neuen Vergütungsmodell nicht geändert. Deshalb wird auf die Ausführungen zur aktuellen Vergütung des Geschäftsjahres 2009 verwiesen.

Variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung

Als kurzfristig variable Vergütung wird eine Tantieme gewährt. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Ausgangswert der Tantiemeberechnung ist der vertraglich vereinbarte Tantiemerichtwert, der einer Zielerreichung von 100 % entspricht. Bei der Berechnung der Tantieme werden unternehmensbezogene und persönliche Ziele mit jeweils 50 % gewichtet. Die gesamte Tantieme ist auf 200 % des Tantiemerichtwertes begrenzt (Tantieme-Cap).

Grundsätzlich wird die Tantieme im Monat der Hauptversammlung ausgezahlt. Mitgliedern des Vorstands und Führungskräften, die direkt an den Vorstand berichten, wird abweichend davon nur der auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallene Teil der Tantieme im Monat der Hauptversammlung ausgezahlt.

Der für die Erreichung der Unternehmensziele gewährte Teil der Tantieme wird für diesen Personenkreis in beschränkte Aktienerwerbsrechte umgewandelt. Die Ermittlung der Anzahl der Aktienerwerbsrechte erfolgt durch Division der anteiligen Tantieme durch den durchschnittlichen Aktienkurs der IVG 30 Handelstage vor und nach der Hauptversammlung.

Nach einer Wartezeit von drei Jahren werden für die Aktienerwerbsrechte IVG Aktien zugeteilt. Bei einem vorzeitigen Ausscheiden wird eine zeitanteilige Kürzung vorgenommen.

Der Tantiemerichtwert von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro und von Herrn Dr. Reul 300.000,00 Euro pro Jahr. Die persönlichen Ziele für jedes Mitglied des Vorstands werden vom Aufsichtsrat festgelegt.

Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Als variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung wird eine Teilnahme am neu konzipierten Performance Cash Plan gewährt. Teilnahmeberechtigt sind die Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Führungskräfte, mit denen die Teilnahme an dem Performance Cash Plan vertraglich vereinbart ist.

Darüber hinaus hat der Vorstand die Möglichkeit, unabhängig von einer vertraglichen Vereinbarung weiteren Mitarbeitern und Führungskräften eine Teilnahme zu gewähren.

Die Laufzeit eines Performance Cash Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet nach vier vollen Jahren. Die Laufzeit des Performance Cash Plans 2009 beginnt am 01.06.2009 und endet am 31.05.2013. Zukünftig ist die Teilnahme an dem Plan von einem verpflichtenden Eigeninvestment in Aktien der IVG abhängig.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswertes. Durch Multiplikation dieses Ausgangswertes mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf des Performance Zeitraums von vier Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren:

- 1. Performance-Indikator (Aktionärssicht):
  Performance der IVG Aktie gegenüber dem
  „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“

- 2. Performance-Indikator (Ergebnissicht):
  Steigerung des FFO I pro Aktie gegenüber dem Planansatz

- 3. Performance-Indikator (Vermögenssicht):
  Steigerung des adjustierten NAV pro Aktie
  gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt bei Auflage auf Basis der jeweils aktuellen, durch den Aufsichtsrat genehmigten dreijährigen Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Der Ausgangswert von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro und von Herrn Dr. Reul 300.000,00 Euro pro Jahr.

Insgesamt überwiegt bei der variablen Vergütung die langfristige Anreizwirkung, da neben dem Performance Cash Plan auch die variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung mit den beschränkten Aktienerwerbsrechten eine langfristige Anreizkomponente beinhaltet.

5.1.2 Vergütung des Vorstands nach dem bisherigen Vergütungsmodell

Vergütung des Vorstands 2009

Grundsätzlich erfolgt die Vergütung im Jahr 2009 noch auf Basis des bisher für die Vorstände geltenden Vergütungsmodells. Der Aufsichtsrat hat jedoch beschlossen, dass für 2009 als variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung nicht wie in Vorjahren Performance Shares, sondern die Teilnahme am neu konzipierten Performance Cash Plan gewährt wird.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder erfolgt leistungsorientiert und besteht aus fixen und variablen Vergütungskomponenten.

Die **fixe Vergütungskomponente** der Mitglieder des Vorstands besteht aus der monatlich ausgezahlten Grundvergütung, den sonstigen Bezügen sowie den Pensionszusagen. Die sonstigen Bezüge bestehen im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung.

Als **variable Vergütungskomponente mit kurzfristiger Anreizwirkung** erhält jedes Mitglied des Vorstands (letztmalig für 2009) eine Tantieme in Abhängigkeit von dem Ergebnis vor Steuern. Herr Dr. Niesslein, der Sprecher des Vorstands, erhält eine Tantieme in Höhe von 0,5 %, Herr Dr. Kottmann, der bis zum 31.05.2009 als Finanzvorstand tätig war und Herr Prof. Dr. Schäfers, der diese Funktion zum 01.02.2009 übernommen hat, erhalten eine zeitanteilige Tantieme in Höhe von 0,4 % und die Herren Dr. Reul und Barth in Höhe von 0,35 % des Konzernergebnisses vor Ertragsteuern zuzüglich der sonstigen Steuern, mindestens jedoch 100.000,00 Euro bzw. 150.000,00 Euro (Herr Prof. Dr. Schäfers) jährlich.

Als **variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung** wurde den Mitgliedern des Vorstands die Teilnahme am neuen Performance Cash Plan gewährt. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, dass die Ausgangswerte für den Performance Cash Plan den ab 2010 geltenden individuellen Tantiemerichtwerten entsprechen sollen. Für Herrn Dr. Niesslein beträgt der Ausgangswert 430.000,00 Euro, für Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro und für Herrn Dr. Reul 300.000,00 Euro. Die zugeteilten Ausgangswerte können sich gemäß dem neuen Performance Cash Plan über die Laufzeit bis 2013 maximal verdoppeln.

Darüber hinaus wurde für die Herren Dr. Niesslein und Prof. Dr. Schäfers als Anerkennung für ihre besondere Leistung im vergangenen Jahr und als Anreiz, den begonnenen Weg mit unvermindertem Einsatz fortzusetzen, der gewährte Ausgangswert zusätzlich einmalig um 300.000,00 Euro (Herr Dr. Niesslein) bzw. 200.000,00 Euro (Herr Prof. Dr. Schäfers) erhöht. Für diesen Erhöhungsbetrag gelten dieselben Regelungen wie für den neuen Performance Cash Plan mit den Ausnahmen, dass der Performance-Multiplikator lediglich zwischen 1 und 2 variieren kann und dass der Anspruch auch dann bestehen bleibt, wenn die Berechtigten vor Ablauf des Plans aus der IVG Immobilien AG ausgeschieden sind.

Einzelheiten zu dem neuen Performance Cash Plan sind im vorhergehenden Abschnitt zum neuen Vergütungsmodell sowie im Abschnitt 12.12 des Konzernanhangs aufgeführt.

Für die einzelnen Mitglieder des Vorstands ergibt sich für das Jahr 2009 (2008) folgende Gesamtvergütung:

in €	Grundvergütung	Tantieme	Sonstige Bezüge	Zeitwert der Performance-Pläne zum Ausgabezeitpunkt	Gesamtvergütung
Barth bis 31.12.09	280.000,00 (280.000,00)	100.000,00 (100.000,00)	12.520,68 (11.593,20)	0,00 (79.776,00)	392.520,68 (471.369,20)
Dr. Kottmann bis 31.05.09	144.897,50 (350.000,00)	41.666,67 (100.000,00)	6.525,40 (15.009,60)	0,00 (99.720,00)	193.089,57 (564.729,60)
Dr. Niesslein	430.000,00 (71.667,00)	100.000,00 (16.666,67)	11.469,00 (1.108,00)	651.987,00 (0,00)	1.193.456,00 (89.441,67)
Dr. Reul	300.000,00 (300.000,00)	100.000,00 (100.000,00)	13.546,56 (13.036,71)	242.370,00 (79.776,00)	655.916,56 (492.812,71)
Dr. Schäfers ab 01.02.09	320.837,00 (0,00)	150.000,00 (0,00)	30.128,62 (0,00)	485.825,00 (0,00)	986.790,62 (0,00)
Summe	**1.475.734,50 (1.001.667,00)**	**491.666,67 (316.666,67)**	**74.190,26 (40.747,51)**	**1.380.182,00 (259.272,00)**	**3.421.773,43 (1.618.353,18)**

Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtvergütung wurde die Teilnahme am neuen **Performance Cash Plan** mit dem Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt berücksichtigt. Die Bezüge von Herrn Dr. Kottmann wurden zeitanteilig bis zum Ausscheiden aus dem Vorstand der IVG Immobilien AG berücksichtigt.

Der Bestand der an die Mitglieder des Vorstands bislang in Vorjahren ausgegebenen **Performance Shares** hat sich wie folgt entwickelt:

	Bestand 01.01.2009	Ausgegeben 2009	Ausgezahlt 2009	Verfallen 2009	Bestand 31.12.2009
Barth	34.083	0	0	34.083	0
Dr. Kottmann	55.250	0	0	15.250	40.000
Dr. Reul	44.681	0	0	12.681	32.000
Gesamt	**134.014**	**0**	**0**	**62.014**	**72.000**

Die in 2006 gewährten Performance Shares sind in 2009 verfallen, da die vereinbarten Ziele nicht erreicht wurden.

Für 2009 ergibt sich aus den bestehenden Performance Share Plänen und aus der Teilnahme am neuen Performance Cash Plan 2009 folgender Aufwand (-) bzw. Ertrag (+): Herr Dr. Niesslein -93.878,34 Euro, Herr Dr. Reul -33.214,95 Euro (2008: +109.335,34 Euro), Herr Barth +3.086,01 Euro (2008: +28.202,21 Euro), für Herr Dr. Kottmann -49,79 Euro (2008: +178.864,73 Euro) und Herr Prof. Dr. Schäfers -69.924,02 Euro.

Gemäß der mit Herrn Dr. Kottmann geschlossenen Aufhebungsvereinbarung vom 13.05.2009 erhielt Herr Dr. Kottmann bis zum 31.12.2009 seine Fixgehaltsbezüge und eine Tantieme in Höhe von 100.000,00 Euro. Laut Aufhebungsvereinbarung besteht weiterhin ein Anspruch auf die gewährten Performance Shares der Pläne 2007 und 2008. Ab dem 01.01.2010 steht Herrn Dr. Kottmann ein Übergangsgeld in Höhe von 50 % der letzten Jahresfixbezüge, das heißt in Höhe von 175.000,00 Euro p. a. zu. Hierauf werden anderweitige Verdienste in voller Höhe angerechnet.

Gemäß der mit Herrn Barth geschlossenen Aufhebungsvereinbarung vom 18.12.2009 erhält Herr Barth grundsätzlich bis zum 31.12.2010, maximal bis zum 30.06.2011 weitere Fixgehaltsbezüge, sofern er nicht eine andere Erwerbstätigkeit aufnimmt. Ein Anspruch auf eine Tantieme besteht ab dem Jahr 2010 für Herrn Barth nicht mehr. Weiterhin besteht auch kein Anspruch mehr auf die gewährten Performance Shares der Pläne 2007 und 2008.

Zusagen bei vorzeitiger Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Mit den Herren Dr. Niesslein und Prof. Dr. Schäfers ist vereinbart, dass ihnen im Falle der Beendigung der Vorstandsbestellung vor Vertragsablauf, ohne dass ein wichtiger Grund oder ein Kontrollwechsel besteht, eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge, vermindert um einen Abschlag von 25 %, zusteht. Die Abfindung beträgt höchstens das Zweifache der Gesamtjahresvergütung (Abfindungs-Cap). Maßgeblich für die Berechnung der Abfindung und des Abfindungs-Cap ist die Gesamtvergütung für das letzte volle Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden aus dem Vorstand, wie sie im Vergütungsbericht ausgewiesen wird, unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr.

Wird der Vertrag im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel bei der Gesellschaft (Change of Control) vorzeitig beendet, erhält Herr Dr. Niesslein als Vertragsabgeltung eine Einmalzahlung in Höhe seiner für die Zeit vom Wirksamwerden der Beendigung des Dienstvertrags bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge, gekürzt um 25 %. Die Vertragsabgeltung beträgt – nach Kürzung um 25 % – mindestens das Zweifache und höchstens das Dreifache einer Jahresgesamtvergütung.

Die Vorstandsmitglieder haben folgende **Versorgungszusagen**:

Altersrente

Für Herrn Dr. Kottmann beträgt der vertragliche Pensionsanspruch 50 % der vollen Fixbezüge.

Für die Herren Dr. Niesslein, Reul und Barth wurde eine beitragsbezogene, an die Höhe der fixen Bezüge gebundene Zusage vereinbart.

Die Versorgungszusagen werden grundsätzlich mit Vollendung des 65. Lebensjahres fällig.

Scheiden die Herren Dr. Niesslein, Dr. Reul und Barth vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, bleibt ihre bis zu diesem Zeitpunkt erworbene Anwartschaft erhalten, sofern diese unverfallbar ist. Im Falle der vorgezogenen Altersrente wird die bis dahin erworbene Rentenanwartschaft um 0,5 % für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme gekürzt.

Aufgrund der Sondersituation als beurlaubter Universitätsprofessor zahlt IVG für Herrn Prof. Dr. Schäfers einen sogenannten Versorgungszuschlag an das Land Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg, und führt somit dessen dort bestehende Altersversorgung fort.

Die IVG passt jeweils zum 01.01. eines Jahres laufende Ruhegehaltszahlungen entsprechend der Inflationsrate (Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushaltes) an. Anwartschaften, die nach einem vorzeitigen Ausscheiden aus der IVG bestehen, werden nicht dynamisiert oder angepasst.

Die Pensionsaufwendungen (Service Cost) des Geschäftsjahres 2009 betragen für Herrn Dr. Niesslein 240.518,00 Euro (2008: 20.748,00 Euro), für Herrn Dr. Reul 58.557,00 Euro (2008: 38.864,00 Euro), für Herrn Barth 233.775,00 Euro (2008: 28.566,00 Euro) und für Herrn Prof. Dr. Schäfers 30.128,62 Euro und für Herrn Dr. Kottmann 870.170,00 Euro (2008: 72.414,00 Euro).

Invalidenrente

Scheidet ein Vorstandsmitglied nach Ablauf der Wartezeit und vor Inanspruchnahme des Ruhegehaltes aus der IVG aus, weil es – wie von ihm durch ein amtsärztliches Gutachten nachgewiesen worden ist – berufsunfähig, bzw. vermindert erwerbsfähig ist, so hat es für die Dauer der Berufsunfähigkeit bzw. verminderten Erwerbsfähigkeit Anspruch auf eine monatliche Rente.

Für die Herren Dr. Niesslein, Dr. Reul und Barth besteht der Anspruch in Höhe der bis zum Eintritt der Erwerbsminderung erworbenen Rentenbausteine.

Hinterbliebenenrente

Die Hinterbliebenenrente beträgt maximal 100 % des Ruhegehaltes des Vorstandsmitglieds. Bei Ausscheiden vor dem 65. Lebensjahr auf Wunsch des Vorstandsmitglieds beträgt die Hinterbliebenenrente maximal 100 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds erhält dessen Ehefrau eine lebenslange Witwenrente in Höhe von 60 % der Rente, die das Vorstandsmitglied bezog oder bezogen hätte, wenn es zum Zeitpunkt seines Todes berufsunfähig geworden wäre, bzw. 60 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds haben die hinterbliebenen Kinder Anspruch auf Waisenrente. Bei den Herren Dr. Niesslein, Dr. Reul und Barth beträgt die Waisenrente für jede Halbwaise 20 % und für jede Vollwaise 40 % der Witwen- bzw. Witwerrente. Waisenrentenberechtigt sind eigene Kinder, Stief- und Pflegekinder, die beim Tod des Vorstandsmitglieds weder in einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis stehen noch das 18. Lebensjahr vollendet haben. Für ein Kind, das sich nach Vollendung des 18. Lebensjahres noch in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet, den gesetzlichen Grundwehrdienst oder zivilen Ersatzdienst

leistet, oder infolge körperlicher oder geistiger Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten, wird die Waisenrente bis zum Ende dieser Zeit, längstens jedoch bis zur Vollendung des 25. bzw. 27. Lebensjahres gewährt.

Etwaige Invaliden- und Hinterbliebenenansprüche ergeben sich im Falle von Herrn Prof. Dr. Schäfers aus seiner vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg.

Zum 31.12.2009 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Vorstands.

Gesamtbezüge für ehemalige Organmitglieder und deren Hinterbliebene

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 2.521.418,23 Euro (2008: 961.149,48 Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf 14.504.600,00 Euro (2008: 10.143.413,00 Euro). Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder enthalten den Aufwand von 1.110.038 Euro aus der Verpflichtung zur Zahlung eines Übergangsgeldes (Termination Benefit) für Herrn Dr. Kottmann bis zu seinem 60. Lebensjahr.

Vergütung des Aufsichtsrats in 2009

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in § 16 der Satzung der IVG Immobilien AG geregelt. Sie trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft Rechnung.

Die Mitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung von 20.000,00 Euro sowie eine variable Vergütung von 500,00 Euro pro 1 Cent, um die das Konzernergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 50 Cent überschreitet. Die variable Vergütung ist auf das Zweifache der festen Vergütung begrenzt.

Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen sowie variablen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung von 2.500,00 Euro. Der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. Die Mitglieder des Nominierungsausschusses erhalten keine zusätzliche Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner für jede Aufsichtsratssitzung und Ausschusssitzung die durch die Ausübung ihres Amtes entstandenen Auslagen erstattet.

in €	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Bierbaum (Vors.)	45.000,00	0,00	45.000,00
Beelitz (Stellv. Vors.)	35.000,00	0,00	35.000,00
Dr. Gaul	22.500,00	0,00	22.500,00
Günther	20.000,00	0,00	20.000,00
Dr. Eckart John von Freyend	20.000,00	0,00	20.000,00
Graf von Krockow	20.000,00	0,00	20.000,00
Lutz	22.500,00	0,00	22.500,00
Merz	22.500,00	0,00	22.500,00
Schäffauer	22.500,00	0,00	22.500,00
Summe	**230.000,00**	**0,00**	**230.000,00**

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug in 2009 insgesamt 0,23 Mio. Euro (2008: 0,23 Mio. Euro). Eine variable Vergütung wurde nicht gezahlt, da ein negatives Konzernergebnis je Aktie erzielt wurde.

Zum 31.12.2009 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Aufsichtrats.

5.2 Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der IVG Immobilien AG beträgt zum 31.12.2009 126.000.000 Euro. Es ist eingeteilt in 126.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 Euro. Jede Aktie gewährt gleiche Rechte und in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Aktionäre nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, welche die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

10 % der Stimmrechte überschreitenden Kapitalbeteiligungen

Die Solidas 3 S.A., Luxembourg, Luxembourg, hält nach Kenntnis des Vorstands seit dem 22.10.2009 direkt 18,41 % der Stimmrechte (23.200.001 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG. In derselben Höhe indirekt beteiligt sind sowohl die Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxembourg, Luxembourg, als auch die SGG S.A., Luxembourg, Luxembourg, als auch die Solidas 2 S.A., Luxembourg, Luxembourg, denen die Stimmrechte der Solidas 3 S.A., Luxembourg, Luxembourg, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 WpHG zugerechnet werden.

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hält nach Kenntnis des Vorstands seit dem 22.10.2009 direkt 14,39 % der Stimmrechte (18.133.651 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der IVG Immobilien AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der IVG Immobilien AG bestimmen sich nach den §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung der IVG Immobilien AG.

Die Änderung der Satzung der IVG Immobilien AG wird von der Hauptversammlung mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals beschlossen; für eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens ist jedoch eine Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Der Aufsichtsrat ist nach § 17 der Satzung der IVG Immobilien AG befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen

Die IVG Immobilien AG verfügt über genehmigte Kapitalien im Gesamtbetrag von bis zu 48,0 Mio. Euro.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13.05.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 24.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I).

Dabei ist den Aktionären ein Recht auf den Bezug der neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich der Dividendenberechtigung der neuen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Werden aufgrund dieser Ermächtigung mehrmalig Vorzugsaktien (z. B. in mehreren Tranchen) ausgegeben, so ist der Vorstand ermächtigt, weitere Vorzugsaktien (mit oder ohne Stimmrecht) auszugeben, die den früher ausgegebenen Vorzugsaktien bei der Verteilung des Gewinns oder des Gesellschaftsvermögens vorgehen oder gleichstehen.

Der Vorstand wurde ferner durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13.05.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu 24.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III).

Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen ist den Aktionären ein Recht auf den Bezug der neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Darüber hinaus ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen auszuschließen, um neue Aktien im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung eines bestehenden Anteilsbesitzes, oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, auszugeben. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich der Dividendenberechtigung der neuen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Werden aufgrund dieser Ermächtigung mehrmalig Vorzugsaktien (z.B. in mehreren Tranchen) ausgegeben, so ist der Vorstand ermächtigt, weitere Vorzugsaktien (mit oder ohne Stimmrecht) auszugeben, die den früher ausgegebenen Vorzugsaktien bei der Verteilung des Gewinns oder des Gesellschaftsvermögens vorgehen oder gleichstehen.

Neben diesen genehmigten Kapitalien bestehen zwei bedingte Kapitalien. Das Grundkapital ist zum einen um 8.654.262 Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Erfüllung der am 29.03.2007 von der Gesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 10 Jahren; der Wandlungspreis beträgt aktuell 45,65 Euro. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Zum anderen ist das Grundkapital um bis zu 22 Mio. Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24.05.2007 ausgegeben werden. Unter dieser Ermächtigung können Options- und Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 1.500 Mio. Euro bis zum 23.05.2012 begeben werden. Die Ermächtigung erlaubt auch Konzerngesellschaften der Gesellschaft Options- und Wandelschuldverschreibungen auszugeben und gibt der Gesellschaft insoweit die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats hierfür die Garantie zu übernehmen und Aktien zu gewähren, um die daraus resultierenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte zu erfüllen.

Die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen – deren Laufzeit längstens 20 Jahre betragen sollen – sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats und unter bestimmten weiteren Voraussetzungen das Bezugsrecht auszuschließen,

- soweit die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen gegen eine Barzahlung ausgegeben werden und der Ausgabepreis den theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall dürfen sich die Wandel- bzw. Optionsrechte jedoch nur auf einen anteiligen Betrag von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung bestehenden oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals beziehen. Auf diese Grenze von 10 % sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit der Ermächtigung bis zur nach § 186 Abs. 3 S. 4 AktG bezugsfreien Ausgabe der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (i) als eigene Aktien unter entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden oder (ii) aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben werden; oder

- um Spitzenbeträge auszunehmen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben oder

- wenn dieser Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von im Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bereits ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandel- bzw. Optionsrechts als Aktionär zustehen würde.

Der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis für eine nennbetragslose Stückaktie der Gesellschaft mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1 Euro muss dabei

- entweder 130 % des Börsenkurses der IVG Aktie in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse am letzen Börsentag vor dem Tag der Beschlussfassung des Vorstands über die Begebung der Emission entsprechen

- oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – 130 % des auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitts der Börsenkurse der IVG-Aktien in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse an den Tagen, an denen die Bezugsrechte der Emission gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Handelstage entsprechen.

Unter gewissen Umständen ist den Inhabern der Wandlungs- bzw. Optionsrechte unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG ein Verwässerungsschutz zu gewähren.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 13.11.2010 Aktien der Gesellschaft, gleich welcher Gattung, zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise, in letzterem Fall auch mehrmals, ausgeübt werden. Sie kann auch ausgeübt werden durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem Tag des Erwerbs um nicht mehr als 5 Prozent über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 Prozent über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über das formelle Angebot entscheidet. Im Falle einer Angebotsanpassung, die zulässig ist, wenn sich nach Veröffentlichung des Angebots erhebliche Abweichungen vom maßgeblichen Kurs ergeben, ist Stichtag der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über die formelle Anpassung entscheidet. Das Volumen des öffentlichen Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In diesen Fällen ist ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Erfolgt der Erwerb mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten, legt der Vorstand der IVG Immobilien AG eine Kaufpreisspanne je Aktie fest, innerhalb derer Offerten gegeben werden können. Die Kaufpreisspanne kann angepasst werden, wenn sich während der Angebotsfrist erhebliche Abweichungen vom Kurs zur Zeit der Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten ergeben. Der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis je Aktie, den die Gesellschaft aufgrund der eingegangenen Verkaufsofferten ermittelt, darf den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 Prozent über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft endgültig formell über die Annahme der Verkaufsofferten entscheidet. Das Volumen der Annahme kann begrenzt werden. Sofern von mehreren gleichartigen Verkaufsofferten wegen der Volumenbegrenzung nicht sämtliche angenommen werden können, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In diesen Fällen ist ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Der Vorstand ist ermächtigt, die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien der Gesellschaft – neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre – mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die für den Zeitraum zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen auch vorab als Höchstbetragsermächtigung erteilt werden kann, zu folgenden Zwecken zu verwenden:

1. Veräußerung von Aktien der Gesellschaft in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre, sofern die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den durchschnittlichen Börsenpreis von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung ist beschränkt auf die Veräußerung von Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Höchstgrenze von 10 Prozent des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden oder die zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder einer Options- oder Wandlungspflicht auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden;

2. Übertragung von Aktien der Gesellschaft an Dritte im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft;

3. Nutzung eigener Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats anstelle neuer Aktien aus bedingtem Kapital zur (teilweisen) Erfüllung der Verpflichtungen aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf Grundlage bestehender oder zukünftiger Ermächtigungen der Hauptversammlung begeben wurden oder werden;

4. Im Falle einer Veräußerung eigener Aktien durch Angebot an alle Aktionäre oder einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht: Übertragung von Aktien an Inhaber der von der IVG Immobilien AG oder von einem von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmen ausgegebenen Options- oder Wandlungsrechten oder entsprechenden Options- oder Wandlungspflichten, um ihnen Bezugsrechte oder bezugsrechtsgleiche Rechte aus Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten zustehen würde;

5. Einziehung von Aktien der Gesellschaft, ohne dass die Einziehung und die Durchführung der Einziehung eines weiteren Beschlusses der Hauptversammlung bedürfen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung um den auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand wird ermächtigt, in diesem Fall die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Die Ermächtigungen zur Verwendung der erworbenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Sie erfassen auch die Verwendung von Aktien der Gesellschaft, die aufgrund von § 71d Satz 5 AktG oder durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens erworben werden.

Bei Verwendung eigener Aktien gemäß den vorab in Ziffern 1., 2., 3. und 4. genannten Ermächtigungen wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung der eigenen Aktien durch Angebot an alle Aktionäre das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels der Unternehmenskontrolle

Wesentliche Finanzierungsverträge der IVG Immobilien AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere sind die Darlehensgeber berechtigt, die Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fällig zu stellen. Ein Kontrollwechsel wird in diesen Vereinbarungen definiert als eine Übernahme von mehr als 50 % der Stimmrechte an der IVG Immobilien AG. Sollte ein Gläubiger aufgrund eines Kontrollwechsels eines der Darlehen fällig stellen, wäre die IVG Immobilien AG zur unmittelbaren Rückzahlung der Darlehen verpflichtet.

Entschädigungsvereinbarungen der IVG Immobilien AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Mit Herrn Dr. Niesslein wurde eine sogenannte „Change-of-Control"-Regelung vereinbart. Danach hat er das Recht, sein Amt als Mitglied und Sprecher des Vorstands innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten niederzulegen sowie die Beendigung seines Dienstvertrages unter Gewährung einer Einmalzahlung zu verlangen, sofern die Unabhängigkeit des Unternehmens durch den Erwerb der Kontrolle durch einen Aktionär oder Dritten gefährdet ist und die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens durch den Vorstand daher wesentlich beeinträchtigt ist.

Solange das Wohl der Gesellschaft den Verbleib von Herrn Dr. Niesslein im Vorstand erfordert, kann der Aufsichtsrat jedoch die Fortführung seines Amtes bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Bekanntwerden des Kontrollerwerbs verlangen.

Ein Kontrollerwerb im Sinne dieser Regelung liegt vor, wenn nach seiner Bestellung zum Sprecher des Vorstands der IVG ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre oder Dritte mindestens 30 % der vorhandenen Stimmrechte (§ 29 WpÜG) oder sonst einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft erwerben. Beherrschender Einfluss besteht auch, wenn der oder die gemeinsam handelnden Aktionäre oder Dritten in drei aufeinanderfolgenden Hauptversammlungen einen Stimmrechtsanteil von mehr als der Hälfte des präsenten stimmberechtigten Kapitals halten; das gilt nicht, wenn der Stimmrechtsanteil dieser Aktionäre im Wesentlichen schon im Zeitpunkt der Bestellung zum Sprecher des Vorstands der IVG bestand.

Bei der Beendigung erhält Herr Dr. Niesslein als Vertragsabgeltung eine Einmalzahlung in Höhe seiner für die Zeit vom Wirksamwerden der Beendigung des Dienstvertrages bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge, gekürzt um 25 %. Die Vertragsabgeltung beträgt – nach der Kürzung um 25 % – höchstens das Dreifache und mindestens das Zweifache einer Jahresgesamtvergütung.

Im Übrigen gibt es derzeit im IVG-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.

5.3 Mitarbeiter

Qualifikation und Entwicklung sichern den Erfolg

Der Erfolg unseres Unternehmens hängt maßgeblich von den fachlichen und persönlichen Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab. Von ihnen werden die wesentlichen und wertschöpfenden Leistungen erbracht. Wir verfolgen daher eine Personalpolitik, die darauf ausgerichtet ist, Potenziale zu erkennen sowie Leistung und Entwicklung zu fördern. Wir setzen auf eine moderne und offene Unternehmenskultur, eigenverantwortliche Mitarbeiter und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Zahl der Mitarbeiter sank leicht im Vergleich zum Vorjahresstichtag

Zum 31.12.2009 beschäftigte der IVG-Konzern 654 Mitarbeiter (Vorjahr: 672). Darunter fallen auch Teilzeitkräfte. Ausgenommen hiervon sind Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, zum Beispiel aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Mitarbeiter insgesamt um 18 Personen oder rund 2,68 %. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte betrug die Zahl der Mitarbeiter 621,6 (Vorjahr: 643,7). Die Zahl der Auszubildenden und Trainees betrug 27 (Vorjahr: 23).

Bezogen auf die Bereiche ergaben sich unterschiedliche Veränderungen:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränd.
Gesamt	**654**	**672**	**-18**
Investment	8	4	4
Funds	158	156	2
Development	57	81	-24
Caverns	74	69	5
Asset Management	217	238	-21
Zentralbereiche	140	124	16

Auf Basis von „full-time equivalent employees“ (FTE) ergaben sich folgende Veränderungen:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränd.
Gesamt	**621,6**	**643,7**	**-22,1**
Investment	8,0	4,0	4,0
Funds	152,5	147,6	4,9
Development	54,7	78,4	-23,7
Caverns	70,5	67,6	2,9
Asset Management	204,6	227,8	-23,2
Zentralbereiche	131,3	118,3	13,0

Der Rückgang der Anzahl der Mitarbeiter im Bereich Asset Management resultiert hauptsächlich aus Übergängen von Mitarbeitern der Zentralen Dienste in den Zentralbereich Personal. Im Geschäftsbereich Development sank die Zahl der Mitarbeiter insbesondere aufgrund von Übergängen in verschiedene Zentralbereiche sowie durch die Schließung von Niederlassungen.

Angebot zur Mitarbeiterbeteiligung

IVG hat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in 2009 das Beteiligungsmodell IVG-Arbeitnehmerdarlehen angeboten, mit dem wir die partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken und fördern.

Das IVG-Arbeitnehmerdarlehen ist eine Möglichkeit der kursrisikofreien Vermögensbildung. Die Mitarbeiter stellen der IVG Kapital zur Verfügung, das durch einen steuerfreien Zuschuss und Zinsen bei einer jeweiligen Laufzeit von sechs Jahren eine Rendite von rund 9,8 % erbringt.

Maßnahmen zur Personalentwicklung

Im vergangenen Jahr haben wir wesentliche Instrumente der strategischen Personalentwicklung neu aufgesetzt. Aufbauend auf einer neuen, entwicklungsorientierten Systematik des jährlichen Mitarbeitergesprächs gleichen wir in Personalentwicklungsrunden die Potenziale unserer Mitarbeiter mit den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an ihre Kompetenzen ab. Dadurch können wir unseren Mitarbeitern bedarfsgerechte Entwicklungsangebote machen und sichern eine nachhaltige Personal- und Nachfolgeplanung.

Der regelmäßige konstruktive Austausch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und die bedarfsgerechte Förderung ihrer Potenziale ist eine wesentliche Aufgabe unserer Führungskräfte. Der kontinuierliche Ausbau von Führungskompetenzen ist somit ein wesentlicher Eckpfeiler unserer Managemententwicklung. Im vergangenen Jahr haben wir den ersten grundlegenden Baustein eines neuen unternehmensweiten Führungskräfte-Entwicklungsprogramms für alle IVG-Führungskräfte umgesetzt.

6 Risikomanagement

6.1 Einleitung

Mit der Verabschiedung des neuen Geschäftsmodells hat die IVG Immobilien AG im März 2009 auf das veränderte Miet- und Investmentmarktumfeld reagiert. Die Marktbearbeitung erfolgt seitdem in einer übersichtlichen Konzernstruktur mit den zwei Geschäftsbereichen IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns und IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds sowie einem gestärkten Asset Management als zentraler operativer Serviceeinheit. Das stark risikobehaftete Geschäftsfeld Development wurde in das Segment Investment integriert.

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG sowie insbesondere die Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe 2010 sind stark von den realisierbaren Miet- und Verkaufsrenditen (Exit Yields) abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Erste Signale einer vorsichtigen Entspannung sowohl auf den Finanz- und Kapitalmärkten als auch bei den volkswirtschaftlichen Frühindikatoren sind zwar vereinzelt erkennbar, können aber hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit noch nicht sicher beurteilt werden. Insbesondere die Vermietungsmärkte sind als Nachläufer von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen.

Den nach wie vor bestehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise und ihren Einfluss auf die Miet-, Investitions- und Finanzierungsmärkte begegnet die IVG Immobilien AG durch frühzeitige Risikoerkennung und aktive Gegensteuerung. Um der gewachsenen Bedeutung des Risikomanagements Rechnung zu tragen, hat IVG im Juni 2009 einen neuen Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement eingerichtet.

6.2 Aufbau des Risikomanagements

Das Risiko- und Chancenmanagement dient der Sicherung und Weiterentwicklung des IVG-Konzerns und ist für alle Organisationseinheiten bindend. Der Vorstand ist für die Durchgängigkeit und angemessene Organisation des Risikomanagements verantwortlich.

Der in 2009 neu eingerichtete Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement unterstützt den Vorstand dabei. Das Risikomanagement wurde auch vor dem Hintergrund der Finanz- und Bankenkrise und mit dem Ziel der Risikosensibilisierung überarbeitet, um die relevanten Risiken noch schneller erkennen, bereichsübergreifend aggregieren und frühzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die Frequenz der Risikoberichterstattung wurde für das Geschäftsjahr 2009 von halbjährlich auf quartalsweise umgestellt. Das Risikoreporting der Geschäftsbereiche erfolgt an das zentrale Risiko- und Prozessmanagement. Die quartalsweise Berichterstattung an das Risiko- und Prozessmanagement beinhaltet Risiken, die einen möglichen Vermögens- oder Liquiditätsnachteil von >1,0 Mio. Euro ausmachen. Die Risiken werden hierbei möglichst auf Basis des einzelnen Projektes/Objektes oder der einzelnen Kaverne als kleinster ökonomischer Einheit (köE) bottom-up erfasst. Ergänzende Bestandteile der Risikoberichterstattung sind Simulationen und Szenarioanalysen für die Wertentwicklung der Immobilien, die Exits bei Projektentwicklungen sowie die Finanzplanung.

Zusätzlich zur quartalsweise aufgestellten Risikoberichterstattung hat die IVG Immobilien AG 2009 erstmals eine Risikoinventur auf Basis von Einzelrisiken durchgeführt. Der Schwellenwert liegt hier bei möglichen Vermögens- oder Liquiditätsnachteilen von über 0,5 Mio. Euro.

Schließlich berichten die Geschäftsbereiche unverändert im quartalsweise erfolgenden Standardreporting und in ihren regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken und Chancen. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil >12,5 Mio. Euro betragen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht an den Vorstand.

Die Berichterstattung des Finanzbereichs zur Liquiditätslage des Konzerns und des aktuellen Refinanzierungsbedarfes in Verbindung mit der Margenentwicklung erfolgt nach wie vor in der Regel in den wöchentlich stattfindenden Vorstandsbesprechungen sowie durch Ad-hoc-Meldungen bei entsprechenden Entwicklungen. Dabei wurde die enge Verzahnung mit den Kapitalbedarfsplanungen der Geschäftsbereiche verstärkt. Das Augenmerk auf die Entwicklung von Covenants aus Finanzierungsverträgen wird im Hinblick auf die exogen bedingten Yield Shifts in den Marktwertermittlungen für die Immobilien und den damit verbundenen Reduktionen in den Marktwerten intensiviert.

Die interne Revision ist integraler Bestandteil des prozessunabhängigen Überwachungssystems. Die Prüfungsplanung 2009 umfasste insgesamt 33 Prüfungen, davon 17 mit hoher Priorität. 2009 wurden acht Prüfungen abgeschlossen, eine befindet sich im Status der Berichtserstellung. In Absprache mit dem Vorstand wurden 16 Prüfungen mit geringer Priorität gestrichen bzw. aufgrund von Sonderprüfungen zurückgestellt. Acht Prüfungen wurden in das Jahr 2010 verschoben. Zudem wurden aus Risikogründen drei Sonderprüfungen durchgeführt, von denen eine abgeschlossen wurde und zwei Prüfungen sich im Status der Berichtsabstimmung befinden. Die Revision hat bis zum 31.12.2009 ein Risiko im Bereich Caverns hinsichtlich der termingerechten Fertigstellung der Fondskavernen in der definierten Risikoklasse 1 (Vermögensnachteil >12,5 Mio. Euro) festgestellt. Diesem Risiko wurde aufgrund einer Vertragsanpassung in Bezug auf den Fertigstellungstermin sowie einer Leistungserhöhung im Solprozess entgegengewirkt. Weitere Risiken in den definierten Risikoklassen 1 und 2 (Vermögensnachteil >2,5 Mio. Euro) wurden nicht festgestellt. Bis zum 31.12.2009 wurde noch eine Prüfung aus der Prüfungsplanung 2008 abgeschlossen, da sich deren Bearbeitung bis in das Kalenderjahr 2009 hinein erstreckte.

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) hat das Risikofrüherkennungssystem der IVG Immobilien AG im Rahmen der Konzernabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen untersucht. Es erfüllt alle gesetzlichen Anforderungen, die an ein solches System zu stellen sind.

6.3 Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) der IVG dient dazu, Risiken im Rahmen der Finanzberichterstattung zu minimieren, die darin bestehen, dass Falschdarstellungen in Jahres- und Zwischenabschlüssen enthalten sein könnten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen der Informationsadressaten haben. Mit Hilfe des IKS sollen mögliche Fehlerquellen identifiziert und die Risiken der Berichterstattung begrenzt werden. Es erstreckt sich auf die Finanzberichterstattung im gesamten IVG-Konzern. Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen IKS ist eng mit den internen Prozessen zur Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und den vorhandenen Strukturen zur Steuerung der Geschäfts- und Zentralbereiche verknüpft. Die Erstellung von den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Jahres- und Konzernabschlüssen wird so mit hinreichender Sicherheit gewährleistet.

Die Buchführung der Tochtergesellschaften der IVG erfolgt entweder in der Konzernzentrale, im Rechnungswesen der Tochtergesellschaft IVG Institutional Funds GmbH oder dezentral in ausländischen IVG-Niederlassungen bzw. durch externe Dienstleister. Die Konsolidierung der Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung der IVG erfolgt gebündelt in der Konzernzentrale. Grundlage der anzuliefernden Abschlüsse ist in allen Fällen die Bilanzierungsrichtlinie der IVG zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards für die Bilanzierung und Bewertung. Die Konzernberichterstattung erfolgt auf einem einheitlichen Berichterstattungssystem. Die Finanzbuchhaltungssysteme werden im Wesentlichen von der T-Systems International GmbH unterhalten. Der Dienstleister wird vom IT Management der IVG Immobilien AG zentral gesteuert.

In den Erstellungsprozess des Jahres- und Konzernabschlusses sind die Geschäftsbereichscontroller im Rahmen der Qualitätssicherung eingebunden. Die rechnungslegungsbezogenen Prozesse und Arbeitsanweisungen sind für alle Mitarbeiter transparent und in das Organisationshandbuch der IVG eingebettet. Das Kontrollumfeld ist durch die allgemein verbindlichen Richtlinien sowie Ethik- und Compliance-Grundsätze der IVG geprägt. Die Erörterung bilanzieller Risiken und Folgen ist bereits in der Vorbereitung von Transaktionen integraler Bestandteil von Entscheidungsvorlagen für den Vorstand der IVG.

Das Management der IVG stellt die Funktionsfähigkeit der eingeführten Kontrollmaßnahmen im Rahmen des rechnungslegungsbezogenen IKS durch die laufende Weiterentwicklung des Kontrollrahmenwerks sicher. Daneben fungiert die Interne Revision der IVG als prozessunabhängige Überwachungsinstanz.

Der Aufbau des rechnungslegungsbezogenen Risikomanagements wird im Abschnitt 6.2 erläutert.

6.4 Gesamteinschätzung der Risiken

IVG hat im ersten Halbjahr 2009 verschiedene bilaterale Kreditlinien über insgesamt 1,3 Mrd. Euro, die im Laufe der Jahre 2009/2010 ausliefen, erfolgreich in eine neue Konsortialfinanzierung in gleicher Höhe mit einer Laufzeit bis 28.12.2012 überführt. Die durch die Finanz- und Bankenkrise in 2008 ausgelöste Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich jedoch im Berichtsjahr fortgesetzt, wodurch die für das Geschäftsmodell notwendigen Refinanzierungen weiterhin erschwert sind.

Die Finanzplanung für die folgenden Jahre wurde entsprechend sensitiv entwickelt. Der planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde genauso in der Finanzplanung berücksichtigt wie einige ausgewählte Immobilienverkäufe. Beides ist für die Finanzlage der IVG von grundsätzlicher Bedeutung.

In der Diskussion der Einzelrisiken werden insbesondere das Risiko der Prolongation einer Projektfinanzierung im Zusammenhang mit der möglichen Kündigung eines Ankermieters bei einer Projektentwicklung bei weiterem Projektverzug sowie das Liquiditätsrisiko aus dem Covenant-Bruch einer Objektfinanzierung adressiert. Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend ausgesteuert werden. Den darüber hinaus identifizierten Risiken wurde mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen begegnet.

Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn keine Einigung bezüglich der Covenant-Behandlung erzielt und zusätzlich die oben genannte Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen prolongiert werden würde und durch vorsorgliche und zeitgerechte Immobilienverkäufe nicht kompensiert werden könnte.

