



Vivacon AG
Geschäftsbericht 2007

vivacon

Konzern-Finanzkennzahlen Vivacon AG

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006	Entwicklung	Entwicklung in %
Beurkundungsvolumen	567,7	571,5	-3,8	-0,7
Umsatzerlöse	193,8	124,4	69,4	+55,8
Gesamtleistung	230,4	221,0	9,4	+4,3
EBIT	82,1	78,5	3,7	+4,6
Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Konzerngewinn)	56,2	45,9	10,3	+22,4
EPS – unverwässert – (in EUR)	2,88	2,38	0,50	+21,0
EPS – verwässert – (in EUR)	2,80	2,27	0,53	+23,3
Investitionen	4,1	52,1	-48,0	-92,1
Anzahl Mitarbeiter (Durchschnitt)	95	61	34	+55,7
Gezeichnetes Kapital	19,8	19,3	0,5	+2,6
Eigenkapital	238,0	183,1	54,9	+30,0
Bilanzsumme	951,7	642,0	309,7	+48,2



Vivacon AG Finanzkalender

Hauptversammlung		20.05.2008
Zwischenbericht	I. Quartal	14.05.2008
Zwischenbericht	II. Quartal	14.08.2008
Zwischenbericht	III. Quartal	13.11.2008

Vivacon AG Repräsentanzen in Deutschland



vivacon

- Köln (Unternehmenssitz)
- Hamburg
- München
- Berlin
- Frankfurt
- Hannover

vivacon

Geschäftsbericht 2007

Inhalt

Grußwort	04
Bericht des Vorstandes	
Investment Management	11
Portfoliohandel	
Asset Management	15
Erbbauszinsen	
Mieteinnahmen	
Asset Management-Dienstleistungen	
Development	17
Denkmalschutzwohnungen	
Philippe Starck Designer-Wohnungen	
Luxuswohnungen	
An unsere Aktionäre	23
Investor Relations	
Bericht des Aufsichtsrates	
Konzernlagebericht	32
Konzernjahresabschluss	59
Impressum	138

Grußwort

Bericht des Vorstandes



Michael Jung

Sprecher des Vorstandes

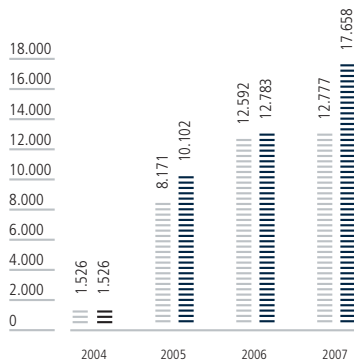
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2007 endete für die Vivacon AG außerordentlich erfolgreich. Mit EUR 56,2 Mio. erzielte das Unternehmen den bislang höchsten Konzerngewinn seiner Historie und konnte an den Erfolg des Vorjahres und den bereits in 2006 realisierten Gewinn von EUR 45,9 Mio. anknüpfen, diesen sogar erneut um 23 % deutlich steigern.

Die bemerkenswerte Unternehmensentwicklung gewinnt in 2007 besondere Bedeutung vor dem Hintergrund eines Kapitalmarktes, der vor allem in der zweiten Jahreshälfte von Turbulenzen aufgrund der amerikanischen Subprime-Krise geprägt war.

Unberührt von den Auswirkungen der Krise baute die Vivacon AG das operative Geschäft konsequent weiter aus. Das Unternehmen erwarb 17.658 Wohnungen und veräußerte 13.157 Einheiten in Portfoliotransaktionen und Direktverkäufen. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen auf über EUR 567,7 Mio., ein erneut hohes Niveau und wichtiger Meilenstein des Unternehmens.

Der Umsatz erreichte EUR 193,8 Mio. nach EUR 124,4 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von circa 56 %. Auch das EBIT erreichte mit EUR 82,1 Mio. einen neuen Höchststand. Der Konzerngewinn wuchs um 22 % auf EUR 56,2 Mio. nach EUR 45,9 Mio. in 2006. Dies spiegelt sich auch im Gewinn pro Aktie wider, der 2007 bei EUR 2,88 im Vergleich zu EUR 2,38 in 2006 lag.



Ankauf- und Verkaufsvolumen in WE

— Verkaufte Wohnungen — Gekaufte Wohnungen

Ein gefragter Partner im Investment Management

Trotz der gestiegenen Transaktionstätigkeiten in 2007 bilden die Vivacon-Aktivitäten derzeit erst einen verhältnismäßig kleinen Teil des gesamten deutschen Marktvolumens ab. So wurden dem Unternehmen allein im vergangenen Jahr rund 2.400 Portfolios mit einem Volumen von etwa 765.000 Wohneinheiten zum Erwerb angeboten. Aus diesem umfangreichen Angebot identifizierte Vivacon nach intensiver Prüfung und stringenter Due Diligence 86 Portfolios mit rund 17.700 Wohnungen zum Ankauf. Das angebotene Marktspektrum ermöglichte eine gezielte Auswahl profitabler Portfolios, die zudem durch das Asset Management optimiert werden.

Die langjährige Erfahrung und ausgewiesene Kompetenz, der unmittelbare Zugang zum deutschen Immobilienmarkt und schließlich ein bundesweites Netzwerk der Vivacon AG sind wichtige Erfolgsgaranten für die angestrebte Unternehmensentwicklung.

■ ■ ■

■ Fokussierung auf nachhaltige Einnahmen

Die Vivacon AG versteht sich nicht nur als Investor in Wohnungsportfolios. Zwischen An- und Verkauf von Beständen erbringt die Gesellschaft eine Vielzahl wertschaffender und wertsteigernder Leistungen:

Ankauf ■ Strukturierung ■ Aufbereitung ■ Due Diligence
Finanzierung ■ Bestandsoptimierung ■ Verkauf

Das Geschäftsmodell zielt auf die Steigerung der Nachhaltigkeit der Einnahmen. Dies bezieht sich vor allem auf langfristig generierte Erbbauzinsen, stabile Wohnungsmieten sowie Einnahmen aus Asset Management-Dienstleistungen. Insbesondere die Erbbauzinsen mit Laufzeiten von bis zu 198 Jahren und einer garantierten Steigerung in Höhe der Inflation garantieren konjunkturunabhängige Ergebnisse über einen extrem langen Zeitraum.

Die jährlichen Erbbauzinsen konnten in 2007 signifikant um rund 51 % von EUR 9,4 Mio. (Ende 2006) auf EUR 14,2 Mio. zum Ende des vergangenen Jahres gesteigert werden.

■ Ausbau der Geschäftsfelder und Personalkapazitäten

Geschäftsfelder 2008

1.	Investment Management
2.	Asset Management
3.	Development

Wachstum und zunehmende Bedeutung wiederkehrender Einnahmen aus Erbbauzinsen und Dienstleistungen waren ausschlaggebend für die Neustrukturierung unserer bisherigen zwei Geschäftsfelder »Institutionelle Investoren« und »Private Investoren« ab dem Geschäftsjahr 2008. So wurde der Bereich Asset Management entsprechend seines mittlerweile signifikanten Umsatzanteils in 2007 als eigenständiger Geschäftsbereich definiert und wird nicht mehr den beiden bestehenden Segmenten zugeordnet.

Die strategische Ausrichtung beruht weiterhin auch auf den Geschäftsfeldern Investment Management (vorher »Institutionelle Investoren«), hier den Aktivitäten des Portfoliohandels, sowie dem Segment Development (vorher »Private Investoren«), das die Kernkompetenzen im Bereich Denkmalimmobilien, Designer- und Luxuswohnungen bündelt.

Im Zuge dieser Neuausrichtung wurden insbesondere die Personalstrukturen angepasst und die Zahl der Mitarbeiter deutlich erhöht – letztlich eine wesentliche Voraussetzung der regionalen Expansion. Die Vivacon AG beschäftigte zum 31.12.2007 über 111 Mitarbeiter an drei Standorten allein in Köln sowie in angegliederten Dependancen in Frankfurt und Berlin. Der Bau des neuen Headquarters im repräsentativen Rheinauhafen Kölns eröffnet die Möglichkeit, die gewachsene Personalkapazität an einem zentralen Standort zu konzentrieren. Der Umzug in die neue Unternehmenszentrale, für deren Entwicklung die Vivacon AG selbst verantwortlich zeichnet, ist für Ende 2008 geplant.

In 2007 eröffnete das Berliner Büro, welches vorrangig die Ankäufe in der Region koordiniert. In Hamburg und München stärkten wir unsere dezentrale Vertriebsstruktur durch neue Mitarbeiter. Eine eigene Repräsentanz der Vivacon AG im Finanzzentrum Frankfurt pflegt unsere Kontakte zu Banken, Investoren, Analysten und Beratern in der Mainmetropole.

■ ■ ■

■ Expansion aller Geschäftsbereiche

Die Ausweitung der Kapazitäten zeigt sich ebenfalls im Privatkundengeschäft. In 2007 starteten wir insgesamt 11 neue Development-Projekte, so viele wie nie zuvor. Darüber hinaus konnten wir unsere Luxuswohnungen der Marke yoo Deutschland erfolgreich etablieren und in 2007 ergänzend ein weiteres Projekt in München gemeinsam mit dem französischen Stardesigner Philippe Starck positionieren. Darüber hinaus wurden zwei weitere Projekte in Düsseldorf und Berlin bereits gesichert.