6.5 Diskussion der Einzelrisiken

6.5.1 Markt- und Umfeldrisiken

Mietmärkte

Von der konjunkturellen Entwicklung gehen für die Vermietungsmärkte von Büroflächen nach wie vor erhebliche Risiken aus. Selbst wenn ein erneuter Rückfall in die Rezession vermieden wird, so ist es doch wahrscheinlich, dass die Beschäftigung in vielen Ländern Europas zumindest im Jahr 2010 weiter fallen wird. Gleichzeitig werden in einigen, nicht zuletzt den deutschen Standorten trotz Kreditrationierung noch erhebliche Neubauvolumina fertiggestellt.

Daher dürften viele Büromärkte, auf denen die IVG aktiv ist, auch 2010 durch mäßige Flächenumsätze, steigende Leerstandsquoten und stagnierende bis fallende Mieten gekennzeichnet sein. Besonders hohe Vermietungsrisiken bestehen aufgrund des Trends zu modernen, effizienten Flächen bei älteren Bestandsbauten, da letztere nicht mehr den Präferenzen der Flächennachfrager entsprechen. Die Gefahr, dass solche Immobilien nur noch nach umfangreicher Sanierung vermarktungsfähig sind oder aber dauerhaft obsolet werden, nimmt in Zukunft aufgrund des demographischen Wandels vor allem in Nebenstandorten zu.

Chancen für die Mietmärkte ergeben sich daraus, dass sich die Weltwirtschaft möglicherweise stärker erholt als prognostiziert, sowie aus regionalen oder branchenbedingten Sonderkonjunkturen (z. B. Finanzsektor London). Da die Bautätigkeit ab Ende 2010 deutlich zurückgeht, zeichnet sich in Europa mittelfristig eine Verknappung moderner Flächen ab.

Investmentmärkte

Für die Anlagemärkte von Gewerbeimmobilien ist von erheblicher Bedeutung, ob sich der Stabilisierungsprozess innerhalb der Finanz- und Kreditwirtschaft fortsetzt oder nicht. Das Risiko eines erneuten Aufflammens der Finanzkrise ist nach wie vor nicht gebannt. Fraglich ist, wie die Banken in Zukunft mit notleidenden Immobilienkrediten umgehen. So ist in Ländern wie z.B. Großbritannien nicht auszuschließen, dass die Banken größere Volumina an Immobilien mit Finanzierungsproblemen am Markt anbieten und dadurch die Preisentwicklung beeinflussen. Das Problem der Anschlussfinanzierung von Immobilien ist im Falle der Commercial Mortgage Backed Securities, die in den nächsten Jahren verstärkt fällig werden, bislang nicht gelöst.

Grundsätzlich ist aber von einer Fortsetzung des Erholungsprozesses, der auf Europas Investmentmärkten im Sommer 2009 eingesetzt hat, auszugehen. Möglicherweise beschränkt sich diese Entwicklung jedoch weiterhin auf das Spitzensegment, welches im Fokus der derzeit aktiven, risikoaversen konservativen Investoren steht. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang sowohl in welche Richtung sich die Mietmärkte entwickeln als auch inwieweit wieder Kredite für risikofreudigere, opportunistische Investments vergeben werden.

Das Geschehen an den Investmentmärkten für Immobilien wird auch durch die Märkte für andere Vermögensanlagen, etwa Aktien und Anleihen, maßgeblich beeinflusst. Daraus resultieren Chancen und Risiken: Die stark gestiegenen Aktienkurse, die historisch niedrigen Zinsen sowie die hohe Volatilität der Wertpapiermärkte lassen Immobilien aufgrund ihrer vergleichsweise hohen Anfangsrenditen in einem attraktiven Licht erscheinen. Eine scharfe Korrektur auf den Aktienmärkten (negativer Vermögenseffekt) sowie ein steiler, anhaltender Anstieg der Realzinsen (höhere Opportunitätskosten von Immobilieninvestitionen) hätten dagegen einen negativen Effekt auf die Immobilienanlagemärkte.

Das Risiko, dass die Wertschätzung von Anlegern für die Investmentklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, ist trotz der Krise der letzten beiden Jahre als gering einzuschätzen. Im Gegenteil: Untersuchungen, beispielsweise von der Beratungsgesellschaft Feri, lassen erwarten, dass die Bedeutung der Anlageklasse Immobilien aufgrund des spezifischen Rendite-Risiko-Profils in den Vermögensportfolios institutioneller Investoren weiter zunehmen wird.

6.5.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

GESCHÄFTSBEREICH IVG INVESTMENT

Segment Real Estate

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise führen seit Anfang 2008 zu einem Anziehen der Renditen für Büroimmobilien, das in den deutschen Märkten geringer ausfiel als in den ausländischen Märkten.

Der Anstieg der Renditen der vergangenen Zeit schlägt sich wesentlich in den Bewertungsgutachten bei den angesetzten Diskontierungsraten und Kapitalisierungsraten nieder und beeinflusst über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Wertänderungen direkt das Konzernergebnis. 2009 beliefen sich die unrealisierten Marktwertänderungen für das Investmentportfolio der IVG auf minus 192,8 Mio. Euro.

Angesichts der prognostizierten Marktentwicklungen und der Abhängigkeit der Immobilienmärkte von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stellen die Wertänderungen der Immobilien auch in 2010 ein wesentliches Risiko für das Segment Real Estate dar.

Zur Risikoquantifizierung wurden per 31.12.2009 durch externen Bewerter Sensitivitätsrechnungen vorgenommen, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte zeigen.

Szenarien Verkehrswertentwicklung

in Mio. €		Nur Diskontierungsrate		Nur Kapitalisierungsrate		Diskont.- und Kapitalis.-Rate	
Region	**Volumen**	**-0,25 %**	**0,25 %**	**-0,25 %**	**0,25 %**	**-0,25 %**	**0,25 %**
Deutschland	3.362	99	-27	124	-47	190	-107
Paris	383	10	-4	13	-6	20	-13
Brüssel	269	5	-5	7	-6	12	-11
Helsinki	216	4	-4	4	-3	8	-7
London	115	2	-2	3	-2	5	-3
Mailand	10	0	0	0	0	1	0
Summe	**4.355**	**120**	**-42**	**150**	**-64**	**235**	**-141**

Die Berechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der Diskontierungsraten um weitere 25 Basispunkte ceteris paribus zu einer weiteren Reduktion der Verkehrswerte um 42 Mio. Euro gegenüber den Werten zum 31.12.2009 führt. Steigen auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte, wird der Wert des IVG-Portfolios um 141 Mio. Euro sinken. Bei einer entsprechenden Verminderung von Diskontierungsraten und Kapitalisierungsraten würde sich der Wert des Portfolios um 120 Mio. Euro bzw. 235 Mio. Euro erhöhen.

Bei den Bewertungen bleiben Objekte mit einem Volumen in Höhe von 204 Mio. Euro unberücksichtigt, da sie nicht auf DCF-Kalkulationen beruhen. Dies sind im Wesentlichen Bestandsgrundstücke.

Per Ende 2009 entfallen 41,0 % der gesamten Vertragsmieten auf die zehn Mieter Allianz, Regie des Batiments service extérieur, Siemens, THALES, HSBC, Verlagsgruppe Milchstraße, Daimler AG, AXA, Bosch Sicherheitssysteme und Epcos. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr, der aus den in 2009 getätigten Veräußerungen sowie aus der (Teil-)Kündigung der Allianz resultiert. Bei den Top 10 Mietern handelt es sich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Adressen primär aus der Dienstleistungs- und Beratungsbranche. Mit Ausnahme der Mieter Allianz, Regie des Batiments service extérieur und Siemens hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 3 % am Gesamtmietvolumen.

Vom aktuellen Gesamtvolumen der Vertragsmieten in Höhe von 278,6 Mio. Euro p. a. laufen in 2010/2011 Mietverträge in Höhe von 41,3 Mio. Euro aus oder können gekündigt werden.

Darüber hinaus verfügt die Allianz über Sonderkündigungsrechte, die eine Beendigung des Mietvertragsverhältnisses binnen 18 Monaten zugunsten der Allianz in 2010 und 2012 mit einem Volumen von jeweils rd. 5,5 bis 7,4 % der Gesamtjahresnettomiete des Segmentes vorsehen.

Der aktuelle wirtschaftliche Leerstand der IVG Immobilien AG liegt bei 9,5 %. Die größten Leerstände machen 55 % des Gesamtleerstandes aus.

Der wirtschaftliche Leerstand per Ende 2009 wird mit 218 Tsd. Euro nur zu einem sehr geringen Teil durch erhaltene Mietgarantien abgedeckt. Von dieser Mietgarantiesumme laufen per Ende 2009 rd. 31 Tsd. Euro aus, die verbleibenden 187 Tsd. Euro laufen Ende 2012 aus.

Den Mietvertragsausläufen, drohenden Mietvertragskündigungen und Leerständen begegnet die IVG mit einer aktiven Vermietungsoffensive mit dem Ziel einer frühzeitigen Anschluss- bzw. Neuvermietung. Zu dieser Strategie zählen ebenso frühzeitige Vertragsverlängerungen, zum Teil unter Anpassung der Miete an die aktuelle Marktmiete bei Bestandsmietern. Entsprechende marktübliche Incentives und sonstige Marketingkosten sind im Rahmen der Geschäftsbereichsplanung berücksichtigt.

Für die bei Verkäufen gewährten Mietgarantien sind per 31.12.2009 Rückstellungen in Höhe von 7,5 Mio. Euro gebildet worden. Das Risiko einer Erhöhung der Mietgarantie besteht in einem Fall. Diese beläuft sich auf 0,2 Mio. Euro.

Für die im Bestand der IVG gehaltenen Beteiligungen an Immobilienfonds im In- und Ausland liegen die Risiken insbesondere in der Wertentwicklung der Anteile und der schwierigen Veräußerbarkeit auf dem Zweitmarkt. Im Rahmen der geplanten Veräußerungen insbesondere von Beteiligungen an institutionellen Fonds mit Investitionsfokus Asien kann es zu Verzögerungen und ungeplanten Wertberichtungen kommen. Verzögerungen im Verkauf können bei Fondsbeteiligungen mit noch offenen Kapitalzusagen zu ungeplantem Liquiditätsbedarf bei der IVG führen. Demgegenüber stehen allerdings auch Chancen für eine positive Wertentwicklung aufgrund sich schneller als geplant erholender Immobilienmärkte in Asien.

Segment Development

Projektspezifische Risiken

Vor dem Hintergrund der strategischen Neuausrichtung der IVG Immobilien AG wird das Geschäftsfeld Development nicht weiter als eigenständiger Geschäftsbereich weitergeführt.

In der Konsequenz hat IVG Immobilien AG beschlossen, Projekte, bei denen die Grundstücke noch nicht endgültig angekauft sind oder die noch ganz am Anfang ihrer Realisierung stehen und für die keine vertragliche Realisierungsverpflichtung besteht, soweit möglich wieder abzuwickeln bzw. zu stoppen. In 2009 konnten zwei entsprechende Maßnahmen realisiert werden. Für 2010 sind weitere Verkäufe von potenziellen Entwicklungsgrundstücken in London geplant.

Zum Abbau der Entwicklungspipeline sollen in 2010 zudem dreizehn weitere Projekte sowie drei Projektbeteiligungen mit einem IVG-anteiligen Verkaufsvolumen von 774,0 Mio. Euro veräußert werden. Hiervon ist bereits ein Abrechnungsvolumen von 98,6 Mio. Euro an Dritte veräußert.

Die Projekte werden in 2010 übergeben. Aus Synergien mit dem Fondsbereich besteht die Chance, ein Volumen von rd. 300 Mio. Euro an einen institutionellen Fonds („IVG Premium Green Fonds“) zu veräußern.

Im Rahmen des Jahresabschlusses sowie der Risikoinventur 2009 wurden Vermietungsansätze und geplante Verkaufserlöse auf notwendige Marktanpassungen geprüft. Hieraus resultieren 2009 Wertberichtigungen in Höhe von 166,9 Mio. Euro und Rückstellungen für Mietgarantien und Drohverluste in Höhe von 11,0 Mio. Euro.

Trotz prognostizierter Stabilisierung der Immobilien-Investmentmärkte in 2010 und 2011 ist angesichts der in 2010 schwächeren Entwicklung auf den Immobilien-Mietmärkten sowie der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht auszuschließen, dass die den dargestellten Maßnahmen zur Risikovorsorge zugrunde liegenden Annahmen für Vermietungs- und Verkaufsansätze zu pessimistisch oder zu optimistisch getroffen sind, so dass sowohl Risiken als auch Chancen aus einer Veränderung der werttreibenden Parameter resultieren können.

Nachstehend wird der jeweilige Effekt von entsprechenden Miet- und Exit-Yield-Schwankungen auf das zur Abrechnung anstehende Verkaufsvolumen abgebildet:

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2010

in Mio. €	Yieldvariation				
Mietvariation	**+0,50 %**	**+0,25 %**	**Prognose**	**-0,25 %**	**-0,50 %**
-10 %	-65	-46	-26	-3	21
-5 %	-53	-34	-13	10	22
-3 %	-48	-29	-8	15	40
Prognose	-41	-21	**774**	23	48
+3 %	-34	-14	8	31	56
+5 %	-29	-9	13	36	62
+10 %	-17	4	26	50	76

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2011

in Mio. €	Yieldvariation				
Mietvariation	**+0,50 %**	**+0,25 %**	**Prognose**	**-0,25 %**	**-0,50 %**
-10 %	-5	-4	-2	0	2
-5 %	-5	-3	-1	1	3
-3 %	-4	-3	-1	1	3
Prognose	-4	-2	**124**	1	4
+3 %	-4	-2	0	2	4
+5 %	-3	-2	0	2	4
+10 %	-3	-1	1	3	5

Im Ergebnis wird z. B. deutlich, dass 2010 ein Abschluss der Mietverträge für die zum Verkauf geplanten Projekte auf einem um 10 % unterhalb des zuletzt prognostizierten Niveaus und ein Verkauf zu einer um 50 bps höheren „Exit Yield“ als zuletzt prognostiziert zu einem Mindererlös von 65 Mio. Euro führt. Werden die Mietverträge oder Verkäufe besser als zuletzt prognostiziert abgeschlossen, ergeben sich Chancen auf entsprechende Mehrerlöse. 2010 betragen diese gemäß der Sensitivitätsanalyse bis zu 76 Mio. Euro. Die Erlösschwankungen bei den in 2011 geplanten Verkäufen bewegen sich zwischen plus 5,0 und minus 5,0 Mio. Euro.

Risiken der Projektfinanzierung

Den in 2010 geplanten Projektverkäufen in Höhe von 774 Mio. Euro stehen auslaufende Projektfinanzierungen mit einem Kreditvolumen von 440,0 Mio. Euro gegenüber. Bei zwei Projekten sind u. U. Prolongationen der Projektfinanzierungen in Höhe von bis zu 196,8 Mio. Euro erforderlich. Da bei einem Projekt derzeit noch kein Vermietungsgrad erreicht ist, der im gegenwärtigen Investment-Marktumfeld einen Verkaufspreis oberhalb des Projektdarlehens sicher erwarten lässt bzw. im anderen Fall neben der zeitlichen Verzögerung der Baufertigstellung eine Baukostenerhöhung vorliegt, besteht das Risiko, dass sich die Finanzierungskonditionen verschlechtern.

Bei einem weiteren Projekt wird die Realisierung der Prolongation der Projektfinanzierung in Höhe von bis zu 501 Mio. Euro durch den möglichen Verzug der Projektfertigstellung erschwert. Würde einer der Ankermieter von seinem gegebenenfalls eintretenden Kündigungsrecht des Mietvertrages Gebrauch machen, wäre u. U. die Prolongation der Projektfinanzierung nicht mehr in voller Höhe möglich. Vor diesem Hintergrund hat IVG eine ganze Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Projektentwicklung zu stabilisieren: Die Geschäftsführung der Projektgesellschaft wurde erweitert, einzelne Geschäftsführer ersetzt; die gesamte Baustellenorganisation wurde umgestellt; der Bauablauf mit eindeutigen Prioritäten für die Fertigstellung versehen. Im Ergebnis besteht eine nachhaltige Chance, dass weitere Projektverzögerungen vermieden werden können und es nicht zur Vertragskündigung kommt.

Risiken der Kostenentwicklung

Wesentliche Kostensteigerungen wurden bei 2 Projekten verzeichnet. Diese sind bereits im Rahmen der umfassenden Projektbewertung zum Jahresende 2009 berücksichtigt und haben u. a. zu den oben genannten Wertberichtigungen beigetragen. Die übrigen Vergaben wurden im Rahmen der genehmigten Projektbudgets durchgeführt.

Weitere projektspezifische Einzelrisiken sind per 31.12.2009 nicht bekannt. Aus der Abhängigkeit von der Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte werden 2010 Chancen und Risiken resultieren, denen die IVG Immobilien AG durch ein zeitnahes und aktives Chancen- und Risikomanagement begegnet.

Segment Caverns

Ende 2008 verkaufte IVG Caverns 40 Bestands- und 30 vermietete und im Bau befindliche Kavernen an einen von institutionellen Anlegern gezeichneten Spezialfonds mit der Maßgabe, die sich in der Entwicklung befindlichen Kavernen sukzessive bis 2014 an die jeweiligen Mieter und den Fonds zu übergeben.

Der Fokus der nächsten Jahre liegt auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen. Die vertragsmäßig gegenüber den Mietern und den Fonds geschuldete termin- und volumengerechte Fertigstellung birgt das wirtschaftliche Hauptrisiko. Dieses begründet sich im Wesentlichen auf zeitliche, geologische und technische Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses mit wirtschaftlichen Folgen für das Segment Caverns.

Zeitliche Risiken können aus der Dauer der Detailgenehmigungsprozesse beim Ausbau einer Kaverne entstehen. Mit einer vorausschauenden und integrierten Planung und einer intensiven Zusammenarbeit mit Behörden wird diesen Risiken begegnet.

Die geologische Inhomogenität eines Salzstocks birgt das Risiko einer eingeschränkten Verwertbarkeit bis hin zu Totalausfällen von Kavernenstandorten. Durch jede weitere Bohrung werden neue Erkenntnisse über den Aufbau des Salzstocks gewonnen, die in ein Simulationsmodell einfließen und bei der Kavernenfeldentwicklung berücksichtigt werden. Dem Risiko eines Totalausfalls einer Kaverne, welcher in der Regel in einem recht frühen Entwicklungsprozess identifiziert werden kann, wird im Rahmen der Entwicklung der Fondskavernen durch die Vorhaltung von „Ersatzkavernen“ Rechnung getragen. Das implementierte Risikoberichtswesen des Bereichs lässt frühzeitig Volumen- und Terminabweichungen erkennen, so dass entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können.

Technische Risiken im Bauprozess einer Kaverne treten im Wesentlichen in der Phase der Bohrung und Komplettierung auf. Schäden und zeitliche Verzögerungen durch Materialbruch sind durch eine entsprechende Montage-Versicherung abgedeckt.

Ein weiteres technisches Risiko besteht in dem mehr als zwei Jahre dauernden Solprozess einer Kaverne sowie dem Alter der hierzu benötigten Betriebsanlage. Zur Vermeidung von Schäden und ungeplanten Stillständen wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen und Instandsetzungen an der technischen Infrastruktur vorgenommen. Für Instandsetzungsinvestitionen sind 10,0 Mio. Euro sowie weitere 6,0 Mio. Euro pro Jahr für aus unvorhergesehenen Instandsetzungsmaßnahmen resultierenden Kostenerhöhungen in der Planung berücksichtigt.

Vorhandenen Preis-Zeitrisiken aus Beschaffung von Material und Leistungen wird durch frühzeitige Beschaffungsvorgänge und langfristige Vereinbarungen begegnet. Gegen Risiken, die aus dem operativen Betrieb von Kavernen erwachsen könnten, hat sich IVG Caverns in erforderlichem Umfang versichert. Hierzu zählen im Wesentlichen die Betriebs-, Umwelthaftpflicht- und die Umweltschadenversicherung.

Gemäß Risikobericht per 31.12.2009 sind bei den für den Fonds zu entwickelnden Kavernen keine zeit- oder volumenkritischen Risiken erkennbar.

GESCHÄFTSBEREICH IVG FUNDS

Segment Institutional Funds

Risiken im Bereich Institutional Funds bestehen hinsichtlich der erwarteten Gebühreneinnahmen, die hauptsächlich von dem Volumen der verwalteten Fonds abhängig sind. Dieses Volumen (Assets under Management bzw. AuM) kann sowohl durch negative Verkehrswertentwicklungen in den Fonds als auch durch eine verringerte Investitionstätigkeit oder die Liquidation von Fonds negativ beeinflusst werden. Dauerhaft verringerte Gebühreneinnahmen und/oder erhöhte Eigenkapitalkosten können zu einer Abschreibung auf den Goodwill der IVG Institutional Funds GmbH führen. Hier besteht für 2010 ein Risiko in der Größenordnung von bis zu 6,5 Mio. Euro bezüglich Mindereinnahmen aus Gebühren gegenüber der Planung und somit ein potenzieller Goodwill-Impairment.

Ein adressiertes Risiko liegt in der Kundenzufriedenheit und -bindung bezüglich der institutionellen Anleger in den Fonds. Fehlendes Kundenvertrauen kann zu Anteilsscheinrückgaben und somit zu Mittelabflüssen führen, die das verwaltete Volumen als mit Abstand wichtigste Ertragsbasis sinken lassen. Leidet die Reputation der IVG als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann auch die Umsetzung der geplanten Fondsneuauflagen gefährdet werden, für die neben den Bestandskunden auch Neukunden für IVG Fondsprodukte gewonnen werden sollen.

Zur Stärkung des Kundenvertrauens wurde in 2009 mit dem „IVG Protect Fonds" ein Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt, an dem sich die IVG mit 20 % selbst beteiligt und somit ein „Alignment of Interest" mit den Investoren hergestellt hat. Weitere Fondsprodukte mit IVG-Eigenbeteiligung sind geplant. Zudem wurde in 2009 auf Basis einer Kundenbefragung eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse Wege zur Steigerung der Kundenzufriedenheit aufzeigen. Diese Wege sollen in 2010 beschritten werden.

Segment Private Funds

Risiken im Bereich Private Funds bestehen hinsichtlich Bürgschaften für Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen und Platzierungsgarantien von Fonds in der Platzierung, Rücknahmeverpflichtungen von Fondsanteilen, negativer Wertentwicklung von Fondsanteilen im Eigenbestand sowie der Veränderung von Provisionsmargen für externe Vertriebe. Eine negative Fonds-Performance und die Abwertung von Fondsimmobilien können dazu führen, dass Darlehen in den Fonds z. B. bei Brüchen von Covenants vorzeitig zurückgezahlt und geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert werden müssen, was deren Zufriedenheit beeinträchtigt und die Reputation der IVG als Anbieter von Fonds belastet.

Das Platzierungsrisiko ist ein entscheidendes Risiko im Bereich Private Funds. Falls das Eigenkapital nicht platziert werden kann, muss die Fondsgesellschaft die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen (Platzierungsgarantie) und übernimmt damit das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung. Bei sogenannten Forward Deals und in der Konzeptionsphase kann die Attraktivität der Fonds durch Zinsentwicklung und Währungsschwankungen stark beeinflusst werden. Durch die langfristige Eindeckung von Zinskonditionen, frühzeitige Währungssicherungen und Anpassungen der Fonds-Struktur wird die Kalkulationssicherheit erhöht. Seitens des Fondsinitiators werden im Vorfeld steuerliche Gutachten und andere rechtliche oder wirtschaftliche Analysen in Auftrag gegeben, um konzeptionelle Risiken zu vermeiden.

6.5.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Der IVG-Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Währungsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Zinsrisiko und das Kontrahentenausfallrisiko (zu Mieterausfallrisiken vergleiche die Ausführungen zum Geschäftsbereich Investment, Segment Real Estate). Das Risikomanagement erfolgt im Zentralbereich Finanzen auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien.

Im Rahmen der Steuerung des Zins- und Währungsmanagements setzt IVG gezielt derivative Finanzinstrumente wie Zins-Swaps, Zins-/Währungs-Swaps, Zins-Caps, Swaptions, Devisen-Swaps und Devisentermingeschäfte ein. Voraussetzung für den Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten ist das Vorhandensein eines operativen Grundgeschäfts. Im Fall eines Accounting-Mismatch (kein bilanzieller Natural Hedge) werden nach Möglichkeit sogenannte Hedge Accounting-Beziehungen hergestellt. Durch die Designation von Hedge Accounting-Beziehungen wird Volatilität im Finanzergebnis vermieden, da durch die speziellen Hedge Accounting-Regelungen ein bilanzielles Ungleichgewicht vermieden wird, das aus unterschiedlicher bilanzieller Behandlung von Grund- und Sicherungsgeschäft resultiert.

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten. Wir haben die in Frage kommenden Finanzinstitute auf ihre Bonität hin überprüft und sahen keinen Anlass zu Wertberichtigungen auf Derivate mit positiven Marktwerten.

Währungsrisiken

IVG ist durch internationale Finanzierungs- und Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen tätig und infolgedessen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. IVG begegnet diesem Risiko durch den gezielten Abschluss von Währungsderivaten oder Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

Die größte Währungsposition besteht im Britischen Pfund (GBP). Ferner bestehen Risikopositionen in USD und osteuropäischen Währungen.

Investitionen im GBP-Währungsraum sind durch Kredite in GBP oder durch Abschluss von Währungsderivaten abgesichert. Ein verbleibender Ergebniseffekt kann als Spitzenposition aus der Stichtagskursbewertung von konzerninternen Darlehen resultieren. Investitionen in asiatische Immobilienfonds auf USD-Basis sind durch Währungsderivate kursgesichert. Die per 31.12.2008 bestehende offene Währungsposition im Schweizer Franken (CHF) wurde durch Umkonvertierung in EUR und Tilgung abgebaut. Projektentwicklungen in Polen und Ungarn werden teils durch externe Bankdarlehen oder durch den IVG-Konzern in EUR finanziert. Durch die Umrechnung der Darlehen in Landeswährung entsteht ein Ergebniseffekt. Dieser betrug 2009 +3,0 Mio. Euro (2008: -15,7 Mio. Euro). Bis zum Verkauf der entwickelten Projekte unterliegen die Darlehen dem Kursrisiko. Da jedoch die meisten Investoren in diesen Ländern in Euro finanzieren, ist das Kursrisiko begrenzt.

Angaben zu Krediten in Fremdwährung und Währungsderivaten finden sich im Anhang in den Abschnitten 10.2 und 10.3.

Liquiditätsrisiken

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese Systeme zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu drei Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf.

Die Liquiditätsplanung hat sicherzustellen, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf (Investitionen der Teilsegmente Investment Development und Investment Caverns, selektiv geplante Käufe im Teilsegment Investment Real Estate) auch unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dazu sind ausreichend freie Banklinien und liquide Mittel vorzuhalten bzw. mit langem zeitlichem Vorlauf die üblichen Buy- und Sell-Planungen dem möglichen Liquiditätsbedarf anzupassen. Eine Übersicht der per Ende 2009 vorhandenen liquiden Mittel findet sich im Abschnitt „Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen“ (4.2).

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und gegebenenfalls nicht verlängert werden können sowie bei Verzögerungen im Ablauf von Verkaufsaktivitäten z.B. bei Projektentwicklungen. Weitere Liquiditätsrisiken grundsätzlicher Natur bergen Nachschusspflichten bei Projektfinanzierungen des Geschäftsbereichs IVG Development und bei Covenant-Brüchen von Objektfinanzierungen. IVG erwartet für das Jahr 2010 mindestens bei einem Projekt weitere Nachschusspflichten von rd. 70 Mio. Euro als Folge von Baukostenüberschreitungen im Geschäftsbereich Development. Dieses Risiko ist bereits in der Liquiditätsplanung berücksichtigt worden.

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan to Value (LTV), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums (zum Beispiel 20 Tage) IVG durch Nachschusspflichten (Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung) den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung des vereinbarten LTV kann es grundsätzlich in Folge signifikanter Änderungen der Verkehrswerte der finanzierten Objekte kommen. Bei einer Objektfinanzierung über 980 Mio. Euro wird aufgrund des im Bankgutachten ermittelten Wertes ein Covenant (LTV) nicht eingehalten. Ein Covenant-Verstoß ist durch die Bank jedoch noch nicht formal angezeigt worden. Für diesen Fall hätte die IVG innerhalb von 20 Tagen 130 Mio. Euro des Darlehens vorzeitig zu tilgen oder in bar als Sicherheit zu hinterlegen. IVG ist rechtzeitig mit der Bank in Verhandlungen getreten, um den Covenant-Bruch abzuwehren in Form einer Neustrukturierung der Finanzierung. Wir erwarten eine Einigung in Form einer Margenerhöhung und Tilgungen über insgesamt 70 Mio. Euro, verteilt bis Ende 2012. Der Vorstand zeigt sich zuversichtlich, dass die Einigung in kurzer Zeit erreicht werden kann. Weiterhin bestehen bei vier weiteren Objektfinanzierungen mit einem Gesamtvolumen von 200 Mio. Euro LTV-Klauseln und bei vier Objektfinanzierungen über zusammen 320 Mio. Euro Zinsdeckungs- bzw. Kapitaldienstdeckungsklauseln, welche alle in 2010 nicht gefährdet erscheinen.

Für die bestehenden Konzernfinanzierungsfazilitäten (syndizierter Kredite und bilaterale Linien) erwartet IVG aufgrund maßgeschneiderter detaillierter Covenant-Regelungen keine Regelverletzungen für das Jahr 2010. Bei beiden syndizierten Krediten und zwei bilateralen Linien gleich definierten LTV wären beispielsweise weitere negative Marktwertänderungen bei den eigenen Immobilen in Höhe von 450 Mio. Euro verkraftbar.

IVG erwartet für 2010 die Liquiditätssicherstellung unter den oben beschriebenen Prämissen und wird bei Erkenntnis des Eintretens unvorhergesehener Risiken gegensteuern können, zum Beispiel durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten.

Zinsrisiken

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate auf. Neben der Entwicklung der Zinseinstände (Geldmarkt und Swap-Sätze) ist die Höhe der von IVG zu leistenden Kreditmargen relevant. Die Kreditmargen sind abhängig von den Marktverhältnissen und der Bonität der IVG. Änderungen der Margen können auftreten bei Kreditneugeschäft, bei Prolongationen von bestehenden Darlehen oder bei Covenant-Verstößen.

Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten von IVG ist festverzinslich und damit kongruent zu den festen Cash Flows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Die variable Verzinsung von Finanzverbindlichkeiten sichert IVG teilweise durch die Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten überwiegend in Form von Payer Swaps sowie weiterhin in Form von Swaptions und Caps ab. Zur Optimierung des Zinsergebnisses – unter Beachtung der Umsetzung der aktiven Buy-and-Sell-Strategie – werden ca. 30 % der aufgenommenen Verbindlichkeiten variabel verzinslich gehalten. Per Jahresende sind dies, unter Berücksichtigung der Sicherungsinstrumente, 31 % der Finanzverbindlichkeiten (2008: 39 %). Die Ende 2008 hohe Position an variablen gehaltenen Finanzverbindlichkeiten wurde Ende 2009 zugunsten niedriger Zinseinstände abgebaut.

Der Durchschnittszinssatz im IVG-Konzern – bestehend aus Zinseinstand und Kreditmargen – schwankte 2009 zwischen 4,57 % und 4,04 %. Im ersten Halbjahr konnten die erhöhten Kreditmargen bei Prolongationen durch niedrige Geldmarktzinsen und den variablen Anteil der Zinsposition mehr als kompensiert werden. Im zweiten Halbjahr profitierte IVG von weiter fallenden Geldmarktzinsen und günstigen Festzinseindeckungen. Für 2010 erwarten wir gegenläufige Effekte durch erhöhte Kreditmargen und dem Auslaufen von Festzinspositionen, die voraussichtlich günstiger prolongiert werden können.

Der Zinsaufwand des IVG-Konzerns würde für das Folgejahr bei einer Erhöhung des durchschnittlichen Refinanzierungszinses um 100 Basispunkte unter Berücksichtigung der Fristigkeiten der Festzinseindeckungen um 18 Mio. Euro p. a. steigen. Das dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzte Nominal kann den Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten (Kreditmargenerhöhungsrisiko), den Fälligkeiten der Festzinspositionen (Zinsänderungsrisiko aus Swapmarkt) sowie der Höhe der nach Festzinssicherung verbleibenden variablen Position (Zinsänderungsrisiko Geldmarkt) entnommen werden (siehe Abschnitt 10.2 des Konzernanhangs).

6.5.4 Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Im Konzern der IVG Immobilien AG sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Die Überwachung und Steuerung größerer Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert über 40.000 Euro liegt beim Zentralbereich Recht & Compliance. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallgestaltungen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich, werden für die Kosten und die Hauptsacheforderung in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Der Gesamtbetrag der im Konzern gebildeten Rückstellungen beläuft sich per 31.12.2009 auf 9.746.180 Euro. Die Rückstellungen verteilen sich auf insgesamt 10 Verfahren. Für weitere 12 Verfahren sind keine Rückstellungen gebildet worden, da es sich entweder um Aktivprozesse handelt, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist, oder um Passivprozesse, bei denen das Risiko eines Unterliegens bei weniger als 50 % liegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die noch anhängigen Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse von Hauptversammlungen erledigt werden. So hatten die Kläger der beiden gegen verschiedene Beschlüsse der Hauptversammlung 2006 erhobenen Klagen nach einer Klageabweisung in der ersten Instanz Berufung eingelegt. Das OLG Köln hat den Klägern in einzelnen Punkten recht gegeben und die Beschlüsse zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zur Wahl von Herrn Dr. Eckart John von Freyend für nichtig erklärt, die Berufung im Übrigen aber abgewiesen. Nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile hat die IVG das Urteil rechtskräftig werden lassen, auch die Kläger haben keine Revision eingelegt.

Die Berufungen gegen die Abweisung zweier Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlung 2008 sind nach einer Abweisung in der ersten Instanz und einem entsprechenden Hinweis des OLG Köln von den Klägern zurückgenommen worden, so dass auch diese Klagen erledigt sind.

In Zusammenhang mit dem Squeeze out bei der IVG Deutschland Immobilien AG sind die Anfechtungsklagen zurückgenommen worden. Zahlungen an die Kläger oder deren Anwälte sind seitens der IVG nicht geleistet worden. Zahlreiche Aktionäre haben ein Spruchverfahren eingeleitet, um den angebotenen Kaufpreis gerichtlich auf seine Angemessenheit überprüfen zu lassen. Sollte die IVG Immobilien AG hierbei unterliegen, müsste eine verzinsliche Zuzahlung an alle im Rahmen des Squeeze out ausgeschiedenen Aktionäre gezahlt werden. Diese Erhöhung der Abfindungszahlung könnte sich auf einen mittleren sechsstelligen Betrag belaufen. IVG ist davon überzeugt, dass das Spruchverfahren nicht zu einer Zuzahlung führen wird, da die gezahlte Abfindung auf einem sorgfältig erstellten Gutachten beruht, dessen Ergebnisse von einem gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt worden sind.

Umweltrisiken

Aus historischen Gründen befinden sich im Bestand der IVG Grundstücke, die produktionsbedingte Kontaminationen mit Sprengstoffrückständen aufweisen. Das Risiko besteht darin, dass die zuständigen Behörden gegen die Gesellschaft Verfügungen erlassen könnten, durch die kostenträchtige Sanierungen auferlegt werden. Bislang ist es der IVG gelungen, im Einvernehmen mit den örtlichen Behörden die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Grundstücke und zur Vermeidung von Gefährdungen vorzunehmen und damit Verfügungen zu vermeiden.

Eine entsprechende Risikovorsorge für notwendige Sicherungs- und Abrissmaßnahmen wie z. B. in Dörverden und Clausthal-Zellerfeld wurde im Rahmen des Jahresabschlusses getroffen. Die Risikovorsorge beträgt für das Jahr 2010 7,0 Mio. Euro.

Für die Liegenschaften in Niedersachsen, wo auch eine Inanspruchnahme für teilweise seit langem verkaufte Grundstücke droht, führt die IVG nach wie vor Gespräche mit dem Umweltministerium des Landes Niedersachsen zur Herstellung einer vergleichsweisen Lösung aller sie betreffenden Altlastenfälle in diesem Bundesland. Mit einer Vergleichsvereinbarung ist nicht vor 2011 zu rechnen. Entsprechende Ausgaben werden seitens der IVG Immobilien AG im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Schadensrisiken

Die IVG hat sich gegen die Risiken aus dem operativen Geschäft in dem erforderlichen Umfang versichert. Sie lässt sich hierbei laufend von einem der großen Maklerbüros eingehend beraten und überprüft den Versicherungsbestand fortlaufend. Insbesondere sind die Risiken im Zusammenhang mit dem Betriebsgelände in Etzel, auch im Hinblick auf Umweltrisiken aus dem Betrieb von Leitungen, versichert. Im Zusammenhang mit der Solung neuer Kavernen hat sich die IVG mit einer Montageversicherung gegen Schadensfälle abgesichert. Der Gebäudebestand der

Gesellschaft ist über eine Allgefahrenversicherung sowie separat gegen Terrorismusschäden versichert. Daneben besteht die übliche Eigentümerhaftpflichtversicherung. Auf der Konzernebene unterhält die IVG eine D&O-Versicherung sowie eine Berufshaftpflichtversicherung und weitere übliche Versicherungen. Erwähnenswerte Versicherungsschäden im operativen Geschäft oder auf Konzernebene hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht gegeben.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen sowie außergerichtlichen Verfahren hat die Gesellschaft Rückstellungen in ausreichender Höhe (30,2 Mio. Euro) gebildet.

7 Auftakt 2010 und Ausblick

7.1 Nachtragsbericht

Verkauf von Immobilien zur Portfoliobereinigung

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde am 04.01.2010 ein Vertrag über den Verkauf von drei Wohnanlagen in Berlin über 18,1 Mio. Euro abgeschlossen. Die Zahlung des Kaufpreises und die Übertragung der Immobilien sind für das zweite Quartal 2010 vorgesehen. Die Mittel dienen der Tilgung von Bankverbindlichkeiten der veräußernden Konzerngesellschaft.

Projektabrechnungen und -verkäufe

Der Abbau der Projektpipeline ist planmäßig fortgesetzt worden. Zum 31.12.2009 ist ein Abrechnungsvolumen von 98,6 Mio. Euro an Dritte veräußert worden, das noch nicht bilanzwirksam geworden ist (siehe Abschnitt 6.5.2 dieses Lageberichts). Einschließlich zweier weiterer Veräußerungen in Warschau und Berlin, die seit Jahresbeginn vertraglich gesichert werden konnten, ergibt sich ein Abrechnungsvolumen von 201,6 Mio. Euro. Das ist rd. ein Viertel des für 2010 geplanten Verkaufsvolumens.

Platzierung des EuroSelect 20 TheNorthGate

Die Platzierung unseres Fonds EuroSelect 20 mit der ca. 60.000 m² großen Immobilie North Gate in Brüssel verläuft außerordentlich erfolgreich. Der Mitte Oktober 2009 begonnene Vertrieb hat zum Redaktionsschluss die 95 %-Marke überschritten und wird voraussichtlich noch im März 2010 vollständig abgeschlossen sein.

Einstellung des EuroSelect 18 GermanCities

Der Fonds EuroSelect 18 umfasst fünf Immobilien an attraktiven deutschen Standorten. Da sich drei dieser Immobilien noch im Bau befinden, wurde dieser Fonds als ein Projektentwicklungsfonds wahrgenommen, was zu einem schlechten Platzierungsverlauf führte. Die IVG hat beschlossen, den Vertrieb einzustellen und zusammen mit den Anlegern eine Liquidation des Fonds durchzuführen.

Reduzierung des Asien-Engagements

Am 09.02.2010 wurde ein Vertrag über den vollständigen Verkauf der Fondsanteile Alpha Asia Macro Trends Fund unterzeichnet. Zahlungseingang und Übertragung werden im März 2010 erwartet.

Erfolgreiche Konzeption des „IVG Premium Green Fonds“

Mit dem neuen „IVG Premium Green Fonds“ investiert IVG gemeinsam mit ausgewählten institutionellen Co-Investoren in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Ausgestattet mit nach dem „LEED“-Standard zertifizierten Büroimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Köln/Bonn, Frankfurt a. M. und München soll damit der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Investments Rechnung getragen werden. Die Konzeption des Fonds ist abgeschlossen. Die Fondsauflage erfolgt voraussichtlich am 01.05.2010 mit der Übertragung der ersten zwei Immobilien an den Fonds. Die Immobilien sind derzeit noch Teil der Projektpipeline, die damit weiter konsequent abgebaut wird.

7.2 Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Die expansive Konjunktur- und Geldpolitik sowie die verbesserte Stimmungslage bei Verbrauchern und Unternehmen lassen erwarten, dass sich die Wirtschaftsleistung in Europa 2010 leicht erholt. So deuten die Prognosen der OECD auf ein Wirtschaftswachstum im Jahr 2010 von 0,9 % im Europäischen Währungsraum und von 1,4 % in Deutschland. Am Arbeitsmarkt wird sich dies jedoch erst mit Verzögerung niederschlagen: Die OECD rechnet mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote in der Eurozone von 9,5 % auf 10,6 %. Aufgrund der Unterauslastung der volkswirtschaftlichen Kapazitäten werden die Verbraucherpreise mit 1,0 % in Deutschland und in der Eurozone nur schwach ansteigen.

Immobilienmärkte

Die meisten europäischen Immobilienmärkte werden aufgrund der trüben Arbeitsmarktaussichten im Jahr 2010 durch steigende Leerstände und tendenziell fallende Mieten gekennzeichnet sein. Eine der wenigen Ausnahmen wird Central London sein, dessen Mietmarkt bereits im Jahr 2009 die Talsohle erreicht hat. Wenngleich Immobilienkredite nach wie vor restriktiv vergeben werden, wird sich der Trend steigender Investitionsvolumina an den europäischen Immobilien-Investmentmärkten fortsetzen. Hochwertige, gut vermietete Immobilien werden auch 2010 im Fokus der Investoren stehen; die Spitzenanfangsrenditen werden daher unter Abwärtsdruck stehen.

Voraussichtliche Konzernentwicklung

Aufgrund der gegenläufigen Entwicklung an den Immobilien-Investmentmärkten und -Mietmärkten kann IVG zunächst keine eindeutige quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung der nächsten Geschäftsjahre abgeben. Ohne weitere Bewertungseffekte aus dem Bestandsportfolio sollte sich jedoch in den nächsten beiden Jahren ein positives Konzernergebnis ergeben. Inwieweit die konjunkturelle Entwicklung noch nachhaltige Belastungen für die Preis- und Wertentwicklung auf den Büroimmobilienmärkten darstellt, ist schwer vorhersehbar. Sollte der Trend zu niedrigeren Mietansätzen aus den von IVG umgesetzten bzw. weiter umzusetzenden Neu- bzw. Anschlussvermietungen weiter anhalten, sind Korrekturen in den Immobilienwerten nicht auszuschließen. Ein größeres Ausfallrisiko der bestehenden Mieter wird nicht angenommen. Im Planungszeitraum wird für das Bestandsportfolio ein deutlich unter 2009 liegendes Verkaufsvolumen lediglich zur Portfoliobereinigung gesehen. Demgegenüber dienen die angestrebten Projektverkäufe gezielt zur weiteren Risiko- und Schuldenreduktion.

Wie mehrfach berichtet, verfolgt IVG mittelfristig das Ziel, den Kapitaleinsatz im Segment Development zurückzufahren. Bereits 2010 sind daher keine größeren Investitionen in bestehende Projekte mehr zu erwarten. Akquisitionen für neue Projekte sind in den nächsten Jahren nicht geplant. Auf Basis der erwarteten Verkäufe sollte die kurzfristige Projektpipeline bis Ende 2011 auf 0,7 Mrd. Euro reduziert sein. Im Segment Caverns erwartet IVG für 2010 die Fertigstellung von 4 bis 5 Kavernen und für 2011 von 6 Kavernen, die planmäßig an den von IVG gemanagten Kavernen-Spezialfonds übergeben werden.

Im Segment Institutional Funds erwartet IVG eine leichte Steigerung der Assets under Management, da neben den Zukäufen für die Sondervermögen auch eine Umschichtung derselben angestrebt wird. Wie bereits mit dem „IVG Protect Fonds“ und IVG Kavernenfonds umgesetzt, erwartet IVG in neuen Produkten mit einem Anteil von ca. 10 % beteiligt zu bleiben. Das Vertriebsvolumen im Segment Private Funds sollte in den nächsten zwei Jahren jeweils 200 Mio. Euro übersteigen.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von IVG liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von IVG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen von IVG wesentlich abweichen. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. IVG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Bonn, den 08.03.2010

Gerhard Niesslein

Georg Reul

Wolfgang Schäfers

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 81

Konzernbilanz 82

Konzerngesamtergebnisrechnung 84

Konzernkapitalflussrechnung 85

Entwicklung des Eigenkapitals 86

Konzernanhang 88

1. Allgemeine Angaben 88
2. Grundlagen der Abschlusserstellung 88
3. Änderung der Darstellung 92
4. Konsolidierungsgrundsätze 92
5. Konsolidierungskreis 93
6. Währungsumrechnung 94
7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 94
8. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 101
9. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva 106
10. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva 116
11. Leasing 125
12. Sonstige Erläuterungen 126
13. Corporate Governance 145

Erklärung des Vorstands 145

Bestätigungsvermerk 146

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2009

in Mio. €		2009			2008		
	Anhang	Vor Wert-änderungen	Unreali-sierte Wert-änderungen *	Summe	Vor Wert-änderungen	Unreali-sierte Wert-änderungen [1]	Summe
Umsatzerlöse	8.1	838,8		838,8	608,6		608,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	8.2	97,9		97,9	452,7		452,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	8.3	0,0	2,8	2,8		-583,3	-583,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	8.4	-64,1		-64,1	171,1		171,1
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	63,6	16,9	80,5	290,3		290,3
Materialaufwand	8.6	-421,5	-166,9	-588,4	-475,6	-217,0	-692,6
Personalaufwand	8.7	-73,7		-73,7	-68,8		-68,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.8	-6,2	-5,6	-11,8	-5,4	-12,5	-17,9
Aufwendungen aus Investment Property	8.9	-69,7		-69,7	-81,7		-81,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.10	-137,4		-137,4	-170,8	-7,8	-178,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	8.11	-12,2		-12,2	2,0		2,0
Beteiligungsergebnis	8.12	1,3		1,3	-0,4		-0,4
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		**216,9**	**-152,8**	**64,1**	**722,0**	**-820,6**	**-98,6**
Finanzerträge	8.13	25,2	95,9	121,1	42,8	159,8	202,6
Finanzaufwendungen	8.13	-255,9	-118,6	-374,5	-317,5	-283,6	-601,1
Finanzergebnis		**-230,7**	**-22,7**	**-253,4**	**-274,7**	**-123,8**	**-398,5**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**-13,8**	**-175,4**	**-189,3**	**447,3**	**-944,4**	**-497,1**
Ertragsteuern	8.14			31,3			45,4
Konzernergebnis				**-158,0**			**-451,7**
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis				-190,1			-484,3
Anteil Hybridkapitalgeber am Ergebnis				32,0			32,0
Anteil Konzernfremder am Ergebnis				0,1			0,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	8.15			-1,61			-4,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	8.15			-1,41			-3,80

* Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte

Konzernbilanz

zum 31.12.2009

Aktiva in Mio. €	Anhang	2009	2008
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	9.1	250,1	249,7
Investment Property	9.2	4.767,7	5.172,2
Sachanlagen	9.3	119,2	368,1
Finanzanlagen	9.4	171,4	245,5
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	9.4	76,5	37,9
Derivative Finanzinstrumente	10.3	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	10.4	281,2	367,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.5	39,1	30,9
Summe langfristiges Vermögen		**5.705,1**	**6.471,3**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	9.6	939,6	1.002,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.5	178,4	168,7
Forderungen aus Ertragsteuern	10.4	49,0	39,9
Derivative Finanzinstrumente	10.3	1,4	38,7
Wertpapiere	9.7	6,3	1,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.8	266,9	44,2
		1.441,6	**1.295,1**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.9	246,8	109,1
Summe kurzfristiges Vermögen		**1.688,3**	**1.404,2**
Bilanzsumme		**7.393,4**	**7.875,5**

Passiva

in Mio. €	Anhang	2009	2008
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10.1	126,0	116,0
Kapitalrücklage	10.1	621,6	561,0
Eigene Anteile	10.1	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	10.1	-133,4	-133,0
Gewinnrücklagen	10.1	250,1	443,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	10.1	**863,8**	**987,0**
Hybridkapital	10.1	400,9	400,9
Minderheitenanteile	10.1	0,4	3,0
Summe Eigenkapital		**1.265,1**	**1.390,9**
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	10.2	4.452,5	4.250,4
Derivative Finanzinstrumente	10.3	101,0	87,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	10.4	99,6	246,0
Pensionsrückstellungen	10.5	12,6	10,8
Sonstige Rückstellungen	10.6	24,6	27,9
Verbindlichkeiten	10.7	4,0	10,0
Summe langfristiges Fremdkapital		**4.694,3**	**4.633,0**
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	10.2	802,0	1.349,1
Derivative Finanzinstrumente	10.3	24,6	17,1
Sonstige Rückstellungen	10.6	71,9	147,0
Verbindlichkeiten	10.7	370,1	270,0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	10.4	80,5	68,4
		1.349,1	**1.851,6**
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	9.9	84,9	0,0
Summe kurzfristiges Fremdkapital		**1.434,0**	**1.851,6**
Bilanzsumme		**7.393,4**	**7.875,5**

Konzerngesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2009

in Mio. €	2009	2008
Konzernergebnis	**-158,0**	**-451,7**
Marktbewertung für die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	7,7	-0,8
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	-1,3	0,0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	-22,2	-129,8
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	4,3	3,3
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	6,7	-26,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-2,5	1,5
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	5,2	13,4
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-2,1**	**-138,8**
Gesamtergebnis	**-160,1**	**-590,5**
Anteil Konzernaktionäre	-192,2	-623,1
Anteil Hybridkapitalgeber	32,0	32,0
Anteil Konzernfremder	0,1	0,6

Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2009

in Mio. €	2009	2008
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	64,1	-98,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-2,8	583,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	64,1	-171,1
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	11,8	17,9
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-1,8	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	20,1	-77,8
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne Segment Development, Real Estate und Private Funds) [2]	-40,9	26,0
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	46,6	-3,6
Erhaltene Dividenden	2,3	4,9
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewertete Beteiligungen	4,7	-2,5
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**168,2**	**277,2**
Veränderungen der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds, einschl. der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften [1] [2]	-31,2	-418,1
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Segmente (Development, Real Estate und Private Funds)	**-31,2**	**-418,1**
Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**137,0**	**-140,9**
Zinsausgaben	-189,9	-287,4
Zinseinnahmen	24,1	13,8
gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-21,7	-8,1
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-50,5**	**-422,6**
Investitionen in Investment Property	-38,9	-1.068,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Property	636,0	224,9
Investitionen in unfertige Investment Property Anlagen im Bau	-98,7	-77,1
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-21,9	-36,7
Investitionen in konsolidierte Unternehmen (abzgl. erworbener Zahlungsmittel)	-10,1	-15,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen (abzgl. abgegebener Zahlungsmittel)	0,0	719,1
davon aus der Kavernentransaktion	*0,0*	*627,1*
Investitionen in Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	-73,7	-216,5
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	93,1	59,8
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**485,8**	**-410,7**
Rückkauf/Aufnahme einer Wandelanleihe	0,0	-1,4
Erwerb/Verkauf eigener Anteile	0,0	-0,7
Dividende der IVG Immobilien AG	0,0	-81,2
Dividenden an Hybridkapitalgeber	-32,0	-32,0
Dividenden an Minderheitsgesellschafter	0,0	-0,1
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	70,6	0,0
Aufnahme von Bankdarlehen	385,2	1.414,0
Tilgung von Bankdarlehen	-628,2	-391,3
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	-135,3
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-204,4**	**772,0**
Zahlungswirksame Veränderung aus Geschäftstätigkeit	230,9	-61,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01.	**44,2**	**106,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,2	-0,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12.	**274,9**	**44,2**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*8,0*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	266,9	44,2

Die Kapitalflussrechnung wird im Abschnitt 12.6 erläutert.

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

[2] Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst

Entwicklung des Eigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	eigene Anteile	Sonstige Rücklagen		
				Markt-bewertung von AfS-Wert-papieren	Markt-bewertung von Cash flow Hedges	Hedge on Net Investment
Stand zum 01.01.2008	**116,0**	**561,1**	**-0,3**	**0,7**	**9,4**	**12,9**
Konzernergebnis						
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-1,2	-113,1	0,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,2**	**-113,1**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Eigenkapitalanteil aus Wandelanleihe		-0,1				
Dividende						
Kapitalerhöhung						
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile			-0,2			
Übrige sowie Konsolidierungskreisänderungen						
Stand zum 31.12.2008/01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-0,5**	**-103,7**	**12,9**
Konzernergebnis						
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse*				5,3	-12,1	0,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,3**	**-12,1**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Kapitalerhöhung	10,0	60,6				
Übrige sowie Konsolidierungskreisänderungen						
Stand zum 31.12.2009	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**

* Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wurden im laufenden Geschäftsjahr in die Gewinnrücklagen umgegliedert

Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Vers.-mathem. Gewinne und Verluste	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minder-heitenanteile	Eigenkapital
-15,6	**-1,6**	**1.030,9**	**1.713,5**	**400,9**	**2,7**	**2.117,1**
		-484,3	-484,3	32,0	0,6	-451,7
-26,4	1,9		-138,8			-138,8
-26,4	**1,9**	**-484,3**	**-623,1**	**32,0**	**0,6**	**-590,5**
			0,0	-32,0		-32,0
			-0,1			-0,1
		-81,2	-81,2		-0,1	-81,3
			0,0			0,0
			-0,2			-0,2
		-21,9	-21,9		-0,2	-22,1
-42,0	**0,3**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
		-190,1	-190,1	32,0	0,1	-158,0
6,7	-0,3	-1,7	-2,1			-2,1
6,7	**-0,3**	**-191,8**	**-192,2**	**32,0**	**0,1**	**-160,1**
			0,0	-32,0		-32,0
			70,6			70,6
		-1,6	-1,6		-2,7	-4,3
-35,3	**0,0**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

Die IVG Immobilien AG (IVG) gehört mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas. Der Konzern ist in den Geschäftsbereichen IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns sowie IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds tätig.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Bonn (HRB 4148) eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Bonn, Deutschland. Die Anschrift lautet: IVG Immobilien AG, Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn.

Der von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der IVG Immobilien AG und der Konzernabschluss der IVG Immobilien AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der IVG für das Geschäftsjahr 2009 wurde mit Unterzeichnung durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die IVG hat ihren Konzernabschluss nach allen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der in- und ausländischen Unternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der IVG (31.12.2009) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert. Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig aufgegliedert. Pensionsrückstellungen und latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen. Im Segment Development geht der übliche Geschäftszyklus beim Vorratsvermögen oftmals über den Einjahreszeitraum hinaus, sodass hier auch Vorräte als kurzfristig ausgewiesen werden, die voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen werden in Millionen Euro (Mio. Euro) ausgewiesen, wenn nicht anders angegeben.

In den Tabellen dieses Konzernabschlusses können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt.

Die durch die Finanz- und Bankenkrise in 2008 ausgelöste Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt, wodurch die für das Geschäftsmodell notwendigen Refinanzierungen weiterhin erschwert sind. Als wesentliche potenzielle Risiken wurden das Risiko der Prolongation einer Projektfinanzierung im Zusammenhang mit der möglichen Kündigung eines Ankermieters bei einer Projektentwicklung bei weiterem Projektverzug sowie das Liquiditätsrisiko aus dem Covenant-Bruch einer Objektfinanzierung identifiziert. Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend ausgesteuert werden. Den darüber hinaus identifizierten Risiken wurde mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen begegnet. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn keine Einigung bezüglich der Covenant-Behandlung erzielt und zusätzlich die oben genannte Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen prolongiert werden würde und durch vorsorgliche und zeitgerechte Immobilienverkäufe nicht kompensiert werden könnte.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen wurde die Unternehmensfortführung als gegeben gesehen und der Abschluss auf Basis der „going concern“-Annahme aufgestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat einige Änderungen bei bestehenden International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einige neue IFRS verabschiedet, die seit dem 01.01.2009 verpflichtend anzuwenden sind. Analog hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) einige neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die – sofern nicht anders angegeben – seit dem 01.01.2009 verpflichtend anzuwenden sind. Die jeweiligen Übergangsvorschriften sind beachtet worden.

Die Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ sehen erweiterte Angaben zur Fair Value Bewertung von Finanzinstrumenten und zu den Liquiditätsrisiken vor. Die erstmalige Anwendung der Änderung führt im IVG-Konzernabschluss zu erweiterten Anhangsangaben.

Die Änderungen zu IFRS 8 „Geschäftssegmente“ enthalten neue Vorschriften für die Darstellung der Segmentberichterstattung. Hiernach ist die Segmentberichterstattung entsprechend dem sogenannten „Management Approach“ aufzustellen. Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger, den Vorstand der IVG. Die Veränderungen innerhalb der Segmentberichterstattung sind auf die Änderungen des Geschäftsmodells der IVG zurückzuführen.

Die Überarbeitung des IAS 1 (Revised) „Darstellung des Abschlusses“ bezieht sich insbesondere auf die Darstellung und Bezeichnung der Abschlussbestandteile. Die wesentliche Änderung ist eine strikte Trennung der nicht eigentümerbezogenen von den eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen. Die nicht eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen sind im Rahmen einer umfassenden Gesamtergebnisrechnung oder in zwei getrennten Erfolgsrechnungen, einer Gewinn- und Verlustrechnung und einer Gesamtergebnisrechnung, auszuweisen. Die IVG hat sich für zwei getrennte Erfolgsrechnungen entschieden.

Die Änderungen zu IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (IAS 40 Revised 2008), als wesentlicher Teil des Sammelstandards zur Verbesserung der IFRS vom Mai 2008, führten dazu, dass im Bau befindliche Immobilien, die künftig als Investment Property genutzt werden, den Investment Property und nicht mehr dem Sachanlagevermögen zugerechnet werden. Die im Bau befindlichen Investment Property werden, sobald deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, mit diesem angesetzt, andernfalls werden sie weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Effekte aus der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (siehe Abschnitt 8.3) und zur Bilanz (siehe Abschnitt 9.2) genannt. Eine Anpassung der Vergleichszahlen erfolgte nach IFRS nicht.

Nachfolgend sind die erstmals in 2009 verpflichtend anzuwendenden und überarbeiteten Standards und Interpretationen aufgeführt, die keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben:

Änderungen IFRS 1 i.V.m. IAS 27
„Erstmalige Anwendung der IFRS“ und IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ – Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen

Änderung IFRS 2
„Aktienbasierte Vergütung“ – Ausübungsbedingungen und Annullierungen

Improvements to IFRSs 2008
„Verbesserung der International Financial Reporting Standards“ (mit Ausnahme von IAS 40 (Revised 2008))

Änderung IAS 23
„Fremdkapitalkosten“ – Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die IVG seit dem 01.01.2007 entsprechende Fremdkapitalkosten bei qualifizierten Vermögenswerten aktiviert. Dies gilt nicht für im Bau befindliche Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen IAS 32 i.V.m. IAS 1
„Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen

Änderungen IFRIC 9
„Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ und IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Eingebettete Derivate

Änderungen IFRIC 13
„Kundenbindungsprogramme“

Änderungen IFRIC 14
„IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“

Im Übrigen basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2008 zugrunde lagen.

Neue Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

(a) Standards, Änderungen und Interpretationen zu bestehenden Standards, die noch nicht anzuwenden sind oder nicht frühzeitig angewandt werden:

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRIC haben bis zum 05.03.2010 folgende Standards und Interpretationen veröffentlicht, deren Anerkennung durch die EU teilweise noch aussteht.

Die Änderungen an IFRS 2, „Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe“ stellen sicher, dass Transaktionen, bei denen ein Mitarbeiter einen Barausgleich erhält, der dem Wert der Eigenkapitalinstrumente des Mutter- oder Tochterunternehmens entspricht und das Tochterunternehmen nicht zur Zahlung verpflichtet ist, künftig als anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente im IFRS-Einzelabschluss des Tochterunternehmens zu bilanzieren sind. Der überarbeitete Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 01.01.2010 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung wird empfohlen, wird aber von der IVG nicht durchgeführt. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen werden derzeit geprüft.

IFRS 3 (Revised), „Unternehmenszusammenschlüsse“ umfasst geänderte Vorschriften zur Bilanzierung von Unternehmenserwerben. Insbesondere werden der Anwendungsbereich und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilserwerben geändert sowie ein Wahlrecht eingeführt, nach dem die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden können. Der Standard ist erstmalig ab dem 01.07.2009 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 03.06.2009. Die Auswirkungen dieser Änderung auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

Das IASB hat den Standard IFRS 9 „Finanzinstrumente“ zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten veröffentlicht. Der Standard regelt einen neuen, weniger komplexen Ansatz der Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Das EU-Endorsement ist noch nicht erfolgt. Die Erstanwendung von IFRS 9 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist bereits für Geschäftsjahre, die 2009 oder später enden, zulässig. Die IVG hat auf eine vorzeitige Anwendung des IFRS 9 verzichtet. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

IAS 27 (Revised), „Konzern- und Einzelabschlüsse“. Mit der überarbeiteten Fassung von IAS 27 hat das IASB die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie die Bilanzierung im Falle des Verlusts der Beherrschung über ein Tochterunternehmen geändert. Die geänderten Vorschriften des IAS 27 sind spätestens ab dem 01.07.2009 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 03.06.2009. Die Auswirkungen auf den IVG Konzernabschluss werden derzeit geprüft.

IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“ behandelt die Fragestellung, unter welchen Bedingungen Unternehmen die sich mit der Immobilienfertigung befassen, IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden haben und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind. Die Interpretation ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2010 beginnen. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendungen dieser Regelung auf den IVG Konzernabschluss werden derzeit geprüft.

Folgende Standards und Interpretationen werden voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der IVG haben:

Änderungen IFRS 1
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“

Änderungen IAS 24
„Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“

Änderungen IAS 32
„Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ – Klassifizierung von Bezugsrechten

Änderungen IAS 39
„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Qualifizierende gesicherte Grundgeschäfte

Änderungen IFRIC 12
„Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“

Änderungen IFRIC 14
„IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen“

Änderungen IFRIC 16
„Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“

Änderungen IFRIC 17
„Sachdividenden an Eigentümer“

Änderungen IFRIC 18
„Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“

Änderungen IFRIC 19
„Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten“

(b) Bereits in Kraft getretene Standards, Änderungen und Interpretationen zu bestehenden Standards, die im IVG-Konzern nicht angewendet werden, da ihre Anerkennung durch die EU noch aussteht:

Der Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS (2009) „Verbesserungen der International Reporting Standards“ enthält diverse kleinere Änderungen an verschiedenen IFRS. Der Standard dient dem jährlichen Verbesserungsprozess des IASB mit dem Ziel, Vorschriften zu konkretisieren und Inkonsistenzen zu beseitigen. Zwar sind einige Änderungen bereits für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen, eine Anerkennung durch die EU ist aber bisher nicht erfolgt. Die Auswirkungen der in dem Sammelstandard enthaltenen Ergänzungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit von der IVG geprüft.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, Vorratsvermögen oder Investment Property zuzuordnen sind.

- Bei im Bau befindlichen Immobilien, für die eine künftige Nutzung als Investment Property vorgesehen ist, ist zu bestimmen, ab wann ein Wechsel der Bewertung von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu dem beizulegenden Zeitwert zu erfolgen hat.

- Bei einem Verhältnis zwischen einem Unternehmen und einer Zweckgesellschaft ist zu beurteilen, ob das Verhältnis im Wesentlichen vermuten lässt, dass die Zweckgesellschaft durch das Unternehmen beherrscht wird.

- Bei einem Abgang finanzieller Vermögenswerte bzw. bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen ist zu bestimmen, ob alle wesentlichen mit dem rechtlichen Eigentum verbundenen Risiken und Chancen der Finanzanlagen bzw. des Leasingvermögens auf andere Unternehmen übertragen werden.

- Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren ist.

In der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird beschrieben, welche Entscheidungen im IVG-Konzern hinsichtlich dieser Sachverhalte getroffen werden.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem

- auf die Bewertung von Investment Property. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar.
- auf die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind die erwartete Rendite des Planvermögens und der Abzinsungsfaktor sowie weitere Trendfaktoren wesentliche Bewertungsparameter.
- auf die zukunftsbezogenen Annahmen innerhalb des Werthaltigkeitstests für Geschäfts- oder Firmenwerte bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Zahlungsströme.
- auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Investment Property werden ausschließlich durch externe Gutachter bewertet. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Cash Flows auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt.

Die IVG geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts weitestgehend aus nicht im Ermessen der IVG liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinsen. Potenzielle Auswirkungen geänderter Annahmen dieser beiden Bewertungsparameter können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen wurden z. B. Grundstücke, deren Bewertung nicht auf einem zahlungsstrombasierten Verfahren beruht.

Sensivitätenanalyse Investment Property (Immobilien) [1]

	2009 Kapitalisierungsraten in % [2]			
		-0,25	0	0,25
Diskontierungsraten [2] in %	-0,25	4.590	4.475	4.370
	0,00	4.505	4.355	4.290
	0,25	4.422	4.313	4.214

	2008 Kapitalisierungsraten in % [2]			
		-0,25	0	0,25
Diskontierungsraten [2] in %	-0,25	5.345	5.216	5.095
	0,00	5.243	5.118	5.002
	0,25	5.147	5.023	4.909

Sensitivitätenanalyse Investment Property (Kavernen) [1]

	2009 Diskontierungsraten in % [2]		
Fair Value Kavernen	-0,25	0	0,25
	286	285	283

[1] Für das Geschäftsjahr 2009 inklusive Investment Property im Bau
[2] Siehe Abschnitt 7.2

Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ist unter anderem der Abzinsungsfaktor eine wichtige Schätzgröße. Die Bandbreite der am Markt zu beobachtenden Renditen erstklassiger Industrieanleihen, aus denen der Rechnungszins abgeleitet wird, ist ebenfalls stark ausgeweitet. Die Verringerung des Rechnungszinses führt zu einer Erhöhung des Barwertes der Pensionsverpflichtungen und damit zu einer Verminderung des Eigenkapitals. Eine Erhöhung oder Verminderung des Diskontierungszinses um 0,25 % würde den Barwert der Verpflichtung aus betrieblichen Altersversorgungsplänen des IVG-Konzerns um 1,2 Mio. Euro (2008: 1,0 Mio. Euro) reduzieren bzw. um 1,3 Mio. Euro (2008: 1,0 Mio. Euro) erhöhen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation ist derzeit ein Anstieg des Risikoaufschlags von hochrangigen Anleihen gegenüber risikolosen Anleihen zu beobachten.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der IVG-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

3. Änderung der Darstellung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine freiwilligen wesentlichen Änderungen in der Darstellungsweise des Konzernabschlusses vorgenommen.

4. Konsolidierungsgrundsätze

(a) Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Transaktionszeitpunkt bewertet.

Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen, so wird ein Goodwill angesetzt. Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern wird jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Im Rahmen einer Entkonsolidierung wird der Restbuchwert des aktivierten Goodwills bei der Berechnung des Veräußerungsergebnisses berücksichtigt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreiszuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Sofern bereits Kontrolle besteht, wird der Erwerb weiterer ausstehender Kapitalanteile wie ein Erwerb von Minderheitenanteilen an einem Tochterunternehmen behandelt. Hierbei geht die IVG entsprechend der Interessentheorie vor. Dementsprechend wird der Unterschiedsbetrag zwischen Gegenleistung und Buchwert der erworbenen „Minderheiten“ als (zusätzlicher) Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Falls der Unterschiedsbetrag negativ ist, wird er in Analogie zu IFRS 3.56 als Ertrag vereinnahmt. Wird eine Gruppe von Vermögenswerten erworben, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen und damit nicht nach den Vorschriften des IFRS 3 zugeht, wird der Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der beizulegenden Zeitwerte aufgeteilt.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Im IVG-Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

(b) At equity bewertete Beteiligungen

At equity bewertete Beteiligungen umfassen assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. Bei assoziierten Unternehmen übt der IVG-Konzern einen maßgeblichen Einfluss, aber keine Kontrolle aus, während Gemeinschaftsunternehmen durch eine gemeinsame Kontrolle durch die Gesellschafter gekennzeichnet sind.

At equity bewertete Beteiligungen werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bilanziert, die sich in das erworbene anteilige Eigenkapital des assoziierten Unternehmens beziehungsweise Gemeinschaftsunternehmens sowie gegebenenfalls neubewertete Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwerte und Schulden aufteilen. In der Folgebewertung wird der Buchwert um die anteiligen Nachsteuerergebnisse, ausgeschütteten Dividenden und sonstigen Eigenkapitalveränderungen erhöht beziehungsweise vermindert.

Der gesamte at equity-Buchwert wird bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest („Impairment-Test“) nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert einer at equity bewerteten Beteiligung, erfolgt eine Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert.

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse sowie Jahresergebnisse von assoziierten Unternehmen zuzurechnen:

in Mio. €	2009	2008
Vermögenswerte	246,7	210,7
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	176,4	164,8
Umsatzerlöse	12,3	87,8
Jahresergebnis	-5,9	12,4

Dem Gemeinschaftsunternehmen im Konzern sind folgende Vermögenswerte und Aufwendungen anteilig zuzurechnen:

in Mio. €	2009	2008
Langfristige Vermögenswerte	8,8	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	0,2	0,0
Aufwendungen	0,2	0,0

Dem Konzern sind keine anteiligen Schulden und Erträge von Gemeinschaftsunternehmen zuzurechnen.

Kumulierte nicht angesetzte Verluste lagen wie im Vorjahr nicht vor.

5. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 273 Tochterunternehmen, 12 assoziierte Unternehmen und ein Gemeinschaftsunternehmen. Sowohl die assoziierten Unternehmen als auch das Gemeinschaftsunternehmen wurden at equity bewertet.

Alle wesentlichen in- und ausländischen Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden in den Konzernabschluss der IVG einbezogen.

Anteile an Tochterunternehmen, an Gemeinschaftsunternehmen oder an assoziierten Unternehmen, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden nach IAS 39 bilanziert.

Die IVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 zu klassifizieren sind.

Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Im Geschäftsbericht sind die verbundenen zu konsolidierenden Unternehmen sowie die nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen aufgeführt.

Kontrollerlangung und Kontrollverlust bei Tochterunternehmen

Im Geschäftsjahr wurde für einen Barkaufpreis von 4,5 Mio. Euro eine Projektgesellschaft erworben, die im Wesentlichen Vorräte von 4,4 Mio. Euro und nahezu keine Zahlungsmittel und Schulden bilanziert hatte.

Wesentliche Verkäufe im Geschäftsjahr betrafen zwei Objektgesellschaften in Paris, Frankreich, mit einem Verkaufserlös von 34,2 Mio. Euro, drei Objektgesellschaften in Luxemburg mit einem Verkaufserlös von 22,8 Mio. Euro und einer Projektentwicklungsgesellschaft in Budapest, Ungarn, mit einem Verkaufserlös von 13,9 Mio. Euro.

in Mio. €	2009
Veräußerungserlöse für Tochterunternehmen	76,2
Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf	3,3
Veräußerungspreis netto	72,9
Teil des Preises, der durch Zahlungsmittel und -äquivalente beglichen wurde	71,2
Betrag der Zahlungsmittel und -äquivalente, der abgegeben wurde	1,6
Im Rahmen der Veräußerung von Tochterunternehmen sind im Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden abgegangen:	
- Investment Property	56,8
- Vorratsvermögen	34,0
- Sonstige Vermögenswerte	13,4
- Aktiva Veräußerungsgruppe	139,0
- Sonstige Forderungen	0,3
- Bankverbindlichkeiten	50,5
- Sonstige Verbindlichkeiten	46,8
- Latente Steuerrückstellungen	1,1
- Passiva Veräußerungsgruppe	85,2

	Inland	Ausland	2009	2008
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	157	116	273	281
Anzahl der nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen	7	6	13	11
Summe der Gesellschaften	**164**	**122**	**286**	**292**

6. Währungsumrechnung

Geschäfte in Fremdwährungen werden in den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften mit den Kursen zum Zeitpunkt der Geschäftsvorfälle umgerechnet. Monetäre Bilanzposten in fremder Währung werden zum Mittelkurs des Bilanzstichtages angesetzt; dabei auftretende Währungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

Ausländische Tochtergesellschaften sind grundsätzlich selbständige Teileinheiten; ihre Abschlüsse werden nach dem Prinzip der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Nach diesem Prinzip werden Eigenkapitalpositionen zu historischen Kursen, Aktivposten (inkl. Goodwill) und sonstige Passivposten zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Resultierende Währungsumrechnungsdifferenzen werden bis zur Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft ergebnisneutral behandelt und als gesonderte Position in den sonstigen Rücklagen ausgewiesen. Die Umrechnung der Aufwands- und Ertragsgrößen von Tochterunternehmen erfolgt mit monatlichen Durchschnittskursen in Euro.

Bei der Umrechnung der at equity einbezogenen assoziierten ausländischen Beteiligungen wird analog vorgegangen.

Für die Währungsumrechnung im Rahmen der Konsolidierung wurden folgende Wechselkurse zu Grunde gelegt:

Währung	Land	Stichtagskurse zum 31.12.2009 in €	Stichtagskurse zum 31.12.2008 in €
100 SEK	Schweden	9,7476	9,1366
1 GBP	Großbritannien	1,1236	1,0235
1 USD	USA	0,6942	0,7055
100 CZK	Tschechische Republik	3,7770	3,7636
100 HUF	Ungarn	0,3692	0,3777
100 PLN	Polen	24,3724	24,0819

7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

7.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Hierzu gehören auch die geschätzten Kosten für den Abbruch, Rückbau sowie für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie die Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten, die zugeordnet werden können. Die Herstellungskosten enthalten aktivierungspflichtige Fremdkapitalkosten.

Erhaltene Zuschüsse zu immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Salz- und Oberflächenrechte, die im Zusammenhang mit Kavernen stehen, werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei allen wesentlichen abnutzbaren Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei grundsätzlich folgende Nutzungsdauern angenommen werden:

Sonstige Gebäude (nicht Investment Property)	50 Jahre
Anlagen und Maschinen	10 - 19 Jahre
Kraftfahrzeuge	3 - 6 Jahre
Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre
Computer-Software, Lizenzen und Nutzungsrechte	3 - 5 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen erfolgswirksam erfasst.

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten aus einem Unternehmenserwerb über den beizulegenden Zeitwert des Anteils des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird den immateriellen Vermögenswerten zugeordnet. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Er wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und jähr-

lich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung eines Unternehmens berücksichtigen auch den Buchwert des Goodwills, der dem abgehenden Unternehmen zugeordnet ist.

7.2 Investment Property

Immobilien werden dann als Investment Property klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Immobilien, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt werden, sind seit dem 01.01.2009 als Investment Property ausgewiesen. Andernfalls werden Immobilien in den Sachanlagen bilanziert. Im IVG-Konzern werden Immobilien, die sowohl zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern als auch zunächst als Finanzinvestitionen gehalten wurden, aber eine Entwicklung der Immobilien mit der Absicht zum Weiterverkauf begonnen wurde, entsprechend der Regelungen des IAS 2 bilanziert.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Property mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Property mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Immobilien im Bau mit der künftigen Nutzung als Investment Property werden, sobald deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, mit diesem Wert angesetzt. In frühen Phasen der Entwicklung von Investment Property im Bau sind zuverlässige Schätzungen des beizulegenden Zeitwerts nicht verfügbar, sodass diese Investment Property im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar. Bei Kavernen erfolgt eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund geologischer Unsicherheiten erst mit Erreichung eines wirtschaftlich nutzbaren Hohlraumvolumens von mehr als 300.000 m³, was rd. 50 % des maximalen Hohlraumvolumens je Kaverne ausmacht.

Fremdkapitalkosten (siehe Abschnitt 7.5) werden bei Investment Property im Bau solange aktiviert, wie eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Erstanwendung des IAS 40 (Revised 2008) zum 01.01.2009 wurden Investment Property im Bau aus dem Sachanlagevermögen mit ihren Restbuchwerten umgegliedert. Die Effekte aus der Umgliederung und erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (siehe Abschnitt 8.3) und zur Bilanz (siehe Abschnitt 9.2) genannt.

Die angegebenen beizulegenden Zeitwerte der Investment Property basieren auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen (insbesondere Jones Lang LaSalle GmbH) und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Council (IVSC) ermittelt. Eine Bewertung erfolgt insbesondere auf Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode oder sofern verfügbar anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Die Bewertung sämtlicher Investment Property geschieht auf Basis der Einzelobjekte und spiegelt die Marktbedingungen zum Ende eines jeden Quartals wider.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag mit dem marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszins abgezinst. Hierzu werden in einer Planungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Diese ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Bei den Nettomieten wird eine vertragliche Mietsteigerung in Anlehnung an die erwartete Inflationsrate in der zehnjährigen Planungsphase zugrunde gelegt. Leerstandszeiten nach Ende der vertraglichen Mietlaufzeiten werden objektspezifisch bei Anfall berücksichtigt. Der Diskontierungszins lag zum 31.12.2009 durchschnittlich zwischen 6,58 % und 9,62 % pro Länderstandort (2008: zwischen 6,43 % und 9,77 %). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Planungsperiode wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dazu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit einem wachstumsimplizierten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins lag im Geschäftsjahr durchschnittlich zwischen 6,00 % und 7,62 % pro Länderstandort (2008: 5,89 % und 7,77 %). Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt, abzüglich eines standortüblichen Transaktionskostenabschlags eines potenziellen Käufers, den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen zu den Risiken zum Immobilienbereich im Abschnitt 6.5 des Konzernlageberichts und bezüglich der Sensitivitätsanalysen der wesentlichen Bewertungsparameter auf den Abschnitt 2, Schätzungen und Beurteilungen in diesem Anhang.

Investment Property werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder im Rahmen eines Finanzierungsleasings vermietet werden. Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Investment Property werden erfolgswirksam im Jahr der Veräußerung erfasst.

7.3 Wertminderung von Vermögenswerten (Impairment-Test)

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung kann es erforderlich sein, die Bewertung auf Ebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten (Cash Generating Unit, CGU) durchzuführen. CGUs werden im IVG-Konzern auf Basis der rechtlichen Einheiten oder für eine Gruppe von Einheiten, jedoch maximal auf Segmentebene, gebildet. Wurde einer CGU bzw. einer Gruppe von CGUs ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und übersteigt der Buchwert der CGU bzw. der Gruppe von CGUs deren erzielbaren Betrag, wird zunächst der zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages aus erzielbarem Betrag und Buchwert außerplanmäßig abgeschrieben. Übersteigt der Abwertungsbedarf den zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert, werden die Buchwerte der übrigen Vermögenswerte der CGU bzw. der Gruppe von CGUs anteilig reduziert.

Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte. Sofern zuvor bezüglich des Goodwills Wertminderungen erfasst wurden, erfolgt in späteren Perioden bei Fortfall der Gründe keine Wertaufholung.

7.4 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden innerhalb der IVG Gruppe zum Handelstag angesetzt. Das ist der Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet.

Die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird. Letzteres ist dann der Fall, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder die Verfügungsmacht über den Vermögenswert abgegeben wird.

Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Bewertungskategorien und die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden.

(a) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

(a 1) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

IVG setzt gezielt im Rahmen der aktiven Steuerung des Zins- und Währungsmanagements derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps, Zins-Währungs-Swaps, Caps, Devisenswaps und Devisentermingeschäften ausschließlich zu Sicherungszwecken ein. Der Einsatz von Derivaten zu Spekulationszwecken ist durch entsprechende Richtlinien untersagt.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und als finanzielle Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert und unabhängig von ihrem Zweck mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Optionen werden erstmalig in Höhe ihrer Optionsprämie als derivative Finanzinstrumente aktiviert bzw. passiviert und nachfolgend mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung erfolgt zum einen durch Nachweise von Finanzinstituten (mark to market), zum anderen durch eine mathematische Überprüfung des Wertes (Optionspreis-Modell).

Der Marktwert von Zinsswaps und Zins-Währungs-Swaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam erfasst, außer, die derivativen Finanzinstrumente stehen in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft. In diesem Fall ergibt sich die Erfassung von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes nach der Art der Sicherungsbeziehung.

Cash Flow Hedges werden designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit bzw. einer mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden geplanten Transaktion verbundenen zukünftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäfts zunächst im Eigenkapital (sonstige Rücklagen) erfasst. Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Werden geplante Transaktionen gesichert und führen diese Transaktionen in späteren Perioden zum Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit werden die bis zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfassten Beträge in der Berichtsperiode erfolgswirksam aufgelöst, in der auch das gesicherte finanzielle Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst. Führt die Transaktion zum Ansatz von nicht finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, werden die erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Beträge mit dem erstmaligen Wertansatz des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit verrechnet.

Net Investment Hedges werden designiert, um das Fremdwährungsrisiko aus Beteiligungen mit ausländischer Funktionalwährung abzusichern und die Sicherungsbeziehung bilanziell abzubilden. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste der Sicherungsgeschäfte bis zur Veräußerung der Beteiligung im Eigenkapital erfasst.

Entsprechend der Regelungen und formalen Anforderungen des IAS 39 werden die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch IVG zu jedem Stichtag erfüllt. Insbesondere müssen die Sicherungsbeziehungen ausführlich dokumentiert werden, so dass sowohl der Sicherungszusammenhang als auch die Risikomanagementstrategie und -ziele dargestellt werden.

Des Weiteren muss die Sicherungsbeziehung hinreichend effektiv sein, d.h. die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäfts müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80 bis 125 % der gegenläufigen Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Grundgeschäfts liegen. IAS 39 folgend wird ausschließlich der effektive Teil einer Sicherungsbeziehung nach den beschriebenen Regeln bilanziert. Der ineffektive Teil einer Sicherungsbeziehung wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge Accounting erfüllt, verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn das gesicherte Grundgeschäft realisiert oder nicht weiter erwartet wird. Eventuelle künftige Gewinne und Verluste aus dem Sicherungsgeschäft werden ab dem Ende der Designation im Periodenergebnis gezeigt.

(a 2) Sonstige erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Die beizulegenden Zeitwerte notierter Anteile und Wertpapiere bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt.

(b) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Darlehen und Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Wertminderungen von Forderungen werden teilweise unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation ab.

In Fremdwährung valutierende Forderungen werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne oder -verluste werden im Finanzergebnis erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Termingeldanlagen der IVG Immobilien AG und der Gesellschaften, die noch nicht in das Cash-Clearing einbezogen sind, mit einer Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

(c) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Die Erstbewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste unter Berücksichtigung latenter Steuern im Eigenkapital (Sonstige Rücklagen) erfasst. Bei Veräußerung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben.

Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

7.5 Vorräte

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten werden auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Kosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für den Produktentwurf, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Produktion zurechenbare Gemeinkosten.

Finanzierungskosten werden, sofern sie direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Im IVG-Konzern wird hierbei ein Zeitraum größer 12 Monate gewählt. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Der Finanzierungskostensatz, der bei der Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten zugrunde gelegt worden ist, beträgt 4,2 % (2008: 5,0 %). Der Fremdkapitalkostensatz stellt einen durchschnittlichen gewichteten Finanzierungskostensatz dar, der zentral durch den IVG-Konzern ermittelt und vorgegeben wird, sofern keine direkt zuordenbare Fremdfinanzierung aufgenommen wurde. Bei objektgebundener Finanzierung wird der tatsächlich angefallene Zinsaufwand, ggf. um aus zwischenzeitlichen Anlagen resultierende Erträge gemindert, aktiviert.

Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

7.6 Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist nach IAS 11 definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts.

Falls das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird, werden die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags erfasst. Sollten die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort als Aufwand erfasst. Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“-Methode an, um den in einem bestimmten Geschäftsjahr zu erfassenden Erlös zu ermitteln. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten eines Auftrags.

Sofern das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in dem Maße erfasst, in dem die angefallenen Auftragskosten wahrscheinlich erstattungsfähig sind.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Teilrechnungen, die von Kunden noch nicht bezahlt wurden, werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

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

7.7 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Sind die Verkäufe als Share Deals geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr verrechnet. Abweichend von diesen Bewertungsregeln werden Investment Property - aufgrund der Ausübung des Wahlrechts zur Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert - weiterhin nach den einschlägigen Regelungen des IAS 40 (Revised 2008) folgebewertet. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung bestimmter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

7.8 Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Nach IAS 32 liegt Eigenkapital nur dann vor, wenn ein Unternehmen keine bedingte oder unbedingte Verpflichtung zur Lieferung von Geld oder anderen Vermögenswerten hat.

In diesem Zusammenhang regelt der IAS 32, dass das Recht der Anteilseigner von Gesellschaften, ihren Anteil jederzeit gegen eine Abfindung zurückzugeben, bilanziell als Verbindlichkeit auszuweisen ist, auch wenn die Stellung der Anteilseigner rechtlich die Form eines Residualinteresses hat. Die Verbindlichkeiten gegenüber den KG-Minderheitsgesellschaftern sind daher mit dem beizulegenden Zeitwert des Anspruchs auf Rückzahlung des Kommanditkapitals bewertet. Wertveränderungen werden innerhalb des Finanzergebnisses unter der Position „Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften“ erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht. In Fremdwährung valutierende Verbindlichkeiten werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne und -verluste werden im Finanzergebnis erfasst. Zu passivierende Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der künftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

7.9 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeiten-Methode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird.

Der Ertragsteuersatz für deutsche Konzerngesellschaften beläuft sich auf 31 %. Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag beinhaltet dieser einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz. Für ausländische Gesellschaften variieren die Steuersätze zwischen 19 % und 35 %.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

7.10 Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den sonstigen Rücklagen erfasst. Dem Verpflichtungsumfang zum Jahresende wird das Planvermögen zum Zeitwert gegenübergestellt (Finanzierungsstatus). Unter Berücksichtigung eventuell resultierender Vermögenswerte und nach Abzug der nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwendungen ergeben sich die Pensionsrückstellungen.

7.11 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen stellen Schulden dar, die bezüglich ihrer Höhe oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen, für die Behebung von Umweltschäden, Rückbauverpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und übrige Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Dieser Betrag ist für Einzelrisiken der jeweils wahrscheinlichste Wert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und fristadäquaten Zinssatz abgezinst. Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen werden mit 5,5 % (2008: 5,5 %) abgezinst.