Die Entwicklung der innovativen Produktlinie renditestarker Studenten-Wohnungen, welche im ersten Quartal 2008 erstmals unter der Bezeichnung »MyStudio« auf dem Markt platziert wurde, ist ein Ergebnis interdisziplinärer Teamstrukturen und der Vivacon-eigenen Kreativität im Hinblick auf die Erschließung neuer, zeitgemäßer Marktsegmente.

■ Wechsel im Management

2007 war auch auf Vorstandsebene ein Jahr geprägt durch Veränderung. Nach 10jähriger Aufbau- und Führungstätigkeit an der Spitze der Vivacon AG wechselte der Firmenmitbegründer und Vorstandsvorsitzende Marc Leffin zum 1. August 2007 in den Aufsichtsrat. Hier begleitet er das Unternehmen in neuer Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender und setzt sich engagiert für die Neupositionierung und Unternehmensentwicklung ein.

Nachdem ich bereits seit 2004 als Finanzvorstand für die Vivacon AG tätig war, wurde mir im August 2007 die Funktion des Vorstandssprechers übertragen.

Ebenfalls Mitte des Jahres 2007 wurde Oliver Priggemeyer als COO neu in den Vorstand berufen. Oliver Priggemeyer, vormals Sprecher der Geschäftsführung der EPM Assetis GmbH, verantwortet bei der Vivacon AG die Bereiche Asset Management, Erbbaurechtskonzepte, Organisation und Personal.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurde Frank Zweigner zum stellvertretenden Mitglied des Vorstandes bestellt. Als langjähriger Leiter des Immobilieneinkaufs der Vivacon AG hat Frank Zweigner erfolgreich und maßgeblich zur positiven Entwicklung des Transaktionsgeschäfts beigetragen. Seine Berufung bedeutet eine weitere Stärkung unserer Kompetenz hinsichtlich der Akquisition attraktiver Immobilienportfolios.

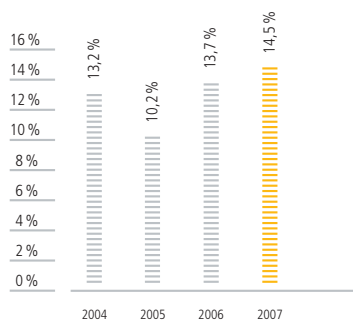
■ ■ ■



■ Beste Perspektiven für 2008

Durch zahlreiche Akquisitionen im zweiten Halbjahr 2007 legte die Vivacon AG einen soliden Grundstock für eine Fortsetzung der Verkaufserfolge auch in 2008. Mehr als 7.100 angekaufte Wohneinheiten stehen als Transaktionsobjekte schon zum Jahresanfang bereit. Davon waren bereits 6.100 Einheiten zum Jahresende im Bestand der Gesellschaft und werden vom Asset Management optimiert. Damit hält das Unternehmen Anfang des laufenden Geschäftsjahres einen wesentlich höheren Wohnungsbestand als noch im Vergleichszeitraum des Vorjahres, als das Volumen bei 2.865 Einheiten lag.

Ein Transaktionsbestand von mehr als 6.100 Wohneinheiten zum Jahresanfang, ein Auftragsvolumen von allein EUR 85,2 Mio. im Denkmalschutzbereich, die zunehmende Erhöhung von wiederkehrenden Erbbauzinsen und mehr als 111 hoch qualifizierte Mitarbeiter in sämtlichen Unternehmensbereichen bieten ausgezeichnete Voraussetzungen und lassen das Management zuversichtlich eine Anknüpfung an das erfolgreiche Jahr 2007 prognostizieren.



Entwicklung EBIT-Marge (in %)

EBIT in Prozent vom Transaktionsvolumen

■ Property Management als wichtiger Baustein der Vivacon-Wertschöpfung

Im Januar 2008 erweiterten wir unsere Geschäftsaktivitäten durch den Erwerb einer 80 %igen Beteiligung an der Curanis Gruppe um den Bereich Property Management. Curanis, einer der größten Immobilienmanager Deutschlands, betreut mehr als 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem verwalteten Marktwert von derzeit rund EUR 4 Mrd. Diese erste Unternehmensakquisition der Vivacon AG als strategisch bedeutender Schritt wird auch die operative Entwicklung in 2008 maßgeblich und positiv beeinflussen.

Zukünftig umfassende Dienstleistungen des Asset und Property Managements erweitern unsere Wertschöpfungskette und bieten institutionellen Investoren Mehrwerte und alle wesentlichen Funktionen aus einer Hand, ohne dass es ihrerseits einer eigenen Infrastruktur bedarf. Die Performance der Vivacon-Portfolios wird hierdurch in 2008 weiter optimiert. Hinzu kommt ein wachsender Anteil an wiederkehrenden Umsätzen und Erträgen aus langfristigen Property Management-Verträgen.

Das Geschäftsjahr 2007 war durch den Ausbau aller Geschäftsbereiche gekennzeichnet sowie ein Jahr bemerkenswerter Erfolge und der wesentlichen Weiterentwicklung der Vivacon AG. Wir sind überzeugt, dass es uns in 2008 gelingen wird, diesen Weg weiterzugehen. Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr außerordentliches Engagement in 2007. Wir danken auch unseren Anteilseignern und Partnern für ihr Vertrauen und die konstruktive Kooperation.

Wir versichern Ihnen, auch in 2008 mit aller Kraft ambitionierte Ziele zu verfolgen und den Erfolgskurs der Vivacon AG erneut zu bestätigen.

Ihr Michael Jung

Michael Jung
Sprecher des Vorstandes





1

Investment Management



Interview
Dr. Katja Popp,
Babcock & Brown, München

Portfolioinvestments

2

Asset Management



Interview
Iris Moderow, Erwerberin einer
Erbpachtwohnung in Salzgitter

Erbbauzinsen

Mieteinnahmen

Asset Management-Dienstleistungen

Vivacon AG

Die Geschäftsbereiche

3.

Development

Interview

Manuela Hanraths, Erwerberin einer yoo-Wohnung in Hamburg

Denkmalschutzwohnungen

Philippe Starck Designer-Wohnungen

Luxuswohnungen



Vivacon AG Investment Management



Dr. Katja Popp

Babcock & Brown, München

Interview

Wie beurteilen Sie den deutschen Markt für Wohnimmobilien?

Seit 2004 entwickelte sich der Markt für deutsche Wohnimmobilien sehr positiv. Die leichte Abkühlung Mitte 2007 beruht weniger auf Überbewertungen, sondern auf den Folgen der Bankenkrise. Hier erwarten wir eine Marktstabilisierung, sobald die Nachwehen der Finanzierungskrise überstanden sind.

Was macht den deutschen Markt für Sie interessant?

Insgesamt gilt, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt wesentlich attraktiver ist als der anderer westeuropäischer Länder. Dort wurden Objekte zum Teil überbewertet. In Deutschland investiert man eher wertsicher und nachhaltig.

Welche Strategie verfolgen Sie mit den erworbenen Portfolios?

Bei den meisten Portfolios verfolgen wir eine mittel- bis langfristige Anlagestrategie. Vereinzelt nutzen wir auch die Möglichkeit, kurzfristig Arrondierungen vorzunehmen.

Unternehmen Sie Maßnahmen zur Wertsteigerung?

Unser Ziel ist es, Portfolios zu erwerben, die einen gewissen Leerstand aufweisen. Dann versuchen wir, die Leerstände zu reduzieren und durch Sanierungen und bauliche Maßnahmen den Instandhaltungstau abzubauen, um ein erhöhtes Mietpotenzial zu realisieren.

Warum haben Sie sich für eine Zusammenarbeit mit der Vivacon AG entschieden?

Vivacon ist in der Lage, Portfolios off-market anzubieten, ohne aufwendige und langwierige Bieterverfahren. Hinzu kommt die Qualität der Vivacon, viele kleine Portfolios zu interessanten großen Angeboten bündeln zu können.

Wie haben Sie die Vivacon AG während der Verkaufsprozesse erlebt?

Die Geschäftsprozesse laufen in einer sehr angenehmen Atmosphäre. Vivacon ist ein verlässlicher Partner mit einer hohen Transaktionssicherheit. Es ist auch sehr positiv, dass Entscheidungen unkompliziert und auf kurzem Weg getroffen werden.

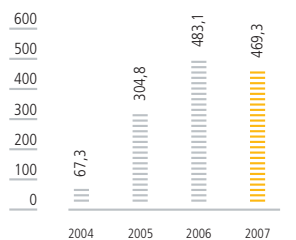
Sie werden also auch zukünftig mit der Vivacon zusammenarbeiten?

Ja, wir sind weiter im Gespräch und halten weitere gemeinsame Projekte für wahrscheinlich.

Vivacon AG

Investment Management

Strategischer Bestandsaufbau



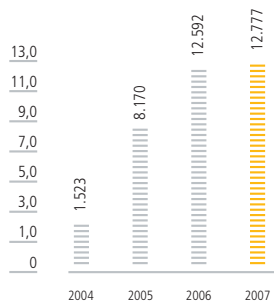
Beurkundungsvolumen

Investment Management (in EUR Mio.)