Eventualverbindlichkeiten und -forderungen sind mögliche gegenwärtige Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle der IVG stehen. Darüber hinaus versteht man darunter eine gegenwärtige Verpflichtung, die auf vergangenen Ereignissen beruht, jedoch nicht erfasst wird, weil entweder ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen mit der Erfüllung dieser Verpflichtung nicht wahrscheinlich ist, oder weil die Höhe der Verpflichtung nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann.

Eventualverbindlichkeiten werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden.

Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht. Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

7.12 Aktienoptionsprogramm

Die Berechnung der Verpflichtungen aus Aktienoptionsprogrammen für Führungskräfte erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled) werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird zeitratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Ausübungsbedingungen, die nicht an Marktverhältnisse gebunden sind, werden in den Annahmen zur Anzahl von Optionen berücksichtigt, für die eine Ausübung erwartet wird. Die Verpflichtungen aus aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich (cash-settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst. Bezüglich der LTI-Pläne der Jahre 2003/2004 hat der IVG-Konzern das vertragliche Wahlrecht zur Art der Abgeltung als cash-settlement ausgeübt. Seit 2005 bestehen bei IVG ausschließlich cash-settled Pläne.

7.13 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Mietverträge über Immobilien sind Leasingverhältnisse in diesem Sinne.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert.

Wenn Vermögenswerte in einem Finanzierungsleasing vermietet werden, wird der Barwert der Mindestleasingzahlungen als Leasingforderung angesetzt und der Leasinggegenstand als Abgang erfasst. Der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttoforderung und Barwert der Forderung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags im Finanzergebnis erfasst. Zinserträge werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses anhand der Annuitätenmethode erfasst, aus der sich eine konstante jährliche Rendite ableitet.

Buchgewinne als Differenz zwischen dem Barwert der Mindestleasingzahlungen und den Restbuchwerten der Leasingobjekte werden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, wenn es sich bei den abgeschlossenen Leasingverträgen um Hersteller- oder Händlerleasing handelt (IAS 17.42 ff.).

7.14 Ertragsrealisierung

Miet- und Pachterlöse

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. Investment Property) werden vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallende Kosten verlässlich bestimmt werden können
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen (Fondsbetreuung, Objektverwaltungsgebühren, Provisionen und Betriebsführung von Kavernen) werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden.

Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

8. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

8.1 Umsatzerlöse

Zur Erläuterung der Umsatzerlöse verweisen wir auf den Abschnitt 12.7 Segmentberichterstattung.

8.2 Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen

in Mio. €	2009	2008
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	397,4	472,7
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-303,6	-29,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	4,1	9,1
	97,9	**452,7**

Die Erhöhungen des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultieren mit 227,1 Mio. Euro aus dem planmäßigen Baufortschritt des Projekts Airrail (2008: 186,9 Mio. Euro). Diesen stehen negative Bestandsveränderungen insbesondere aufgrund des erfolgreichen Verkaufs einer Projektentwicklung in Mailand (276,0 Mio. Euro) gegenüber.

8.3 Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property

in Mio. €	2009	2008
Deutschland	65,5	-451,0
Frankreich	-18,6	-71,8
Finnland	-14,3	-8,6
Großbritannien	-7,7	-43,1
BeNeLux	-20,5	-9,0
Übrige Länder	-1,6	0,2
	2,8	**-583,3**

Die unrealisierten Marktwertänderungen von 2,8 Mio. Euro (2008: -583,3 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus -194,2 Mio. Euro (2008: -671,2 Mio. Euro) für das Segment Real Estate und 197,0 Mio. Euro (2008: 48,5 Mio. Euro) für das Segment Caverns. In 2008 entfielen weitere 38,0 Mio. Euro auf das Segment Development sowie 1,4 Mio. Euro auf eine intersegmentäre Ausweiskorrektur.

Den unrealisierten Marktwertgewinnen von 214,5 Mio. Euro (2008: 107,1 Mio. Euro) stehen Marktwertverluste von 211,7 Mio. Euro (2008: 690,4 Mio. Euro) gegenüber.

Im Geschäftsjahr wurden Investment Property im Bau erstmalig aufgrund von IAS 40 (Revised 2008) zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Den Gewinnen aus der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von im Bau befindlichen Kavernen in Höhe von 174,1 Mio. Euro stehen Verluste von 0,5 Mio. Euro aus dem Segment Real Estate gegenüber. In den unrealisierten Marktwertänderungen des Segments Caverns sind darüber hinaus 22,9 Mio. Euro enthalten, die auf eine im dritten Quartal fertig gestellte Kaverne entfallen.

8.4 Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property

Als realisiert werden die Marktwertänderungen der in der Periode abgegangenen Investment Property ab Beginn des Geschäftsjahres bzw. einem eventuell späteren Fertigstellungszeitpunkt dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2009 resultieren die Marktwertänderungen von -64,1 Mio. Euro (2008: 171,1 Mio. Euro) mit -63,6 Mio. Euro im Wesentlichen aus dem Verkauf von Investment Property im Segment Real Estate.

8.5 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2009	2008
Sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	19,0	27,9
Sonstige betriebliche Erträge aus der Rücknahme erfolgter Wertminderungen im Segment Development	16,9	0,0
Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen	5,8	205,0
Ergebnis aus Realisierung einer nachträglichen Kaufpreisanpassung	5,5	0,0
Erträge aus vereinnahmten Erstattungen bzw. weiterbelasteten Kosten für Rückbauverpflichtungen; Mieterausbauten	2,0	0,0
Erträge aus der Erstattung von Grunderwerbsteuer	0,0	22,8
Übrige betriebliche Erträge	31,3	34,6
	80,5	**290,3**

Die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Rücknahme erfolgter Wertminderungen beinhalten mit 9,6 Mio. Euro im Wesentlichen Zuschreibungen zum Vorratsvermögen aufgrund des erfolgreichen Abschlusses eines Mietvertrags bei einer Projektentwicklung zu deutlich besseren Konditionen als geplant. Weitere 7,2 Mio. Euro betreffen die Auflösung von Rückstellungen infolge geringerer Kostenbelastung im Rahmen der Rückabwicklung von Projektentwicklungen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds Euroselect 17 Office Center Amstelveen.

8.6 Materialaufwand

in Mio. €	2009	2008
Aufwand Projektentwicklungen	333,8	401,6
Aufwand Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7,3	0,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	72,2	66,7
Wertberichtigungen auf Vorräte	166,9	217,0
Aufwand Projektentwicklung (PoC)	8,1	7,2
	588,4	**692,6**

Der Projektentwicklungsaufwand setzt sich hauptsächlich aus eingekauften Bauleistungen, Architektenhonoraren und Planungskosten zusammen. Die Aufwendungen für Projektentwicklungen entfallen im Wesentlichen auf die Projekte Airrail in Frankfurt a. M. mit 209,5 Mio. Euro (2008: 173,0 Mio. Euro) sowie Maciachini in Mailand mit 21,0 Mio. Euro (2008: 48,9 Mio. Euro). Der Rückgang des Aufwandes für Projektentwicklungen resultiert im Wesentlichen aus einem verringerten Projektvolumen in den Segmenten Funds und Development.

Die im Materialaufwand ausgewiesenen unrealisierten Wertänderungen beziehen sich auf im Geschäftsjahr vorgenommene Wertberichtigungen auf den Nettoveräußerungswert im Segment Development und betreffen im Wesentlichen mit 149,4 Mio. Euro (2008: 67,9 Mio. Euro) das Projekt Airrail in Deutschland.

Die Summe der im Rahmen von Fertigungsaufträgen angefallenen Aufwendungen bis zum 31.12.2009 beträgt 16,1 Mio. Euro (2008: 7,2 Mio. Euro). Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden bestehen in Höhe von 14,7 Mio. Euro (2008: aktivisch 8,1 Mio. Euro).

8.7 Personalaufwand

in Mio. €	2009	2008
Löhne und Gehälter	59,6	61,6
Sozialabgaben	13,7	12,8
davon für Altersversorgung	*9,1*	*8,9*
Aufwand (2008: Ertrag) aus Performance Pläne	0,2	-5,6
	73,7	**68,8**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 2009 beträgt 667 zuzüglich 62 Mitarbeiter (Vorstand, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 7, angestellt 722). In 2008 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 649 zuzüglich 64 Mitarbeiter (Vorstand, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 11, angestellt 702).

Die Aufwendungen für Altersversorgung enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für beitragsbezogene Pläne, einschließlich der Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

8.8 Abschreibungen

in Mio. €	2009	2008
Planmäßige Abschreibungen	6,2	5,4
Außerplanmäßige Abschreibungen	5,6	12,5
	11,8	**17,9**

Die außerplanmäßigen Abschreibungen beinhalten im Wesentlichen unterjährig vorgenommene Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte (siehe Abschnitt 9.1).

8.9 Aufwendungen aus Investment Property

in Mio. €	2009	2008
Aufwendungen aus vermieteten Investment Property	63,0	79,0
Aufwendungen aus Investment Property mit teilweisem Leerstand	6,6	2,7
	69,7	**81,7**

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren, die direkt den Investment Property zugerechnet werden können, enthalten.

Für die Differenzierung zwischen vermieteten und leerstehenden Investment Property sind die Verhältnisse am Bilanzstichtag maßgeblich.

8.10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2009	2008
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	28,2	35,9
Bezogene Fremdleistungen	18,7	18,5
Mietgarantien und Generalmietverträge	13,7	1,0
Datenverarbeitung	11,0	15,8
Mieten/Pachten/Leasingaufwand	9,2	7,6
Kommunikation und Marketing	7,2	7,3
Verluste aus Abgang Finance Lease	4,2	0,0
Wertberichtigungen auf Forderungen	4,0	5,8
Reisekosten und Personalnebenkosten	3,8	5,9
Wartung/Instandhaltung	2,8	7,1
Abgaben/Gebühren/Finanzspesen/Spenden	2,6	7,7
Büro-, Post -und Fernsprechkosten	1,8	1,9
Sonstige Steuern	1,2	2,1
Versicherungsbeiträge	1,2	2,1
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	0,0	11,4
Verpflichtung aus schwebendem Erwerbsgeschäft	0,0	7,8
Rückbauverpflichtungen	0,0	7,0
Aufwand nicht realisierte Projekte	0,0	5,8
Aufwand aus der Rückabwicklung von Veräußerungen	0,0	3,8
Übriger sonstiger Aufwand	27,7	24,1
	137,4	**178,6**

Von den Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten entfallen auf PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deutschland) 3,9 Mio. Euro (2008: 6,2 Mio. Euro), davon 3,1 Mio. Euro Honorare für Abschlussprüfungsleistungen (2008: 3,9 Mio. Euro), 0,2 Mio. Euro für Steuerberatungsleistungen (2008: 0,2 Mio. Euro), 0,3 Mio. Euro für andere Bestätigungsleistungen (2008: 2,1 Mio. Euro) sowie 0,3 Mio. Euro für sonstige Leistungen (2008: 0,0 Mio. Euro).

Mietgarantien wurden insbesondere im Zusammenhang mit der Platzierung des „IVG Protect Fonds“ (5,0 Mio. Euro) sowie der Veräußerung von Projektentwicklungen in Mailand (2,8 Mio. Euro), Deutschland (2,6 Mio. Euro) und Ungarn (1,3 Mio. Euro) gegeben.

Die bezogenen Fremdleistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Dienstleistungen im Rahmen der Objektverwaltung.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern für Grundbesitz, der nicht als Investment Property ausgewiesen wird.

Die übrigen sonstigen Aufwendungen betreffen mit 5,6 Mio. Euro nachträgliche Verkaufskosten für in Vorjahren erfolgte Veräußerungen und nicht realisierte Transaktionen. Darüber hinaus werden hier Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten, Transportkosten und Vertriebskosten ausgewiesen.

8.11 Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen resultiert mit 6,7 Mio. Euro (2008: 14,2 Mio. Euro) aus der Abschreibung auf Anteile an assoziierten Unternehmen, mit 1,6 Mio. Euro Aufwand aus Forderungsabschreibungen (2008: 11,0 Mio. Euro Ertrag aus dem Saldo aus Forderungszu- und -abschreibungen) gegen zwei assoziierte Unternehmen sowie mit 3,9 Mio. Euro Aufwand (2008: 5,2 Mio. Euro Ertrag) aus den anteiligen Ergebnissen des Geschäftsjahres der at equity bewerteten Unternehmen.

8.12 Beteiligungsergebnis

in Mio. €	2009	2008
Erträge aus Beteiligungen	3,7	0,9
Abschreibungen auf Beteiligungen und auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-2,4	-1,3
	1,3	**-0,4**

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen mit 2,9 Mio. Euro Ausschüttungen des IVG Kavernenfonds.

Die Abschreibungen auf Beteiligungen und auf Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen mit 2,3 Mio. Euro die Abschreibung auf eine spanische Projektentwicklungsgesellschaft, welche im Berichtsjahr veräußert wurde.

8.13 Finanzergebnis

in Mio. €	2009	2008
Erträge aus Fremdwährungen	72,7	155,2
Aufwendungen aus Fremdwährung	-74,5	-188,3
Ergebnis aus Fremdwährung	**-1,8**	**-33,1**
Zinserträge	19,8	26,8
Aktivierte Zinsen (Anlagevermögen)	8,3	4,2
Zinsaufwendungen	-235,6	-311,5
Zinsergebnis	**-207,6**	**-280,5**
Erträge aus Sicherungsgeschäften	9,5	4,6
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	-22,2	-12,5
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	**-12,7**	**-7,9**
Erträge aus Bewertung von Finanzanlagen	13,8	0,0
Aufwendungen aus Bewertung von Finanzanlagen	-21,9	-82,8
Ergebnis aus Bewertung von Finanzanlagen	**-8,1**	**-82,8**
Ergebnis aus Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften	**1,6**	**16,0**
Übrige Finanzerträge	3,8	0,0
Übrige Finanzaufwendungen	-28,5	-10,2
Übriges Finanzergebnis	**-24,7**	**-10,2**
Finanzergebnis	**-253,4**	**-398,5**

Die Finanzaufwendungen (2009: 374,5 Mio. Euro; 2008: 601,1 Mio. Euro) betreffen Aufwendungen aus Fremdwährung, Zinsaufwendungen (nach Abzug aktivierter Zinsen), Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften, Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen und übrige Finanzaufwendungen.

Die Finanzerträge (2009: 121,1 Mio. Euro; 2008: 202,6 Mio. Euro) betreffen Erträge aus Fremdwährung, Zinserträge, Erträge aus Sicherungsgeschäften, Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen, Erträge aus der Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften und übrige Finanzerträge.

Die Erträge und Aufwendungen aus Fremdwährung enthalten im Wesentlichen Währungseffekte aus Fremdwährungsgeschäften der IVG Immobilien AG und aus der Bewertung von internen und externen Euro-Darlehen der osteuropäischen Projektgesellschaften. Die Aufwendungen und Erträge aus Sicherungsgeschäften betreffen Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung von nicht im Hedge Accounting befindlichen Sicherungsgeschäften.

Die Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen resultieren fast ausschließlich aus der Bewertung eines langfristigen Darlehens an einen Projektpartner der IVG Private Funds GmbH. Die Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen resultieren überwiegend aus der Bewertung von Anteilsscheinen an asiatischen und italienischen Immobilienfonds.

Das übrige Finanzergebnis beinhaltet insbesondere Aufwendungen aus der Rückabwicklung bereits gezeichneter Anteilsscheine am Balance Portfolio Asia, Vorfälligkeitsentschädigungen insbesondere im Rahmen der Umfinanzierungen bestehender Kredite der IVG Immobilien AG in den neuen syndizierten Kredit sowie Finanzspesen.

8.14 Ertragsteuern

in Mio. €	2009	2008
Laufender Ertragsteueraufwand	-24,3	-400,6
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	-0,3	-2,3
Latente Steuern	55,9	452,6
Periodenfremde latente Steuern	0,0	-4,3
	31,3	**45,4**

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31 % (2008: 31 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

in Mio. €	2009	2008
IAS/IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	**-189,3**	**-497,1**
Erwarteter Steueraufwand /-ertrag (Konzernsteuersatz)	**58,7**	**154,1**
Gewerbesteuereffekte	6,6	19,3
Abweichung ausländischer Steuersätze	-7,3	3,8
Steuersatzänderungen	0,4	2,3
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-17,9	-28,0
Steuerfreie Erträge	5,5	67,7
Sonstige Steuereffekte aus Tochterunternehmen und Equitygesellschaften	0,0	6,0
Abzugsfähige fiktive Eigenkapitalzinsen im Ausland	22,6	20,1
Laufende Verluste, die nicht nutzbar sind abzügl. Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen sowie temporäre Differenz auf die keine latente Steuer angesetzt wurde	-36,6	-192,0
Periodenfremde Effekte	0,3	-6,5
Sonstige	-1,0	-1,4
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	**31,3**	**45,4**
Konzernsteuerquote in %	16,5	9,1

8.15 Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien ermittelt.

		2009	2008
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-190,1	-484,3
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio. Stück	117,7	116,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-1,61	-4,18

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht grundsätzlich der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird jedoch mittels Bereinigung des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodenergebnisses sowie Bereinigung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien berechnet.

Beim IVG-Konzern resultieren aus der begebenen Wandelanleihe potenzielle Stammaktien. Hierbei wird der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis um sämtliche aus der Wandelanleihe resultierenden Finanzierungsaufwendungen (nach Steuern), Zinsaufwendungen der jeweiligen Periode und Bankgebühren korrigiert, da diese bei einer Wandlung wegfallen und somit keinen Einfluss mehr auf den Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis haben. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien wird um die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zusätzlichen Stammaktien erhöht, welche sich unter der Annahme einer Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekten im Umlauf befunden hätten.

		2009	2008
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-190,1	-484,3
Zinsaufwand der Wandelanleihe (nach Steuern)	in Mio. €	11,2	10,8
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis (verwässert)	in Mio. €	-178,9	-473,5
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	117,9	116,0
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	8,7	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	126,6	124,7
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-1,41	-3,80

Nach EPRA ermitteltes (verwässertes) Ergebnis je Aktie

Das entsprechend den EPRA-Empfehlungen ermittelte Ergebnis je Aktie stellt auf ein aus der operativen Haupttätigkeit des IVG-Konzerns resultierendes Ergebnis ab. Insofern werden sowohl unrealisierte als auch realisierte Marktwertänderungen von Investment Property nicht berücksichtigt.

Das EPRA Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2009	2008
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-190,1	-484,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	in Mio. €	-2,8	583,3
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen*	in Mio. €	56,3	-202,2
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	in Mio. €	-15,5	2,8
Negativer Goodwill/ Wertberichtigung des Goodwills	in Mio. €	3,9	12,5
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	in Mio. €	7,1	7,9
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	20,1	-64,7
Minderheitenanteile auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	0,0	-0,6
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-121,0	-145,3
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	117,9	116,0
EPRA Ergebnis je Aktie	in €	-1,03	-1,25
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	8,7	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	126,6	124,7
Verwässsertes EPRA Ergebnis je Aktie	in €	-0,96	-1,16

* Beinhaltet auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Beteiligungen

9. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Aktiva

9.1 Immaterielle Vermögenswerte

2009 in Mio. €	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**10,7**	**265,1**	**275,8**
Währungsdifferenzen	-0,1	0,0	-0,1
Zugänge	0,8	3,9	4,7
Abgänge	-1,0	0,0	-1,0
Stand 31.12.	**10,4**	**269,0**	**279,4**
Abschreibungen Stand 01.01.	**10,2**	**15,9**	**26,1**
Währungsdifferenzen	-0,1	0,0	-0,1
Zugänge	0,4	3,9	4,3
davon außerplanmäßig	*0,0*	*3,9*	*3,9*
Abgänge	-1,0	0,0	-1,0
Stand 31.12.	**9,5**	**19,8**	**29,3**
Buchwert 31.12.	**0,9**	**249,2**	**250,1**
Buchwert 01.01.	**0,5**	**249,2**	**249,7**

2008 in Mio. €	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**17,5**	**256,2**	**273,7**
Währungsdifferenzen	-0,2	0,0	-0,2
Zugänge	3,5	8,9	12,4
Abgänge	-1,8	0,0	-1,8
Umbuchungen	-8,3	0,0	-8,3
Stand 31.12.	**10,7**	**265,1**	**275,8**
Abschreibungen Stand 01.01.	**11,6**	**3,4**	**15,0**
Währungsdifferenzen	-0,3	0,0	-0,3
Zugänge	0,7	12,5	13,2
davon außerplanmäßig	*0,0*	*12,5*	*12,5*
Abgänge	-1,8	0,0	-1,8
Stand 31.12.	**10,2**	**15,9**	**26,1**
Buchwert 31.12.	**0,5**	**249,2**	**249,7**
Buchwert 01.01.	**5,9**	**252,8**	**258,7**

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte sind den CGUs IVG Institutional Funds (Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger, 237,9 Mio. Euro, 2008: 237,9 Mio. Euro) und IVG Private Funds (geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger, 11,3 Mio. Euro, 2008: 11,3 Mio. Euro) zuzuordnen.

Im Fall der CGU IVG Institutional Funds bildet die Entwicklung ihres Unternehmenswertes, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung des gesamten Bruttofondsvolumens ist, die für das IVG Management relevante Monitoring-Ebene.

Die Überwachung der CGU IVG Private Funds durch das IVG Management wird auf Basis des operativen Ergebnisses durchgeführt, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung der Eigenkapital-Vertriebsvolumina für die geschlossenen Immobilienfonds ist.

Der erzielbare Betrag für die CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds bestimmt sich durch Berechnung ihres Nutzungswertes. Diese Berechnungen beruhen auf vom Management verabschiedeten Mittelfristplanungen, die einen 3-Jahreszeitraum umfassen. Zur Ermittlung des Wertbeitrages aus der ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Detailplanungszeitraums) werden operative, nachhaltige Cash Flows unter Nutzung einer Wachstumsrate für die CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds von 1,0 % p. a. (2008: 1,0 %) extrapoliert. Die Wachstumsrate spiegelt die langfristige Erwartung für jede CGU wider. Die gewichteten Kapitalkosten (WACC: Weighted Average Cost of Capital) für jede CGU wurden in Anlehnung an das Capital Asset Pricing Model (CAPM) ermittelt. Die Diskontierungszinssätze werden auf der Grundlage von Marktdaten entwickelt und betragen für die CGU IVG Institutional Funds 10,4 % (2008: 11,9 %) und für die CGU IVG Private Funds 15,5 % (2008: 15,4 %) vor Steuern.

Da die Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds überstiegen, ergab sich kein Wertberichtigungsbedarf zum 31.12.2009. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,5 % und eine Reduktion der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 %, auf welche der IVG-Konzern die Bestimmung des Nutzungswertes der CGUs beider Funds-Bereiche aufgebaut hat, würde keinen Wertberichtigungsbedarf verursachen.

Der der CGU IVG Deutschland Immobilien AG zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert wurde schon im Geschäftsjahr 2008 in voller Höhe (3,6 Mio. Euro) wertberichtigt.

Die in 2009 erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen mit Prämienaufschlag wurden in voller Höhe von 3,9 Mio. Euro (2008: 8,9 Mio. Euro) abgewertet, da keine positiven Synergien aus dem Erwerb zu erwarten sind.

9.2 Investment Property

in Mio. €	2009			2008
	IP (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten)	
Buchwert zum 01.01.	**5.172,2**	**0,0**	**0,0**	**5.361,8**
Währungsdifferenzen	17,2	0,0	0,0	-38,2
Änderung Konsolidierungskreis	-56,8	0,0	0,0	-578,5
Umbuchungen aus dem Sachanlagevermögen aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 40 (Revised 2008) zu Buchwerten	0,0	11,1	242,8	0,0
Zugänge	52,9	45,1	53,6	1.044,5
Abgänge	-123,1		-0,5	-246,8
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-179,0	196,5	0,0	-583,3
Abwertung	0,0	0,0	-1,7	0,0
Umbuchungen aus Vorräten	0,0	0,0	0,0	135,7
Umbuchungen aus den IP im Bau bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten in die IP im Bau bewertet zu Zeitwerten	0,0	106,6	-106,6	0,0
Umbuchungen aus den IP im Bau in die IP	31,8	-31,8	0,0	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-677,8	0,0	0,0	-95,8
Umbuchungen aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9,2	0,0	0,0	0,0
Umbuchungen aus Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	6,0	0,0	0,0	172,8
Buchwert zum 31.12.	**4.252,6**	**327,5**	**187,6**	**5.172,2**

Zugänge des Geschäftsjahres betreffen Investitionen in Investment Property im Bau (98,7 Mio. Euro) sowie den Erwerb einer Büroimmobilie in Glasgow (32,4 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr wurden 20,5 Mio. Euro in Bestandsimmobilien investiert, davon 15,0 Mio. Euro in Deutschland und 5,5 Mio. Euro in Finnland.

Die Änderung des Konsolidierungskreises betrifft Verkäufe von Investment Property im Rahmen von Share Deals.

Die Abgänge zu Buchwerten entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von Büro- und Gewerbeimmobilien in London (56,8 Mio. Euro), Helsinki (13,2 Mio. Euro), in Brüssel (7,4 Mio. Euro) und in Liebenau (6,4 Mio. Euro). Des Weiteren wurde eine Kaverne (31,8 Mio. Euro) an den IVG Kavernenfonds veräußert.

Im Geschäftsjahr wurden Immobilien mit einem Gesamtwert von 677,8 Mio. Euro in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Diese spiegeln einen wesentlichen Teil des in 2009 aufgelegten Verkaufsprogramms wider und sind nahezu vollständig veräußert worden (siehe Abschnitt 9.9). Davon wurden acht Immobilien mit einem Buchwert von 322,9 Mio. Euro über den von der IVG Institutional Funds aufgelegten „IVG Protect Fonds“ vermarktet. Weitere drei Immobilien in Luxemburg (50,9 Mio. Euro) sind an einen Investor veräußert worden.

9.3 Sachanlagen

2009 in Mio. €	**Grundstücke und Bauten (selbstgenutzt)**	**Technische Anlagen und Maschinen**	**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung**	**Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**	**Gesamt**
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**26,3**	**56,9**	**19,8**	**286,6**	**389,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,1	0,0	**0,1**
Änderung Konsolidierungskreis	0,8	0,0	0,0	0,0	**0,8**
Zugänge	2,1	1,5	1,2	15,9	**20,7**
Abgänge	-0,3	0,0	-2,8	-3,3	**-6,4**
Umbuchungen in die Investment Property aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 40 (revised)	0,0	0,0	0,0	-253,9	**-253,9**
Umbuchungen in die Investment Property	0,0	0,0	0,0	-6,0	**-6,0**
Umbuchungen in die bzw. aus den Vorräten	1,5	0,0	0,0	-2,5	**-1,0**
Umbuchungen	-0,1	5,6	0,0	-5,5	**0,0**
Stand 31.12.	**30,3**	**64,0**	**18,3**	**31,3**	**143,9**
Abschreibungen Stand 01.01.	**4,9**	**4,8**	**11,8**	**0,0**	**21,5**
Zugänge	0,5	3,4	1,8	0,0	**5,7**
Abgänge	-0,2	0,0	-2,3	0,0	**-2,5**
Stand 31.12.	**5,2**	**8,2**	**11,3**	**0,0**	**24,7**
Buchwert 31.12.	**25,1**	**55,8**	**7,0**	**31,3**	**119,2**
Buchwert 01.01.	**21,4**	**52,1**	**8,0**	**286,6**	**368,1**

2008 in Mio. €	Grundstücke und Bauten (selbstgenutzt)	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**40,5**	**26,7**	**20,0**	**358,8**	**446,0**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	-9,3	**-9,3**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	-0,1	-28,1	**-28,2**
Zugänge	0,6	26,1	3,3	150,2	**180,2**
Abgänge	-0,1	0,0	-3,4	-6,8	**-10,3**
Umbuchungen	-14,7	4,1	0,0	-178,2	**-188,8**
Stand 31.12.	**26,3**	**56,9**	**19,8**	**286,6**	**389,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**19,1**	**2,5**	**12,0**	**0,0**	**33,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,3	0,0	**0,3**
Zugänge	0,6	2,3	1,8	0,0	**4,7**
Abgänge	0,0	0,0	-2,3	0,0	**-2,3**
Umbuchungen	-14,8	0,0	0,0	0,0	**-14,8**
Stand 31.12.	**4,9**	**4,8**	**11,8**	**0,0**	**21,5**
Buchwert 31.12.	**21,4**	**52,1**	**8,0**	**286,6**	**368,1**
Buchwert 01.01.	**21,4**	**24,2**	**8,0**	**358,8**	**412,4**

Die wesentliche Veränderung zum Vorjahr resultiert aus den Umbuchungen von 259,9 Mio. Euro, welche insbesondere die Ausweisänderung der Immobilien und Kavernen im Bau betreffen. Diese werden seit dem laufenden Geschäftsjahr unter Investment Property ausgewiesen.

Die Zugänge der Sachanlagen von insgesamt 20,7 Mio. Euro (2008: 180,2 Mio. Euro, darin 150,2 Mio. Euro Immobilien und Kavernen in Bau) betreffen insbesondere im Bau befindliche Rohrleitungssysteme.

9.4 Finanzanlagen

2009 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen	Wertpapiere
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**37,8**	**30,0**	**166,8**	**34,0**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,7	**0,0**
Zugänge	55,3	0,2	14,7	**0,0**
Veränderung at equity	-7,0	0,0	0,0	**0,0**
Abgänge	-2,9	-21,6	-46,4	**-34,0**
Umbuchungen	0,0	0,1	-5,3	**0,0**
Stand 31.12.	**83,2**	**8,7**	**129,1**	**0,0**
Abschreibungen Stand 01.01.	**-0,1**	**24,7**	**33,4**	**-3,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,2	**0,0**
Wertminderungen	6,8	2,3	12,2	**0,0**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-7,7	**0,0**
Abgänge	0,0	-21,6	-1,3	**3,7**
Umbuchungen	0,0	0,0	-2,2	**0,0**
Stand 31.12.	**6,7**	**5,5**	**34,2**	**0,0**
Buchwert 31.12.	**76,5**	**3,3**	**94,9**	**0,0**
Buchwert 01.01.	**37,9**	**5,4**	**133,5**	**37,7**

2009 in Mio. €	**Ausleihungen an verbundene Unternehmen**	**Ausleihungen an at equity bewerteten Beteiligungen**	**Ausleihungen an sonstige Unternehmen**	**Sonstige Ausleihungen**	**Finanzanlagen**
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0,0**	**2,8**	**8,8**	**116,8**	**397,1**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	5,9	**5,2**
Zugänge	9,3	8,7	0,0	6,6	**94,8**
Veränderung at equity	0,0	0,0	0,0	0,0	**-7,0**
Abgänge	0,0	-9,5	0,0	-14,8	**-129,2**
Umbuchungen	0,1	0,0	0,0	-0,1	**-5,2**
Stand 31.12.	**9,4**	**2,0**	**8,8**	**114,4**	**355,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**0,0**	**8,8**	**50,8**	**113,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-0,2**
Wertminderungen	9,4	0,0	0,0	5,7	**36,5**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	-13,3	**-13,3**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	**-7,7**
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	**-19,1**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-2,1**
Stand 31.12.	**9,4**	**0,0**	**8,8**	**43,2**	**107,7**
Buchwert 31.12.	**0,0**	**2,0**	**0,0**	**71,2**	**247,9**
Buchwert 01.01.	**0,0**	**2,8**	**0,0**	**66,1**	**283,4**

2008 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen	Wertpapiere
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**71,7**	**28,5**	**58,6**	**34,0**
Währungsdifferenzen	-3,8	0,0	2,2	**0,0**
Änderung Konsolidierungskreis	-29,8	0,0	0,0	**0,0**
Zugänge	11,6	1,7	108,7	**0,0**
Veränderung at equity	0,6	0,0	0,0	**0,0**
Abgänge	-12,5	0,0	-2,8	**0,0**
Umbuchungen	0,0	-0,2	0,2	**0,0**
Stand 31.12.	**37,8**	**30,0**	**166,9**	**34,0**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**23,3**	**8,5**	**-11,0**
Währungsdifferenzen	0,0	0,1	0,9	**0,0**
Wertminderungen	0,0	1,3	25,0	**0,0**
Zuschreibungen	-0,1	0,0	0,0	**0,0**
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	0,0	0,0	**7,3**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,7	**0,0**
Abgänge	0,0	0,0	-1,7	**0,0**
Stand 31.12.	**-0,1**	**24,7**	**33,4**	**-3,7**
Buchwert 31.12.	**37,9**	**5,3**	**133,5**	**37,7**
Buchwert 01.01.	**71,7**	**5,2**	**50,1**	**45,0**

2008 in Mio. €	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausleihungen an at equity bewerteten Beteiligungen	Ausleihungen an sonstige Unternehmen	Sonstige Ausleihungen	Finanzanlagen
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0,3**	**5,0**	**8,8**	**133,7**	**340,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	-19,4	**-21,0**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	**-29,8**
Zugänge	0,0	1,1	0,0	5,9	**129,0**
Veränderung at equity	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,6**
Abgänge	-0,3	-3,3	0,0	-3,4	**-22,3**
Stand 31.12.	**0,0**	**2,8**	**8,8**	**116,8**	**397,1**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**0,0**	**8,7**	**0,0**	**29,5**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	**1,0**
Wertminderungen	0,0	0,0	0,0	50,7	**77,0**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-0,1**
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	0,0	0,0	0,0	**7,3**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,7**
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	**-1,7**
Stand 31.12.	**0,0**	**0,0**	**8,7**	**50,7**	**113,7**
Buchwert 31.12.	**0,0**	**2,8**	**0,1**	**66,1**	**283,4**
Buchwert 01.01.	**0,3**	**5,0**	**0,1**	**133,7**	**311,1** *

* Davon in den kurzfristigen Forderungen ausgewiesen 0,5 Mio. Euro

Die Veränderungen bei den Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen entfallen bei den Zugängen insbesondere auf die Erwerbe von Anteilen am „IVG Protect Fonds“ (32,9 Mio. Euro) und an der Freya-Pipeline GmbH & Co. KG (8,9 Mio. Euro). Nach Erwerb weiterer Anteile an der Real Estate Capital Partners L.P. in Höhe von 3,6 Mio. Euro erlangte der IVG-Konzern maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft. Daher wurden die Altanteile von 9,7 Mio. Euro durch Abgang von den Anteilen an sonstigen Beteiligungen und Zugang zu den Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen übertragen.

Die Abgänge betreffen Kapitalrückzahlungen der FDV II Venture SA (2,6 Mio. Euro) sowie mit 0,3 Mio. Euro den Verkauf der Bunde-Etzel-Pipeline GmbH & Co. KG an die Freya-Pipeline GmbH & Co. KG. Die Veränderung at equity enthält im Wesentlichen das anteilig der IVG zuzurechnende negative Jahresergebnis des Greater London Fund L.P. von 5,9 Mio. Euro (2008: 16,5 Mio. Euro). Die Zugänge an Abschreibungen betreffen mit 6,4 Mio. Euro die Beteiligung am Greater London Fund L.P., die damit wertgemindert ist.

Die Abgänge bei den sonstigen Beteiligungen betreffen mit 28,1 Mio. Euro 5,5 % der Anteilsscheine an dem von IVG im Vorjahr platzierten Kavernen-Spezialfonds. Aus der Bewertung der Beteiligung ergaben sich ergebnisneutrale Erhöhungen der Gewinnrücklagen von 7,2 Mio. Euro. Die Wertminderungen von 12,2 Mio. Euro betreffen im Wesentlichen von Tochtergesellschaften der IVG gehaltene Fondsanteile.

Die 2005 gezeichnete und unter den Wertpapieren ausgewiesene Schuldverschreibung der Bayerischen Landesbank, deren Wertentwicklung von der Entwicklung weltweiter Aktienindizes abhängt, wurde im Geschäftsjahr veräußert. Nach Abgang des Buchwerts von 37,7 Mio. Euro entstand ein Verlust von 0,4 Mio. Euro.

Die Zugänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen von 9,3 Mio. Euro betreffen in vollem Umfang die von IVG an eine Fondsgesellschaft ausgereichte Finanzierung zum Erwerb einer Büroimmobilie. Die Zu- und Abgänge von Ausleihungen an at equity bewerteten Beteiligungen entfallen nahezu vollständig auf Darlehen an die Bunde-Etzel-Pipeline GmbH & Co. KG.

Die Zuschreibungen bei den sonstigen Ausleihungen betreffen mit 13,3 Mio. Euro ein 2007 ausgereichtes langfristiges Darlehen in britischen Pfund an einen Projektpartner von IVG Private Funds (2008: Abschreibung 50,7 Mio. Euro). Weitere Aufwertungen des Darlehens sind mit 5,9 Mio. Euro im Rahmen der Fremdwährungsbewertung erfolgt (2008: Abwertung 19,4 Mio. Euro). Kapitalisierte Zinsen von 4,9 Mio. Euro (2008: 4,9 Mio. Euro) sind in den Zugängen dargestellt. Unter den Abgängen wurde mit 13,7 Mio. Euro die Rückführung einer langfristigen Ausleihung an einen französischen Projektentwicklungsfonds („FDV II") ausgewiesen.

9.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	2009			2008		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Forderungen aus Finanzierungsleasing	0,0	0,0	0,0	21,6	21,1	0,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43,7	0,3	43,4	40,0	0,7	39,3
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	16,2	0,0	16,2	15,0	0,0	15,0
Forderungen aus sonstigen Steuern	23,8	6,7	17,1	50,5	5,8	44,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5,8	0,0	5,8	4,5	0,0	4,5
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	39,0	29,6	9,4	10,2	0,0	10,2
Vermögensüberschuss aus Planvermögen (s. 10.5)	1,5	1,5	0,0	2,6	2,6	0,0
Sonstige Vermögenswerte	61,7	0,2	61,5	51,2	0,1	51,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	25,8	0,8	25,0	4,0	0,6	3,4
	217,5	**39,1**	**178,4**	**199,6**	**30,9**	**168,7**

Die den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen beizulegenden Zeitwerte entsprechen annähernd den Buchwerten.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing betrafen im Vorjahr im Wesentlichen Finanzierungsleasingverträge über Büroimmobilien in Belgien und wurden im Geschäftsjahr 2009 verkauft.

Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen insbesondere die Projektentwicklungsgesellschaften HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I und II Vermietungs KG mit 4,8 Mio. Euro (2008: 4,9 Mio. Euro), die Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG mit 1,8 Mio. Euro (2008: 1,8 Mio. Euro) sowie die Investmentgesellschaften Rantasarfvik Oy, Helsinki, mit 2,6 Mio. Euro (2008: 2,6 Mio. Euro) und IVG Real Estate Investor Funds s.a.r.l., Luxemburg, mit 1,8 Mio. Euro (2008: 1,7 Mio. Euro).

Die sonstigen Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Forderungen gegen sonstige Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen (38,2 Mio. Euro; 2008: 0,0 Mio. Euro), die im Rahmen des Verkaufs des Kavernenvermögens an den im Vorjahr aufgelegten Kavernen-Spezialfonds vereinbarte Besserungsabrede. Die Forderungen sind auf die von der IVG erbrachten Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen für dem Fondsvermögen zuzuordnende Kavernen zurückzuführen. Im Vorjahr wurde in dieser Position im Wesentlichen eine Forderung gegenüber der IVG EuroSelect 14 GmbH & Co. KG, Berlin, in Höhe von 8.6 Mio. Euro ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen aus Fertigungsverträgen gegenüber Dritten von 14,7 Mio. Euro (2008: 8,1 Mio. Euro), Forderungen aus Finanzierung gegenüber Dritten von 2,8 Mio. Euro (2008: 8,3 Mio. Euro), Forderungen aus Anlagenverkäufen von 10,3 Mio. Euro (2008: 0,7 Mio. Euro) und übrige sonstige Vermögenswerte von 33,8 Mio. Euro (2008: 34,1 Mio. Euro).

Der Konzern hat während des Geschäftsjahres 2009 Wertberichtigungen auf seine Forderungsbestände von 4,0 Mio. Euro (2008: 5,8 Mio. Euro) in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

9.6 Vorräte

in Mio. €	2009	2008
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6,0	28,5
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	789,4	866,4
Fertige Erzeugnisse	137,8	20,6
Geleistete Anzahlungen	6,4	86,7
	939,6	**1.002,2**

Von den Vorräten verbleiben 427,5 Euro (2008: 790,5 Mio. Euro) voraussichtlich länger als 1 Jahr im Bestand.

Die Änderung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse resultiert unter anderem aus dem Projektfortschritt bei der Airrail Center Verwaltungsgesellschaft Vermietungs-KG (227,1 Mio. Euro; 2008: 186,9 Mio. Euro) und weiteren inländischen (98,6 Mio. Euro; 2008: 50,0 Mio. Euro) und ausländischen Projektgesellschaften (80,9 Mio. Euro; 2008: 79,9 Mio. Euro). Diesen stehen Wertberichtigungen auf Vorräte (siehe Abschnitt 8.6) in Höhe von 166,9 Mio. Euro (2008: 217,0 Mio. Euro) gegenüber.

Nach erfolgreicher Fertigstellung einer Projektentwicklung in Polen und Übergang auf die IVG erfolgte eine Umgliederung der geleisteten Anzahlungen in die fertigen Erzeugnisse (44,9 Mio. Euro).

Der Erhöhung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse steht der Abgang von Vorratsvermögen aufgrund des Verkaufs von Projektentwicklungen insbesondere in Mailand und Budapest gegenüber.

2009 wurden in den Vorräten Fremdkapitalkosten mit 38,8 Mio. Euro (2008: 41,7 Mio. Euro) aktiviert.

Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt 757,5 Mio. Euro (2008: 574,2 Mio. Euro).

9.7 Wertpapiere und Beteiligungen (kurzfristig)

Die in Vorjahren in den kurzfristigen Wertpapieren enthaltene börsennotierte Anleihe wurde im Geschäftsjahr veräußert. Die sonstigen Beteiligungen enthalten mit 4,7 Mio. Euro die aufgrund der Ausübung der Schließungsgarantie erworbenen Anteile an dem Fonds EuroSelect 17 Amstelveen.

9.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Bankguthaben und in unwesentlichem Umfang kurzfristige Termingelder der IVG Immobilien AG, Bonn, und von noch nicht in das Cash-Clearing einbezogenen Gesellschaften ausgewiesen. Die Zinssätze für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente liegen 2009 zwischen 0,35 % und 3,4 % (2008: zwischen 0,5 % und 2,25 %).

9.9 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in Mio. €	2009	2008
Verkaufsobjekte	**32,9**	**109,1**
Aktiva aus Veräußerungsgruppen	**213,8**	**0,0**
Investment Property	205,7	0,0
Übrige Aktiva	0,1	0,0
Liquide Mittel	8,0	0,0
Gesamt	**246,8**	**109,1**
Passiva aus Veräußerungsgruppen	**84,9**	**0,0**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79,9	0,0
Übrige Verbindlichkeiten	3,8	0,0
Finanzderivate	1,0	0,0
Passive latente Steuern	0,3	0,0

Drei im Vorjahr als Verkaufsobjekte klassifizierte Investment Property des Segments Real Estate und eine als Verkaufsobjekt klassifizierte Investment Property des Segments Caverns (Verkehrswert insgesamt 96,5 Mio. Euro) wurden 2009 planmäßig veräußert. Der ursprünglich für 2009 geplante Verkauf von zwei Investment Property in München und einer in Berlin hat sich verzögert (Verkehrswert 9,8 Mio. Euro). Der Konzern hält weiter an der geplanten Veräußerung fest.