Auch in 2007 stärkte die Vivacon AG ihre Position als einer der bedeutendsten Transaktionspartner für deutsche Wohnimmobilien. Insgesamt verkaufte das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr rund 12.777 Wohneinheiten mit einem Marktvolumen von etwa EUR 469,3 Mio. So realisierte die Vivacon AG die bislang größten Einzeltransaktionen der bisherigen Firmengeschichte: Bereits zur Jahresmitte gelang die Veräußerung eines Wohnungsportfolios in einer Größenordnung von rund 5.700 Wohn- und Gewerbeinheiten an einen internationalen institutionellen Investor. Die Gesamtfläche dieses Portfolios betrug 356.260 qm und erzielte einen Verkaufswert von EUR 220 Mio. Die hieraus generierten jährlichen Erbbauzinsen liegen bei anfänglich ca. EUR 0,9 Mio.

Im Zuge einer weiteren großen Transaktion am Ende des Geschäftsjahres verkaufte die Vivacon AG ein Portfolio von rund 3.900 Wohn- und Gewerbeinheiten und einer Wohn- und Nutzfläche von 245.000 qm an einen skandinavischen Investor. Das Volumen belief sich auf EUR 180 Mio. Auch diese Transaktion wurde im Wege des Erbbaurechtsmodells realisiert, anfänglich bedeutet dies einen jährlichen Erbbauzins von ca. EUR 1,5 Mio.

Durch die strategische Ankaufspolitik wurde der Wohnungsbestand zum Jahresende auf rund 6.100 Einheiten erhöht. Angekauft wurden bis zum Jahresende sogar über 7.100 Einheiten. Damit bewirtschaftete das Unternehmen zu Jahresbeginn bereits fast die Hälfte des für 2008 geplanten Verkaufsvolumens von 16.000 Wohn- und Gewerbeinheiten. Dieses Transaktionsvolumen bedeutet jedoch gemessen an dem deutschen Markt erst einen relativ kleinen Anteil und dokumentiert ein enormes Wachstumspotenzial. So belief sich das gesamte Transaktionsvolumen der letzten Jahre allein in Deutschland auf einen jährlichen Wert von etwa EUR 140 Mrd. Von diesem Gesamtvolumen deckt die Vivacon AG bislang weniger als 0,4 % ab.



Beurkundete Einheiten

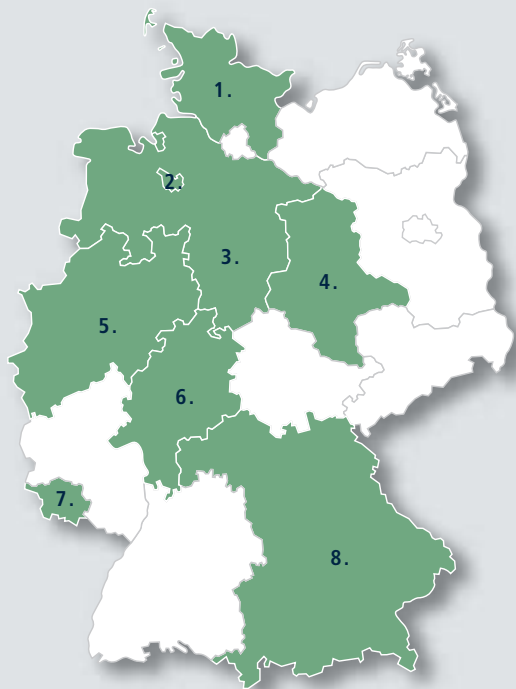
Investment Management (in Tsd.)

Ein attraktives Marktumfeld für Investoren

Unverändert steht auf dem deutschen Markt ein großes Angebot an Wohnimmobilien einer gleichbleibend starken Nachfrage seitens institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland gegenüber. Auch immense Wohnungsbestände der öffentlichen Hand und zahlreicher Wohnungsgenossenschaften sollen mittelfristig privatisiert werden.

Vor allem für langfristig ausgerichtete Investoren bedeuten diese Wohnungsbestände ein solides Investment. Hierfür sprechen nicht allein das im internationalen Vergleich relativ niedrige Preisniveau und ein zugleich anhaltend moderater Zins. Das Risiko eines Preisrückgangs erscheint gering, erzielbare Mietrenditen sind vergleichsweise attraktiv.

Geografische Verteilung der angekauften Portfolios per 31. Dezember 2007



1. Schleswig-Holstein	Einheiten: 269
	qm: 16.895
	Multiplikator: 11,7 x
	Preis/qm: EUR 572

2. Bremen	Einheiten: 211
	qm: 13.133
	Multiplikator: 11,2 x
	Preis/qm: EUR 581

3. Niedersachsen	Einheiten: 2.829
	qm: 160.151
	Multiplikator: 11,1 x
	Preis/qm: EUR 674

4. Sachsen-Anhalt	Einheiten: 298
	qm: 16.626
	Multiplikator: 10,1 x
	Preis/qm: EUR 423

5. Nordrhein-Westfalen	Einheiten: 1.774
	qm: 117.312
	Multiplikator: 11,1 x
	Preis/qm: EUR 572

6. Hessen	Einheiten: 1.278
	qm: 94.875
	Multiplikator: 13,3 x
	Preis/qm: EUR 578

7. Saarland	Einheiten: 235
	qm: 16.136
	Multiplikator: 11,3 x
	Preis/qm: EUR 701

8. Bayern	Einheiten: 261
	qm: 15.702
	Multiplikator: 12,5 x
	Preis/qm: EUR 743

...

Partner und internationale Transaktionsplattform

Aus Sicht institutioneller Investoren sprechen gewichtige Aspekte für eine Kooperation mit der Vivacon AG. Das Unternehmen bietet seinen Partnern einen optimalen Einstieg und attraktive Investitionsmöglichkeiten in den deutschen Immobilienmarkt. Unsere Strategie, gezielt ausgewählte mittlere und große Wohnungsbestände zu maßgeschneiderten Portfolios zu bündeln, schafft besonderen Mehrwert. Dabei orientieren sich unsere Angebote zielgenau an der Nachfrage.

Ein professionelles Management aller relevanten Prozesse entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ermöglicht optimierte Renditen. Beginnend von der Aufbereitung der Portfolios über eine umfassende Due Diligence und die Entwicklung von Finanzierungsszenarien bis hin zu Modernisierung sowie Asset und Property Management leistet die Vivacon AG einen stetigen Wertsteigerungsbeitrag.

Internationale Investoren schätzen seit Jahren unsere Kompetenz und Verlässlichkeit in allen Projektphasen. Die Vivacon AG verfügt über gewachsenes Know-how sowie einen langjährigen Erfahrungsschatz und ermöglicht so attraktive Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit den spezifischen Branchenerfordernissen bestens vertraut.

Das Erbbaurechtskonzept als Differenzierungsmerkmal

Unsere Immobilienportfolios werden in der Regel unter Bestellung des Erbbaurechts veräußert. Als führender deutscher Anbieter dieses Modells sowohl im Privatkundensegment wie auch bei Portfoliotransaktionen ist es uns mittlerweile gelungen, das im Ausland verbreitete und anerkannte Konzept auch im deutschen Markt zu etablieren. Von den einhergehenden finanziellen Vorteilen profitieren zunehmend auch institutionelle Investoren.

Das Erbbaurecht trennt Gebäude und Grundstück rechtlich voneinander. Investoren erwerben lediglich Objekte und daraus resultierende Mietnahmen, das Grundstück verbleibt im Eigentum der Vivacon AG. Dadurch reduziert sich das Finanzierungsvolumen des Investors, da der Grundstücksanteil der Immobilie ausgeklammert wird. Der Erwerber zahlt der Vivacon AG für die Grundstücksüberlassung jährliche Erbbauzinsen mit einer Laufzeit von bis zu 198 Jahren. Der Erbbauzins ist zudem vertraglich an die Inflationsrate gekoppelt. Dies schafft sichere und langfristige Einnahmen zugunsten der Vivacon AG, die mit jeder Transaktion im Erbbaurecht steigen. Zum Ende des Jahres 2007 lag der Wert jährlicher Erbbauzinsen bereits bei rund EUR 14,2 Mio.

...



Portfolio Kaiserslautern



Visualisierung Grazer Damm, Berlin



Portfolio Kaiserslautern



Portfolio Kaiserslautern



Portfolio Kaiserslautern

...

■ Sozialverträgliche Mieterprivatisierung

Für Menschen mit geringerem Einkommen kann das Erbbaurecht eine gute Möglichkeit sein, günstig Wohneigentum zu erwerben. Der Abzug des Grundstücksanteils und eine niedrige monatliche Belastung machen das Erbbaurecht deshalb zu einem interessanten Modell für die Mieterprivatisierung.

Erstmals führte die Vivacon AG in 2007 eine Privatisierungsmaßnahme in eigener Regie durch, eine Maßnahme, die vor allem aufgrund der bemerkenswert sozialverträglichen Rahmenbedingungen auf großes öffentliches Interesse stieß. 126 Wohneinheiten wurden zum Jahresbeginn von der Wohnbau Salzgitter erworben und anschließend sukzessive einzeln und überwiegend an vorherige Mieter veräußert.

Durch die Bestellung des Erbbaurechts war es uns möglich, den Kaufpreis der Wohnungen bei Weiterveräußerung erheblich zu reduzieren. Die Wohnungen wurden den Mietern exklusiv und deutlich unter üblichen Marktkonditionen offeriert. Die Gesamtbelastung der Erwerber durch Finanzierung und Erbbauzins sank sogar unter das Kaltmietniveau. Die Nachfrage der Mieter war entsprechend hoch und in kürzester Zeit sämtlicher Wohnraum veräußert.

Nach erfolgreicher Umsetzung dieses innovativen und in Deutschland bisher einmaligen Privatisierungsmodells veräußerte die Vivacon AG zwei weitere Portfolios mit insgesamt 1.644 Wohnungen aus den Beständen der Wohnbau Salzgitter an Investoren, die sich verpflichteten, die Wohnungen ihrerseits in der skizzierten Weise an die Mieter zu privatisieren.

Diese günstigen Angebote stoßen auf weitere Nachfrage und ermöglichen zudem eine sozialverträgliche Erhöhung der Eigentumsquote. Die Vivacon AG wird in diesem Bereich auch zukünftig innovative Wege gehen und die Möglichkeiten des Erbbaurechts weiterzuentwickeln.



Iris Moderow

Erwerberin einer Erbpachtwohnung

Interview

Sie gehörten zu den ersten Mietern der Wohnanlage in Salzgitter, die Ihre Wohnung als Eigentumswohnung im Erbbaurecht kauften. Wie ist der Kauf damals vonstatten gegangen?

Völlig problemlos. Die Vivacon, der neue Besitzer der Wohnungen, schickte uns per Post ein erstes Kaufangebot. Als das Verkaufsbüro aufgemacht wurde, ging dann eigentlich alles sehr schnell. Bei dem Preis musste ich auch nicht lange nachdenken.

Wie haben Sie die Vivacon AG als Partner erlebt?

Schnell und unkompliziert. Sie haben sich gut um die Abwicklung gekümmert. Das Angebot wurde uns detailliert vorgelegt, und ich kann ja rechnen, da war nichts schöneredet. Keine Frage, dass wir das machen.

Würden Sie erneut eine Wohnung im Erbbaurecht kaufen?

Wie hoch ist Ihre Ersparnis durch dieses Verfahren?

Das Erbbaurecht kannte ich schon von Bekannten. Ich halte es für eine gute Alternative, denn die Ersparnis ist natürlich erheblich. Es ist von Vorteil, dass man die Grundstückssumme nicht aufnehmen muss. Deshalb war der Kaufpreis mit EUR 13.200 ausgesprochen günstig. Als Eigentümer zahlen wir jetzt nur noch Erbpacht und Verwaltungskosten. Wir sparen EUR 250 pro Monat.

Sie haben die Wohnung vor rund einem Dreivierteljahr gekauft. Wie zufrieden sind Sie?

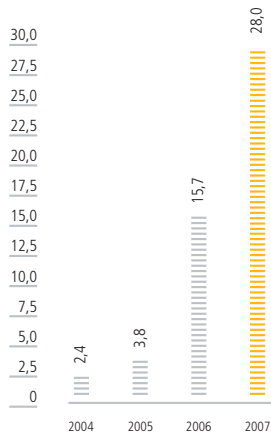
Für das Geld kann man nur zufrieden sein. Wir wohnen schon sehr lange in dieser Wohnung. Nachdem die Kinder aus dem Haus sind, wäre die Wohnung vielleicht für uns zu teuer geworden. So sind wir froh, dass wir hierbleiben können und dass wir Eigentümer sind.

Vivacon AG Asset Management

Steigende Erbbauzinsen und optimierte Mieterträge

Das Ende 2007 neu definierte Geschäftsfeld Asset Management umfasst zum einen das Management der laufenden Erbbauzinsen und das Mietmanagement der von uns gehaltenen Objekte, zum anderen sind hier klassische Asset Management-Dienstleistungen konzentriert.

Zahlreiche Portfoliotransaktionen unter Bestellung des Erbbaurechts waren der wesentliche Grund für den starken Anstieg der jährlichen Erbbauzinseinnahmen um rund 50 % gegenüber dem Vorjahreswert auf EUR 14,2 Mio. zum Ende des Geschäftsjahres 2007. Durch den größeren Wohnungsbestand der Vivacon AG erhöhten sich parallel auch die Mieteinnahmen, die während der Halteperiode der Objekte generiert werden. Gemäß unserem Transaktionsgeschäft werden die Mieteinnahmen durch auf Jahressicht wechselnde Objekte erwirtschaftet. Dennoch sichert die kontinuierliche Akquise neuer Wohneinheiten zur Aufbereitung, Optimierung und Strukturierung einen kontinuierlichen Zufluss an Mieteinnahmen.



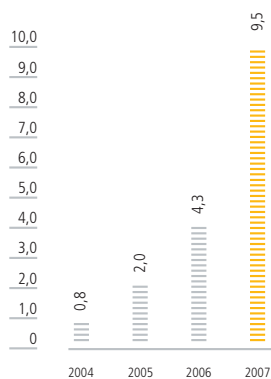
Mieteinnahmen
Asset Management (in EUR Mio.)

Langfristige Wertsteigerung

Der Bereich Asset Management der Vivacon AG wurde im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich und gezielt ausgebaut. Heute arbeitet ein hochqualifiziertes Team erfolgreich an nachhaltigen Wertsteigerungsstrategien und deren Umsetzung für gemanagte Immobilienobjekte. Gewachsene Erfahrung und Kompetenz in den Bereichen Akquise, Finanzierung und Verwaltung von umfangreichen Wohnungsbeständen bilden ein solides Fundament für die perspektivische Entwicklung dieses Bereiches.

Die Vorteile einer Kooperation institutioneller Investoren mit der Vivacon AG beginnen jedoch in weit früheren Prozessphasen, die dem Asset Management vorangehen: So sichern wir unseren Partnern bereits im Zuge der Akquisition eine Option auf hochattraktive Immobilienportfolios interessanter Größenordnungen. Umfangreiche Prüfungs- und Due Dilligence-Dokumentationen unterstützen die Entscheidungsfindung und reduzieren das Investmentrisiko. Bei der Finanzierung profitieren unsere Partner zudem von einem engmaschigen Netzwerk nationaler Kreditinstitute, mit denen wir die langfristige Finanzierung im Sinne unserer Kunden vorverhandeln.

Für die von uns im Asset Management verwalteten Objekte verfolgen wir klare Ziele im Sinne einer werthaltigen Objekt- und stabilen Mietzinsentwicklung, Kosteneffizienz und einem professionellen Property Management.



Erbbauzinseinnahmen
Asset Management (in EUR Mio.)

Erfolgreich am Beispiel: »Berlin Marzahn«

Im November 2006 übernahm die Vivacon AG das Asset Management für 1.253 Wohneinheiten im Berliner Stadtteil Marzahn. Innerhalb nur eines Jahres konnte der wirtschaftliche Wert dieser Immobilie erheblich gesteigert werden – nur ein Beispiel, das unseren operativen Erfolg dokumentiert: So verringerte sich der Leerstand von Oktober 2006 bis November 2007 von 98 vakanten Wohnungen um 70 % auf 28 Einheiten. Der Anteil vermieteter Einheiten erhöhte sich somit von 92,5 % auf 97,8 %. Die jährliche Ist-Miete konnte um 6 % auf EUR 4,1 Mio. optimiert und ausstehende Mietforderungen um 58 % von EUR 158.000 auf EUR 66.000 reduziert werden.



Vivacon AG Development



Manuela Hanraths

Erwerberin einer yoo-Wohnung in Hamburg

Interview

Was waren Ihre Motive, sich eine yoo-Wohnung zu kaufen?

Erstmals aufmerksam auf yoo wurde ich durch eine Zeitungsanzeige. Als ich dann den Showroom in der Hamburger HafenCity betrat, war ich sofort begeistert vom Design und der tollen Lage. Mir war klar: Hier und nirgendwo anders.

yoo bedeutet designorientiertes Wohnen. Wurden Ihre Vorstellungen erfüllt? Wie fühlen Sie sich heute in Ihrer yoo-Wohnung?

Wir fühlen uns sehr wohl. Es ist noch schöner, als wir es uns vorgestellt hatten. Die Wohnanlage ist bis ins Detail durchdacht, das ganze Gebäude ist eine wunderschöne Einheit. Es wurde an nichts gespart: Farbgestaltung, Ausstattung, technische Details – vom Wellnessbereich bis zur Tiefgarage ist alles aufeinander abgestimmt und edel.

Wie haben Sie die Betreuung durch yoo Deutschland erlebt?

Damit waren wir von Anfang an zufrieden. Man hat sich vom Kauf bis zum Einzug hervorragend um uns gekümmert, war für alle Fragen offen und auch unsere Sonderwünsche wurden sofort erledigt. Bis zum Einzug konnten wir noch Änderungen umsetzen.

Haben Sie sich beim Innendesign an den yoo-Wohnstilen orientiert und sich von yoo beraten lassen?