Im Geschäftsjahr wurden mehrere Investment Property und mehrere Veräußerungsgruppen in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert, die im Geschäftsjahr veräußert wurden. Dabei handelt es sich um Objekte des Segments Real Estate (Verkehrswert insgesamt 637,4 Mio. Euro).

Bei den im Geschäftsjahr 2009 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um Investment Property des Segments Real Estate und um Fondsanteile des Segments Private Funds, deren Veräußerung für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen ist.

Bei den im Geschäftsjahr als Veräußerungsgruppe des Segments Real Estate ausgewiesenen Objekten handelt es sich um den Brüsseler Bürokomplex North Gate sowie um ein Immobilienportfolio in Nürnberg, die 2010 jeweils über Fonds platziert werden sollen.

10. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Passiva

10.1 Eigenkapital

Einzelheiten zu den Effekten latenter Steuern auf die einzelnen Komponenten der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Mio. €	2009			2008		
	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern
Marktbewertung Availible-for-sale-Wertpapiere	6,4	-1,1	5,3	-0,8	-0,4	-1,2
Marktbewertung Cash flow Hedges	-17,9	5,8	-12,1	-126,5	13,4	-113,1
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	6,7	0,0	6,7	-26,4	0,0	-26,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-2,5	0,5	-2,0	1,5	0,4	1,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-7,3**	**5,2**	**-2,1**	**-152,2**	**13,4**	**-138,8**

Das Grundkapital der IVG Immobilien AG beträgt 126.000.000,00 Euro, eingeteilt in 126 Mio. nennwertlose Stückaktien (2008: 116 Mio.).

Das Grundkapital ist mit Wirkung zum 22.10.2009 unter vollständiger Ausnutzung des genehmigten Kapitals II und unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre durch die Platzierung 10 Mio. neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien von 116.000.000,00 Euro auf 126.000.000,00 Euro erhöht worden. In einem beschleunigten Platzierungsverfahren („accelerated bookbuilding") wurden die Aktien zu je 7,20 Euro platziert. Nach Transaktionskosten betrug der Erlös aus der Kapitalerhöhung 70,6 Mio. Euro.

Zum Stichtag bestehen folgende genehmigte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital I durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bareinlagen	24. Mio. € gem. HV-Beschluss vom 14.05.2009
Genehmigtes Kapital III durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bar- oder Sacheinlagen	24. Mio. € gem. HV-Beschluss vom 14.05.2009

Des Weiteren bestehen zum Stichtag zwei bedingte Kapitalien:

Zum einen ist das Grundkapital um 8.654.262,00 Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Erfüllung einer über eine niederländische Tochtergesellschaft begebene Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Zum anderen ist das Grundkapital um 22 Mio. Euro bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2007). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24.05.2007 ausgegeben werden können.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung 2006 zu TOP 2 bis 10 waren beim Landgericht Bonn zwei Anfechtungsklagen anhängig. Das Landgericht Bonn hatte die Klagen am 23.10.2008 zunächst abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hin hat das Oberlandesgericht Köln mit Urteil vom 27.08.2009 das erstinstanzliche Urteil abgeändert und drei Beschlüsse der Hauptversammlung 2006 für nichtig erklärt. Davon betroffen waren die Beschlüsse hinsichtlich der Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005 sowie der Beschluss zur Wahl von Herrn Dr. Eckart John von Freyend in den Aufsichtsrat. Herr Dr. Eckart John von Freyend ist anschließend vom Amtsgericht Bonn am 15.10.2009 gerichtlich als Aufsichtsratsmitglied bestellt worden.

Gegen Beschlüsse der Hauptversammlung 2008 sind zwei Anfechtungsklagen beim Landgericht Bonn eingereicht worden. Beide Kläger fochten die Wahl von Herrn Beelitz in den Aufsichtsrat an. Das Landgericht Bonn hat beide Klagen am 08.01.2009 abgewiesen. Die Kläger haben Berufung eingelegt, diese jedoch nach Ankündigung des Oberlandesgerichts Köln, die Berufung zurückweisen zu wollen, wieder zurückgenommen. Das erstinstanzliche Urteil und mithin die Abweisung der Anfechtungsklagen ist daher rechtskräftig.

Damit sind gegenwärtig keine Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlung anhängig.

Zur Vermögensbildung hat die IVG Immobilien AG 2009 keine IVG-Aktien an Mitarbeiter ausgegeben.

Aus dem IVG-Wertprogramm wurden von ausgeschiedenen Mitarbeitern 170 Aktien zurückgenommen; dies entsprach einem Wert von 872,10 Euro.

Im Bestand verbleiben zum 31.12.2009 somit 32.170 Stückaktien (2008: 32.000), diese entsprechen 0,0255 % des Grundkapitals und 32.170,00 Euro.

Die sonstigen Rücklagen umfassen die Währungsrücklage, die Fair-Value-Änderungen der Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ und von Derivaten, die in einer effektiven Sicherungsbeziehung designiert sind sowie darauf entfallende latente Steuern.

Die Gewinnrücklagen enthalten die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden sowie die ergebnisneutral erfassten versicherungsmathematischen Ergebnisse aus den Pensionsverpflichtungen und darauf entfallende latente Steuern.

In der Hauptversammlung vom 14.05.2009 wurde beschlossen, keine Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2008 auszuschütten (2008: 81,2 Mio. Euro bzw. 0,70 Euro pro Aktie für das Geschäftsjahr 2007).

10.2 Finanzschulden

in Mio. €	2009			2008		
	Gesamt	**Langfristig**	**Kurzfristig**	**Gesamt**	**Langfristig**	**Kurzfristig**
Wandelanleihe	314,6	314,6	0,0	305,3	305,3	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.837,6	4.055,2	782,4	5.161,5	3.891,4	1.270,1
Commercial Paper	0,0	0,0	0,0	67,0	0,0	67,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierung	4,1	0,0	4,1	6,8	0,0	6,8
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen aus Finanzierung	1,7	0,0	1,7	3,1	0,0	3,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	7,3	0,0	7,3	0,5	0,0	0,5
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	82,7	82,7	0,0	53,7	53,7	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	6,4	0,0	6,4	1,6	0,0	1,6
Gesamt	**5.254,4**	**4.452,5**	**802,0**	**5.599,5**	**4.250,4**	**1.349,1**

In 2009 wurden mehrere unbesicherte bilaterale Kreditlinien und Kredite mit Laufzeiten zwischen 2009 und 2011 in einem neuen syndizierten Kredit über 1,32 Mrd. Euro zusammengeführt. Dieser Kredit hat eine Laufzeit bis zum 28.12.2012.

Die Buchwerte der variabel- und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

in Mio. €	**2009**	**2008**
Euro	4.710,0	4.933,1
CHF	0,0	152,2
Pfund Sterling	127,6	18,5
US Dollar	0,0	57,7
	4.837,6	**5.161,5**

Die Abnahme der CHF-Kredite ist bedingt durch die Umkonvertierung eines 200 Mio. CHF-Darlehens in Euro und die Tilgung eines weiteren CHF-Darlehens. Die Zunahme der GBP-Kredite resultiert aus der teilweisen Umstellung der Währungssicherung aus EUR-Darlehen und Devisenswap in Natural Hedge (Kredit in Investitionswährung).

Die Abnahme der USD-Kredite resultiert aus der Umstellung der Währungssicherung über Natural Hedge in EUR-Darlehen und Devisenswap (siehe Abschnitt 10.3).

Die Fristigkeiten der variabel und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Bankverbindlichkeiten Veräußerungsgruppe und Nettingpositionen und Abgrenzungspositionen) stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	2009		2008	
	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	**Gewichteter Zinssatz in %**	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %
bis 1 Jahr	3,7	4,86	165,8	5,51
1 bis 2 Jahre	3,9	4,88	32,5	4,91
2 bis 3 Jahre	3,1	5,12	81,3	5,40
3 bis 4 Jahre	23,4	5,67	32,0	4,93
4 bis 5 Jahre	22,8	5,84	55,5	5,27
über 5 Jahre	33,6	4,35	30,4	5,52
Gesamt	**90,5**	**5,14**	**397,5**	**5,36**

in Mio. €	2009		2008	
	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	**Gewichtete Marge in %**	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %
bis 1 Jahr	807,3	1,58	1.104,4	1,16
1 bis 2 Jahre	486,6	2,37	700,0	0,93
2 bis 3 Jahre	1.939,3	1,67	197,3	0,83
3 bis 4 Jahre	102,5	0,62	1.002,0	0,72
4 bis 5 Jahre	1.532,5	0,73	104,7	0,62
über 5 Jahre	0,0	0,00	1.655,6	0,58
Gesamt	**4.868,2**	**1,41**	**4.764,0**	**0,81**

Der Durchschnittszins für alle Bankverbindlichkeiten inkl. CP-Programm und Wandelanleihe beläuft sich auf 4,04 % (2008: rd. 4,57 %). Die festverzinslichen Darlehen werden mit einem Durchschnittszins von rd. 5,14 % (2008: rd. 5,36 %) verzinst. Bei den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren im Wesentlichen auf 1, 3, 6 oder 12-Monats-EURIBOR/LIBOR zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 1,41 % (2008: 0,81 %).

Die zugrunde gelegten Zinssätze betrugen je nach Laufzeit im Euroraum zwischen 0,26 % und 4,06 % (2008: zwischen 2,05 % und 3,86 %), im CHF-Bereich zwischen 0,06 % und 2,97 % (2008: zwischen 0,26 % und 2,75 %), im GBP-Bereich zwischen 0,51 % und 4,37 % (2008: zwischen 2,05 % und 3,55 %) und im USD-Bereich zwischen 0,17 % und 4,53 % (2008: zwischen 0,13 % und 2,70 %).

Ein Teil der variablen Darlehen ist mit Zinsswaps unterlegt. Die Nominalvolumina der zugrunde gelegten Zinsswaps stellen sich wie folgt dar (Jahresdurchschnittswerte):

in Mio. €	2009		2008
Jahr	**Nominal**	**Jahr**	**Nominal**
2010	2.960,0	2009	2.670,0
2011	2.346,0	2010	2.693,0
2012	1.865,0	2011	1.898,0
2013	268,0	2012	1.591,0
2014	176,0	2013	409,0
2015 ff.	86,0	2014 ff.	282,0

Die von der IVG aufgelegten Commercial Paper-Programme richten sich an institutionelle Investoren, die kurz laufende Anlagemöglichkeiten zwischen einem und zwölf Monaten suchen. In 2009 wurden sämtliche per 31.12.2008 bestehende CP-Papiere (67 Mio. Euro) zurückgezahlt. Es wurden keine neuen CP-Papiere emittiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind teilweise grundpfandrechtlich besichert:

in Mio. €	2009	2008
Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden	2.850,3	2.153,0
davon auf Investment Property	*2.192,3*	*1.656,5*

Zusätzlich sind 79,5 Mio. Euro Bankverbindlichkeiten unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ grundpfandrechtlich besichert. Des Weiteren sind Festgelder im Buchwert von 20,0 Mio. Euro (2008: 20,5 Mio. Euro) als Sicherheit für Finanzschulden verpfändet. Sachanlagen sind wie im Vorjahr nicht verpfändet.

10.3 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	2009		2008	
	Nominal-volumen	**Markt-werte**	**Nominal-volumen**	**Markt-werte**
Aktiva				
Währungssicherungs-kontrakte	118,8	1,4	277,7	37,8
Zinssicherungskontrakte	0,0	0,0	566,8	0,9
Gesamt	**118,8**	**1,4**	**844,5**	**38,7**
Passiva				
Währungssicherungs-kontrakte	13,7	-0,3	24,9	-1,7
Zinssicherungskontrakte	3.239,8	-121,3	4.123,8	-103,3
Gesamt	**3.253,5**	**-121,6**	**4.148,7**	**-105,0**

Das Nominalvolumen aller derivativen Finanzinstrumente beträgt 3.372,3 Mio. Euro (2008: 4.993,2 Mio. Euro). In der Summe zum 31.12.2009 sind auch Zinsderivate aus der Veräußerungsgruppe mit Nominal 103,5 Mio. Euro und einem Marktwert von -1,0 Mio. Euro enthalten. Nicht enthalten ist die Stillhalter-Put-Option im Rahmen des „IVG Protect Fonds“ (Marktwert -5,0 Mio. Euro).

Die Abnahme der Währungssicherungskontrakte resultiert aus dem Verkauf von Immobilien in Großbritannien und aus dem Wechsel von Währungssicherungen über Devisenswaps in Währungssicherungen über Natural Hedges (Kreditfinanzierung in Investitionswährung). Die Abnahme der Zinssicherungskontrakte resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen von Basisswaps und Geldmarktswaps.

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die IVG unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden.

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten. Vor Abschluss werden die Geschäftspartner von Derivaten auf ihre Bonität von IVG überprüft. Zum 31.12.2009 sind sämtliche Derivate mit Banken guter Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen kontrahiert gewesen.

Zum 31.12.2009 sind negative Marktwerte vor Abzug latenter Steuern von -116,9 Mio. Euro (2008: -99,0 Mio. Euro) im Eigenkapital abgegrenzt. Diese setzen sich zusammen aus positiven Marktwerten von 12,9 Mio. Euro (2008: 12,9 Mio. Euro) aus Net Investment Hedges und negativen Marktwerten von -129,8 Mio. Euro (2008: -111,9 Mio. Euro) aus Cash Flow Hedges.

Während des Geschäftsjahres 2009 ergaben sich vor Abzug latenter Steuern folgende Auswirkungen: Ein Betrag von -17,9 Mio. Euro (2008: -126,5 Mio. Euro) wurde im Eigenkapital erfasst, der sich aus Marktwertänderungen der Cash Flow Hedges von -22,2 Mio. Euro (2008: -123,3 Mio. Euro) und aus der aufwandswirksamen Auflösung des im Eigenkapital angesammelten Betrages von vorzeitig aufgelösten Cash Flow Hedges von 4,3 Mio. Euro (2008: -3,2 Mio. Euro) ergibt. Aufgrund von Ineffektivitäten bei Cash-Flow-Hedge-Beziehungen ist 2009 ein Ergebnisbeitrag von -5,2 Mio. Euro entstanden (2008: -1,9 Mio. Euro).

Bauverzögerungen bei einer Projektgesellschaft führten dazu, dass die Mittelziehungen aus der externen Projektfinanzierung nicht wie geplant eingetreten sind. In Erwartung einer dadurch entstehenden Übersicherung wurde die Hedge-Beziehung vorzeitig aufgelöst. Zum Zeitpunkt der Auflösung hatte der Swap einen negativen Marktwert von -10,5 Mio. Euro.

Die Marktwerte der Swaps, die als Net Investment Hedges klassifiziert werden, betragen 0,0 Mio. Euro (2008: 0,0 Mio. Euro), die Marktwerte der Derivate, die einer Cash-Flow-Hedge-Beziehung zugeordnet werden, betragen -104,0 Mio. Euro (2008: -87,8 Mio. Euro). Die Marktwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting bilanziert werden, betragen -22,6 Mio. Euro (2008: 21,5 Mio. Euro).

Die gesicherten Zahlungsströme der Cash-Flow-Hedges treten in Folge von Zinszahlungen ein. In den folgenden Jahren werden Zinszahlungen bezogen auf folgende Nominalvolumina (Jahresdurchschnittswerte) ergebniswirksam:

in Mio. €	2009		2008
Jahr	**Nominal**	**Jahr**	**Nominal**
2010	2.416,0	2009	2.512,6
2011	2.267,0	2010	2.508,0
2012	1.329,0	2011	1.749,8
2013	245,0	2012	1.545,8
2014	156,0	2013	363,4
2015 ff.	82,0	2014 ff.	261,0

Zum 31.12.2008 und 31.12.2009 bestanden keine Derivate in Net-Investment-Hedge-Beziehungen.

10.4 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden auf der Ebene von Einzelgesellschaften und innerhalb fiskalischer Einheiten saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden gegen dieselbe Steuerbehörde bestehen.

Die Veränderungen der latenten Steueransprüche und -schulden im Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

Zum Bilanzstichtag 2009 wurden 13,1 Mio. Euro (2008: 9,8 Mio. Euro) latente Steueransprüche und -schulden auf Sicherungsbeziehungen und Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ sowie auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erfolgsneutral über das Eigenkapitals erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge von 746,2 Mio. Euro (2008: 573,2 Mio. Euro) sowie auf temporäre Differenzen von 267,3 Mio. Euro (2008: 508,6 Mio. Euro) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig nicht genutzt werden können.

Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten steuerlichen Verlustvorträge:

in Mio. €	2009	2008
bis 1 Jahr	0,1	0,0
1 bis 5 Jahre	2,6	3,6
über 5 Jahre	743,5	569,6
	746,2	**573,2**

in Mio. €	2009		2008	
	Aktivisch	**Passivisch**	**Aktivisch**	**Passivisch**
Investment Property	178,5	130,2	278,7	191,7
Forderungen (insbes. Leasing)	0,9	5,8	4,8	19,4
Steuerfreie Rücklagen (u.a. § 6b EStG)	0,0	32,8	0,0	14,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29,8	15,0	29,3	89,9
Vorräte	50,9	0,7	12,6	8,9
Finanzanlagen und Wertpapiere	2,1	10,0	11,9	4,2
Übrige temporäre Differenzen	5,9	2,8	5,6	3,3
Steuerliche Verlustvorträge	110,8	0,0	110,2	0,0
	378,9	**197,3**	**453,1**	**332,1**
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	**-97,7**	**-97,7**	**-86,1**	**-86,1**
Bilanzansatz	**281,2**	**99,6**	**367,0**	**246,0**
davon kurzfristig	*61,7*	*2,8*	*87,9*	*36,8*
davon langfristig	*219,5*	*96,8*	*279,1*	*209,2*

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von 6,2 Mio. Euro (2008: 4,9 Mio. Euro) entstanden sind, werden nicht angesetzt, da der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern verteilen sich auf folgende Fristigkeiten:

Die kurzfristigen Forderungen aus Ertragsteuern von 49,0 Mio. Euro (2008: 39,9 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus anrechenbaren Steuern, Steuervorauszahlungen sowie anrechenbare Steuern der maltesischen Gesellschaften von 23,9 Mio. Euro. Diesen Erstattungsansprüchen stehen Verbindlichkeiten von 27,1 Mio. Euro gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 80,5 Mio. Euro (2008: 68,4 Mio. Euro) beinhalten, neben den oben genannten Verbindlichkeiten, Ertragsteuern für den Organkreis von 14,9 Mio. Euro und Ertragsteuern einer belgischen Gesellschaft von 15,4 Mio. Euro.

10.5 Pensionsrückstellungen

Für ihre Mitarbeiter unterhält IVG sowohl leistungsorientierte als auch beitragsorientierte Altersversorgungspläne. Den Mitarbeitern sind im Rahmen dieser Zusagen Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgungen zugesagt.

Der IVG-Konzern bedient sich statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen auf Annahmen über den Abzinsungssatz, die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen und die künftige Lohn- und Gehaltsentwicklung.

Versicherungsmathematische Parameter

Den versicherungsmathematischen Berechnungen der Versorgungsverpflichtungen und des Pensionsaufwands wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

in %	2009	2008
Rechnungszins:	**5,50**	**6,00**
Erwartete Rendite aus:		
Planvermögen CTA	1,00	3,50
Verpfändete Rückdeckungsversicherungen	4,50	4,50
Gehaltstrend:		
Vorstand und leitende Angestellte	2,00	2,00
Mitarbeiter	2,00	2,00
Rententrend:		
Sonderverpflichtungen	2,00	2,00
Versorgungsplan	1,00	1,00
Fluktuation:		
Vorstand und leitende Angestellte	3,50	3,50
Versorgungsplan	4,13	3,80
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2005G	Richttafeln 2005G

Überleitung vom Verpflichtungsumfang zur Rückstellung

Der Stand der Finanzierung, der sich als Differenz aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen und dem Zeitwert des Planvermögens ergibt, lässt sich wie folgt auf die bilanzierte Pensionsrückstellung überleiten:

in Mio. €	2009	2008
Verpflichtungsumfang am 31.12. der über einen Fonds finanzierten Leistungen	35,2	30,2
Verpflichtungsumfang am 31.12. der nicht über einen Fonds finanzierten Leistungen	0,8	0,6
Gesamter Verpflichtungsumfang am 31.12	**36,0**	**30,8**
Abzüglich Zeitwert des Planvermögens	-24,8	-22,6
Aktivisch ausgewiesener Vermögensüberschuss	1,5	2,6
Rückstellung am 31.12.	**12,6**	**10,8**

Die fondsfinanzierten Pensionsverpflichtungen weisen mit 1,5 Mio. Euro (2008: 2,6 Mio. Euro) eine Überdeckung aus, die unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wird (siehe Abschnitt 9.5).

Entwicklung des gesamten Verpflichtungsumfangs

Die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2009	2008
Verpflichtungsumfang am 01.01.	**30,8**	**30,5**
Dienstzeitaufwand	1,4	1,4
Neue versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	2,7	-1,5
Nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1,0	0,4
Zinsaufwand	1,8	1,6
Rentenzahlungen	-1,7	-1,6
Verpflichtungsumfang am 31.12.	**36,0**	**30,8**

Entwicklung des Planvermögens

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

in Mio. €	2009	2008
Zeitwert des Planvermögens am 01.01.	**22,6**	**22,0**
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	0,6	0,6
Verlust/Gewinn aus dem tatsächlich erzielten Vermögensertrag	0,3	0,0
Tatsächliche Arbeitgeberbeiträge	1,4	0,0
Tatsächliche Leistungszahlungen des rechtlich selbständigen Versorgungsträgers	-0,1	0,0
Zeitwert des Planvermögens am 31.12.	**24,8**	**22,6**

Der tatsächliche Ertrag aus Planvermögen betrug 0,9 Mio. Euro (2008: 0,6 Mio. Euro).

Das Planvermögen besteht aus Immobilien (6,2 Mio. Euro; 2008: 5,9 Mio. Euro), Termingeldern (17,1 Mio. Euro; 2008: 13,9 Mio. Euro) und Rückdeckungsversicherungen (1,5 Mio. Euro; 2008: 2,8 Mio. Euro). Selbstgenutzte Immobilien und eigene Finanzinstrumente sind nicht im Planvermögen enthalten.

Die Festlegung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen folgt grundsätzlich der Anlagepolitik des Plans in Bezug auf die Zusammensetzung der Anlageklassen und wird auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Kapitalmarktstudien und -prognosen sowie Erfahrungswerten für jede Gruppe von Vermögenswerten abgeleitet.

Für das Geschäftsjahr 2010 erwartet IVG Pensionszahlungen an Arbeitnehmer von 1,7 Mio. Euro sowie Beiträge des Arbeitgebers in das Planvermögen von 0,0 Mio. Euro.

Pensionsaufwendungen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2009	2008
Dienstzeitaufwand	1,4	1,4
Zinsaufwand	1,8	1,6
Erwartete Erträge aus Planvermögen	-0,6	-0,6
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1,0	0,4
Pensionsaufwand	**3,6**	**2,8**

Die Erfassung des erwarteten Ertrags aus Planvermögen und des Zinsaufwands erfolgt im Personalaufwand.

Im Rahmen der beitragsorientierten Zusagen wurden 5,5 Mio. Euro (2008: 6,1 Mio. Euro) aufgewandt, die im Personalaufwand als Pensionsaufwendungen erfasst sind. Hierin sind auch die Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

Mehrjahresübersicht der Pensionsverpflichtungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Entwicklung des Barwerts aller leistungsorientierten Verpflichtungen, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens, der Stand der Finanzierung und die erfahrungsbedingten Anpassungen für leistungsorientierte Verpflichtungen sowie für das Planvermögen im Zeitablauf dargestellt:

in Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen	36,0	30,8	30,5	33,0	31,3
Zeitwert des Planvermögens	24,8	22,6	22,0	21,8	18,8
Überschuss/Fehlbetrag (-)	11,2	8,2	8,5	11,2	12,5
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Schulden	0,2	0,1	4,0	-1,6	0,2
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Vermögenswerte	0,3	0,0	-0,4	0,2	0,0

Die in diesem Geschäftsjahr neu entstandenen versicherungsmathematischen Verluste von 2,5 Mio. Euro (2008: Gewinne von 1,5 Mio. Euro) wurden erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 2,5 Mio. Euro (2008: 0,0 Mio. Euro).

10.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Anfangs-bestand	Änderung Konsoli-dierungskreis	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Inanspruch-nahme	End-bestand	Lang-fristig	Kurz-fristig
Stilllegungs-verpflichtungen	4,3	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	5,0	0,0	5,0
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	32,8 *	-0,2	2,6	10,8	0,0	17,1	7,3	4,4	2,8
Sonstige Personalrückstellungen	75,5	0,0	15,6	3,4	0,0	63,1	24,6	0,6	24,0
Rückstellungen für Altersteilzeit	4,5	0,0	0,2	0,4	0,0	0,0	4,2	0,4	3,8
Rückstellungen für Performance Pläne	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Rückstellungen für Umweltrisiken	7,5	0,0	0,6	1,0	0,0	0,2	6,9	0,0	6,9
Rückstellungen für Mietgarantien	3,8	0,0	12,9	0,8	0,0	2,4	13,4	1,3	12,1
Übrige Rückstellungen	46,4 *	0,0	5,7	9,6	0,0	7,7	34,9	17,8	17,1
	174,9	**-0,2**	**37,9**	**26,2**	**0,7**	**90,6**	**96,5**	**24,6**	**71,9**

* Die Vorjahreswerte der Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sowie die der übrigen Rückstellungen wurden aufgrund einer Umgliederung zwischen diesen beiden Positionen angepasst

Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen entfallen ausschließlich auf langfristig vermietete Gas- und Ölkavernen.

In den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sind hauptsächlich die Verpflichtung zur Rücknahme von Immobilienfondsanteilen des Fonds actio(plus von 2,7 Mio. Euro (2008: 4,4 Mio. Euro) bilanziert.

Die Veränderung der sonstigen Personalrückstellungen resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung von 53,2 Mio. Euro einer fälligen Verpflichtung der VBL in die sonstigen Verbindlichkeiten. Die sonstigen Personalrückstellungen enthalten insbesondere 10,5 Mio. Euro (2008: 61,4 Mio. Euro) aus der Verpflichtung gegenüber der VBL. Darüber hinaus sind hier Tantieme- und Abfindungszahlungen sowie Sondervergütungen enthalten.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen ist mit dem versicherungsmathematischen Barwert – hierbei für Mitarbeiter ohne abgeschlossene Altersteilzeitverträge mit der ermittelten Inanspruchnahme-Wahrscheinlichkeit – vorgenommen worden; der Erfüllungsrückstand für Lohn und Gehalt wurde mit dem Nominalwert in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Rückstellungen für Performance Pläne verweisen wir auf die Abschnitte 12.10 bis 12.12.

Die Rückstellungen für Umweltrisiken betreffen fast ausschließlich die Risiken aus Rüstungsaltlasten.

Der Konzern bildet Rückstellungen für Mietgarantien, die im Rahmen von Verkäufen eingegangen wurden, sofern mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mehr als 50 % gerechnet wird. In keinem Fall führten abgegebene Mietgarantien dazu, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der veräußerten Vermögenswerte im Konzern verblieben.

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen sonstige steuerliche Risiken von 14,8 Mio. Euro (2008: 14,8 Mio. Euro), eine Rückbauverpflichtung von 5,0 Mio. Euro (2008: 10,0 Mio. Euro) sowie eine Rückstellung in Höhe von 3,2 Mio. Euro, die auf eine nachträgliche Kaufpreisanpassung entfällt.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 71,9 Mio. Euro (2008: 147,0 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres, mit 24,4 Mio. Euro (2008: 27,6 Mio. Euro) nach einem bis fünf Jahren und mit 0,2 Mio. Euro (2008: 0,3 Mio. Euro) nach fünf Jahren erfolgen.

10.7 Verbindlichkeiten

in Mio. €	2009			2008		
	Gesamt	**Langfristig**	**Kurzfristig**	**Gesamt**	**Langfristig**	**Kurzfristig**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69,7	0,0	69,7	43,1	0,0	43,1
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,2*	*0,0*	*0,2*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6,7	0,0	6,7	5,8	0,0	5,8
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	9,8	0,0	9,8	13,1	0,0	13,1
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	44,5	0,0	44,5	36,7	0,0	36,7
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	87,0	0,3	86,7	83,5	0,0	83,5
Sonstige Verbindlichkeiten	143,3	3,7	139,6	82,7	7,1	75,6
davon gegenüber nahestehenden Personen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*54,3*	*0,0*	*54,3*	*1,0*	*0,0*	*1,0*
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	13,1	0,0	13,1	15,1	2,9	12,2
Gesamt	**374,1**	**4,0**	**370,1**	**280,0**	**10,0**	**270,0**

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung in Höhe von 53,2 Mio. Euro einer fälligen Verpflichtung aus der VBL von den sonstigen Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten für soziale Sicherheit. Die gesamten Verbindlichkeiten für soziale Sicherheit betragen 54,3 Mio. Euro (2008: 1,0 Mio. Euro). Darüber hinaus befinden sich in den sonstigen Verbindlichkeiten aus Mietkaution in Höhe von 6,8 Mio. Euro (2008: 8,1 Mio. Euro), Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern aus nicht genommenen Urlaub in Höhe von 2,4 Mio. Euro (2008: 2,0 Mio. Euro) sowie übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 79,8 Mio. Euro (2008: 71,6 Mio. Euro).

11. Leasing

Der Konzern ist durch seine Finanzierungs- und Operating Leasingverhältnisse sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber keinen relevanten Beschränkungen hinsichtlich Finanzierung, Dividenden oder weiteren Leasingverhältnissen unterworfen.

11.1 Operating Leasing

11.1.1 IVG als Leasinggeber

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasingverhältnissen unterschiedlichster Gestaltung über Investment Property, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt. Des Weiteren bestehen verschiedene Mietverträge über sonstige Immobilien. Wesentliche Kaufoptionen seitens der Mieter bestehen nicht.

Im Rahmen von Operating Leasing waren Investment Property im Buchwert von 4.243,7 Mio. Euro (2008: 5.029,6 Mio. Euro) vermietet.

Darüber hinaus werden Mieten aus Immobilien mit Buchwerten von 231,9 Mio. Euro (2008: 108,2 Mio. Euro), die in zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erzielt.

Aus bestehenden Operating Leasingverhältnissen mit Dritten wird IVG folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in Mio. €	2009	2008
bis 1 Jahr	258,9	317,7
1 bis 5 Jahre	751,6	894,9
über 5 Jahre	673,7	837,4
	1.684,2	**2.050,0**

Die wesentliche Veränderung der Mindestleasingzahlungen von 2008 zu 2009 resultiert aus dem im Geschäftsjahr veräußerten Investment Property und den damit zusammenhängenden Mietverträgen.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist. Bedingte Mietzahlungen fielen, wie im Vorjahr, nicht an.

11.1.2 IVG als Leasingnehmer

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 9,2 Mio. Euro (2008: 6,6 Mio. Euro). Bedingte Mietzahlungen fielen, wie im Vorjahr, nicht an. Die Operating Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien an verschiedenen Standorten. Die einzelnen Mietverträge sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von geringer Bedeutung. Die Erlöse aus Untermietverhältnissen sind, wie im Vorjahr, geringfügig.

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

in Mio. €	2009	2008
bis 1 Jahr	2,0	2,2
1 bis 5 Jahre	4,4	5,4
über 5 Jahre	0,0	0,1
	6,4	**7,7**

11.2 Finanzierungsleasing

Die noch im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen aus Finanzierungsleasing für Investment Property in Belgien (21,6 Mio. Euro) wurden im Geschäftsjahr vollständig veräußert. Der Konzern hat somit weder als Leasinggeber noch als Leasingnehmer Ansprüche oder Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen.

in Mio. €	2009					2008				
	Brutto-investition	Ab-zinsung	Netto-investition	Barwert nicht garantierter Restwerte	Barwert Mindest-leasing-zahlungen	Brutto-investition	Ab-zinsung	Netto-investition	Barwert nicht garantierter Restwerte	Barwert Mindest-leasing-zahlungen
bis 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,1	1,6	0,0	1,6
1 bis 5 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6	1,2	5,4	0,0	5,4
über 5 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,7	26,1	14,6	2,9	11,7
	0,0	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**49,0**	**27,4**	**21,6**	**2,9**	**18,7**

Bedingte Leasingzahlungen wurden im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vereinnahmt. Kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Mindestleasingzahlungen liegen nicht vor.

12. Sonstige Erläuterungen

12.1 Finanzrisikomanagement

12.1.1 Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Währungsrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern nutzt zur Absicherung insbesondere gezielt derivative Finanzinstrumente.

Vorstand und Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren der Gruppe berichtet. Die Einhaltung der Richtlinien wird durch die Interne Revision geprüft.

Im Folgenden werden die Finanzrisikofaktoren im IVG Konzern erläutert. Zu weiteren ergänzenden Ausführungen hierzu siehe Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

(a) Währungsrisiko

Der Konzern ist durch seine internationale Tätigkeit einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, das hauptsächlich aus den Wechselkursänderungen des Euros zum britischen Pfund und zum Schweizer Franken resultiert.

Kursänderungen können sich bei den Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting Beziehungen designierten Derivaten und monetären Fremdwährungspositionen auf das Finanzergebnis auswirken, während die Wertänderungen von Derivaten in Hedge Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn der Euro gegenüber sämtlichen Währungen zum 31.12.2009 bzw. zum 31.12.2008 um 10 % stärker (schwächer) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um -6,2 Mio. Euro (+6,9 Mio. Euro) höher (niedriger) gewesen (2008: +14,2 Mio. Euro/-15,9 Mio. Euro), wovon +12,0 Mio. Euro (-14,5 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2008: +24,0 Mio. Euro/-26,6 Mio. Euro). Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre +0,0 Mio. Euro (-0,0 Mio. Euro) zum 31.12.2009 bzw. +0,1 Mio. Euro (-0,1 Mio. Euro) zum 31.12.2008.

(b) Kreditrisiko

Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten. Der Konzern schließt grundsätzlich keine Nettingvereinbarungen mit seinen Transaktionspartnern ab, sodass das maximale Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte deren beizulegende Zeitwerte darstellt. IVG ist aus ihrem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität minimiert. Im operativen Geschäft werden die Außenstände dezentral überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Weitere Risiken bestehen bei Ausleihungen, die von IVG laufend überwacht werden.

(c) Liquiditätsrisiko

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der komplexen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung des Konzernstrategie- und -planungsprozesses darstellen. Neben der Finanzplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont betreibt der Konzern eine monatlich rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. Die 12-Monats-Liquiditätsübersicht wird auf Basis von Ist-Daten zeitnah aktualisiert. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet.

Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein (31.12.2009: 260,2 Mio. Euro, 31.12.2008: 44,2 Mio. Euro).

Zum 31.12.2009 verfügt der IVG-Konzern zudem über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen von 0,44 Mrd. Euro (2008: 0,86 Mrd. Euro), welche komplett projektbezogen sind (2008: 0,71 Mrd. Euro). Weiterhin bestehen 0,40 Mrd. Euro (2008: 0,53 Mrd. Euro) freier Spielraum im CP-Programm. Das belgische CP-Programm wurde im Jahr 2009 eingestellt. Der freie Rahmen im CP-Programm kann aufgrund des nicht mehr funktionierenden CP-Marktes faktisch nicht mehr gezogen werden. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der IVG Immobilien AG, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung angemessen vorzuhalten.

(d) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Zinsänderungen wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen in der IVG Gruppe aus. Zum anderen beeinflussen sie den Marktwert von Finanzinstrumenten.

Zinsänderungen können sich bei den derivativen Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting Beziehungen designierten Derivaten in Höhe der Änderung des Fair Value auf das Finanzergebnis auswirken, während die Fair Value Veränderungen von Derivaten in Hedge Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31.12.2009 um 0,25 % höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um -1,6 Mio. Euro (+1,6 Mio. Euro) niedriger (höher) gewesen (2008: +1,4 Mio. Euro / -1,5 Mio. Euro), wovon +2,5 Mio. Euro (-2,5 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2008: +6,6 Mio. Euro (-6,7 Mio. Euro). Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre +14,6 Mio. Euro (-14,7 Mio. Euro) zum 31.12.2009 bzw. +15,4 Mio. Euro (-15,5 Mio. Euro) zum 31.12.2008.

12.1.2 Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente lassen sich in originäre und derivative Finanzinstrumente untergliedern. Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die übrigen Finanzanlagen, die Forderungen, die kurzfristigen Wertpapiere und die flüssigen Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten. Der Bestand an originären Finanzinstrumenten wird in der Bilanz ausgewiesen, die Höhe der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte werden grundsätzlich mit anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zur Bewertung von Derivaten siehe Abschnitt 7.4.

Zu den Wertberichtigungen auf Finanzanlagen siehe Abschnitt 9.4.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2009	2008
Stand 01.01.	**18,8**	**29,1**
Zuführung	4,0	5,8
Auflösung	-2,7	-13,8
Inanspruchnahme	-3,5	-2,3
Stand 31.12.	**16,6**	**18,8**

Zum Abschlussstichtag bestehen überfällige, nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte von:

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2009	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	73,2	49,9				
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	166,4	156,2	4,4	0,4	1,4	1,1
	239,6	**206,1**	**4,4**	**0,4**	**1,4**	**1,1**

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2008	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	68,9	55,4			1,9	1,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	142,6	126,2	8,4	1,5	0,1	0,5
	211,5	**181,6**	**8,4**	**1,5**	**2,0**	**2,2**

Finanzinstrumente wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit folgenden Nettoergebnissen (gemäß IFRS 7) erfasst:

in Mio. €	2009	2008
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-17,4	-11,7
davon: bei erstmaligem Ansatz als solcher designiert	*-0,4*	*-7,3*
davon: zu Handelszwecken gehalten	*-17,0*	*-2,7*
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-13,2	-25,5
Kredite und Forderungen	-43,2	-203,9
Zu (fortgeführten) Anschaffungskosten gehaltene Verbindlichkeiten	-191,1	-146,5

Das Nettoergebnis umfasst Zinsen, Dividenden, Wertberichtigungen, Wertaufholungen und Ergebnisse aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie Währungseffekte.

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien sowie Fair Values Level mit den folgenden Buchwerten und Fair Values untergliedern:

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Fair Value Level nach IFRS 7	Buchwert 31.12. 2009	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2009
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL 3	98,2			98,2			98,2
Wertpapiere designiert	afvtpl	n. a.	0,0						0,0
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n. a.	73,2	73,2					73,2
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n. a. VL 3	6,3		1,1	5,3			6,3
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	n.a.	0,0			0,0			0,0
Derivate nicht im Hedge Accounting	FAHfT	VL 2	1,4				1,4		1,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n. a.	43,7	43,7					43,7
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	n. a.	14,7	14,7					14,7
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n. a.	16,2	16,2					16,2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n. a.	5,8	5,8					5,8
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n. a.	39,0	39,0					39,0
Forderungen aus sonstigen Steuern	n.a.	n. a.	23,8					23,8	23,8
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n.a.	n. a.	1,5					1,5	1,5
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n. a.	47,0	47,0					47,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n. a.	25,8					25,8	25,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	266,9	266,9					266,9
In der Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte enthaltene Finanzinstrumente									
Anteile	AfS	VL 3	4,0			4,0			4,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	8,0	8,0					8,0
Finanzschulden									
Wandelanleihe	FLAC	n. a.	314,6	314,6					263,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	4.837,6	4.837,6					4.740,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n. a.	4,1	4,1					4,1
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	FLAC	n. a.	82,7	82,7					82,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n. a.	15,5	15,5					15,5
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	103,4			103,4			103,4
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	22,2				17,2 5,0		22,2
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n. a.	69,7	69,7					69,7
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n.a.	n. a.	6,7	6,7					6,7
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n.a.	n. a.	9,8					9,8	9,8
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n. a.	44,5	44,5					44,5
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n. a.	87,0	87,0					87,0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n. a.	143,3	143,3					143,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n. a.	13,1					13,1	13,1
In der Position Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten enthaltene Finanzinstrumente									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	79,9	79,9					80,1
Übrige Verbindlichkeiten	FLAC FLHfT	n. a. VL 2	5,0	4,0		0,4	0,6		5,0

Legende:
AfS Available for Sale
afvtpl at fair value through profit or loss
LaR Loans and Receivables
FAHfT Financial Assets Held for Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Level-3-Finanzinstrumente

in Mio. €	Available for sales financial assets			Financial liabilities held for Trading
	Anteile (Finanzanlagen)	Anteile (zur Veräußerung langfristige Vermögenswerte)	Wertpapiere und sonstige Beteiligungen kurzfristig	Derivate nicht im Hedge Accounting
Stand 01.01.2009	**138,8**	**0,0**	**0,4**	**0,0**
Summe Gewinn/Verlust	-7,4	1,0		0,0
davon ergebniswirksam	*-14,5*	*1,0*		
davon ergebnisneutral	*7,1*			
Käufe	14,9		4,9	
Verkäufe	-45,1			
Emissionen				5,0
Umgliederungen innerhalb Level 3	-3,0	3,0		
Stand 31.12.2009	**98,2**	**4,0**	**5,3**	**5,0**

Die ergebniswirksamen Veränderungen der available for sale financial assets werden in den Erträgen und Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen ausgewiesen.

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12. 2008	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2008
Finanzanlagen								
Anteile	AfS	138,8			138,8			138,8
Wertpapiere designiert	afvtpl	37,7				37,7		37,7
Ausleihungen und Darlehen	LaR	69,0	69,0					69,0
Wertpapiere								
Wertpapiere	AfS	1,4		1,0	0,4			1,4
Derivative Finanzinstrumente								
Derivate nicht im Hedge Accounting	FAHfT	38,7				38,7		38,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	40,0	40,0					40,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	n. a.	21,6	21,6					30,8
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	15,0	15,0					15,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	4,5	4,5					4,5
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	10,2	10,2					10,2
Forderungen aus sonstigen Steuern	n. a.	50,5					50,5	50,5
Sonstige Vermögenswerte	LaR	51,2	51,2					51,2
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n. a.	4,0					4,0	4,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	44,2	44,2					44,2
Finanzschulden								
Wandelanleihe	FLAC	305,3	305,3					154,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	5.161,5	5.161,5					5.180,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	6,8	6,8					6,8
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	FLAC	53,7	53,7					53,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	72,2	72,2					72,2
Derivative Finanzinstrumente								
Derivate im Hedge Accounting	n. a.	87,8			87,8			87,8
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	17,2				17,2		17,2
Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	43,1	43,1					43,1
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	FLAC	5,8	5,8					5,8
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n. a.	13,1					13,1	13,1
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	36,7	36,7					36,7
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	83,5	83,5					83,5
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	82,7	82,7					82,7
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n. a.	15,1					15,1	15,1

Legende:
AfS Available for Sale
afvtpl at fair value through profit or loss
LaR Loans and Receivables
FAHfT Financial Assets Held for Trading
FLHFT Financial Liabilities held of Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Der beizulegende Zeitwert für Finanzinstrumente bestimmt sich nach folgender dreistufiger Bewertungshierachie:

1. Bewertungslevel (VL 1):
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt.

2. Bewertungslevel (VL 2):
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten oder nach Bewertungsmethoden, deren wesentliche Eingangsparameter beobachtbare Marktdaten enthalten.

3. Bewertungslevel (VL 3):
   Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmethoden, deren Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

In der obigen Tabelle der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind die drei Bewertungslevel in einer eigenen Spalte gekennzeichnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Summe der vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen aus nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Veräußerungsgruppen, Verbindlichkeiten sowie die Nettozinszahlungen für derivative Finanzinstrumente mit negativen beizulegenden Zeitwerten:

in Mio. €	Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten und CP-Schuldscheine (Zins und Tilgung)		Festverzinsliche verzinsliche Bankverbindilchkeiten und Anleihen (Zins und Tilgung)		Derivative Finanzinstrumente mit negativen beizulegenden Zeitwerten		Sonstige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten und Minderheitenanteile an Personengesellschaften	
	31.12.2009	31.12.2008	**31.12.2009**	31.12.2008	**31.12.2009**	31.12.2008	**31.12.2009**	31.12.2008
bis 1 Jahr	-905,7	-1.324,6	-15,3	-192,2	-81,5	-18,8	-260,9	-206,9
1 bis 2 Jahre	-567,4	-823,6	-15,3	-51,6	-69,2	-14,1	0,0	0,0
2 bis 3 Jahre	-2.003,1	-302,1	-14,3	-98,1	-41,6	-14,0	0,0	0,0
3 bis 4 Jahre	-127,3	-1.088,8	-34,0	-45,2	-7,9	-14,4	-46,7	-7,1
4 bis 5 Jahre	-1.550,4	-167,1	-432,3	-66,5	-4,6	-0,5	0,0	0,0
über 5 Jahre	0,0	-1.752,1	-34,8	-460,9	-0,3	-0,8	-82,7	-53,7

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird die Verbindlichkeit auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem der IVG-Konzern die Zahlung leisten muss. Finanzielle Verbindlichkeiten, die der IVG-Konzern auf Verlangen zurückzahlen muss, werden dem frühesten Zeitband zugeordnet.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31.12.2008 bzw. 31.12.2009 gefixten Zinssätze ermittelt. Fremdwährungsbestände wurden zum Stichtagskassakurs umgerechnet. Änderungen der Cash Flows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, der Fremdwährungskurse, vorzeitigen Tilgungen, Prolongationen sowie künftigen Neuabschlüssen von Verbindlichkeiten, Leasing und Derivaten ergeben.

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan to Value (LTV, Verhältnis zwischen Schuldensaldo und Verkehrswert der finanzierten Objekte), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums IVG durch Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung des für die Einhaltung des vereinbarten LTV erforderlichen Geldbetrages den vereinbarten LTV heilt. Zur Überschreitung von vereinbarten LTV kann es in Folge signifikanter Änderungen der Fair Values der finanzierten Objekte kommen.

Bei einer Objektfinanzierung über 980 Mio. Euro wird aufgrund des im Bankgutachten ermittelten Wertes ein Covenant (LTV) nicht eingehalten. Ein Covenant-Verstoß ist durch die Bank jedoch noch nicht formal angezeigt worden. Für diesen Fall hätte die IVG innerhalb von 20 Tagen 130 Mio. Euro des Darlehens vorzeitig zu tilgen oder in bar als Sicherheit zu hinterlegen. IVG ist rechtzeitig mit der Bank in Verhandlungen getreten, um den Covenant-Bruch abzuwehren in Form einer Neustrukturierung der Finanzierung. Wir erwarten eine Einigung in Form einer Margenerhöhung und Tilgungen über insgesamt 70 Mio. Euro, verteilt bis Ende 2012. Der Vorstand zeigt sich zuversichtlich, dass die Einigung in kurzer Zeit erreicht werden kann. IVG hat Maßnahmen ergriffen, um die erforderlichen Tilgungsbeträge leisten zu können.

12.2 Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

in Mio. €	2009	2008
Bürgschaften	120,6	339,6
davon Bankbürgschaften	*56,3*	*62,7*
Gewährleistungsverträge	15,7	38,3
Sonstige Eventualverbindlichkeiten	53,3	60,4
	189,6	**438,3**

Die Bürgschaften betreffen Verpflichtungen gegenüber Dritten zu Gunsten Konzernfremder sowie nicht einbezogener Konzernunternehmen. Bankbürgschaften betreffen von Banken gegenüber Dritten gegebene Zahlungs-, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften für Verpflichtungen von Konzernunternehmen.

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen von 15,7 Mio. Euro (2008: 38,3 Mio. Euro) gegenüber Dritten. Für die bei Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

Einbezogene Tochterunternehmen betreffende Patronatserklärungen gegenüber Dritten werden nur berücksichtigt, soweit damit aus Konzernsicht eigenständige Verpflichtungen begründet werden.

Die sonstigen Eventualverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechtsstreitverfahren in Verbindung mit Vorkaufsrechten aus einem Mietvertrag von 33,2 Mio. Euro (2008: 33,2 Mio. Euro), Schadenersatzansprüchen aus Mängelbeseitigung und Mietausfallschaden (0,8 Mio. Euro) und wegen Schadenersatzansprüchen aus Bauarbeiten an einem zuvor verkauften Objekt (2,6 Mio. Euro; 2008: 2,6 Mio. Euro).

Aus dem Erwerb des Allianz-Portfolios in 2007 besteht das Risiko, dass IVG für den Fall, dass bis 2011 kein REIT an der Börse platziert wird, die Exit Tax in geschätzter Höhe von 16,7 Mio. Euro an die Allianz zu zahlen hat.

Im Zusammenhang mit anstehenden oder anhängigen Rechtsstreitigkeiten aus Anteilsverkäufen, Mietgarantien, Ansprüchen aus Mängelhaftungen und Prospekthaftung wurde auf die Bildung von Rückstellungen verzichtet, da nach unserer Einschätzung sowie der unserer Rechtsvertreter die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit unter 50 % liegt. Allen übrigen Risiken messen wir Inanspruchnahmewahrscheinlichkeiten von unter 10 % bei.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind als unwahrscheinlich anzusehen. Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

12.3 Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des IVG-Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteile dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der als Eigenkapital klassifizierten Hybridanleihe sowie von Minderheitsanteilen an Kapitalgesellschaften, das im IVG-Konzern auch das Kapital im Sinne des IAS 1 darstellt. Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Ratingagenturen verwendet.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch IVG mittels Anpassung von Dividenden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Die IVG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden die Anforderungen eingehalten.

in Mio. €	2009	2008	Veränd. in %
Eigenkapital	1.265,1	1.390,9	-9,0
Bilanzsumme	7.393,4	7.875,5	-6,1
Eigenkapitalquote in % nach bilanziellen Buchwerten	17,1	17,7	-3,3

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere aufgrund des negativen Konzernergebnisses verringert. Gegenläufig wirkte die, aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Veräußerungen von Investment Property und Projektentwicklungen, Verringerung der Bilanzsumme sowie die durchgeführte Kapitalerhöhung.

12.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von 450,8 Mio. Euro (2008: 788,0 Mio. Euro).

Sie entfallen mit 28,3 Mio. Euro (2008: 80,9 Mio. Euro) auf Erwerbs-, Bau-, und Instandhaltungsinvestitionen in Investment Property. Zudem bestehen Verpflichtungen in Projektentwicklungen mit 358,7 Mio. Euro (2008: 463,0 Mio. Euro) sowie einer Verpflichtung über den Erwerb von Zertifikaten eines Fonds mit 63,8 Mio. Euro (2008: 76,1 Mio. Euro). In 2008 bestanden finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 168,0 Mio. Euro, im Wesentlichen für ein Fondsprojekt, das in 2009 abgeschlossen wurde.

Für künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen siehe die gesonderten Darstellungen zu Finanzierungs- und Operating Leasing (siehe Abschnitt 11).

12.5 Eventualforderungen

Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Eventualforderungen vor.

12.6 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (siehe Abschnitt 9.8) des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 (Kapitalflussrechnung) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen.

Die Cash Flows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen und wechselkursbedingten Wertänderungen bereinigt. Die Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

12.7 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist gemäß IFRS 8 „Segmentberichterstattung“ dem „Management Approach“ folgend aufgestellt. Die Steuerungskennzahl ist das Segmentergebnis (EBIT).

Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger, den Vorstand der IVG Immobilien AG, und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die IVG agiert.

Die Veränderungen innerhalb der Segmentberichterstattung im Vergleich zum Vorjahr sind auf die Änderungen des Geschäftsmodells der IVG zurückzuführen; die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Auf Basis des neuen Geschäftsmodells erfolgt eine Gliederung in die Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds, deren operative Segmente nachfolgend beschrieben werden:

Geschäftsbereich Investment

(1) Das Segment **IVG Real Estate** konzentriert sich auf der Grundlage einer aktiven Portfolio-Management-Strategie auf die Wertoptimierung von Büroimmobilien im eigenen Bestand. Dabei orientiert sich das Segment an spezifischen Objektpotenzialen und der Rendite-Risiko-Situation sowie den Zyklen der deutschen und europäischen Märkte. Investmentschwerpunkte sind die deutschen Top-Büromärkte sowie ausgewählte europäische Metropolregionen.

(2) Der Schwerpunkt im Segment **IVG Development** liegt in der Projektentwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Metropolen und Wachstumsregionen. Die IVG hat eine deutliche Fokussierung auf das zukünftige Kerngeschäft mit einer Vereinfachung der Unternehmensstruktur eingeleitet. In diesem Rahmen wird das Entwicklungsgeschäft auf eigene Rechnung systematisch zurückgeführt.

(3) Kerngeschäft des Segments **IVG Caverns** ist die Errichtung von Kavernen zur Lagerung von Öl und Erdgas sowie deren Betrieb und Vermietung. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche und staatliche Erdölbevorratungsorganisationen. Operativ konzentriert sich der Bereich auf den Ausbau des Kavernenfeldes in Etzel bei Wilhelmshaven sowie die Vermietung weiterer Kavernen. Das Kavernenfeld wird von heute 41 Kavernen bis zum Jahr 2022 auf insgesamt mindestens 130 Kavernen erweitert.

Geschäftsbereich Funds

(4) Das Segment **IVG Institutional Funds** hat eine Spitzenstellung als Anbieter und Manager von Immobilienspezialfonds mit dem größten Anteil an betreutem und verwaltetem Volumen für institutionelle Investoren in Deutschland.

(5) Das Segment **IVG Private Funds** offeriert privaten Investoren im Markt für geschlossene Immobilienfonds mit den EuroSelect-Fonds Beteiligungen an attraktiven europäischen Immobilien und Portfolios.

Darüber hinaus werden die IVG Zentralbereiche in der Segmentberichterstattung ausgewiesen, welche die zentralen Dienstleistungseinheiten und Konzernfunktionen der IVG enthalten. Im Wesentlichen ist hierin die zentrale Serviceeinheit des Konzerns, IVG Asset Management, enthalten, die verantwortlich ist für die professionelle Bewirtschaftung der Bestands- und Fondsimmobilien der IVG sowie für den An- und Verkauf von Einzelobjekten und Immobilien-Portfolios.

Das Asset Management und die übrigen Zentralbereiche werden vom Hauptentscheidungsträger überwacht und stellen aufgrund ihrer Größe nicht berichtspflichtige operative Segmente dar, die aufgrund der Ähnlichkeit in der Tätigkeit als interne Dienstleister sowie der wirtschaftlichen Ähnlichkeit aggregiert als IVG Zentralbereiche ausgewiesen werden.

Segmentergebnisse

2009 in Mio. €	Investment								
	Real Estate			Development			Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	630,0		630,0	65,2		65,2	61,4		61,4
Umsatzerlöse intern	2,7		2,7	2,6		2,6	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**632,8**	**0,0**	**632,8**	**67,8**	**0,0**	**67,8**	**61,4**	**0,0**	**61,4**
Nettomieten von Investment Property	290,4		290,4	0,1		0,1	0,0		0,0
Nettomieten andere	13,0		13,0	9,0		9,0	0,1		0,1
Erlöse aus Mietnebenkosten	38,4		38,4	1,7		1,7	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	287,5		287,5	49,4		49,4	1,6		1,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	6,6		6,6	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	43,1		43,1
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,3		0,3	0,1		0,1	11,3		11,3
Übrige Umsatzerlöse	3,2		3,2	0,9		0,9	5,3		5,3
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-276,0		-276,0	367,3		367,3	6,6		6,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-194,2	-194,2	0,0		0,0	0,0	197,0	197,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,6		-63,6	-0,4		-0,4	-0,4		-0,4
Sonstige betriebliche Erträge	32,0		32,0	12,3	16,9	29,2	5,8		5,8
Materialaufwand	-26,1		-26,1	-378,0	-166,9	-544,9	-13,2		-13,2
Personalaufwand	-0,3		-0,3	-8,0		-8,0	-6,2		-6,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4	-3,9	-4,3	-0,6		-0,6	-3,8	-1,7	-5,5
Aufwendungen aus Investment Property	-69,9		-69,9	0,0		0,0	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66,5		-66,5	-32,0		-32,0	-11,3		-11,3
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-10,7		-10,7	-1,9		-1,9	-0,5		-0,5
Beteiligungsergebnis	2,9		2,9	-2,2		-2,2	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**154,1**	**-198,1**	**-44,0**	**24,2**	**-150,0**	**-125,8**	**38,5**	**195,3**	**233,8**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**4.672,3**			**1.005,3**			**595,4**
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*33,1*			*4,2*			*8,8*
Investitionen			97,1			24,5			103,5

Funds												
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
59,4		59,4	14,3		14,3	8,5	0,0		0,0	838,8	0,0	838,8
7,0		7,0	0,3		0,3	37,8	-50,4		-50,4	0,0	0,0	0,0
66,4	**0,0**	**66,4**	**14,5**	**0,0**	**14,5**	**46,2**	**-50,4**	**0,0**	**-50,4**	**838,8**	**0,0**	**838,8**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,9		-0,9	289,7	0,0	289,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-2,0		-2,0	20,6	0,0	20,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,3		-0,3	40,2	0,0	40,2
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-2,5		-2,5	336,1	0,0	336,1
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	6,6	0,0	6,6
5,2		5,2	11,1		11,1	1,3	-1,5		-1,5	59,2	0,0	59,2
59,6		59,6	3,1		3,1	15,0	-13,4		-13,4	76,0	0,0	76,0
1,6		1,6	0,3		0,3	29,1	-29,8		-29,8	10,4	0,0	10,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	97,9	0,0	97,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	2,8	2,8
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,4		0,4	-64,1	0,0	-64,1
1,8		1,8	8,3		8,3	21,6	-18,1		-18,1	63,6	16,9	80,5
0,0		0,0	-6,3		-6,3	-6,7	8,8		8,8	-421,5	-166,9	-588,4
-11,8		-11,8	-5,0		-5,0	-42,5	0,0		0,0	-73,7	0,0	-73,7
-0,3		-0,3	-0,1		-0,1	-1,0	0,0		0,0	-6,2	-5,6	-11,8
0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,3		0,3	-69,7	0,0	-69,7
-33,3		-33,3	-11,1		-11,1	-41,4	58,3		58,3	-137,4	0,0	-137,4
0,0		0,0	0,9		0,9	0,0	0,0		0,0	-12,2	0,0	-12,2
0,2		0,2	0,4		0,4	0,0	0,0		0,0	1,3	0,0	1,3
23,0	**0,0**	**23,0**	**1,7**	**0,0**	**1,7**	**-23,9**	**-0,7**	**0,0**	**-0,7**	**216,9**	**-152,8**	**64,1**
										-230,7	-22,7	-253,4
										-13,8	**-175,4**	**-189,3**
												31,3
												-158,0
		263,1			**95,3**	**479,4**			**0,0**			**7.110,8**
		13,3			*17,1*	*0,0*			*0,0*			*76,5*
		13,4			12,9	17,2			0,0			268,6

2008 in Mio. €	Investment								
	Real Estate			Development			Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	361,8		361,8	69,0		69,0	57,2		57,2
Umsatzerlöse intern	2,3		2,3	0,4		0,4	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**364,1**	**0,0**	**364,1**	**69,4**	**0,0**	**69,4**	**57,2**	**0,0**	**57,2**
Nettomieten von Investment Property	310,5		310,5	1,4		1,4	49,8		49,8
Nettomieten andere	10,5		10,5	5,0		5,0	0,2		0,2
Erlöse aus Mietnebenkosten	40,9		40,9	1,2		1,2	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	53,0		53,0	0,0		0,0
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	7,2		7,2	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0
Übrige Umsatzerlöse	2,2		2,2	1,5		1,5	7,2		7,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,9		-0,9	386,2		386,2	16,7		16,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-671,2	-671,2	0,0	38,0	38,0	0,0	48,5	48,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	15,8		15,8	-20,4		-20,4	175,7		175,7
Sonstige betriebliche Erträge	41,8		41,8	36,7		36,7	181,8		181,8
Materialaufwand	-0,3	-1,9	-2,2	-396,6	-215,1	-611,7	-3,4		-3,4
Personalaufwand	-0,8		-0,8	-10,6		-10,6	-7,3		-7,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4	-12,5	-12,9	-0,8		-0,8	-2,6		-2,6
Aufwendungen aus Investment Property	-75,1		-75,1	-3,8		-3,8	-2,8		-2,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69,9		-69,9	-24,1		-24,1	-22,8		-22,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-16,5		-16,5	3,9		3,9	0,0		0,0
Beteiligungsergebnis	0,1		0,1	0,0		0,0	1,6		1,6
Segmentergebnis (EBIT)	**257,9**	**-685,6**	**-427,7**	**39,9**	**-177,1**	**-137,2**	**394,1**	**48,5**	**442,6**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**5.422,8**			**757,9**			**342,4**
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*12,2*			*8,9*			*0,4*
Investitionen			1.055,5			1,1			184,0

Funds												
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
59,2		59,2	52,2		52,2	9,2	0,0		0,0	608,6	0,0	608,6
7,8		7,8	0,1		0,1	41,1	-51,7		-51,7	0,0	0,0	0,0
67,0	**0,0**	**67,0**	**52,3**	**0,0**	**52,3**	**50,3**	**-51,7**	**0,0**	**-51,7**	**608,6**	**0,0**	**608,6**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,6		-0,6	361,2	0,0	361,2
0,0		0,0	24,2		24,2	0,4	-2,0		-2,0	38,3	0,0	38,3
0,0		0,0	0,1		0,1	0,2	-0,2		-0,2	42,2	0,0	42,2
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,4		-0,4	52,6	0,0	52,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	7,2	0,0	7,2
7,4		7,4	25,6		25,6	1,9	-1,3		-1,3	33,6	0,0	33,6
58,7		58,7	2,5		2,5	19,0	-18,2		-18,2	62,1	0,0	62,1
0,8		0,8	0,0		0,0	28,7	-29,0		-29,0	11,4	0,0	11,4
0,1		0,1	50,6		50,6	0,0	0,0		0,0	452,7	0,0	452,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	1,4	1,4	0,0	-583,3	-583,3
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	171,1	0,0	171,1
3,7		3,7	14,3		14,3	35,5	-23,5		-23,5	290,3	0,0	290,3
0,0		0,0	-75,2		-75,2	-8,4	8,3		8,3	-475,6	-217,0	-692,6
-9,1		-9,1	-4,8		-4,8	-36,2	0,0		0,0	-68,8	0,0	-68,8
-0,5		-0,5	-0,1		-0,1	-1,0	0,0		0,0	-5,4	-12,5	-17,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-81,7	0,0	-81,7
-37,1		-37,1	-24,2	-7,8	-32,0	-58,4	65,7		65,7	-170,8	-7,8	-178,6
0,0		0,0	14,6		14,6	0,0	0,0		0,0	2,0	0,0	2,0
-0,8		-0,8	0,0		0,0	-1,3	0,0		0,0	-0,4	0,0	-0,4
23,3	**0,0**	**23,3**	**27,5**	**-7,8**	**19,7**	**-19,5**	**-1,2**	**1,4**	**0,2**	**722,0**	**-820,6**	**-98,6**
										-274,7	-123,8	-398,5
										447,3	**-944,4**	**-497,1**
												45,4
												-451,7
		314,7			**378,9**	**253,1**			**0,0**			**7.469,8**
		0,0			*16,4*	*0,0*			*0,0*			*37,9*
		56,5			8,7	2,4			0,0			1.308,2

Segmentkennzahlen

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesenen Beträge basieren auf denselben Rechnungslegungsgrundsätzen, die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendet werden.

Die maßgebliche Segmentsteuerungsgröße für den Hauptentscheidungsträger der IVG ist das Segmentergebnis (EBIT). Die Überleitung vom Segmentergebnis zum Konzernergebnis vor Ertragsteuern kann der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Das Segmentvermögen wird wie folgt auf das Konzernvermögen übergeleitet:

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Segmentvermögen	**7.110,8**	**7.469,8**
Übriges Konzernvermögen		
Latente Steueransprüche	281,2	367,0
Derivate Finanzinstrumente	1,4	38,7
Konzernvermögen	**7.393,4**	**7.875,5**

Die intersegmentären Umsatzerlöse geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Geografische Segmente

2009 in Mio. €	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Sonstige Länder	Konzern
Externe Umsatzerlöse	411,1	7,5	33,7	23,9	21,4	341,2	838,8
Operatives Ergebnis	78,5	1,4	15,1	-35,2	-4,1	8,5	64,1
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.550,5	211,7	532,0	298,4	251,1	267,1	7.110,8
Investitionen	198,7	32,4	0,3	0,1	5,6	7,3	244,3

2008 in Mio. €	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Sonstige Länder	Konzern
Externe Umsatzerlöse	469,7	18,7	41,3	37,7	25,4	15,8	608,6
Operatives Ergebnis	-28,2	38,5	-122,1	16,9	5,1	-8,8	-98,6
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.403,6	155,2	661,9	428,5	287,2	533,4	7.469,8
Investitionen	1.284,7	13,4	2,2	0,1	5,0	2,8	1.308,2

Die Segmentierung nach Regionen wurde anhand des jeweiligen Immobilienstandortes vorgenommen.

In den externen Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2009 ist bei den sonstigen Ländern in Höhe von 298,1 Mio. Euro der Verkauf einer Projektentwicklung in Mailand, Italien, enthalten. Diese war im Vorjahr in Höhe von 278,2 Mio. Euro im Segmentvermögen enthalten.

12.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Verkauf von Immobilien zur Portfoliobereinigung

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde am 04.01.2010 ein Vertrag über den Verkauf von drei Wohnanlagen in Berlin über 18,1 Mio. Euro abgeschlossen. Die Zahlung des Kaufpreises und die Übertragung der Immobilien sind für das zweite Quartal 2010 vorgesehen. Die Mittel dienen der Tilgung von Bankverbindlichkeiten der veräußernden Konzerngesellschaft.

Projektabrechnungen und -verkäufe

Der Abbau der Projektpipeline ist planmäßig fortgesetzt worden. Zum 31.12.2009 ist ein Abrechnungsvolumen von 98,6 Mio. Euro an Dritte veräußert worden, das noch nicht bilanzwirksam geworden ist (siehe Abschnitt 6.5.2 dieses Lageberichts). Einschließlich zwei weiterer Veräußerungen in Warschau und Berlin, die seit Jahresbeginn vertraglich gesichert werden konnten, ergibt sich ein Abrechnungsvolumen von 201,6 Mio. Euro. Das ist rd. ein Viertel des für 2010 geplanten Verkaufsvolumens.

Platzierung des EuroSelect 20 TheNorthGate

Die Platzierung unseres Fonds EuroSelect 20 mit der ca. 60.000 m² großen Immobilie North Gate in Brüssel verläuft außerordentlich erfolgreich. Der Mitte Oktober 2009 begonnene Vertrieb hat zum Redaktionsschluss die 95 %-Marke überschritten und wird voraussichtlich noch im März 2010 vollständig platziert werden.

Einstellung des EuroSelect 18 GermanCities

Der Fonds EuroSelect 18 umfasst fünf Immobilien an attraktiven deutschen Standorten. Da sich drei dieser Immobilien noch im Bau befinden, wurde dieser Fonds als ein Projektentwicklungsfonds wahrgenommen, was zu einem schlechten Platzierungsverlauf führte. Die IVG hat beschlossen, den Vertrieb einzustellen und zusammen mit den Anlegern eine Liquidation des Fonds durchzuführen.

Reduzierung des Asien-Engagements

Am 09.02.2010 wurde ein Vertrag über den vollständigen Verkauf der Fondsanteile Alpha Asia Macro Trends Fund unterzeichnet. Zahlungseingang und Übertragung werden im März 2010 erwartet.

Erfolgreiche Konzeption des „IVG Premium Green Fonds“

Mit dem neuen Fonds „IVG Premium Green Fonds“ investiert IVG gemeinsam mit ausgewählten institutionellen Co-Investoren in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Ausgestattet mit nach dem „LEED“-Standard zertifizierten Büroimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Köln/Bonn, Frankfurt a. M. und München, soll damit der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Investments Rechnung getragen werden. Die Konzeption des Fonds ist abgeschlossen. Die Fondsauflage erfolgt voraussichtlich am 01.05.2010 mit der Übertragung der ersten zwei Immobilien an den Fonds. Die Immobilien sind derzeit noch Teil der Projektpipeline, die damit weiter konsequent abgebaut wird.

12.9 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen neben den konsolidierten Tochtergesellschaften auch Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim, Köln, und die nicht konsolidierten Tochter- und Equitygesellschaften der IVG.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Ein leitender Angestellter übt seit Ende 2009 maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft ACB GmbH, Wiesbaden aus. Diese Gesellschaft hat mit der IVG Institutional Funds GmbH Verträge über Dienstleistungen im Bereich des Rechnungswesens geschlossen, für die im Jahr 2009 insgesamt 0,5 Mio. Euro in Rechnung gestellt wurden.

Ansonsten wurden mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen keine Geschäfte getätigt.

Die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtrat sowie detaillierte und individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung werden im Vergütungsbericht (siehe Abschnitt 5.1 des Konzernlageberichts) näher erläutert.

Die Gesamtvergütung des Vorstands, des Aufsichtsrats sowie der leitenden Angestellten (gemeinsam Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 21,5 Mio. Euro (2008: 13,9 Mio. Euro). Hiervon entfielen auf den Dienstzeitaufwand für Pensionen 2,1 Mio. Euro (2008: 1,5 Mio. Euro). Des Weiteren erhielt das Management in Schlüsselpositionen für das Geschäftsjahr 2009 kurzfristige Vergütungsbestandteile in Höhe von 5,9 Mio. Euro (2008: 5,9 Mio. Euro) sowie in Höhe von 0,2 Mio. Euro langfristige Vergütungsbestandteile im Rahmen der Long Term Incentive-, der Performance Share Pläne sowie des Performance Cash Plan 2009 (2008: Ertrag 5,6 Mio. Euro). Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von 2,3 Mio. Euro (2008: 2,0 Mio. Euro) geleistet.

Die Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 285 Nr. 10 HGB werden im Geschäftsbericht auf den Seiten 11 ff. aufgeführt.

Mit nicht konsolidierten Tochter- und Equitygesellschaften bestehen Geschäftsbeziehungen (u. a. Teilnahme am zentralen Cashmanagement, GÜ-Verträge), die zu Marktkonditionen abgewickelt werden. Das Volumen der erbrachten bzw. der in Anspruch genommenen Dienstleistungen betrug in 2008: 2,0 Mio. Euro Ertrag bzw. 0,2 Mio. Euro Aufwand. In 2009 wurden mit Equitygesellschaften folgende wesentliche Geschäfte getätigt:

Die IVG Immobilien AG hat gemeinsam mit weiteren Tochtergesellschaften an die **„IVG Protect Fonds“** Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von 280,3 Mio. Euro veräußert. IVG Immobilien AG hat gegen eine entsprechende Prämie (5,0 Mio. Euro) eine Wertsicherungsgarantie für den Zeitraum bis Mai 2014 gegeben. Ferner wurde eine auf einen Maximalbetrag von 5,0 Mio. Euro begrenzte Nachvermietungsgarantie abgegeben, die im Geschäftsjahr 2009 mit 0,2 Mio. Euro in Anspruch genommen worden ist.

Die **HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG** hat ein Darlehen über 9,2 Mio. Euro zzgl. 1,1 Mio. Euro aufgelaufene Zinsen (davon 0,5 Mio. Euro ertragswirksame Zinsen in 2009).

Die **Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG** hat im Verlauf des Jahres 2009 gegenüber der IVG abgerechnete Bauleistungen (0,9 Mio. Euro) erstattet. Darüber hinaus wurde der Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2009 ein Betrag von 11,8 Mio. Euro, im Rahmen der im Gesellschaftsvertrag getroffenen Vereinbarung zur Kapitalausstattung zugeführt.

Gegen die **FDV-Gruppe** besteht eine Darlehensforderung von 17,1 Mio. Euro, welche verzinst wird.

Die Darlehensverbindlichkeit der **FRANKONIA Eurobau Parkstadt-Schwabing GmbH** gegenüber der IVG Immobilien AG beträgt zum 31.12.2009 6,3 Mio. Euro inklusive aufgelaufener Darlehenszinsen.

Des Weiteren bestehen Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, welche die Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG mit 1,8 Mio. Euro, die IVG Real Estate Investor Funds s.a.r.l. mit 1,8 Mio. Euro und die Rantasarfvik Oy mit 2,6 Mio. Euro betreffen.

Im Geschäftsjahr wurden 1,6 Mio. Euro (2008: 0,9 Mio. Euro) Forderungen an at equity bewertete Unternehmen abgeschrieben, sodass die entsprechenden Wertberichtigungen zum 31.12.2009 7,8 Mio. Euro (2008: 6,2 Mio. Euro) betragen.

Unternehmen der IVG haben im Geschäftsjahr 2009 Dienstleistungen im Wert von 3,3 Mio. Euro von Unternehmen der **Sal. Oppenheim-Gruppe** bezogen (2008: 1,1 Mio. Euro). Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Beratungsleistungen hinsichtlich der künftigen Finanz- und Unternehmensentwicklung in Höhe von 1,5 Mio. Euro (2008: 0,5 Mio. Euro) und vertraglich vereinbarte Vertriebsleistungen über die Vermittlung von Immobilienfonds der IVG von 1,3 Mio. Euro (2008: 0,5 Mio. Euro). Zum 31.12.2009 bestanden aus diesen Dienstleistungen Verbindlichkeiten der IVG von 1,0 Mio. Euro gegenüber der Sal. Oppenheim-Gruppe (2008: 0,5 Mio. Euro).

Zum 31.12.2009 hat der IVG-Konzern gegenüber Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim Forderungen aus Bankguthaben von 0,6 Mio. Euro (2008: 0,7 Mio. Euro).

Die **Wert-Konzept Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH** ist als Kommanditistin an drei Fondsgesellschaften mit Kleinbeträgen beteiligt und erhält daraus resultierend geringfügige Erträge.

Die **Intra Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH** und die **Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH** sind voll haftende Komplementärin diverser Fondsgesellschaften. Sie sind am Kapital dieser Fondsgesellschaften nicht beteiligt und von der Geschäftsführung, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen und erhalten dafür eine geringfügige Haftungsvergütung.

12.10 Long Term Incentive Pläne

Am 23.05.2002 hat die Hauptversammlung nach den bereits in 1999 eingeführten und zwischenzeitlich ausgelaufenen Long Term Incentive Plänen einen neuen Aktienoptionsplan genehmigt. Teilnahmeberechtigt waren die Mitglieder des Vorstandes der IVG, die Geschäftsführer der verbundenen Unternehmen sowie weitere Führungskräfte.

Das Grundkonzept dieses neuen Aktienoptionsplanes sieht eine Gesamtlaufzeit von fünf Jahren vor. Um nach einer zweijährigen Sperrfrist die ausgegebenen Aktienoptionen ausüben zu können, muss das Erfolgsziel erreicht sein. Dieses besteht aus einer absoluten Kurssteigerung der IVG-Aktien gegenüber dem Basispreis von mindestens 5 % für jedes abgelaufene Jahr nach dem Ausgabetag. Nach entsprechenden Vorstandsbeschlüssen und Genehmigungen durch den Aufsichtsrat wurden alle Long Term Incentive Pläne bei Ausübung ausschließlich durch Geldzahlungen bedient.

Eckdaten der Long Term Incentive Pläne 2003 und 2004:

		Plankonzept 2002	
		Plan 2004	**Plan 2003**
Ausgabedatum		30.6.2004	30.6.2003
Laufzeit		5 Jahre	5 Jahre
Sperrfrist		2 Jahre	2 Jahre
Basiskurs	in €	9,80	7,63
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe		52	49
Anzahl der ausgegebenen Optionen *davon Vorstand*		756.000 *274.050*	749.250 *274.050*
Erfolgshürde absolut (Kurssteigerung in % pro Jahr)		5,0	5,0
Erfolgshürde		keine	keine
Optionswert zum Ausgabetag	in €	1,85	1,42
Restlaufzeit zum 31.12.2009 (in vollen Monaten)		ausgelaufen	ausgelaufen

Die folgende Übersicht zeigt die Bestandsentwicklung der im Rahmen der Long Term Incentive Pläne 2003 und 2004 ausgegebenen Aktienoptionen:

	Plan 2004	Plan 2003
Bestand am 01.01.2008	**92.250**	**7.000**
Ausgegeben 2008	0	0
Ausgeübt 2008	8.000	5.000
Verfallen 2008	0	2.000
Bestand am 31.12.2008	**84.250**	**ausgelaufen**
Ausgegeben 2009	0	
Ausgeübt 2009	0	
Verfallen 2009	84.250	
Bestand am 31.12.2009	**0**	

Die vereinbarte Erfolgshürde des Long Term Incentive Plans wurde in 2009 nicht überschritten. Dementsprechend wurden keine Optionen ausgeübt. Da der Plan nach fünf Jahren zum 30.06.2009 ausgelaufen ist, sind sämtliche bestehenden Optionen verfallen.

12.11 Performance Share Pläne 2005 bis 2008

2005 wurde entschieden, anstelle der bisherigen Aktienoptionspläne Performance Share Pläne aufzulegen. Teilnahmeberechtigt sind grundsätzlich die Vorstände der IVG Immobilien AG, die Mitglieder der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften sowie weitere Führungskräfte.

Überblick

Die Berechtigten erhalten eine Zusage auf eine bestimmte Anzahl an Performance Shares. Performance Shares sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten unter bestimmten Bedingungen das Recht erhalten, nach Ablauf des Performancezeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Mit den Performance Shares sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden.

Die Anzahl der Performance Shares, die am Ende des Performancezeitraums in einen Barbetrag umgewandelt und ausgezahlt werden, hängt von zwei Erfolgszielen ab.

1. die absolute Steigerung des Kurses der IVG-Aktie,
2. das durchschnittliche Ergebnis je Aktie, so genannte verwässerte Earnings Per Share (im Folgenden „verwässerte EPS“).

Die Erfolgsziele 1 und 2 werden für die Ermittlung der Anzahl an Performance Shares, die nach Ablauf des Performancezeitraums ausgezahlt werden, unabhängig voneinander festgestellt und mit jeweils 50 % gewichtet.

Die als Endergebnis ermittelte Anzahl an Performance Shares wird mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der IVG-Aktie an den 30 Börsenhandelstagen vor und nach der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG in dem Jahr multipliziert, in dem der Performancezeitraum endet. Eine Steigerung des Endwertes gegenüber dem Anfangswert von mehr als 100 % bleibt unberücksichtigt.

Sollte sich der Endwert der IVG-Aktie um mehr als 30 % gegenüber dem Anfangswert verschlechtert haben, erfolgt – unabhängig vom Performancefaktor verwässerte EPS – keine Auszahlung von Performance Shares.

Die Dauer des Performancezeitraums, der zur Messung der Erfolgsziele dient, beträgt drei Jahre. Der Performancezeitraum beginnt im Ausgabejahr mit dem Gewährungszeitpunkt und endet im dritten Jahr mit Ablauf des 30. Börsenhandelstages an der Frankfurter Börse nach Abschluss der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

Das Recht, einen bestimmten Geldbetrag zu beziehen, entsteht mit Ablauf des Performancezeitraums und setzt u. a. voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG oder einer Tochtergesellschaft besteht.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich der Performance Share Pläne und die für das Bewertungsmodell zum 31.12.2009 zugrunde gelegten Parameter können der folgenden Übersicht entnommen werden. Für die Bestimmung des Optionswertes wurde auf eine Monte Carlo-Simulation zurückgegriffen:

	PSP 2008	PSP 2007	PSP 2006	PSP 2005
Ausgabedatum	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2006	17.05.2005
Laufzeit	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Restlaufzeit	1,5 Jahre	0,5 Jahre	ausgelaufen	ausgelaufen
Basiskurs der Aktie (Ø 60 Tage) in €	15,68	31,55	23,66	14,53
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe	53	45	43	36
Anzahl der ausgegebenen Shares	157.250	165.850	156.785	127.475
davon Vorstand	*52.000*	*76.000*	*67.327*	*52.880*
Wert zum 31.12.2009 [1) 2)] in €	0,401	0,000	0,000	0,00
Bestand zum 31.12.2009 [3)]	131.000	137.250	0	0
Aktienkurs IVG AG zum 30.12.2009 in €	5,35	5,35		
Risikofreier Zins gemäß Restlaufzeit in %	1,069	0,440		
Dividendenrendite in %	2,01	2,01		
Volatilität in %	71,89	70,78		

[1)] Wert, der an die Vorstandsmitglieder ausgegebenen PSP für 2008 = 0,198 Euro und für 2007 = 0,000 Euro
[2)] Erreichung EPS 0 % und Fluktuation 3 %
[3)] Veränderung gegenüber ausgegebenen Shares durch Austritte von Mitarbeitern bedingt

Bei allen Plänen wurde die Volatilität analog zur angesetzten Restlaufzeit bestimmt. Der angegebene Wert zum 31.12.2009 stellt den gewichteten Durchschnitt der beiden separat ermittelten Optionswerte im Hinblick auf die vereinbarten Optionsziele dar. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der zum 31.12.2009 ausstehenden Performance Shares betrug 1 Jahr.

Folgende Bestandsentwicklungen traten seit Einführung der Performance Share Pläne auf:

	PSP 2008	PSP 2007	PSP 2006	PSP 2005
Bestand am 01.01.2008		**165.850**	**145.785**	**115.430**
Ausgegeben 2008	157.250	0	0	0
Ausgezahlt 2008	0	0	0	112.180
Verfallen 2008	0	10.100	7.542	3.250
Bestand am 31.12.2008	**157.250**	**155.750**	**138.243**	**0**
Ausgegeben 2009	0	0	0	0
Ausgezahlt 2009	0	0	0	0
Verfallen 2009	26.250	18.500	138.243 *	0
Bestand am 31.12.2009	**131.000**	**137.250**	**0**	**0**

* Die Erfolgsziele des Performance Share Plans 2006 wurden nicht erreicht. Demnach kam es zu keiner Auszahlung im Geschäftsjahr

12.12 Performance Cash Plan 2009

Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion zu der Vergütung von Vorständen und Führungskräften hat der Aufsichtsrat beschlossen, mit einem neuen Performance Cash Plan ab 2009 ein langfristiges Vergütungselement einzuführen, mit dem die Erreichung von für das Unternehmen wesentlichen Steuerungskennzahlen auf der Basis anspruchsvoller Vergleichsparameter incentiviert wird.

Teilnahmeberechtigt sind die Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Führungskräfte der IVG, mit denen eine Teilnahme an dem Performance Cash Plan im Rahmen des Dienst- bzw. Arbeitsvertrages vertraglich vereinbart wird. Darüber hinaus hat der Vorstand der IVG die Möglichkeit, unabhängig von einer vertraglichen Verpflichtung einzelnen Mitarbeitern oder Führungskräften eine Teilnahmeberechtigung in einem oder mehreren Jahren zuzusagen.

In 2009 wurde nur den Mitgliedern des Vorstands durch Beschluss des Aufsichtsrats eine Teilnahme an dem Plan gewährt. Hinsichtlich der Führungskräfte wurden die Bedingungen für die Gewährung erst 2010 erfüllt.

Die Laufzeit des Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet jeweils nach vier vollen Jahren, d. h. die Laufzeit des Performance Cash Plans 2009 läuft vom 01.06.2009 bis zum 31.05.2013.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswertes. Durch Multiplikation dieses Ausgangswertes mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf des Performance Zeitraums von 4 Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren:

1. Performance-Indikator (Aktionärssicht):
   Performance der IVG-Aktie gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“

2. Performance-Indikator (Ergebnissicht):
   Steigerung des FFO I pro Aktie gegenüber dem Planansatz

3. Performance-Indikator (Vermögenssicht):
   Steigerung des NAV pro Aktie gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt bei Auflage auf Basis der jeweils aktuellen, durch den Aufsichtsrat genehmigten dreijährigen Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Der Ausgangswert von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro und von Herrn Dr. Reul 300.000,00 Euro pro Jahr.

Darüber hinaus wurde für die Herren Dr. Niesslein und Prof. Dr. Schäfers als Anerkennung für ihre besondere Leistungen im vergangenen Jahr und als Anreiz, den begonnenen Weg mit unvermindertem Einsatz fortzusetzen der gewährte Ausgangswert zusätzlich einmalig um 300.000,00 Euro (Herr Dr. Niesslein) bzw. 200.000,00 Euro (Herr Prof. Dr. Schäfers) erhöht. Für diesen Erhöhungsbetrag gelten dieselben Regelungen wie für den neuen Performance Cash Plan mit den Ausnahmen, dass der Performance-Multiplikator lediglich zwischen 1 und 2 variieren kann und dass der Anspruch auch dann bestehen bleibt, wenn die Berechtigten vor Ablauf des Plans aus der IVG Immobilien AG ausgeschieden sind.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich des Performance Cash Plan 2009 können der folgenden Übersicht entnommen werden:

	PCP 2009
Ausgabedatum	01.06.2009
Laufzeit	4 Jahre
Restlaufzeit	41 Monate
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe	3
Gesamtausgangswert in €	1.580.000
Wert zum 31.12.2009 pro 100 Euro Ausgabewert	79,45
Ausgangswerte zum 31.12.2009	**1.580.000**

Der Wert zum 31.12.2009 wurde auf der Grundlage der arbitragefreien Bewertung nach Black/Scholes begutachtet.

Im Jahr 2009 entstand aufgrund der Zuführung von Rückstellungen ein Gesamtaufwand für alle bestehenden Mitarbeiterbeteiligungsprogramme von 0,2 Mio. Euro (2008: Ertrag 5,6 Mio. Euro). Somit belief sich die Rückstellung zum 31.12.2009 unter Berücksichtigung einer Auflösung von 0,1 Mio. Euro auf insgesamt 0,2 Mio. Euro (31.12.2008: 0,1 Mio. Euro).

13 Corporate Governance

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle unseres Unternehmens. Sie fördert das Vertrauen der Anleger, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der IVG Immobilien AG.

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG haben am 12.11.2009 gemeinsam die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18.06.2009 abgegeben. Die Entsprechenserklärungen sind den Aktionären auf der Webseite (www.ivg.de) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Die IVG Deutschland Immobilien AG firmiert nach ihrem Rückzug von der Börse und im Anschluss an einen Formwechsel nunmehr als IVG Deutschland Immobilien GmbH und ist daher nicht zur Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG verpflichtet.