Sehr gut war der Showroom, er gab mir eine Vorstellung von Design und Ausstattung. Wir haben uns jedoch nicht an einer der Designlinien orientiert, sondern haben die Stile kombiniert. Aber auch bei der Umsetzung unserer individuellen Wünsche wurden wir hervorragend beraten.

Sie besitzen mehrere yoo-Wohnungen in Hamburg und München. Was sprach für Sie dafür, in yoo-Immobilien als Kapitalanlage zu investieren?

yoo bietet exklusive Markenwohnungen. Das ist ein Trend mit Zukunft. Yoo ist einfach etwas Besonderes und auch im Ausland verkaufen sich diese Designwohnungen bestens. Man kauft ein tolles Lebensgefühl und ich bin der Überzeugung, dass das, was man selbst gut findet, andere auch gut finden.



Innenansicht Dalberger Hof, Mainz



Villa St. Gertraud, Berlin

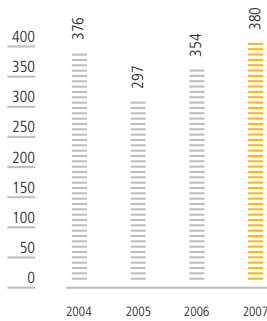


Dalberger Hof, Mainz



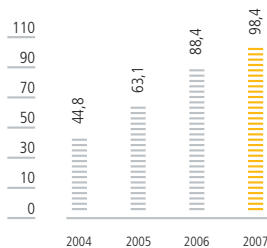
Innenansicht, yoo Hamburg

Vivacon AG Development



Beurkundete Einheiten

Development



Beurkundungsvolumen

Development (in EUR Mio.)

Denkmalschutz, Designer- und Luxuswohnungen

Der Geschäftsbereich Development behandelt den Verkauf aufwendig sanierter Denkmalschutzobjekte an private Kapitalanleger und Eigennutzer sowie den exklusiven Vertrieb der Designer-Apartments unseres Tochterunternehmens yoo Deutschland GmbH. Daneben entwickeln und vertreiben wir Luxuswohnungen an attraktiven Standorten. Als Partner im Drittvertrieb geben wir darüber hinaus lokalen Bauträgern die Möglichkeit, von der bundesweiten Kompetenz der Vivacon AG hinsichtlich Projektentwicklung und -vermarktung zu profitieren.

Hinzu kam in 2007 erstmals die Entwicklung und der Verkauf einer modernen Gewerbeimmobilie: das VD Office Rheinauhafen, Köln, zukünftig repräsentative Unternehmenszentrale der Vivacon AG. Das Objekt wurde noch vor Baubeginn an die AXA Investment Managers Deutschland GmbH veräußert, einem der national größten Gewerbeimmobilieninvestoren.

Hochwertige Wohnungen in historischem Ambiente

Auch für den Denkmalschutzbereich des Unternehmens war 2007 erneut ein erfolgreiches Jahr. Die Vivacon AG ist Deutschlands führender Anbieter individueller Wohnungen in top-modernisierten Denkmalschutzobjekten.

Durch sensible wie aufwendige Sanierung und zeitgemäße architektonische Konzepte verwandelt das Unternehmen erhaltenswerte Bausubstanz in denkmalgeschützte Wohnkultur – sei es in einem Grand Hotel der Jahrhundertwende, einem ehemaligen Berliner Krankenhaus oder einem stilvollen Straßenbahndepot Düsseldorfs.

Das besondere unserer Objekte ist, dass alle Wohnungen an Kapitalanleger und Eigennutzer im Wege des Erbbaurechts verkauft werden. Der günstige Kaufpreis, die ausgezeichnete Rendite und die Steuervorteile der Denkmal-AFA machen Vivacon-Denkmalzuschimmobilien deshalb zu einer lohnenden Investition.



Villa Ottilie, Berlin



Villa St. Gertraudt, Berlin



Grand Hotel, Bad Nauheim



Living 106, Berlin



Villa St. Gertraudt, Berlin



Neuer Garten, Düsseldorf



Hardtberger Gärten, Königstein

■ ■ ■

■ Auszeichnung für Denkmalschutz

Eines unserer Denkmalobjekte, die »Villa St. Gertraudt« in Berlin, wurde 2007 im Wettbewerb »Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2007« mit einer Besonderen Anerkennung ausgezeichnet. Die Vivacon AG ließ das ehemalige Krankenhaus in der Nähe des Potsdamer Platzes im Jahr 2005 hochwertig sanieren und schuf in dem denkmalgeschützten Ambiente rund 100 moderne Eigentumswohnungen mit mehr als 11.000 qm Wohnfläche.

Der Deutsche Bauherrenpreis, vergeben vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten und dem Deutschen Städtetag, honorierte insbesondere die anspruchsvolle und detailgetreue Umwidmung der historischen Bausubstanz in attraktiven Wohnraum – eine große Motivation und Auszeichnung unseres Engagements.

Sie bestätigt unser Konzept, wertvolle Baudenkmäler der Geschichte durch zeitgemäße Nutzungsformen in ihrer Schönheit zu erhalten und zugleich einzigartigen Wohnkomfort zu schaffen.

■ Neue Privatkundenobjekte

Das vergangene Geschäftsjahr bedeutete auch Vertriebsauftakt dreier neuer Denkmalschutzobjekte: Das »Palais am Stadtkai« in Mülheim a. d. Ruhr umfasst 42 Denkmalschutz- und 24 Neubauwohnungen mit einem Gesamtverkaufsvolumen von EUR 16 Mio. Sämtliche Denkmalschutzeinheiten des Mülheimer Objektes wurden bereits veräußert.

Ebenfalls in den Vertrieb gingen die »Kaisergärten« in Leipzig mit 36 Wohnungen und einem Volumen von EUR 6 Mio. sowie der »Geistinger Park« in Hennef mit hier 77 Wohneinheiten und einem Volumen von EUR 17 Mio.

Alle Denkmalschutzimmobilien werden im Erbbaurecht an Kapitalanleger und Eigennutzer vermarktet. Als Entwicklungs- und Vertriebspartner übernahmen wir in 2007 darüber hinaus drei weitere Objekte: Das »Haus Westend« in Bad Neuenahr umfasst 35 Eigentumswohnungen und ein Projektvolumen von EUR 8 Mio.

Im Laufe des dritten Quartals gingen 77 Wohnungen der »Britzer Parkvillen«, Berlin, in den Vertrieb. Das Neubauprojekt »Living 106« wurde ebenfalls im dritten Quartal 2007 auf dem Markt platziert. Für 2008 sind bereits attraktive neue Objekte in Planung, unter anderem im Märkischen Viertel Berlins.

Referenz-Projekte Development

Objekt	Kaufdatum	Zeitraum /	Status	Volumen		T-Euro
		Modernisierung	Plaziert	WE	qm	
■ Gartenstadt am Weinberg, Plauen	Jan. 97	06/97 – 12/98	100 %	288	17.400	20.900
□ Wuhletalterrassen, Berlin-Hellersdorf	Juli 98	01/99 – 12/99	100 %	319	20.900	15.650
■ Stadtwaldstudios, Berlin-Köpenick	Mai 99	04/00 – 12/00	100 %	176	6.960	6.750
□ Historische BMW-Siedlung, Eisenach	Jan. 00	08/00 – 12/01	100 %	319	21.972	29.200
■ Kontorhaus Remberti, Bremen	Sept. 00	09/02 – 11/04	92 %	82	9.465	13.900
□ Gartenstadt Kreuzkampe, Hannover, I. BA	Aug. 01	06/02 – 06/04	100 %	355	20.076	27.600
■ Gartenstadt Kreuzkampe, Hannover, II. BA	Aug. 01	04/03 – 10/04	98 %	386	20.126	28.480
□ GRAND LIVING, Bad Nauheim	Feb. 03	09/03 – 12/04	100 %	121	11.025	24.280
■ Hochpfortenhaus, Köln	Juli 03	07/04 – 05/05	100 %	50	3.954	12.480
□ Belgische Häuser, Köln	»Drittvertrieb«	04/04 – 03/05	100 %	56	4.200	9.500
■ Wohnanlage Kamen	Sept. 03	keine Modernisierung	100 %	249	11.850	8.400
□ Villa St. Gertraud, Berlin	Nov. 03	10/04 – 11/05	100 %	109	9.600	20.600
■ Arkadien, Wesel	»Drittvertrieb«	01/05 – 12/05	100 %	74	5.400	9.100
□ Hardtberger Gärten, Königstein	Sept. 04	08/05 – 12/06	95 %	68	5.200	16.000
■ Villa Ottilie, Berlin	Okt. 04	04/06 – 03/07	100 %	46	4.800	12.500
□ Sommerhaus am Stadtpark, Fürth	Apr. 05	01/06 – 12/06	100 %	74	5.500	10.700
■ Neuer Garten, Düsseldorf	Okt. 05	07/06 – 12/07	100 %	200	12.700	32.800
□ Sportpark Apartments, Köln-Junkersdorf	Okt. 05	keine Modernisierung	10 %	309	9.700	21.060
■ Dalmannkai (yoo), Hamburg	Nov. 05	01/06 – 12/07	100 %	63	7.700	39.900
□ yoo München	Juni 06	07/07 – 12/08	72 %	69	10.200	58.900
■ Wilde 13, Düsseldorf	Apr. 06	01/07 – 12/07	100 %	79	5.500	13.400
□ Wilde 13 Townhäuser, Düsseldorf	Apr. 06	01/07 – 12/07	41 %	22	3.600	7.100
■ Kloster Geistingen, Hennef	»Drittvertrieb«	12/06 – 12/07	100 %	57	4.400	9.400
□ Am Karlsbad, Berlin	Sept. 06	06/07 – 06/08	100 %	108	7.100	20.800
■ Palais-am-Stadtkai, Mühlheim	Jan. 07	Denkmal 12/07 – 12/08 Neubau 06/08 – 06/09	64 %	65	6.200	16.300
□ Kaisergärten Gohlis, Leipzig	»Drittvertrieb«	12/07 – 12/08	38 %	36	3.200	6.500
■ Geistinger Park – 1. BA, Hennef	März 07	12/07 – 12/08	40 %	74	7.090	17.700
□ Haus Westend, Bad Neuenahr	»Drittvertrieb«	03/08 – 04/09	49 %	35	3.240	7.700
■ Britzer Parkvillen, Berlin	»Drittvertrieb«	03/08 – 06/09	17 %	77	6.840	17.000
□ Living 106, Berlin	»Drittvertrieb«	06/08 – 09/09	41 %	65	5.320	19.600