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der IVG Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offen zu legen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem. Es beinhaltet konzernweit einheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung, Risikomanagement gemäß „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich“ (KonTraG), ein integriertes Controllingkonzept als Teil des wertorientierten Managements und Prüfungen durch die Interne Revision. Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Erklärung gem. § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

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

Bonn, den 08.03.2010

Gerhard Niesslein

Georg Reul

Wolfgang Schäfers

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der IVG Immobilien AG, Bonn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand des Konzerns durch Risiken bedroht ist, die in Abschnitt 6.4 des Konzernlageberichts dargestellt sind. Dort wird auf die Notwendigkeit der Prolongation einer Projektfinanzierung, die Heilung eines möglichen Covenant-Bruch und die Umsetzung von Immobilienverkäufen hingewiesen.

Düsseldorf, den 8. März 2010

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Albrecht
Wirtschaftsprüfer

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

Immobilienübersicht	148
Kennzahlen nach EPRA	162
Konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen	168
Konzernbeirat	176
Glossar	178
5-Jahres-Übersicht	180

Immobilienübersicht

	Baujahr	Letztes Refurbish-ment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitz-verhältnis 2009	Nut-zungsart	Grund-stücks-fläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Berlin								
Stromstraße 1-7, Berlin	1988	2001	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	12,8	27,7
Leibniz-Kolonnaden, Leibnizstraße 49, 53/ Walter-Benjamin-Platz 1-8, Berlin	1999-2001	2007	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,5	14,0
Spreespeicher, Kühlhaus, Stralauer Allee 1-2, Berlin	1928	2000	Core/Core+	97	Erbbaurecht	Büro	5,9	17,6
Spreespeicher, Getreidespeicher, Stralauer Allee 1-2, Berlin	1913	2000	Core/Core+	97	Erbbaurecht	Büro	6,9	18,4
Taubenstraße 44-45, Berlin	1999		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,0	4,4
Rankestraße 17/Schaperstraße 12-13, Berlin	1958	2000	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,4	5,4
Am Borsigturm 13-17, 19, 27-33, 44-46, 52-54, Berlin	1998		Value Add	100	Eigentum	Büro	14,9	23,4
Bayer-Haus, Kurfürstendamm 177-179, Xandtnerstraße 14, Berlin	1953/58/60		Value Add	100	Eigentum	Büro	5,2	10,7
Bundesallee 204-206, Berlin	1972		Value Add	96	Eigentum	Büro	7,5	14,8
Tempelhofer Weg 62, Berlin	1997		Value Add	100	Eigentum	Büro	4,0	8,0
Tempelhofer Weg 64, Berlin	1997		Value Add	100	Eigentum	Büro	3,1	5,9
Core/Core+							**35,3**	**87,5**
Value Add							**34,6**	**62,9**
Workout (income producing)							**373,8**	**112,9**
Workout (non income producing)							**81,6**	**0,0**
Summe Niederlassung Berlin							**525,3**	**263,3**
Brüssel								
North Gate, Bd du Roi Albert II 6-8, 16, Brüssel	1994		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,8	60,0
Diegem, Bessenveldstraat 9, Brüssel	1999		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	10,1	13,7
Rue Thomas Edison 2, Luxemburg	1993		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,4	5,8
Chaussée de la Hulpe 154, Brüssel	1975		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,5	4,6
WTC (17th Floor) , Bd du Roi Albert II, 28-30, Brüssel	1970		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	0,1	1,1
Rue du Collège, 35-39, Verviers	1973		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Handel	0,0	0,6
Core/Core+							**33,9**	**85,8**
Value Add							**-**	**-**
Workout (income producing)							**12,8**	**18,4**
Workout (non income producing)							**16,7**	**0,0**
Summe Brüssel							**63,4**	**104,2**

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	3.814	3.488	3.363	91	9	4,8	3	52.670	49.400	6,6	6,5
296	2.555	2.199	2.243	86	14	2,6	-14	43.300	40.340	5,1	4,7
100	2.523	2.523	2.483	100	0	2,5	5	37.000	35.870	6,7	6,5
61	2.084	2.075	2.032	100	0	1,4	8	30.647	31.027	6,2	5,8
32	717	717	717	100	0	1,0	0	12.630	12.380	4,7	4,7
40	769	688	676	89	11	3,1	1	10.830	10.200	6,6	6,4
261	2.355	1.681	1.906	71	29	1,7	-7	34.150	31.890	4,9	4,7
53	1.733	1.437	1.255	83	17	4,0	2	27.740	27.430	4,1	3,9
329	1.408	1.104	1.104	78	22	1,0	0	11.330	11.250	7,0	6,7
128	879	624	595	71	29	1,8	5	11.290	10.680	4,3	4,1
132	663	585	648	88	12	1,9	-4	9.310	8.450	7,5	7,2
529	**12.461**	**11.690**	**11.514**	**94**	**6**	**2,9**	**0**	**187.077**	**179.217**	**6,1**	**5,8**
903	**7.038**	**5.431**	**5.509**	**77**	**23**	**2,2**	**-2**	**93.820**	**89.700**	**5,1**	**4,9**
137	**7.835**	**5.982**	**6.001**	**76**	**24**	**1,4**	**5**	**96.163**	**93.140**	**5,6**	**4,7**
0	**23**	**23**	**78**	**100**	**0**	**91,1**	**0**	**8.228**	**7.310**	**0,9**	**-2,3**
1.569	**27.357**	**23.127**	**23.102**	**85**	**15**	**2,5**	**1**	**385.288**	**369.367**	**5,6**	**5,2**
1.003	10.542	10.542	10.295	100	0	15,3	2	204.848	194.220	5,0	4,8
266	2.536	2.536	2.536	100	0	3,0	3	30.030	27.739	9,0	9,0
173	1.530	1.496	1.356	98	2	2,6	9	21.255	20.036	6,6	6,5
72	657	657	550	100	0	2,8	-1	8.409	6.776	8,1	1,8
8	191	191	190	100	0	0,1	3	1.365	975	16,7	16,7
0	60	60	53	100	0	3,6	1	439	390	7,5	7,5
1.522	**15.516**	**15.481**	**14.980**	**100**	**0**	**11,3**	**3**	**266.346**	**250.136**	**5,7**	**5,4**
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
339	**1.762**	**577**	**562**	**33**	**67**	**1,8**	**-17**	**21.158**	**18.720**	**-1,3**	**-1,4**
150	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**0,0**	**-100**	**5.505**	**4.615**	**-1,5**	**-5,3**
2.011	**17.278**	**16.058**	**15.543**	**93**	**7**	**11,0**	**-3**	**293.008**	**273.472**	**5,1**	**4,7**

Düsseldorf	Baujahr	Letztes Refurbishment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitzverhältnis 2009	Nutzungsart	Grundstücksfläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Willstätterstraße 11-15, Düsseldorf	1986		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	18,8	24,1
Völklinger Straße 2, Düsseldorf	1967		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	18,3	13,2
Eduard/Schulte/Straße 1, Düsseldorf	1994		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,1	8,3
Businesspark Zapp-Platz 1, Ratingen	1972-1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	62,7	26,1
Zanderstraße 5-7, Bonn	1960/2003	2003	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,2	9,3
Stockholmer Allee 32, Dortmund	2001		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,3	6,7
Neue Weyerstraße 6, Köln	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,2	4,3
D2 Park 5, Ratingen	1996		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,5	5,6
Monschauer Straße 5-9, Am Markt 15-21, Poensgenstraße 19, Schleiden	1930-1995		Core/Core+	100	Eigentum	Sonstiges	7,8	6,7
Zollstraße 1-7, Neuss	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	0,6	2,2
Zeppelinstraße 10-16, Bonn	1962		Core/Core+	100	Eigentum	Sonstiges	2,9	1,9
Airport Business Center, Franz-Rennefeld-Weg 2-6, Düsseldorf	2003		Value Add	100	Eigentum	Büro	9,8	13,1
Businesspark, Jagenbergstraße/ Bonner Straße, Neuss	1990		Value Add	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	84,9	40,0
Hans-Böckler-Straße 33, Düsseldorf	1985		Value Add	100	Eigentum	Büro	5,1	9,6
Immermannstraße 59, Düsseldorf	1961		Value Add	100	Eigentum	Büro	1,7	6,6
Kölner Straße 263, Köln-Porz	1994		Value Add	100	Eigentum	Büro	1,9	3,9
Winkelsweg 177-179, Langenfeld	1968-1995		Value Add	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	69,6	23,0
Westfalendamm 67, Dortmund	1974		Value Add	100	Eigentum	Büro	2,5	3,5
Am Wehrhahn 28+30, Düsseldorf	1958		Value Add	100	Eigentum	Büro	0,8	2,5
Friedrich-Ebert-Straße 55, Düsseldorf	1972		Value Add	100	Eigentum	Büro	0,5	2,5
Martin-Schmeisser Weg 18, Dortmund	1991		Value Add	100	Eigentum	Büro	2,1	3,4
Unterfeldhaus, Max-Planck-Straße 15/ Lohbruchweg, Erkrath	1985		Value Add	100	Eigentum	Büro	3,9	4,0
Otto-Hahn-Straße 27, Dortmund	1992		Value Add	100	Eigentum	Büro	1,3	1,4
Lehmstraße 1-3, Duisburg	1979		Value Add	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	11,8	5,2
Core/Core+							**135,3**	**108,3**
Value Add							**195,8**	**118,7**
Workout (income producing)							**25,9**	**27,9**
Workout (non income producing)							**39,6**	**0,0**
Summe Niederlassung Düsseldorf							**396,7**	**254,9**

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
585	2.571	2.308	2.251	90	10	6,4	1	33.420	33.540	6,7	6,4
71	2.531	2.531	2.531	100	0	9,2	0	33.290	28.100	9,2	9,0
149	1.155	1.155	1.185	100	0	10,0	1	19.710	20.580	6,3	5,1
83	1.570	1.570	1.570	100	0	4,4	0	17.220	16.600	9,0	8,9
106	1.725	1.725	1.725	100	0	11,0	0	28.790	26.600	6,6	6,6
0	808	786	664	97	3	4,4	17	11.190	10.900	6,3	3,6
56	662	651	682	98	2	1,8	-1	9.880	9.310	6,7	6,5
71	819	819	682	100	0	1,7	0	8.980	7.940	8,3	8,0
0	480	480	480	100	0	9,3	0	5.550	5.450	8,6	8,5
0	322	315	241	98	2	7,4	28	4.539	4.470	4,5	-1,2
0	121	104	108	86	14	0,2	0	1.511	1.510	5,6	5,6
149	2.172	1.519	1.486	70	30	3,1	-3	33.900	32.920	4,0	3,2
0	3.066	2.546	2.473	83	17	3,7	-15	32.850	32.130	7,0	6,8
77	1.696	1.213	1.172	72	28	6,3	2	25.410	24.540	2,5	2,2
21	974	748	720	77	23	3,9	2	13.490	13.400	5,6	4,3
46	533	307	385	58	42	4,0	-38	7.010	6.360	5,5	5,3
0	664	548	569	83	17	0,1	0	5.940	5.720	7,1	6,7
13	452	408	263	90	10	4,9	33	5.328	5.320	3,9	1,0
0	410	313	274	76	24	2,0	-18	5.740	5.300	4,6	4,4
30	393	374	309	95	5	1,8	6	5.710	5.290	5,0	4,2
0	405	224	224	55	45	2,6	2	5.530	5.000	3,6	2,7
0	322	220	154	68	32	2,5	5	2.400	2.770	4,7	3,0
28	162	143	144	88	12	1,8	4	2.470	2.300	4,6	3,8
0	198	163	95	83	17	1,7	87	1.930	2.000	1,6	-3,3
1.121	**12.762**	**12.444**	**12.119**	**98**	**2**	**7,1**	**2**	**174.080**	**165.000**	**7,3**	**6,7**
364	**11.446**	**8.726**	**8.269**	**76**	**24**	**3,6**	**-6**	**147.708**	**143.050**	**4,8**	**4,1**
454	**3.075**	**1.589**	**1.404**	**52**	**48**	**2,5**	**5**	**37.107**	**35.430**	**2,9**	**2,5**
0	**11**	**0**	**8**	**0**	**100**	**0,0**	**-1**	**16.210**	**14.430**	**-1,2**	**-1,2**
1.939	**27.294**	**22.759**	**21.800**	**83**	**17**	**5,4**	**-1**	**375.105**	**357.910**	**5,5**	**4,9**

	Baujahr	Letztes Refurbish-ment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitz-verhältnis 2009	Nut-zungsart	Grund-stücks-fläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Frankfurt								
Theodor-Stern-Kai 1, Frankfurt	2002		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	22,8	65,3
Benzstraße 1, Bad Homburg	2005		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,7	14,5
Logistik Center, Cargo City Süd Geb.554, Frankfurt-Flughafen	1998		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Gewerbe/ Logistik	17,7	11,7
Lahnstraße 34-40, Frankfurt	1991		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,5	6,8
Siemensstraße 14, Neu-Isenburg	1993		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,3	6,6
Emil-von-Behring-Straße 8-14, Frankfurt	1996		Value Add	100	Eigentum	Büro	20,6	33,3
Schildkrötstraße 15-19, Mannheim	1994		Value Add	100	Eigentum	Büro	17,0	12,6
ComConCenter, Colmarer Straße 5 + 11, Frankfurt	2003		Value Add	94	Eigentum	Büro	6,1	16,2
Gottlieb-Daimler-Straße 6-10, Mannheim	1973	2006	Value Add	100	Eigentum	Büro	13,1	6,6
Janderstraße 3-6, Mannheim	2002		Value Add	100	Eigentum	Büro	11,0	7,8
Monreposstraße 49, Ludwigsburg	1994		Value Add	100	Eigentum	Büro	3,0	5,4
Core/Core+							**58,1**	**104,8**
Value Add							**70,8**	**82,0**
Workout (income producing)							**18,6**	**19,9**
Workout (non income producing)							**2.304,1**	**20,9**
Summe Frankfurt							**2.451,5**	**227,6**
Stuttgart								
Buschlestraße 1/Herrmannstraße 6/ Reinsburger Straße 19-21, 36, Stuttgart	1900-2006	1990-2006	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	39,5	88,9
Uhlandstraße 2, Stuttgart	1982/1991		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	19,0	51,7
Plieninger Straße 140, Stuttgart	1982	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	46,7	20,9
Core/Core+							**105,1**	**161,5**
Core+							**-**	**-**
Value Add							**-**	**-**
Workout (income producing)							**-**	**-**
Workout (non income producing)							**-**	**-**
Summe Stuttgart							**105,1**	**161,5**
Hamburg								
Großer Burstah 3/Trostbrücke 2, Hamburg	1982		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,8	29,9
Penta Hof, Suhrenkamp 71-77, Hamburg	1999		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,0	24,8
Mittelweg 175-176, Hamburg	1994		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	8,4	14,0
Baumwall 5-7, Hamburg	1982		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,7	11,1
Christoph-Probst-Weg 26-30, Hamburg	1930	2000/2001	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,9	15,6
Heidenkampsweg 99-101, Hamburg	1988-1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,7	18,6
Christoph-Probst-Weg 1-2/ Quartier am Zeughaus, Hamburg	2000		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,5	13,8
Sonninhof, Sonninstraße 24-28, Hamburg	1915	1995-2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,1	20,9

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
543	14.819	11.954	14.369	81	19	11,0	-20	250.000	246.400	5,7	5,5
370	2.953	2.953	3.042	100	0	4,9	4	40.520	39.170	7,9	7,9
0	1.488	1.488	1.488	100	0	19,8	0	16.720	16.500	7,1	7,1
113	751	751	643	100	0	4,7	-30	13.590	12.660	5,1	4,8
74	264	264	66	100	0	1,8	-	8.660	9.020	-0,8	-5,6
551	4.743	2.506	2.408	53	47	1,8	9	70.790	65.620	2,3	1,9
126	1.645	1.407	1.306	85	15	2,7	4	23.110	21.980	6,0	5,5
161	1.877	1.299	1.076	69	31	3,4	12	20.060	19.950	2,6	1,6
275	849	804	799	95	5	2,9	6	20.227	19.650	1,3	1,1
87	1.061	827	744	78	22	1,6	15	14.420	13.520	4,8	4,9
84	479	425	427	89	11	1,6	-13	6.019	5.320	8,4	7,9
1.100	**20.276**	**17.410**	**19.607**	**86**	**14**	**10,3**	**-14**	**329.490**	**323.750**	**5,8**	**5,5**
1.284	**10.655**	**7.269**	**6.760**	**68**	**32**	**2,3**	**7**	**154.626**	**146.040**	**3,2**	**2,8**
257	**2.450**	**1.826**	**1.831**	**75**	**25**	**1,1**	**2**	**29.970**	**26.460**	**6,3**	**5,8**
0	**897**	**897**	**893**	**100**	**0**	**9,3**	**10**	**26.254**	**24.740**	**1,7**	**0,9**
2.641	**34.278**	**27.402**	**29.091**	**80**	**20**	**7,6**	**-7**	**540.339**	**520.990**	**4,9**	**4,5**
592	12.385	11.050	11.699	89	11	10,8	-11	190.470	194.190	5,4	4,4
611	8.175	8.156	8.098	100	0	10,0	0	130.300	131.420	5,9	5,8
0	3.703	3.703	3.703	100	0	4,9	0	55.420	53.590	7,1	7,2
1.203	**24.264**	**22.910**	**23.500**	**94**	**6**	**9,5**	**-6**	**376.190**	**379.200**	**5,8**	**5,3**
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.203	**24.264**	**22.910**	**23.500**	**94**	**6**	**9,5**	**-6**	**376.190**	**379.200**	**5,8**	**5,3**
205	5.487	5.487	5.470	100	0	10,9	1	104.140	102.930	5,0	4,9
347	3.197	3.197	3.195	100	0	10,3	0	45.020	43.910	7,3	6,2
220	3.462	3.462	3.798	100	0	2,0	-1	45.680	42.500	7,3	7,3
73	2.425	2.275	2.269	94	6	2,8	15	43.070	41.580	5,4	5,3
267	2.962	2.333	2.267	79	21	8,1	-5	40.290	38.490	5,7	5,5
124	2.703	2.378	2.343	88	12	3,6	-2	37.720	36.740	5,9	5,8
232	2.072	2.069	2.330	100	0	4,2	-14	36.350	36.020	6,3	6,3
0	2.850	2.820	2.730	99	1	1,9	8	38.680	35.040	7,7	7,3

	Baujahr	Letztes Refurbish-ment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitz-verhältnis 2009	Nut-zungsart	Grund-stücks-fläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Christoph-Probst-Weg 3-4, Hamburg	2005		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,8	13,6
Willy-Brandt-Straße 23, Hamburg	1967		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,9	10,5
Van-der-Smissenstraße 1-2a, Hamburg	1992		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	5,5	7,8
Brandstwiete 19 (Spiegelhaus), Hamburg	1969	2007	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,9	8,9
Channel 9-11, Blohmstr. 10-16, Hamburg	2006		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,6	10,6
Channel Tower, Karnapp 25, Hamburg	2002		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,0	9,2
Osterbrookweg 35-45, Schenefeld	1959		Core/Core+	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	115,6	45,9
Altonaer Poststraße 9-13b, Hamburg	1892	1990er	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,8	8,8
Essener Straße, Gewerbepark Mitte Jungheinrich, Hamburg	2007		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,4	5,4
Channel 1, Harburger Schloßstraße 22b, Hamburg	1998		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,4	3,7
Channel 2, Harburger Schloßstraße 24, Hamburg	1999/2000		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,1	3,7
Palmspeicher, Harburger Schloßstraße 22a, Hamburg	1995		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,3	5,1
Channel 3, Harburger Schloßstraße 26, Hamburg	1999/2000		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,0	3,6
Channel 4, Harburger Schloßstraße 26, Hamburg	1999/2000		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,9	3,5
Willinghusener Weg 5 a-e, Oststeinbek	1990		Core/Core+	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	10,8	6,7
Channel 8, Harburger Schloßstraße 30, Hamburg	2000		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,1	2,6
Friesische Str. 1-9/Rote Str. 2, Flensburg	1984		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,8	3,3
Freundallee 11, Hannover	1987	2005	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,6	3,3
Ludwig-Erhard-Straße 37, Hamburg	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	0,6	1,7
Channel 5-7, Schellerdamm 22-28, Hamburg	1997		Value Add	100	Eigentum	Büro	6,1	14,1
Walkerdamm 1/Hopfenstr. 71, Kiel	1990		Value Add	100	Eigentum	Büro	2,2	4,8
Heidenkampsweg 44-46, Hamburg	1959	1984	Value Add	100	Eigentum	Büro	1,6	4,2
Marktwiete 8-10, Bad Schwartau	1986	2006	Value Add	100	Eigentum	Handel	2,6	2,9
Lademannbogen, Hamburg	1978	1992	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,0	4,1
Schleswiger Straße 103, Gutenbergstraße 20, Mergenthalerstraße, Flensburg	1916/1988; 1960	1988	Value Add	100	Eigentum	Gewerbe/ Logistik	25,5	13,4
Core/Core+							**258,3**	**306,4**
Value Add							**41,1**	**43,5**
Workout (income producing)							**77,3**	**23,9**
Workout (non income producing)							**43,7**	**0,9**
Summe Niederlassung Hamburg							**420,3**	**374,8**

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
219	2.179	1.986	1.804	91	9	2,1	10	35.090	34.420	4,8	4,5
62	1.818	1.818	1.818	100	0	0,5	0	30.240	29.820	6,1	6,3
0	1.766	1.697	1.620	96	4	2,8	1	31.030	29.770	4,3	4,0
81	1.569	1.569	1.569	100	0	0,5	0	25.480	25.220	6,2	5,7
169	1.618	1.618	1.553	100	0	1,7	-2	25.530	22.910	6,6	6,5
32	1.464	1.445	1.430	99	1	1,5	0	22.300	20.790	6,2	5,8
0	1.718	1.718	1.704	100	0	1,9	0	19.410	18.630	11,4	11,1
0	833	782	799	94	6	2,5	-1	12.070	11.040	7,1	6,8
0	681	666	277	98	2	5,2	-	8.530	7.980	2,1	2,1
158	526	523	502	99	1	1,0	-3	7.920	7.210	6,5	6,3
64	508	489	493	96	4	0,7	-1	8.170	6.970	7,0	6,9
32	652	541	545	83	17	0,7	0	7.610	6.780	7,1	6,9
78	531	522	524	98	2	0,7	-1	7.850	6.580	7,4	7,3
45	530	397	337	75	25	2,3	-27	6.930	6.550	5,1	4,1
0	464	461	460	99	1	1,5	0	5.624	5.420	8,6	7,9
12	372	372	358	100	0	2,7	12	5.380	4.960	6,6	6,3
31	366	355	347	97	3	2,1	4	4.848	4.750	7,2	6,8
69	322	322	322	100	0	1,0	0	4.550	4.170	7,1	6,9
14	249	220	190	88	12	3,2	-5	3.470	3.310	4,4	3,1
32	1.882	653	1.323	35	65	0,9	-58	27.240	21.620	5,3	4,6
75	604	349	431	58	42	1,3	-38	7.876	7.130	5,2	5,4
26	493	410	386	83	17	1,5	9	6.910	6.350	6,0	5,5
43	521	460	457	88	12	2,1	-1	6.557	6.180	7,0	6,6
45	340	152	108	45	55	1,1	-	4.637	4.210	2,4	1,8
0	233	233	226	100	0	4,4	2	1.680	1.700	9,3	8,8
2.533	43.325	41.523	41.053	96	4	4,3	0	662.982	634.490	6,2	5,9
221	4.074	2.258	2.930	55	45	1,7	-30	54.901	47.190	5,5	5,0
0	890	884	749	99	1	1,7	1	13.914	12.240	3,7	3,6
16	188	186	635	99	1	0,5	-39	12.951	15.100	4,2	4,1
2.769	48.477	44.850	45.368	93	7	4,1	-2	744.749	709.020	6,0	5,8

Helsinki	Baujahr	Letztes Refurbishment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitzverhältnis 2009	Nutzungsart	Grundstücksfläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Vallilan Toimisto, Satamaradankatu 1, Helsinki	1930 - 1940	1999-2001, 2007-08	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	10,0	13,9
Vilhonkatu 5, Helsinki	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Handel	1,6	6,4
Plaza Forte, Äyritie 12 C, Vantaa	2002		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,0	6,1
Pakkalan Kartanonkoski 3, Vantaa	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,5	7,8
Helsingin Radiokatu 20, Helsinki	1985		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	7,4	10,6
Sörnäisten Rantatie 25, Helsinki	1961	1985, 2009	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,4	2,9
Niittymäenpolku 9, Espoo	1991		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,8	5,1
Pakkalan Kartanonkoski 12, Vantaa	2001		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,0	3,4
Scifin Alfa, Espoo	1991		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,8	4,7
Kilon Timantti, Espoo	1991		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,9	4,0
Vanha Talvitie 11, Helsinki	1919	1991	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	2,8	6,6
Helsingin Latokartanontie 7, Helsinki	1987		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	2,8	3,6
Ykkösseppä Oy, Helsinki	1989		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Sonstiges	3,4	4,6
Niittylänpolku 16, Helsinki	1988		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,7	2,9
Kornetintie 6, Helsinki	1966	1985,1989	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	2,0	3,3
Tapiontuuli, Itätuulentie 1, Espoo	1977	1999	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,1	6,8
Kumpulantie 3, Helsinki	1952	1999	Value Add	100	Eigentum	Büro	2,3	10,9
Sinimäentie 10, Espoo	1989		Value Add	100	Eigentum	Büro	23,4	10,8
Pasilanraitio 5, Helsinki	1984		Value Add	100	Erbbaurecht	Büro	2,1	6,8
Kilon Helmi, Espoo	1991		Value Add	100	Eigentum	Büro	3,7	3,8
Satomalmi, Helsinki	1989		Value Add	100	Eigentum	Büro	2,3	3,4
Pitkänsillankatu 1-3, Kokkola	1887	1990	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,7	6,3
Kiiskinkatu 5, Helsinki	1991		Value Add	100	Erbbaurecht	Büro	3,3	4,2
Kuopion Satama, Kuopio	1940	1985	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,5	5,5
Kirkonkyläntie 3, Helsinki	1949	1987	Value Add	100	Eigentum	Büro	1,0	1,4
Kamppi Parkki, Helsinki			Value Add	5	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0
Core/Core+							**75,0**	**85,9**
Value Add							**48,4**	**59,8**
Workout (income producing)							**11,0**	**13,9**
Workout (non income producing)							**10,0**	**0,0**
Summe Niederlassung Helsinki							**144,5**	**159,6**

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
91	2.169	2.168	2.162	100	0	10,2	0	29.540	25.534	6,8	6,2
40	1.431	1.282	1.389	90	10	1,2	-6	17.736	17.058	6,6	6,5
151	1.618	1.295	1.396	80	20	0,7	-16	18.004	16.630	6,8	6,6
13	1.470	1.280	1.434	87	13	1,5	-12	13.155	12.926	8,7	8,5
65	1.639	1.592	1.575	97	3	1,1	5	12.113	12.276	8,3	7,7
60	547	508	248	93	7	8,5	226	8.408	11.972	0,7	-0,2
46	906	901	898	99	1	0,6	3	7.254	7.278	10,6	10,2
86	714	708	714	99	1	1,5	-2	6.908	6.642	8,6	8,3
61	718	669	702	93	7	1,9	-3	7.256	6.420	8,7	8,5
0	599	461	595	77	23	1,5	-24	5.897	5.214	9,6	9,5
0	708	669	669	94	6	0,6	1	5.226	5.066	7,6	7,2
4	565	532	540	94	6	1,6	-1	3.864	3.699	10,3	9,1
11	470	459	458	98	2	0,7	2	3.453	3.378	9,9	9,8
26	333	332	331	100	0	1,7	3	2.857	2.515	10,9	10,7
11	338	330	310	98	2	0,9	12	2.673	2.424	6,9	6,1
0	997	581	568	58	42	6,5	20	13.098	13.238	3,3	2,9
45	1.324	822	441	62	38	2,3	-38	13.550	12.888	1,5	0,8
8	1.423	996	955	70	30	0,9	17	11.023	10.942	3,4	2,1
62	1.200	1.085	1.083	90	10	1,8	-4	10.289	9.791	3,8	3,4
0	588	476	526	81	19	0,8	1	5.350	4.725	8,5	7,7
31	506	302	468	60	40	1,2	-43	4.290	3.699	4,3	3,2
0	567	499	495	88	12	1,3	18	2.739	2.969	9,1	7,5
44	513	416	416	81	19	0,9	-8	3.172	2.852	8,9	7,9
0	393	313	319	80	20	0,6	-17	2.007	2.012	9,9	9,5
13	209	199	198	95	5	0,6	0	1.549	1.434	9,5	7,8
1.000	78	78	78	100	0	4,0	5	1.253	1.279	5,5	5,5
665	**14.226**	**13.186**	**13.420**	**93**	**7**	**2,9**	**-1**	**144.345**	**139.031**	**7,3**	**6,9**
1.203	**7.798**	**5.767**	**5.548**	**74**	**26**	**1,9**	**-9**	**68.320**	**65.828**	**4,3**	**3,5**
22	**1.597**	**955**	**929**	**60**	**40**	**1,9**	**-38**	**12.743**	**11.422**	**4,9**	**4,2**
0	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**0,0**	**3**	**3.486**	**3.486**	**-0,2**	**-0,2**
1.890	**23.621**	**19.908**	**19.896**	**84**	**16**	**2,6**	**-6**	**228.894**	**219.767**	**6,2**	**5,6**

	Baujahr	Letztes Refurbish-ment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitz-verhältnis 2009	Nut-zungsart	Grund-stücks-fläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
London								
20 St. James's Street, London	1920er	2001	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	0,8	5,1
1 Aldgate, London	1990er		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	0,8	5,2
29 Wellington Street, Glasgow	2009		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,0	7,2
Core/Core+							**2 ,5**	**17,5**
Value Add							**-**	**-**
Workout (income producing)							**-**	**-**
Workout (non income producing)							**-**	**-**
Summe Niederlassung London							**2,5**	**17,5**
München								
Dieselstraße 6, München-Unterföhring	2004		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	42,5	65,5
Fritz-Schäffer-Straße 9, München	1981,1996		Core/Core+	95	Eigentum	Büro	37,9	71,6
Media Works Munich, Rosenheimer-/Anzingerstraße, München	1966/2006	2008	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	39,5	90,6
Dieselstraße 4/Gutenbergstraße 8, München-Unter-föhring (BGU)	1992,1999		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	36,5	65,4
St.-Martin-Straße 76, München	1993		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	30,7	57,4
Werner-von-Siemens-Ring 1-10, Grasbrunn	2001		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	17,1	34,4
Garmischer Straße 2-12/Riedlerstraße 51, München	1985		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,5	22,9
Pontis Haus, Arnulfstraße 25-27, München	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,1	13,7
Fashion Mall (Bronce), Heinrich-Kley-Straße 6, München	2007		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,6	5,7
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (NOP 89-93 - Fraunhofer), Nürnberg	2002		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,7	9,1
NOP 12 - 14, Nürnberg	Ende 1990er		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,6	8,5
Sendlinger-Tor-Platz 5, München	1981		Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	1,4	4,5
Äußere Bayreuther Straße/Thurn und Taxis Straße, (Altbestand und NOP 3-5), Nürnberg	2007		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,0	5,8
Äußere Bayreuther Straße/Thurn und Taxis Straße, (Altbestand und NOP 7-9), Nürnberg	2008		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,0	5,6
Frankenstr. 9, Regensburg	2003		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,9	3,6
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (NOP 16), Nürnberg	1999		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,1	4,5
Einsteinstr. 2, Unterschleißheim	1989		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,4	2,8
Friedenstr. 36 u.38, Kreuzinger Str. 20, 43, 49, Lerchenstr. 19-22, Schwalbenstr. 5, 7, 8, 10, 12, Unterfpaffenhofen	1930-1940		Core/Core+	100	wirtsch. Eigentum	Sonstiges	11,7	1,4
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (NOP 26 - Parkhaus), Nürnberg	1993		Core/Core+	100	Eigentum	Parkhaus	4,1	0,0
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (NOP 24), Nürnberg	1985		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,2	0,5
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (NOP 87 - Kita), Nürnberg	2001		Core/Core+	100	Eigentum	Sonstiges	3,9	0,5
Landsberger Straße 155, München	2000		Value Add	100	Eigentum	Büro	10,7	20,8

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	2.976	2.976	2.610	100	0	2,6	-1	38.895	42.472	5,3	5,3
8	3.244	3.244	3.273	100	0	4,5	-1	37.615	41.292	7,8	7,8
24	2.373	2.373	0	100	0	1,5	-	4.961	31.461	-	-
32	**8.593**	**8.593**	**5.883**	**100**	**0**	**3,0**	**-1**	**81.470**	**115.225**	**6,6**	**6,6**
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
32	**8.593**	**8.593**	**5.883**	**100**	**0**	**3,0**	**-1**	**81.470**	**115.225**	**6,6**	**6,6**
926	11.195	11.195	11.195	100	0	15,0	0	209.810	210.000	5,7	5,7
672	10.270	10.270	10.270	100	0	11,0	0	168.060	166.880	6,1	5,9
0	9.256	8.944	9.214	97	3	2,4	-2	127.070	124.020	7,4	6,6
166	7.026	7.026	7.026	100	0	15,0	0	117.890	117.900	4,6	4,6
1.259	6.831	6.831	6.831	100	0	7,2	0	112.520	109.220	5,9	5,9
625	4.958	4.564	2.727	92	8	6,3	-16	73.910	64.440	5,1	4,7
356	3.273	3.057	2.877	93	7	6,7	2	50.617	47.370	5,9	5,7
156	2.545	2.294	2.026	90	10	3,1	9	38.540	37.970	5,1	3,5
70	1.123	1.091	1.092	97	3	4,0	0	17.550	17.260	6,2	6,2
143	1.193	1.180	1.177	99	1	2,7	-1	16.290	16.730	7,4	6,9
0	997	996	995	100	0	2,0	1	13.550	12.830	8,1	7,4
7	1.024	1.024	1.002	100	0	3,3	9	11.290	10.950	7,0	6,6
0	801	794	794	99	1	3,0	6	11.160	10.600	6,8	6,5
0	790	782	217	99	1	6,8	57	10.490	9.550	0,8	-0,7
47	363	362	360	100	0	6,1	3	5.400	5.420	6,3	6,1
406	480	336	522	70	30	1,4	-29	5.910	5.220	10,3	9,9
38	478	478	478	100	0	3,0	0	5.723	4.850	9,9	9,9
0	87	87	108	100	0	0,2	-7	4.420	4.280	2,3	2,1
404	200	196	196	98	2	0,5	0	2.230	2.140	7,8	7,8
0	46	46	46	100	0	1,0	5	380	350	11,6	11,4
0	18	18	34	100	0	21,7	0	210	210	11,1	9,9
278	3.700	2.721	2.850	74	26	1,0	-17	50.280	46.600	5,5	5,4

	Baujahr	Letztes Refurbish-ment	Investment Profil	IVG-Anteil 2009 in %	Besitz-verhältnis 2009	Nut-zungsart	Grund-stücks-fläche in Tsd. m²	Mietfläche ohne Stellplätze in Tsd. m²
Implerstraße 7-9/Kapellenweg 4-6, München	1973		Value Add	100	Eigentum	Büro	4,6	14,0
Leopoldstraße 236-238, München	1990		Value Add	100	Eigentum	Büro	5,8	10,3
Äußere Bayreuther Str./Thurn und Taxis Str., (Altbestand inkl. Str.), Nürnberg			Value Add	100	Eigentum	Sonstiges	21,4	10,2
Core/Core+							**279,4**	**474,0**
Value Add							**42,5**	**55,3**
Workout (income producing)							**169,2**	**22,6**
Workout (non income producing)							**545,9**	**1,7**
Summe Niederlassung München							**1.037,0**	**553,6**
Paris								
7 Place Vendôme, Paris	1930, 18. Jhdt.		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,5	11,7
20-22 rue Grange Dame Rose, Vélizy-Villacoublay	1992		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	30,5	32,7
186 Avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie, Nanterre	2002		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,4	14,6
47 Rue des Fauvelles, Courbevoie	2003		Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,0	11,0
Core/Core+							40,5	70,0
Value Add							-	-
Workout (income producing)							-	-
Workout (non income producing)							-	-
Summe Niederlassung Paris							**40,5**	**70,0**
Sonstige								
Via Dione Cassio 13, Mailand	1980/1981		Value Add	98	Eigentum	Büro	7,0	8,3
Core/Core+							**0,0**	**0,0**
Value Add							**7,0**	**8,3**
Workout (income producing)							**0,0**	**0,0**
Workout (non income producing)							**0,0**	**0,0**
Summe Sonstige							**7,0**	**8,3**
Gesamt							**5.194**	**2.195**
Core/Core+							**1.023**	**1.502**
Value Add							**440**	**430**
Workout (income producing)							**689**	**240**
Workout (non income producing)							**3.042**	**24**

Stellplätze in Gebäuden in Stück	Sollmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Istmiete in Tsd. €	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmietlaufzeit in Jahren	Miete Like-for-Like in %	Verkehrswerte Q4 2008 in Tsd. €	Verkehrswerte Q4 2009 in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
93	2.189	1.638	1.765	75	25	2,5	-9	29.180	27.470	5,6	5,2
148	1.605	1.125	1.063	70	30	2,1	5	27.030	26.100	3,6	3,5
0	304	304	308	100	0	3,1	-2	1.650	1.960	7,5	7,1
5.275	**62.951**	**61.569**	**59.185**	**98**	**2**	**8,8**	**-1**	**1.003.020**	**978.190**	**5,9**	**5,6**
519	**7.798**	**5.787**	**5.985**	**74**	**26**	**1,8**	**-10**	**108.140**	**102.130**	**5,1**	**4,9**
0	**1.655**	**1.610**	**2.403**	**97**	**3**	**3,6**	**-15**	**35.866**	**34.900**	**4,6**	**3,4**
963	**652**	**640**	**708**	**98**	**2**	**1,6**	**-55**	**80.668**	**74.356**	**-0,5**	**-0,6**
6.757	**73.056**	**69.607**	**68.282**	**95**	**5**	**8,0**	**-3**	**1.227.694**	**1.189.576**	**5,4**	**5,1**
0	8.842	8.564	6.944	97	3	3,9	31	164.251	168.037	3,9	3,9
1.155	6.578	6.578	6.570	100	0	6,9	5	97.239	92.078	7,1	7,1
231	5.156	5.156	5.673	100	0	2,1	-28	100.057	86.074	6,6	6,6
180	2.500	2.500	2.514	100	0	3,0	-4	38.942	36.413	6,9	6,9
1.566	23.076	22.798	21.702	99	1	4,3	1	400.489	382.602	5,6	5,6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.566	**23.076**	**22.798**	**21.702**	**99**	**1**	**4,3**	**1**	**400.489**	**382.602**	**5,6**	**5,6**
53	833	569	516	68	32	1,7	-5	11.700	10.140	3,8	3,1
0	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**0,0**	**-**	**0**	**0**	**-**	**-**
53	**833**	**569**	**516**	**68**	**32**	**1,7**	**-5**	**11.700**	**10.140**	**3,8**	**3,1**
4	**1**	**1**	**36**	**100**	**0**	**0,0**	**-**	**147**	**127**	**6,3**	**6,3**
0	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**0,0**	**-**	**0**	**0**	**-**	**-**
57	**834**	**570**	**552**	**68**	**32**	**1,7**	**-5**	**11.847**	**10.267**	**3,8**	**3,2**
22.434	**308.126**	**278.579**	**274.719**	**90,4**	**9,6**	**6,1**	**-3**	**4.665.073**	**4.527.396**	**5,6**	**5,2**
15.546	**237.450**	**227.603**	**222.964**	**95,9**	**4,1**	**6,9**	**-2**	**3.625.488**	**3.546.842**	**6,0**	**5,7**
4.547	**49.641**	**35.808**	**35.517**	**72,1**	**27,9**	**2,4**	**-6**	**639.215**	**604.078**	**4,5**	**4,0**
1.213	**19.264**	**13.422**	**13.916**	**69,7**	**30,3**	**1,8**	**-4**	**247.067**	**232.439**	**4,5**	**3,7**
1.129	**1.771**	**1.746**	**2.322**	**-**	**-**	**6,6**	**-25**	**153.303**	**144.037**	**0,3**	**-0,2**

Kennzahlen nach EPRA

Portfoliodaten

Investment Property Vermietungsdaten

	Brutto-mietertrag in Mio. €	Netto-mietertrag in Mio. €	Mietfläche in Tsd. m²	Vertragsmiete zum Stichtag* in Mio. €	Marktmiete zum Stichtag in Mio. €	Leerstands-quote in %
Berlin	30,8	23,1	263	19,5	25,8	15,5
Düsseldorf	28,4	22,7	255	20,7	25,5	16,6
Frankfurt	32,1	26,0	228	26,6	34,6	20,1
Stuttgart	25,1	22,3	162	22,5	20,8	5,6
Hamburg	54,2	44,5	375	40,1	46,4	7,5
München	80,5	68,1	554	67,0	72,0	4,7
Total Deutschland	**251,0**	**206,8**	**1.836**	**196,3**	**225,1**	**10,3**
Brüssel	23,1	18,3	104	16,1	18,0	7,1
Helsinki	21,3	14,4	160	19,7	24,8	15,7
London	10,3	8,6	17	6,2	7,9	0,0
Paris	26,6	24,7	70	21,2	22,5	1,2
Mailand/Madrid	11,6	8,4	8	0,5	0,8	31,7
International	**92,9**	**74,4**	**360**	**63,7**	**74,0**	**7,5**
Total Europa	**343,9**	**281,2**	**2.195**	**260,0**	**299,1**	**9,6**

* Exkl. mietfreie Zeiten

Investment Property Bewertungsdaten

	Brutto-kapitalwert in Mio. €	Netto-kapitalwert in Mio. €	Anfangsrendite in %	Marktrendite in %
Berlin	383	369	6,3	6,7
Düsseldorf	370	358	6,4	6,9
Frankfurt	529	521	5,3	6,5
Stuttgart	381	379	6,0	5,5
Hamburg	728	709	6,3	6,4
München	1.205	1.190	5,9	6,0
Total Deutschland	**3.597**	**3.526**	**6,0**	**6,3**
Brüssel	280	273	5,9	6,4
Helsinki	224	220	9,1	11,1
London	121	115	7,5	6,5
Paris	393	383	6,0	5,7
Mailand/Madrid	11	10	5,6	7,5
International	**1.029**	**1.001**	**6,8**	**7,2**
Total Europa	**4.626**	**4.527**	**6,2**	**6,5**

Investment Property Mietvertragsdaten

in Tsd. €	Mietvertragsausläufe					WAULT	
	2010	2011	2012-2014	2015 ff.	unbefristet	bis Option	bis Vertragsende
Berlin	3.517	1.868	7.181	3.768	3.174	2,5	2,6
Düsseldorf	950	2.148	4.468	8.665	4.492	5,4	5,5
Frankfurt	1.474	508	6.213	14.876	3.500	7,6	7,6
Hamburg	6.332	1.858	10.911	7.740	13.214	4,1	4,2
München	5.499	4.047	15.106	38.838	3.466	8,0	8,0
Stuttgart	2	34	3.783	17.961	694	9,5	9,5
Total Deutschland	**17.774**	**10.463**	**47.663**	**91.848**	**28.541**	**6,5**	**6,6**
BeLux	306	1.153	4.003	10.596	0	11,0	11,5
Helsinki	1.188	911	2.601	2.999	11.998	2,6	2,6
London	849	0	5.371	0	0	3,0	3,5
Mailand	31	0	39	40	415	1,7	1,7
Paris	1.223	3.070	10.259	6.602	14	4,3	5,3
Ausland	**3.597**	**5.135**	**22.273**	**20.236**	**12.427**	**5,3**	**5,8**
Summe	**21.371**	**15.598**	**69.935**	**112.084**	**40.968**	**6,1**	**6,3**
Summe in %	**8,2**	**6,0**	**26,9**	**43,1**	**15,8**		

Projektdaten

	Projekt/Objekt	Adresse	Anteil IVG in %	Realisierungsgrad in %	Mietfläche [1] in m²
DE-Paris	Front Office, Asnières	38, Quai Aulagnier, 92600 Asnières-sur-Seine	100	81	23.474
DE-Paris	Rue la Boétie	83, rue La Boétie, 75008 Paris	100	83	3.340
DE-Paris	Route de la Reine	Route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt	100	55	-
DE-Paris	Courbevoie Europe - FDV II	Avenue de l'Europe, 92400 Courbevoie	21	92	-
DE-Paris	Ris-Orangis - FDV II	91330 Ris-Orangis	21	96	-
DE-Paris	Bois Colombes Phase III - FDV II	92100 Bois Colombes	21	64	-
DE-Paris	Suresnes Ph. II - FDV II	Rue Gambetta, Rue Carnot and Rue de Verdun, 92150 Suresnes	21	42	35.943
DE-Berlin	Hackesches Quartier	An der Spandauer Brücke, 10178 Berlin	100	48	31.135
DE-Berlin	Airporthotel Schönefeld (IC Hotel)	Am Seegraben 2, 12529 Schönefeld	100	88	8.457
DE-Frankfurt	artquadrat	Emil-Nolde-Str. 7, 53113 Bonn	100	89	9.750
DE-Frankfurt	Frankfurt Central (Hauptbahnhof 18)	Am Hauptbahnhof 18, 60329 Frankfurt/Main	100	71	10.056
DE-Hamburg	Rödingsmarkt 20	Rödingsmarkt 20, 20459 Hamburg	100	18	3.842
DE-Hamburg	Hermes II	Essener Straße 91, 22419 Hamburg	100	72	9.246
DE-München	Squareparc 2. BA	Lyonel-Feininger-Straße, 80807 München	33	83	10.630
DE-München	Arabella-Park	Arabellastraße 26/28, 81925 München	100	100	-
DE-München	An den Brücken (Landsberger Str.)	Landsberger Str. 84-90 & 94-98, 80339 München	100	87	29.123
DE-München	Olympia Office Tower (Knorr Bremse)	Moosacher Straße 82, 80809 München	50	21	40.596
DE-München	Medienbrücke	Rosenheimerstr. 145 d, 81671 München	100	49	7.767
DE-Airrail	Airrail	Frankfurt/Main	97	55	141.510
DE-Budapest	StefániaPark	Stefánia út 101-103., 1143 Budapest	100	81	5.349
DE-Budapest	Infopark E	Neumann János u. 1./ E, Budapest	100	73	17.000
DE-Warschau	Horizon Plaza	ul. Domaniewska 39a, 02-675 Warschau	100	90	37.729
DE-Warschau	Drukarnia (Galeria Astoria)	ul. Jagiellonska 1,85-067 Bydgoszcz	100	92	10.614
DE-Warschau	Vector (Obozowa)	Ul. Obozowa, Warschau	100	100	-
DE-London	Euston Road (Phase 1 - Melton)	1 Melton Street, London NW1	100	97	3.874
DE-London	Euston Road (Phase 2 - Euston)	194 Euston Road, London NW1	100	97	10.104
DE-London	Broadway 1 (Cowcaddens)	Renfield Street, Glasgow	100	87	11.736
DE-London	Broadway 2 (Cowcaddens)	Renfield Street, Glasgow	100	100	-
				64	**461.274**

[1] Oberirdische und unterirdische Mietfläche
[2] Entwicklungen befinden sich im Verkauf oder in der Rückabwicklung

Klassifizierung	Übergabe Jahr	Vermie-tungsgrad in %	Nutzungsart	Status	Büro in m²	Handel in m²	Wohnen in m²	Lager in m²	Sonstige in m²
kurzfristig	2010	0	Büro	Vermarktung	22.396	-	-	-	1.078
kurzfristig	2010	100	Büro	Vermarktung	2.841	-	-	189	310
langfristig [2)]	-	0	Grundstück	Vermarktung	-	-	-	-	-
Beteiligung [2)]	2010	0	Grundstück	Vermarktung	-	-	-	-	-
Beteiligung [2)]	2010	0	Grundstück	Vermarktung	-	-	-	-	-
Beteiligung [2)]	2010	0	Grundstück	Vermarktung	-	-	-	-	-
Beteiligung	2011	100	Büro	im Bau	31.942	-	-	-	4.001
kurzfristig	2010	75	Büro, Handel	im Bau	25.121	3.923	-	1.300	791
kurzfristig	2010	100	Hotel	im Bau	-	-	-	-	8.457
kurzfristig	2010	100	Büro	Vermarktung	8.689		-	1.061	-
kurzfristig	2010	69	Büro, Handel	im Bau	8.790	1.130	-	106	30
kurzfristig	2010	0	Büro	im Bau	3.389	453	-	-	-
kurzfristig	2010	100	Büro	im Bau	8.350	-	-	896	-
Beteiligung	2011	49	Büro	Vermarktung	10.361	-	-	269	-
langfristig [2)]	2014	0	Grundstück	Planung	-	-	-	-	-
kurzfristig	2010	82	Büro	im Bau	28.099	-	-	832	192
Beteiligung	2013	0	Büro	Planung	38.346	-	-	1.250	1.000
kurzfristig	2010	52	Büro	im Bau	7.167	-	-	600	-
kurzfristig	2011/12/13	57	Büro, Handel	im Bau	94.169	6.045	-	4.356	36.941
kurzfristig	2011	71	Büro	Vermarktung	4.774	227	-	348	-
kurzfristig	2011	64	Büro	Vermarktung	16.015	-	-	800	185
kurzfristig	2010	89	Büro	Vermarktung	32.194	2.923		2.004	608
kurzfristig	2011	86	Handel	Vermarktung	-	10.614	-	-	-
langfristig	2012	0	Grundstück	Planung	-	-	-	-	-
langfristig [2)]	-	0	Grundstück	Vermarktung	3.874	-	-	-	-
langfristig [2)]	-	0	Grundstück	Vermarktung	9.290	-	-	-	814
kurzfristig	2010	100	Büro	Vermarktung	11.722	-	-	15	-
langfristig [2)]	2013	0	Grundstück	Planung	-	-	-	-	-
		63			**367.528**	**25.314**	**-**	**14.025**	**54.406**

NAV-Berechnung

in Mio. €	2009		2008	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		863,8		987,0
Aktive dervative Finanzinstrumente	1,4		38,7	
Passive derivative Finanzinstrumente	125,6	124,2	105,0	66,3
Aktive Steuerabgrenzungen	281,2		367,0	
Passive Steuerabgrenzungen	99,6	-181,6	246,0	-121,0
Diluted EPRA NAV		**806,4**		**932,3**
Anzahl der Aktien in Mio. Stück		126,0		116,0
Diluted EPRA NAV je Aktie in €		**6,40**		8,04
Aktive dervative Finanzinstrumente	-1,4		-38,7	
Passive derivative Finanzinstrumente	-125,6	-124,2	-105,0	-66,3
Finanzverbindlichkeiten	5.339,4		5.599,5	
Fair Value der Finanzverbindlichkeiten	5.191,9	147,5	5.467,8	131,7
Saldo Steuerabgrenzungen	181,6		121,0	
Korrektur zum Fair Value	0,0	181,6	0,0	121,0
Diluted EPRA NNNAV		**1.011,3**		**1.118,7**
Anzahl der Aktien in Mio. Stück		126,0		116,0
Diluted EPRA NNNAV je Aktie in €		**8,03**		**9,64**

EBITDA Berechnung[1)]

gemäß „Ground Rules for the Management of the FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series“, Version 4.2, März 2009

	IVG Gesamt [2)]	Real Estate	Development	Caverns	Institutional Funds	Private Funds
Immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen:						
Nettomieten von IP [3)]	*290,5*	*290,4*	*0,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Nettomieten andere	*22,1*	*13,0*	*9,0*	*0,1*	*0,0*	*0,0*
Gesamt-Nettomieten	312,6	303,4	9,1	0,1	0,0	0,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	40,1	38,4	1,7	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus IP [3)]	-69,9	-69,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettomietertrag (NPI)	**282,8**	**271,9**	**10,8**	**0,1**	**0,0**	**0,0**
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (OOIE):						
Realisierte Marktwertänderungen von IP [3)]	-64,4	-63,6	-0,4	-0,4	0,0	0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	*339,0*	*287,5*	*49,9*	*1,6*	*0,0*	*0,0*
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	*6,6*	*0,0*	*6,6*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb [4)]	*21,1*	*0,0*	*0,0*	*4,8*	*5,2*	*11,1*
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	*74,4*	*0,3*	*0,1*	*11,3*	*59,6*	*3,1*
Übrige Umsatzerlöse	*11,3*	*3,2*	*0,9*	*5,3*	*1,6*	*0,3*
Sonstige betriebliche Erträge	*60,2*	*32,0*	*12,3*	*5,8*	*1,8*	*8,3*
Sonstige Erlöse, einschließlich Gebühren	512,6	323,0	69,8	28,8	68,2	22,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	97,9	-276,0	367,3	6,6	0,0	0,0
Materialaufwand	-423,6	-26,1	-378,0	-13,2	0,0	-6,3
Personalaufwand	-31,3	-0,3	-8,0	-6,2	-11,8	-5,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-154,2	-66,5	-32,0	-11,3	-33,3	-11,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-12,2	-10,7	-1,9	-0,5	0,0	0,9
Beteiligungsergebnis	1,3	2,9	-2,2	0,0	0,2	0,4
Gesamte sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	**-73,9**	**-117,3**	**14,6**	**3,8**	**23,3**	**1,7**
Operativer Ertrag vor Finanzierungskosten und Steuern (EBITDA)	**208,9**	**154,6**	**25,4**	**3,9**	**23,3**	**1,7**
Anteil am Gesamt-EBITDA [2)] in %	**100,0**	**74,0**	**12,2**	**1,9**	**11,2**	**0,8**

1) Basiert auf Zahlen vor Wertänderungen
2) Ohne Zentralbereiche und Konsolidierung
3) IP = Investment Property
4) Segment Caverns um nicht zahlungswirksame Effekte aus Besserungsschein bereinigt

Konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen

zum 31.12.2009 (Teil des geprüften Konzernabschlusses)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
I. Verbundene, konsolidierte Unternehmen [1]					
IVG Polar Oy, Helsinki	100,00	Finnland	370.457	24.799	
IVG Caverns GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.530.183	-	[4]
Suomen Osakaskiinteistöt Oy, Helsinki	100,00	Finnland	10	0	
Polar-Rakennus Oy, Helsinki	100,00	Finnland	2.288	70	
Kilometri Koy, Espoo	100,00	Finnland	25	-9	
Kilon Helmi Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.486	-791	
Kilon Timantti Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.836	-894	
Kornetintie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-188	-440	
Kuopion Satama 4 Koy, Kuopio	100,00	Finnland	1.625	-157	
Kutomotie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.717	-523	
Malmin Kauppatie 8 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.752	-1.168	
Niittylänpolku 16 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.515	-424	
Pakkalan Kartanonkoski 12 Koy (Leija), Vantaa	100,00	Finnland	962	-478	
Pakkalan Kartannnkoski 3 Koy, Vantaa	100,00	Finnland	17.523	-616	
Pasilanraitio 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	9.730	-466	
Plaza Forte Koy, Vantaa	100,00	Finnland	15.815	-1.795	
Pitkänsillankatu 1-3 Koy, Kokkola	100,00	Finnland	291	-32	
Satomalmi Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.657	-605	
Scifin Alfa Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.439	-1.067	
Sinimäentie 10 Koy, Espoo	100,00	Finnland	909	-76	
Sörnäisten Rantatie 25 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	5.645	-1.210	
Tapiontuuli Koy, Espoo	100,00	Finnland	2.079	-350	
Vanha Talvitie 11 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	1.049	-570	
Vilhonkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.504	-805	
IVG Nordostpark VIII GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.488	259	[2]
IVG Investment GmbH & Co. Hamburg XIV - Objekt Essener Bogen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3	-103	[2]
IVG Development Frankfurt Objekt Am Hauptbahnhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	Deutschland	-9.585	-3.252	
IVG Development Frankfurt Objekt Savignystraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	Deutschland	826	128	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn X - Objekt Düsseldorf, Eduard-Schulte-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.074	1.800	[2]

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Development Düsseldorf Objekt Fichtenhain GmbH, Düsseldorf	100,00	Deutschland	2.057	48	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg V - Objekt Ludwig-Erhard-Strasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.580	-611	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Altonaer Poststrasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.490	-387	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IV - Objekt Rödingsmarkt - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-445	-109	2)
IVG Immobilien-Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-162	153	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Hamburg I - Objekt Baumwall KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.029	264	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg II - Objekt Heidenkampsweg 44/46 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.480	-330	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Lahnstraße- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.540	-747	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Heddernheim- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-32.746	-4.670	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Neu-Isenburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.677	-651	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Mannheim, Schildkrötstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.836	-253	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Mannheim, High-Tech-Park II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.337	-377	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin I - Objekt Focus Teleport - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-11.381	-665	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin II - Objekt Tempelhofer Weg 62 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.487	-257	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin III - Objekt Tempelhofer Weg 64 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.768	-344	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin IV - Objekt Am Borsigturm - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.825	-1.148	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Airport Business Center - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.623	-236	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn II - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.507	-866	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8a - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.116	-286	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Bad Homburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.276	-954	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.212	-569	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Bad Homburg, Im Atzelnest 5 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.186	-1.059	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Dreireich-Sprendlingen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-80	-252	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Erkrath - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.033	0	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn II Dortmund, Otto-Hahn-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	209	-81	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn III - Objekt Dortmund, Mart.-Schmeisser-Weg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-305	-365	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Porz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.185	-330	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg - Objekt Hannover, Freundallee - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-914	-89	2)
IVG Asset Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-5.925	-	4)
IVG Pegarino Holding GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.046	-142	2)
IVG Immobilien-Management Holding AG, Bonn	100,00	Deutschland	-257.787	30.361	
IVG Development München Objekt Arabellapark GmbH, München	100,00	Deutschland	129	-95	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Channel 9-11 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-732	-684	2)
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-2.839	-1.494	
OPUS 2 investment Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-10.420	-6.370	
Opus 2 S.à r.l., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-62	-14	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Van-der-Smissen-Straße-KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.626	-609	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Mittelweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-17.071	-501	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Spiegelinsel - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.288	965	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München I - Objekt Sendlinger-Tor-Platz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.859	-27	2)
IVG Development München Objekt Landsberger Straße GmbH, München	100,00	Deutschland	-3.129	5.597	
IVG Investment GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	153.269	-	4)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG, Bonn	5,98	Deutschland	14.521	1.353	2) 3)
MMD Bauträgergesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	256	-	4)
BURG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Ristamos KG, Berlin	96,31	Deutschland	-2.978	-255	2)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glinde - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	1.523	-28	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau VIII - Objekt Bomlitz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.619	-103	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau II - Objekt Dörverden - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.315	4.322	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau III - Objekt Liebenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	8.824	-118	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau IX - Objekt Clausthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.697	-752	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau IV - Objekt Dragahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	15.925	-107	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Liebenau V - Objekt Bremen-Blumenthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	0	117	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn II - Objekt Bad Godesberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.615	67	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München II - Objekt Unterpfaffenhofen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.142	586	2)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XI - Objekt Gravensteinstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	979	53	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München III - Objekt Ottobrunn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	16.692	796	2)
BOTAGRUND Verwaltungs- GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	637	-	4)
IVG Nordostpark I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	217	-17	2)
IVG Nordostpark II GmbH & Co. KG, Bonn	15,17	Deutschland	14.756	-3.516	2) 3)
IVG Nordostpark III GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	754	554	2)
IVG Nordostpark IV GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	635	208	2)
IVG Businesspark Media Works Munich I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.966	-85	2)
IVG Businesspark Media Works Munich II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	12.127	-143	2)
IVG Businesspark vor München II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	13.210	-1.362	2)
IVG Businesspark vor München V GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	10.136	-99	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau X - Objekt Hessisch-Lichtenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	33	-74	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XI - Objekt Lippoldsberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.288	102	2)
IVG Immobilienverwaltung Bonn GmbH & Co. - Objekt Langen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	167	125	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Frankfurt Flughafen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	11.538	883	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XII - Objekt Fienerode - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.648	2.186	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Hohenzollernwerk - KG, Bonn	100,00	Deutschland	50	4.634	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn V - Objekt Homburg/Saar - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-171	-21	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Hannover - KG, Bonn	100,00	Deutschland	7.101	104	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Berlin VIII - Objekt Neue Spreespeicher Cuvryhof - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.537	-79	2)
IVG Businesspark Micropolis Ost Verwaltungs GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	70	-11	2)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XV Objekt - Zanderstr.1 und 3 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	364	-13	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Kassel IX - Objekt Waldau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	8.229	-27	2)
IVG Management GmbH & Co. München XIII - Objekt Leopoldstraße 157 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-660	-1.376	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin II - Objekt Streitstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.928	104	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin V - Objekt Freiheit - KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.174	116	2)
IVG Nordostpark VI GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.168	-724	2)
IVG Management GmbH & Co. Nordbahnhof Berlin KG, Bonn	80,00	Deutschland	1.817	1.081	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Spaldingstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.838	-1.334	2)
IVG Institutional Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	5.377	159	
IVG Management GmbH & Co. München XVII - Objekt Heinrich Kley Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.006	475	2)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glockengießerwall 19 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-507	-53	2)
IVG Development Berlin Objekt Schönefeld I GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	545	6	
IVG Clearing GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	318.963	-	4)
IVG Gewerbeimmobilien 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	575	-	4)
IVG Gewerbeimmobilien 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	665	-	4)
IVG Gewerbeimmobilien 3 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.660	-	4)
IVG Regium Park Krefeld GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.409	-588	
IVG Finsbury GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	21.052	-	4)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Heidenkampsweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.793	1.060	2)
IVG Management GmbH & Co. München XVIII - Objekt Landsberger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.606	-1.354	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Christoph-Probst-Weg . KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.524	2.438	2)
IVG Poland Sp. z o.o.,Warschau	100,00	Polen	-181	-223	
Airrail Center Frankfurt Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.Vermietungs KG, Frankfurt/Main	66,66	Deutschland	-215.542	-129.917	2)
XXTRA Liegenschaften GmbH & Co. KG, Nürnberg	100,00	Deutschland	-278	17	2)
IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-7.189	-614	
Tardis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, München	0,034	Deutschland	-5.358	-864	2) 3)
IVG Management GmbH & Co.München XIX - Objekt Schwabing Leopoldstraße 236 - 238 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.846	-558	2)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XVI Objekt Düsseldorf Redlichstrasse KG, Bonn	100,00	Deutschland	-11.749	-6.911	2)
Bessenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	851	-301	
Molenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	587	-246	
IVG Development France SARL, Paris	100,00	Frankreich	-12	-8	
IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	20.972	-	4)
IVG Netherlands B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	2.270	1.676	
IVG France S.A.S., Paris	100,00	Frankreich	1.532	939	
IVG UK Ltd., London	100,00	Großbritannien	3.770	2.292	
Property Management Gesellschaft mbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	151	14	
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio I - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.853	-2.316	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.724	193	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio III - KG, Bonn	100,00	Deutschland	7.717	308	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio IV - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-22.328	-5.556	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XII Objekte Channel Karnapp/Schellerdamm KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.999	-4.909	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XIII Objekte Channel Harburger Schloßstraße KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.997	-2.554	2)
Stefánia Park Kft., Budapest	100,00	Ungarn	-739	628	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Management GmbH & Co. München XXI - Objekt St. Martin Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-523	2.978	2)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XV - Objekt Köbisdreieck - KG, Bonn	100,00	Deutschland	65.911	-93	2)
IVG Fund Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	328	105	
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIV - Objekt Taubenstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.120	255	2)
IVG Management GmbH & Co. München XX . Objekt Nymphenburger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-11.393	-7.140	2)
IVG Balanced Portfolio Italy GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.091	-4.760	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Am Wehrhahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.080	-342	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn V - Objekt Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-610	-375	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VI - Objekt Düsseldorf, Immermannstraße/Karlstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.669	-136	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VII - Objekt Düsseldorf, Willstätterstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.156	1.527	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VIII - Objekt Köln, Neue Weyerstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-199	-47	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn IX - Objekt Krefeld, Ostwall - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.454	-533	2)
IVG Development GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	16.495	-	4)
IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft mbH, Friedeburg	100,00	Deutschland	267	-	4)
IVG Logistics Holding S.A., Luxemburg	100,00	Luxemburg	866	-4.514	
IVG Development CR s.r.o, Prag	100,00	Tschechische Republik	41	534	
IVG Boulogne - Reine SAS, Paris	100,00	Frankreich	-10.360	2.552	
IVG Austria GmbH, Wien	100,00	Österreich	248	0	
IVG Glasgow Limited Partnership, London	100,00	Großbritannien	-9.393	-7.106	
IVG Deutschland Immobilien GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	103.100	-4.408	
Property Security Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	30.394	-69	
Stodiek Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	32	2	
Stodiek Wohnpark Kaarst GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	489	123	2)
Stodiek ESPANA SA, Madrid	100,00	Spanien	10.786	133	
Stodiek Italia S.r.l., Mailand	99,00	Italien	3.177	-995	
Stodiek Immobiliare S.r.l., Mailand	99,00	Italien	787	53	
Stodiek Inmobiliaria SA, Madrid	100,00	Spanien	1.988	2.473	
Vallilan Toimisto, Oy, Helsinki	100,00	Finnland	17.990	-4.845	
Kirkonkyläntie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-222	-211	
Helsingin Radiokatu Koy, Helsinki	100,00	Finnland	9.215	-676	
Kumpulantie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	11.167	-1.408	
Niittymäenpolku 9 Koy, Espoo	100,00	Finnland	6.187	-320	
Ykkösseppän Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.859	-237	
Kiiskinkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.535	-520	
Helsingin Latokartanontie 7 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.210	-390	
IVG Sweden AB, Stockholm	100,00	Schweden	638	606	
IVG Investments (UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	14.526	-21.429	
Stodiek Beteiligungs I Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	34.544	-31	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
Stodiek Beteiligungs II Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	32.846	-43	
IVG Developments (Melton St) Limited, London	100,00	Großbritannien	-9.182	83	
IVG Developments (Euston) Limited, London	100,00	Großbritannien	-3.075	225	
IVG Finance B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	1.821	-45	
IVG Developments (London & UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	57.551	-1.628	
Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	88	-11	4)
IVG European Real Estate SA, Brüssel	100,00	Belgien	142.248	-14	
IVG European Properties AB, Göteborg	100,00	Schweden	95.025	17.223	
Asticus AB, Göteborg	100,00	Schweden	124.488	18.775	
Asticus Belgium II SNC, Brüssel	100,00	Belgien	507.934	28.756	
Asticus Belgium SNC, Brüssel	100,00	Belgien	462.381	74.213	
Asticus Europe GIE, Brüssel	100,00	Belgien	0	0	
Beaulieu SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.741	-667	
Bolet SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.978	-2.091	
Bonne Odeur SA, Brüssel	100,00	Belgien	322	-673	
Demot SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-233	-138	
Gertrud SA, Brüssel	100,00	Belgien	117.458	-730	
Groenhoek SA, Brüssel	100,00	Belgien	-286	-161	
Immobilière Groenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	12.423	-991	
IVG Brussels SNC, Brüssel	100,00	Belgien	896.615	41.470	
Madou Plaza SA, Brüssel	100,00	Belgien	372.040	224	
Praten SA, Brüssel	100,00	Belgien	116.873	-17	
Spoor SA, Brüssel	100,00	Belgien	8.997	-207	
Svanen SA, Brüssel	100,00	Belgien	-15.197	-6.625	
Valen SA, Brüssel	100,00	Belgien	5.639	-1.202	
Varla SA, Brüssel	100,00	Belgien	982	-292	
Edison SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	-1.892	0	
Thomas SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	3.399	-684	
Aranäs International NV, Amsterdam	100,00	Niederlande	9.795	452	
IVG Immobilière SAS, Paris	100,00	Frankreich	89.096	-19.154	
C:ie Foncière Vendôme, Paris	100,00	Frankreich	112.694	6.558	
IVG Developments (Broadway) Ltd., London	100,00	Großbritannien	20.241	-938	
IVG Asticus (Caxton Hall) Ltd., London	100,00	Großbritannien	14.288	910	
IVG Development (UK) Ltd., London	100,00	Großbritannien	76.514	5.225	
Brooksave Ltd., London	100,00	Großbritannien	3.182	0	
IVG Asticus (Lombard) Ltd., London	100,00	Großbritannien	14.591	-17.107	
IVG Asticus (Aldgate) Ltd., London	100,00	Großbritannien	281	399	
Asticus International AB, Stockholm	100,00	Schweden	74.968	-10	
IVG Fauvelles SAS, Paris	100,00	Frankreich	16.878	-633	
IVG 55 Moorgate GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	14.969	-	4)
Kribus Kft, Budapest	100,00	Ungarn	4.550	3	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Neuss - KG, Bonn	100,00	Deutschland	22.880	1.354	2)
Infopark Fejlesztesi RT, Budapest	100,00	Ungarn	8.486	449	
IVG Hungary Kft., Budapest	100,00	Ungarn	2.256	477	
IVG Pablo Nerruda SAS, Paris	100,00	Frankreich	1.305	-17.465	
IVG Front Office Asniéres SAS, Paris	100,00	Frankreich	-17.603	-997	
IVG Boétie SAS, Paris	100,00	Frankreich	-10.014	-130	
IVG Chocolaterie SAS, Paris	100,00	Frankreich	-3.168	-6.381	
IVG Galilee Velizy, Paris	100,00	Frankreich	30.167	-1.658	
IVG Developpement SAS, Paris	100,00	Frankreich	2.676	-159	
IVG Development Obozowa Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-795	-113	
Infopark E Kft, Budapest	100,00	Ungarn	3.518	445	
IVG Holding Ltd, Malta	100,00	Malta	602.343	28.356	
IVG Finance Ltd, Malta	100,00	Malta	558.156	21.765	
IVG Investments Ltd, Malta	100,00	Malta	962.802	42.533	
IVG Malta Ltd, Malta	100,00	Malta	854.550	-11.878	
Grundbesitz Investitionsgesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	3.584	-2.482	2)
IVG Real Estate Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	26.976	-21.896	
Batipromo S.A., Brüssel	100,00	Belgien	214.216	-40.813	
GELFOND Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Frankfurt - Niederrad Besitz KG, München	94,00	Deutschland	-32.705	-2.414	2)
IVG Spree-Speicher GmbH & Co. KG , Bonn	100,00	Deutschland	10.821	1.163	2)
IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-1.563	-	4)
IVG Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	1.482	-7.748	
IVG Italy s.r.l.; Mailand	100,00	Italien	201	143	
IVG Private Funds Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	Deutschland	704	95	
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege und Denkmalschutz mbH, Berlin	100,00	Deutschland	-962	-19	
IVG Private Funds GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	4.054	-	4)
IVG Private Funds Management GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	2.425	633	
FvH Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Hardenbergstraße 26 - KG, Berlin	98,38	Deutschland	16.371	149	2)
Investitionsgesellschaft Hackescher Markt mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-4.480	-5.657	2)
IVG Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Mailand	100,00	Italien	1.259	-332	
IVG Luxembourg S.à.r.l.	100,00	Luxemburg	416	291	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Berlin V - Objekt Kurfürstendamm Bayerhaus - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.908	403	2)
IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG, Berlin	5,98	Deutschland	12.253	188	2) 3)
actio(plus KG K.u.K. Grundverwaltungs GmbH & Co., Berlin	49,56	Deutschland	19.383	-972	2) 3)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Potsdam - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.277	79	2)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Teltow - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.166	79	2)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Großziethen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.398	549	2)
Johs. Uckermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklung KG, Bonn	92,50	Deutschland	1.416	12	2)
IVG Holland V GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	164	-12	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München II - Objekt Fritz-Schäffer-Straße - KG, Bonn	94,90	Deutschland	181.998	9.245	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG EuroSelect Rue Saint Georges GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	1.976	1.978	2)
IVG EuroSelect Crystal Dèfense SCI, Paris	100,00	Frankreich	33.280	-10.324	
IVG EuroSelect Fonds IV GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-25.014	-5.971	2)
Maciachini Properties srl, Milan, Italy	100,00	Italien	46.136	-26.654	
IVG EuroSelect Achtzehn GmbH & Co. KG	0,02	Deutschland	4.188	-1.170	2) 3)
IVG EuroSelect Fonds XI GmbH & Co. KG	0,005	Deutschland	36.794	115	2) 3)
IVG EuroSelect Fonds Zwanzig GmbH & Co. KG	0,002	Deutschland	55.899	-2.505	2) 3)
II. At equity bewertete Beteiligungen 1)					
Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & o. KG, München	50,00	Deutschland	4.330	2.500	
Frankonia Eurobau Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal	33,33	Deutschland	383	3.840	
IVG Italy Office Fund GmbH & Co.KG., Bonn	38,47	Deutschland	19.770	770	
FDV Venture SA, Luxembourg	30,00	Luxemburg	1.100	2.160	
Real Estate Capital Partners, N.Y.	25,00	Vereinigten Staaten von Amerika	25.616	0	
FDV II Venture SA, Luxemburg	21,17	Luxemburg	55.500	23.000	
FREYA-PIPELINE GmbH & Co. KG, Bonn	60,00	Deutschland	14.860	0	
Rantasarfvik Oy, Helsinki	50,00	Finnland	0	0	
Real Estate Investor Fund s.a.r.l., Luxemburg	50,00	Luxemburg	17.730	1.150	
Greater London Trust, Jersey	50,00	Großbritannien	17.146	6.238	
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	350	-110	
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-17.540	100	
IVG Protect Fonds	20,00	Deutschland	165.700	1.210	

1) Die Werte entsprechen den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Abschlüssen
2) § 264 b HGB
3) Special Purposes Entities (SPE)/Zweckgesellschaften nach SIC 12
4) Ergebnisabführungsvertrag/Verlustübernahme

Konzernbeirat der IVG Immobilien AG

Die IVG Immobilien AG hat zur Unterstützung ihrer Geschäftstätigkeit einen Konzernbeirat eingerichtet. Der Beirat dient unter anderem der Förderung der Kontakte mit in- und ausländischen Unternehmen und Vertretern des öffentlichen Lebens.

Beiratsmitglieder

Stand: 31.12.2009

Dr. Patrick Adenauer
Geschäftsführender Gesellschafter
Bauwens GmbH & Co. KG

Hermann Aukamp
CIO Real Estate
Nordrheinische Ärzteversorgung K.d.ö.R

Dr. Wilhelm Bender
Ehem. Vorstandsvorsitzender
FRAPORT AG

Dr. Burckhard Bergmann
Ehem. Vorsitzender des Vorstands
E.ON Ruhrgas AG

Dr. Ralf Bethke
Vorsitzender des Aufsichtsrats
K+S Aktiengesellschaft

Dirk van den Broeck
Executive Director
Petercam S.A.

Rolf Eckrodt
Aufsichtsratsvorsitzender
Tognum AG

Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender
Patrizia Immobilien AG

Dr. Alexander Erdland
Vorsitzender des Vorstands
Wüstenrot & Württembergische AG

Dr. Michael Fuchs
Mitglied des Deutschen Bundestags
Deutscher Bundestag

Werner Gegenbauer
Aufsichtsratsvorsitzender
Gegenbauer Holding SA & Co. KG

Dr. Gert Haller
Ehem. Chef des Bundespräsidialamts
Bundespräsidialamt

Dr. Rudolf Hanisch
Ehem. Vorstand
Bayerische Landesbank

Jochen Herwig
Mitglied der Vorstände
LVM Versicherungen

Daniel F. Just
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer

Dr. Wolf Klinz
Mitglied des Europäischen Parlaments
Europäisches Parlament

Peter Kobiela
Ehem. Vorstand
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Dr. Stephan Leithner
Head of Global Banking Germany
& Co-Head European M&A
Deutsche Bank AG

Dr. Johannes Ludewig
Executive Director
Community of European Railway and
Infrastructure Companies (CER)

Paul William Marcuse
Head of Global Real Estate
UBS Global Asset Management (UK) Ltd.

Dr. Dirk Matthey

Dr. Jens Odewald
Vorsitzender des Verwaltungsrats
Odewald & Compagnie GmbH

Nicolaas J. M. van Ommen
Mitglied des Aufsichtsrats
IMMOFINANZ AG & IMMOEAST AG

Dr. Klaus Rauscher

F. Christian Ulbrich
CEO EMEA
Jones Lang LaSalle Europe Ltd.

Bernhard Visker
Mitglied des Vorstands
HSH Nordbank AG

Dr. Henning Voscherau
Notar und Bürgermeister a.D.
Notariat am Alstertor

Dr. Theo Waigel
Rechtsanwalt und Bundesminister a.D.
Rechtsanwälte GSK Stockmann & Kollegen

Dr. Ludolf-Georg von Wartenberg

Claus Wisser
WISAG Service Holding GmbH & Co. KG

Glossar

Asset Management Wertorientierte Betreuung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung und Steuerung von Dienstleistern vor Ort.

Assets under Management Wert der von IVG in allen Geschäftsbereichen gemanagten Vermögensgegenstände (Immobilien und Kavernen). Darunter fallen eigene und im Fremdauftrag verwaltete Vermögensgegenstände.

Capital Expenditures (Capex) Investitionen in das Anlagevermögen.

Cash Flow Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens. Der Cashflow gibt den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an.

Compliance Gesamtheit der im Unternehmen getroffenen Maßnahmen zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften mit dem Ziel, interne Regelungen sicherzustellen wie auch gerichtliche bzw. aufsichtsrechtliche Sanktionen sowie finanzielle oder Reputationsschäden zu verhindern.

Compound Annual Growth Rate (CAGR) Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über einen bestimmten Zeitraum.

Core/Core+ Immobilien Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien mit einer sicheren Ertragsgrundlage und geringen Risiken in guten Lagen.

Corporate Governance Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist es, die Aktionärsinteressen zu wahren und eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik zu sichern.

Cost to complete Im Bereich Development steht der Begriff für die in Zukunft noch zu tätigenden Investitionen von laufenden Projektentwicklungen.

Covenants Kreditklauseln oder auch (Neben-)Abreden im Kreditvertrag. Covenants sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kreditvertrages.

Earnings before Interest and Taxes (EBIT) Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

Eigenkapitalquote Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Bei der Berechnung nach Verkehrswerten werden im Gegensatz zur Berechnung nach Buchwerten die stillen Reserven berücksichtigt.

European Puplic Real Estate Association (EPRA) Die EPRA ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobilienaktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt. Zu den zentralen Zielen der EPRA gehören die Förderung, die Entwicklung und die Repräsentation europäischer Immobilien-Kapitalmärkte. In diesem Zusammenhang ist die EPRA bestrebt, „Best-Practice"-Standards hinsichtlich Rechnungslegung, Offenlegung und Corporate Governance zu etablieren.

Exit Yield Geplante Nettomiete im Verhältnis zum geplanten Bruttoverkaufspreis; beschreibt die Rendite eines Objekts für einen potentiellen Käufer.

Fair Value Beschreibt den Zeitwert eines Vermögensgegenstandes. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value für Investment Property wird bei IVG regelmäßig durch externe unabhängige Gutachter ermittelt.

Finance Lease Überlassungsverhältnis, bei dem wirtschaftliche Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Nach IFRS sind langfristige Mietverträge unter bestimmten Kriterien ökonomisch wie ein Verkauf zu berücksichtigen.

Funds From Operations (FFO) Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit beschreibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften.

Gesamt-Investitionskosten (GIK) Im Bereich Development steht der Begriff für die Summe von historisch und zukünftig für ein Projekt anfallenden Bau- und Finanzierungskosten.

Geschlossener Fonds Fondstyp mit begrenztem Ausgabevolumen. Der Verkauf von Anteilen wird eingestellt, wenn das festgesetzte Volumen erreicht ist. Ein Rückkauf der Anteile durch den Initiator ist während der Fondslaufzeit im Normalfall nicht vorgesehen.

Immobilienspezialfonds Besondere Art des offenen Immobilienfonds in Deutschland mit fest stehenden, meist institutionellen Investoren.

International Financial Reporting Standards (IFRS) Internationale Rechnungslegungsvorschriften insbesondere für börsennotierte Unternehmen.

Investment Property (IP) Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden.

Kaverne Unterirdischer Speicherhohlraum zur Lagerung von flüssigen oder gasförmigen Stoffen, u. a. von Erdöl oder Erdgas.

Key Performance Indicators (KPIs) Begriff aus dem Controlling: KPIs sind Kennziffern die für die Beurteilung der Entwicklung zum Beispiel eines Geschäftsbereichs die höchste Aussagekraft haben. KPIs dienen einer sinnvollen Komplexitätsreduktion in der Unternehmenssteuerung.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) US-amerikanisches System zur Klassifizierung nach-haltiger Gebäude. Die Bewertung erfolgt durch eine Punktevergabe für einzelne Kriterien. Die Summe der erreichten Punkte entscheidet über Einordung in folgende Kategorien: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin.

Like-for-like-Vergleich Vergleich von identischen Immobilienbeständen in zwei verschiedenen Betrachtungsjahren. Insbesondere Zu- und Abgänge in Portfolios werden dazu eliminiert.

Loan-To-Value (LTV) Generell wird der LTV definiert als Anteil des Kreditbetrages im Verhältnis zum Verkehrs- oder Marktwert definierter Vermögenswerte.

Marktkapitalisierung Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

Net Asset Value (NAV) Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital eines Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens – das ist im Wesentlichen der Wert unserer Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Net Operating Income (NOI)/NOI-Rendite Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Nettomieten abzüglich immobilienbezogener Kosten, Instandhaltung IP, Marketingaufwand. Die NOI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NOI am investierten Kapital.

Net Rental Income (NRI)/NRI-Rendite Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Istmiete abzüglich Immobilienkosten. Die NRI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NRI am investierten Kapital.

Operatives EBIT Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich der Effekte aus Wertänderungen.

Prime Yield Kennzahl, die die Netto-Anfangsrendite einer Immobilien-Investition in Spitzenlagen ausdrückt. Es wird die Nettomiete in das Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

Refurbishment Fachausdruck für eine grundlegende Modernisierung bis hin zur Sanierung eines Gebäudes.

Sollmiete Sollmiete ergibt sich aus der Summe von Vertragsmiete zuzüglich der Prognose-Miete. Die Prognose-Miete ist der mögliche Jahresmietertrag für die Leerstandsflächen auf Basis der aktuellen Marktmiete.

Stock Options Aktienbezugsrechte. Vergütungsbestandteil für Führungskräfte, der an die Erfüllung bestimmter Leistungskriterien gebunden ist.

Strukturierte Anlagen IVG entwickelt für bestimmte Zielgruppen maßgeschneiderte Anlageprodukte. Dabei werden neben den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen steuerliche und rechtliche Faktoren verknüpft. Sie werden u. a. an Stiftungen und sehr vermögende Privatanleger vertrieben.

Total Return/Total Performance Der Total Return misst die Gesamtrentabilität; er errechnet sich über die Summe aus der NOI-Rendite und der Wertänderungsrendite.

Up-front-Gebühr Gebühr im Fondsbereich, die erfolgsunabhängig zu Beginn einer Geschäftsbeziehung fällig wird.

Value Add Immobilien Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien, die durch Maßnahmen des Asset-Managements (Renovierung, Erweiterung, Vermietung, Marketing etc.) deutlich im Wert gesteigert werden können.

Vermietungsgrad Mieteinnahmen einer Immobilie aus den bestehenden Mietverträgen im Verhältnis zu den Mieteinnahmen, die mit der gesamten Mietfläche dieser Immobilie zu der Marktmiete theoretisch erzielt werden könnten.

Vertragsmiete Die vom Mieter vertraglich geschuldete Miete ohne Nebenkosten.

Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) WAULT gibt die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit des Portfolios an.

Workout Immobilien Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Bei IVG der nicht strategiekonforme Teil der Immobilien. Dieser ist in der Regel zur Veräußerung bestimmt.

Yield on Cost Geplante Nettomiete im Verhältnis zu Gesamtinvestitionskosten; beschreibt die Höhe der Rendite bei Übertragung einer Projektentwicklung in den Eigenbestand.

5-Jahres-Übersicht

in Mio. €	2005	2006 [1]	2007 [1]	2008 [1]	2009 [1]
Umsatz	426,0	446,2	532,4	608,6	838,8
EBIT	242,6	222,9	475,6	-98,6	64,1
Konzernergebnis	110,1	115,1	301,0	-451,7	-158,0
Bilanzsumme	3.686,9	5.053,7	8.241,0	7.875,5	7.393,4
Eigenkapital zu Buchwerten	921,9	1.603,6	2.117,1	1.390,9	1.265,1
Eigenkapitalquote nach Buchwerten in %	24,1	31,7	25,0 [2]	17,7	17,1
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,83	0,89	2,34	-4,18	-1,61
Dividende je Aktie in €	0,38	0,50	0,70	0,00	0,00
Mitarbeiter [3]	**761**	**767**	**637**	**672**	**654**

[1] Bilanzierung nach Fair Value
[2] Dividendenbereinigt
[3] Inkl. Teilzeitkräfte, exkl. Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, z. B. aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten

Kontakt und Finanzkalender

Kontakt

Zentrale
IVG Immobilien AG
Zanderstr. 5-7, 53177 Bonn
Tel. +49 (0) 228 844-0
Fax +49 (0) 228 822-399
www.ivg.de

Media Relations
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
info@ivg.de

Investor Relations
Tel. +49 (0) 228 844-137
Fax +49 (0) 228 844-372
ir@ivg.de

Finanzkalender

25.03.2010	Bilanzpressekonferenz/ Analystenkonferenz/ Veröffentlichung Jahreszahlen 2009
12.05.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2010
20.05.2010	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2009
13.08.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht – 2. Quartal 2010
12.11.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2010
18.05.2011	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2010

Hinweise
Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und dem Online-Geschäftsbericht finden Sie im Internet unter www.ivg.de. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gern schriftlich Informationen zu: info@ivg.de.

In de Tabellen und Grafiken dieses Geschäftsberichts können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auf-treten. Diese sind rundungsbedingt. Bei der Angabe von relativen Veränderungen im Jahresvergleich werden Veränderungen kleiner -100 % nicht ausgewiesen.

Zukunftsgerichtete Aussagen
Der vorliegende Geschäftsbericht der IVG Immobilien AG (IVG) enthält Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements der IVG wider und basieren auf entsprechenden Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass IVG den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum
Herausgeber: Der Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur, Hamburg
Fotografie: Gaby Sommer (Vorstände), IVG Immobilien AG
Stand: März 2010
© IVG Immobilien AG, Bonn

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
www.ivg.de