Vivacon AG Development

■ ■ ■

■ yoo – Wohnungen mit Designerimage

Äußerst erfolgreich verlief der Verkauf unserer Objekte der Marke yoo. Hier lag das Beurkundungsvolumen der 50 platzierten Wohnungen bei EUR 37,8 Mio. Die yoo Deutschland GmbH ist ein Joint Venture mit yoo Ltd., der Londoner Immobilien-Entwicklungsgesellschaft des Designers Philippe Starck und des Projektentwicklers John Hitchcox. yoo Deutschland hält die Exklusivlizenz für Bau und Vermarktung von Philippe Starck Immobilien bundesweit.

Philippe Starck gestaltet weltweit yoo-Wohnungen seit 1999. In Hongkong, Miami, Sydney, London und an anderen Standorten verwirklichte der französische Designer bereits seine innovative Idee eines kreativen und designorientierten Wohn- und Lebensraums. Seit 2003 bringt Vivacon das Erfolgskonzept exklusiv nach Deutschland.

Philippe Starck, einer der erfolgreichsten Designer weltweit, schafft in von ihm gestalteten Luxuswohnungen durch verschiedene Designstile eine unvergleichliche Lebens- und Wohnwelt. Das erste gemeinsam mit Philippe Starck verwirklichte Objekt, der »Dalmannkai« in der Hamburger HafenCity, war innerhalb nur kurzer Zeit verkauft und wurde in 2007 bezugsfertig abgeschlossen. Ein weiterer Erfolg ist die zweite yoo-Immobilie Deutschlands in der »Thalkirchner Straße« Münchens. 69 Luxuswohnungen mit einem Verkaufsvolumen von EUR 59 Mio. waren zum Jahresende 2007 bereits zu über 70 % beurkundet.

Der große Erfolg der Kooperation mit Philippe Starck bestätigt uns in der Fortführung dieses in Deutschland einzigartigen Wohnkonzeptes. Für 2008 ist der Projektstart neuer yoo-Immobilien geplant. An der »Schlossuferresidenz« in Düsseldorf werden 55 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von EUR 51 Mio. entstehen. Auch in Berlin wird das Unternehmen dann erstmals ein yoo-Objekt realisieren: Das Wohnensemble »Am Zirkus« mit 120 Einheiten und einem Marktwert von EUR 75 Mio.

■ Innovative Produktlinie »Vivacon-Rendite«

Die neuen »Rendite-Wohnungen« der Vivacon AG bieten dem Käufer eine hohe Verzinsung und langfristige Einnahmesicherheit. Maßgeschneiderte Komfort-Apartments in deutschen Großstädten für klar definierte Zielgruppen.

Auch im Development entwickelt die Vivacon AG zukunftsweisende Produkte und erschließt neue Zielgruppen. Unter dem Namen »Vivacon-Rendite« bietet das Unternehmen 2008 Eigentumswohnungen mit einer Bruttomietrendite von rund 6 % an. Das Angebot komplett ausgestatteter Wohnungen richtet sich an Studenten, Manager und Senioren und ist optimal auf die jeweiligen Anforderungen der Zielgruppe abgestimmt.

Das erste Objekt wird unter dem Namen »MyStudio« am Hochschulstandort Bonn realisiert. In einem bestehenden Gebäude werden 60 top-modernisierte Apartments mit insgesamt 1.580 qm Wohnfläche entstehen. Komfortable Gemeinschaftsflächen, Sauna- und Fitnessbereiche runden das Angebot am Standort Bonn ab. Das Projektvolumen beläuft sich auf EUR 4,6 Mio.



Vivacon AG Finanzierung



Michael Kohl, Postbank Firmenkunden AG

Dirk Ley, Postbank Firmenkunden AG

Interview

Die amerikanische Subprime- und Bankenkrise führte auch für die Vivacon AG zu Kurs-Turbulenzen. Waren diese Auswirkungen auf den deutschen Markt gerechtfertigt?

Das amerikanische Subprimegeschäft und der deutsche Immobilienmarkt sind nicht vergleichbar. Dennoch gab es in Deutschland und weltweit eine Art Sippenhaftung. Banken- und Immobiliertitel haben unter der Thematik gelitten, auch wenn sie nicht unmittelbar mit der Krise zu tun hatten. Auch die Kursabschläge bei der Vivacon waren von dieser allgemeinen Verunsicherung geprägt.

Welche Entwicklungen erwarten Sie bei Portfolio-Investitionen in deutsche Wohnimmobilien? Wie hat sich der Markt in den letzten Jahren verändert? Nach unserer Einschätzung werden wir verstärkt Transaktionen mittlerer

Größe bis maximal EUR 300 Mio. sehen. Hierbei richtet sich der Blick der Investoren zunehmend auf längerfristige Anlagestrategien. Investoren treten immer häufiger als mittelfristige Bestandhalter auf und achten auf Wertsteigerung durch aktives Asset Management. Durch den starken Ausbau des Asset Management hat sich die Vivacon gut aufgestellt und hat sich ein Standbein mit sicherem Cashflow geschaffen.

Neben dem Portfoliohandel ist die Postbank AG auch im Bauträgergeschäft ein wichtiger Partner der Vivacon. Wie bewerten Sie diese Kooperation? Durchgängig erfreulich. Vivacon gelingt es in der Regel, gute Produkte auszuwählen und zu vermarkten. Hier hat Vivacon eine attraktive Nische gefunden und arbeitet mit hoher Professionalität. Das zeigt sich auch bei yoo Deutschland.

Sie sprechen den Erfolg unserer Philippe Starck-Objekte an.

Ja. Vivacon hat mit yoo eine hochwertige Immobilienmarke in Deutschland geschaffen. Davon profitieren letztlich auch wir. Vivacon gelingt es zunehmend, abseits vom Massengeschäft attraktive Zielgruppen anzusprechen. Das sieht man auch am Erfolg der Objekte im Denkmalschutzbereich.

Wie bewerten Sie insgesamt Ihre bisherige Zusammenarbeit mit der Vivacon AG?

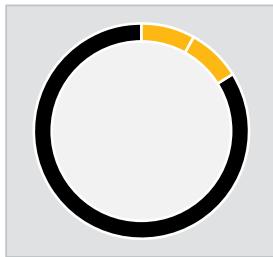
Sehr positiv. Wir erleben die Vivacon AG als einen zuverlässigen Geschäftspartner mit schnellen und flexiblen Entscheidungswegen. Die Geschäftsprozesse sind gut vorbereitet und werden zügig umgesetzt. Die Zusammenarbeit mit dem Management ist geprägt von Vertrauen und Professionalität.

An unsere Aktionäre

Investor Relations

▣ Volatile Aktienmärkte

Mit der Kursentwicklung der Vivacon-Aktie in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2007 können wir nicht zufrieden sein. Auch die Vivacon AG musste sich den Turbulenzen, hervorgerufen durch die amerikanische Subprime-Krise, stellen. Nachdem sich der Kurs bis zur Mitte des Jahres sehr erfreulich entwickelte und einen Zuwachs von +18 % verzeichnete, setzte im weiteren Jahresverlauf ein starker Kursrückgang ein. Diese Entwicklung steht in keinem Verhältnis zu dem operativen Geschäft des Unternehmens, sondern spiegelt die negativen Börseneinflüsse der amerikanischen Banken- und Immobilienkrise wider.



■ Marc Leffin	7,97 %
■ Timo Herbrand	7,62 %
■ Free Float	84,41 %

Volatile Märkte und die Auswirkungen der amerikanischen Subprime-Krise beeinflussten den Kurs der Vivacon-Aktie in 2007. Der wirtschaftliche Erfolg der Vivacon AG ist jedoch ungebrochen. Wachstum und Erfolg prägten das Geschäftsjahr.

Fast alle nationalen Immobiliengesellschaften wurden durch die Nervosität der Kapitalmärkte und von den damit einhergehenden Kurseinbrüchen in Mitleidenschaft gezogen. Die Vivacon AG fokussiert sich auf den Markt deutscher Wohnimmobilien und ist weder auf dem amerikanischen Immobilien- noch dem US-Finanzmarkt tätig. Auch die Ursachen und Auswirkungen der Krise lassen sich nicht 1:1 auf den deutschen Markt übertragen.

Die wirtschaftliche Situation der Vivacon AG ist ausgezeichnet, die zahlreichen positiven Meldungen des Jahres 2007 dokumentierten deutlich den anhaltend großen operativen Erfolg des Unternehmens. Die Kursturbulenzen der Vivacon-Aktie stehen daher in keinem Zusammenhang mit dem Wert und langjährigen Erfolg des Unternehmens.

▣ Transparenz durch Information

Vor dem Hintergrund der unruhigen Kapitalmärkte sind kontinuierliche IR-Aktivitäten von immenser Bedeutung für uns. So war 2007 geprägt von einer intensiven Kommunikation mit Investoren.

Auf 19 Konferenzen in den weltweit wichtigsten Finanzzentren wurden 120 Investoren über das Geschäftsmodell und aktuelle Entwicklungen der Vivacon AG informiert.

Hinzu kamen 6 internationale Roadshows sowie zahlreiche Telefonkonferenzen und die selbstverständliche Bereitschaft zu Einzelgesprächen.

IR-KONTAKT:

Sven Annutsch

Tel.: + 49 2 21- 130 56 21-630

Fax: + 49 2 21- 130 56 21-950

Sven.Annutsch@vivacon.de

Vivacon-Aktien Referenz-Daten

WKN/ISIN: 604891/DE0006048911

BÖRSENKÜRZEL: VIA

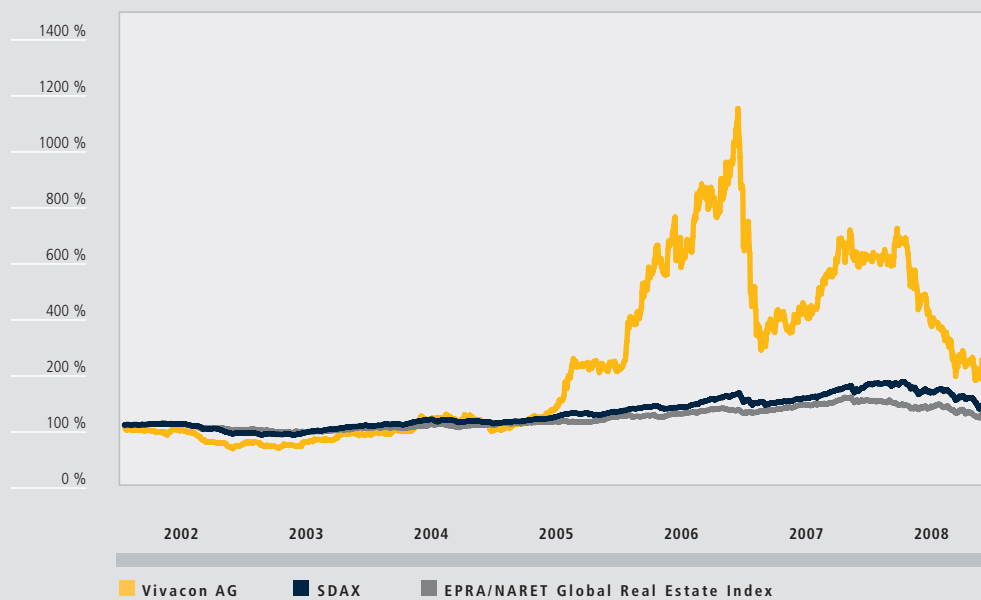
BÖRSENPLÄTZE: Frankfurt, Stuttgart, München, Düsseldorf, Hamburg, Berlin

MARKTSEGMENT: Prime Standard/Regulierter Markt

**INDEX-
ZUGEHÖRIGKEITEN:** SDAX, FTSE EPRA/NAREIT Index

ERSTNOTIZ: 21.12.2001

Vivacon AG im Vergleich mit SDAX und EPRA in den Jahren 2002 bis heute



An unsere Aktionäre Investor Relations

■ ■ ■

■ Analysten bescheinigen hohes Potenzial

Analysten sehen erhebliches Kurspotenzial von bis zu EUR 30 für die Vivacon-Aktie aufgrund des soliden Geschäftsmodells und des langjährigen operativen Erfolgs des Unternehmens.

Drei weitere Bankhäuser haben 2007 das Coverage der Vivacon AG aufgenommen: Die West LB, Viscardi Securities und Merrill Lynch.

Zahlreiche Einschätzungen der Fachpresse bestätigen die operative Kompetenz und die Zukunftsorientierung des Unternehmens. Trotz der Kursrückschläge des vergangenen Jahres sehen Analysten für die Vivacon AG mehrheitlich Kursziele weit über EUR 20, einzelne Einschätzungen sogar über EUR 30.

Die Vivacon AG wird auch in 2008 an die intensive Kommunikation mit Investoren anknüpfen und gewohnt umfassend informieren.

Optimal aufgestellt blickt das Unternehmen überzeugt positiv in die Zukunft.

Mit einer Beruhigung der Kapitalmärkte und der prognostizierten Jahresentwicklung unseres Unternehmens sehen wir ausgezeichnete Chancen für eine angemessene Erholung unseres Aktienkurses.

■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich des Konzernabschlusses der Vivacon AG für das Geschäftsjahr 2007

»Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.«

An unsere Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrates



Marc Leffin

Aufsichtsratsvorsitzender

SUPERVISORY BOARD

Marc Leffin, Aufsichtsratsvorsitzender

Prof. Dr. Horst Gräf, Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Ulrich Höller, Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Eckhard Rodemer

Erwin Walter Graebner

Dr. Carsten Vier

Der Aufsichtsrat der Vivacon AG hat im Berichtsjahr 2007 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung sowie die ihm nach den anerkannten Empfehlungen des Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich intensiv mit der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und Entwicklung des Unternehmens befasst, den Vorstand bei der Leitung regelmäßig beraten und die Geschäftsführung überwacht.

Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2007

Es haben sechs planmäßige Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Der Aufsichtsrat hat über diese Aufsichtsratsitzungen hinaus zeitlich drängende Angelegenheiten in Telefonkonferenzen beraten und die zwischen den planmäßigen Sitzungen notwendigen Aufsichtsratsentscheidungen im Umlaufverfahren schriftlich getroffen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen und Telefonkonferenzen ständig Kontakt mit dem Vorstand gehalten, sich in weiteren Besprechungen vom Vorstand über alle wichtigen Ereignisse, die für die Lage und Entwicklung des Unternehmens und die Vorbereitung der Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrates von Bedeutung waren, unterrichten lassen und die Mitglieder des Aufsichtsrates über das Ergebnis informiert.



Gegenstand jeder Beratung war die aktuelle Geschäftssituation und -entwicklung, die strategische Unternehmensausrichtung, die Planung für das Geschäftsjahr 2007, personelle Veränderungen sowie die Genehmigung von Projekten. Im Mittelpunkt der Beratungen zur Unternehmensplanung stand dabei der Ausbau der erreichten Marktposition im Bereich Investment Management, die Sicherung der marktführenden Position im Bereich Development (Denkmal und Design), der Ausbau des Asset Managements und die Etablierung des Erbbaurecht-Geschäftsmodells im Bereich Öffentliche Institutionen und Industrieunternehmen. Dabei hat der Aufsichtsrat seine Beratungen und Prüfungen ständig auch auf die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens, die Liquiditätslage und -planung sowie auf das Risikoprofil und das Risikomanagement fokussiert.

In der ersten und zweiten Sitzung des Aufsichtsrates im Februar und März 2007 standen der Jahresabschluss 2006 sowie die konkrete Zielplanung und Unternehmensstrategie für das Jahr 2007 im Mittelpunkt der Beratungen.

Auf der Sitzung im Mai 2007 hat der Aufsichtsrat nach Evaluierung des Verlaufs des ersten Quartals 2007 die weitere operative Planung für das laufende Geschäftsjahr mit Blick auch auf die sich abzeichnende negative Entwicklung an den internationalen Kapitalmärkten im Zuge der US-Subprime-Krise eingehend geprüft und beraten.

In den weiteren Sitzungen vom August, Oktober und Dezember 2007 hat sich der Aufsichtsrat besonders intensiv mit den Auswirkungen der amerikanischen Hypothekenkrise auf die Bankbeziehungen der Gesellschaft, die negative Entwicklung des Aktienmarktes und die daraus notwendigen geschäfts- und unternehmenspolitischen Entscheidungen der Vivacon AG zur Absicherung des geplanten Jahresergebnisses befasst.

Der Aufsichtsrat hat in seiner vierten Sitzung im August 2007 seine innere Organisation den geänderten und gewachsenen Anforderungen an die Überwachungs- und Beratungsstrukturen angepasst. Gleichzeitig mit dem Wechsel im Vorsitz hat der Aufsichtsrat durch die Wahl von zwei Stellvertretern seine Führungsebene breiter abgesichert. Herr Marc Leffin hat den Vorsitz im Aufsichtsrat von Herrn Prof. Dr. Horst Gräf übernommen. Herr Prof. Dr. Horst Gräf und Herr Ulrich Höller sind stellvertretende Vorsitzende. Außerdem hat der Aufsichtsrat zur effizienteren Wahrnehmung seiner Aufgaben neben dem Investitions- und Akquisitionsausschuss auch einen Prüfungsausschuss eingerichtet.

Die Beratung in der Oktobersitzung 2007 galt vor dem Hintergrund der Kapitalmarktentwicklung der Kontrolle der Ergebnisse der Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres 2007 sowie der Finanzplanung.

In der sechsten Aufsichtsratsitzung vom Dezember 2007 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Wertung der Entwicklung der ersten neun Monate 2007, der Planung für die Jahre 2008 bis 2010 sowie der strategischen Erweiterung des Asset Managements durch die Übernahme der Curanis Holding GmbH.

Intensive Arbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrates

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates sind mit jeweils drei Aufsichtsratsmitgliedern fachgerecht besetzt. In die Arbeit des Investitions- und Akquisitionsausschusses sind Aufsichtsräte mit besonderer unternehmerischer Entscheidungskompetenz, in den Prüfungsausschuss die Aufsichtsräte mit besonderer Erfahrung in der Praxis des Prüfungs-, Bilanz- und Rechnungswesens berufen worden. Entsprechend der Zielsetzung der Ziffer 5.2. des Deutschen Corporate Governance Kodex ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates nicht Mitglied des Prüfungsausschusses, sondern des Investitions- und Akquisitionsausschusses. Mitglieder des Investitions- und Akquisitionsausschusses sind Herr Marc Leffin (Vorsitzender), Herr Erwin Walter Graebner und Herr Ulrich Höller. Dem Prüfungsausschuss gehören Herr Prof. Dr. Horst Gräf (Vorsitzender), Herr Eckhard Rodemer sowie Herr Dr. Carsten Vier an. Soweit gesetzlich zulässig, sind Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrates auf die Ausschüsse übertragen worden.

Der Investitions- und Akquisitionsausschuss entscheidet einstimmig und abschließend über Investitionen und Transaktionen mit einem Finanzvolumen ab EUR 20 Mio. bis zu EUR 75 Mio. Damit wird den durch die spezifischen Bedingungen des Immobilienmarktes geprägten und gebotenen eiligeren Entscheidungsabläufen im Unternehmen zeitnah und flexibel Rechnung getragen.

An unsere Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrates



Der Ausschuss hat im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen von zwei Telefonkonferenzen und vier schriftlichen Umlaufverfahren über 12 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 162 Mio. entschieden. Der Aufsichtsrat ist über die Beschlüsse des Ausschusses und deren Begründungen in den Aufsichtsratssitzungen und sofern geboten zwischenzeitlich schriftlich oder in Telefonbesprechungen unterrichtet worden und hat die Tätigkeit des Ausschusses in seine Beratungen und Prüfungen einbezogen.

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Aufsichtsrat bei der Aufsicht über die Rechnungslegung, das Risikomanagement, die Compliance, die erforderliche Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat hat in einer Geschäftsordnung Befugnisse und Verantwortlichkeiten, Informationen und Verfahren des Prüfungsausschusses im Einzelnen festgelegt. Der Prüfungsausschuss hat seit seiner Gründung in August 2007 zwei ordentliche Sitzungen durchgeführt. Er hat die Quartalsergebnisse und -berichte erörtert, dabei die erfolgten und geplanten Transaktionen einer kritischer Prüfung und Bewertung unterzogen, sich über die Liquiditätslage und Liquiditätsplanung unterrichten lassen, den Vorstand beraten, mit dem Wirtschaftsprüfer die Abschlussprüfung 2007 vorbereitet und über die Ergebnisse seiner Arbeit im Aufsichtsrat berichtet.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der operativen Geschäftsentwicklung, der Vertriebsabläufe, der Liquiditätslage und -planung sowie der Risiken und des Risikomanagements schriftlich und mündlich informiert. Er hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Auf der Grundlage der durch zeitnahe und umfassende Information geprägten Kooperation mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Er hat die Weiterentwicklung der Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und gemeinsam mit dem Vorstand eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Diese ist den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Auch hat der Aufsichtsrat die Effizienz seiner eigenen Beratungs- und Überwachungstätigkeit überprüft. Der Arbeit der Vivacon AG liegen die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Fassung zugrunde.

Jahres- und Konzernabschluss ausführlich erörtert

Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zur Prüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sowie der Prüfungsbericht zur Prüfung des Konzernabschlusses nach IFRS haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Vorstand hat bei der Aufstellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses einen Betrag von EUR 17.646.086,17 vorab in die Gewinnrücklagen eingestellt, sodass sich im handelsrechtlichen Jahresabschluss 2007 ein Bilanzgewinn von EUR 17.646.086,17 ergibt.

■ ■ ■

Die im IFRS-Konzernabschluss dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird als aussagekräftiger eingeschätzt als die Darstellung im handelsrechtlichen Jahresabschluss. Die Abweichungen zwischen dem handelsrechtlichen Eigenkapital und dem Eigenkapital nach IFRS haben sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere durch die weitere Akkumulierung von Erbbaugrundstücken und die abweichend vom deutschen Handelsrecht nach IFRS vorzunehmende Verkehrsbewertung der Erbbaugrundstücke weiter erhöht. Die Umsatzrealisierung der Sanierungsobjekte nach IFRS erfolgte auch zum 31. Dezember 2007 nach IAS 18.

Der Abschlussprüfer war in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 10. und 17. März 2008 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrates am 27. März 2008 und der Telefonkonferenz des Aufsichtsrates am 09. April 2008 betreffend den handelsrechtlichen Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss nach IFRS zugegen. Er berichtete ausführlich über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Das Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen und erhebt nach eigenen Prüfungen von Jahresabschluss, Lagebericht, Konzernabschluss und Konzernlagebericht keine Einwendungen. Das Gremium hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss am 27. März 2008 sowie den Konzernabschluss nach IFRS am 9. April 2008 gebilligt. Der handelsrechtliche Jahresabschluss ist damit festgestellt. Darüber hinaus schließen wir uns dem Vorschlag des Vorstandes an, einen Betrag von EUR 7.723.068,67 auf neue Rechnung vorzutragen und der Hauptversammlung die Auszahlung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den außergewöhnlichen persönlichen Einsatz in einem besonders schwierigen Geschäftsjahr und den daraus resultierenden Erfolg.

Köln, im April 2008



Marc Leffin
Vorsitzender

Geschäftsbericht 2007
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers:

Wir haben den von der Vivacon AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 3. April 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Lützeler
Wirtschaftsprüfer

Schlöder
Wirtschaftsprüfer

Geschäftsbericht 2007
Konzern-Lagebericht

A

Rahmenbedingungen, Gesamtwirtschaftliche Lage, Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Lage der Gesellschaft

a) Struktur und Geschäftstätigkeit des Vivacon-Konzerns

Die börsennotierte Vivacon AG mit Sitz in Köln ist die Muttergesellschaft des Vivacon-Konzerns, der zum 31. Dezember 2007 insgesamt 283 Gesellschaften umfasst.

Die Geschäftstätigkeit des Vivacon-Konzerns gliedert sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Erwerb und Verwaltung eigener Erbbaurechtsgrundstücke
- Handel von Wohnimmobilienbeständen
- Asset Management sowie andere Immobiliendienstleistungen für Dritte
- Vermietung eigener Immobilienbestände
- Bauträgergeschäft im Bereich denkmalstanierter Wohnimmobilien sowie Designerimmobilien

Der Immobilienbesitz einschließlich der Erbbaurechtsgrundstücke und das Bauträgergeschäft sind in der Regel in rechtlich selbständigen Gesellschaften strukturiert.

Die Vivacon AG als Konzernobergesellschaft fungiert im Vivacon-Konzern als Holding-Gesellschaft, in der des Weiteren operative Tätigkeiten, insbesondere in den Bereichen Erbbaurechtsgrundstücksmanagement, Portfoliohandel sowie Strukturierung des Bauträgergeschäftes, organisatorisch angesiedelt sind.

b) Gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2007 lag mit 2,5 % im Rahmen der zu Jahresbeginn geäußerten Erwartungen der Bundesregierung und renommierter Wirtschaftsforschungsinstitute. Die wirtschaftliche Dynamik hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr, in dem ein Wachstum von 2,8 % erwirtschaftet wurde, geringfügig verlangsamt. Die Wachstumsimpulse für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2007 kamen insbesondere aus dem Ausland sowie aus der anziehenden inländischen Investitionsgüternachfrage. Die inländische private Konsumgüternachfrage wies im Gegensatz zum Vorjahr keine positive Entwicklungstendenz auf und setzte damit die seit Jahren zu beobachtende schwache inländische Konsumnachfrage fort. Insbesondere Vorzieheffekte aufgrund der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Umsatzsteuererhöhung führten zu einem Rückgang um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Außenhandel präsentierte sich weiterhin sehr dynamisch: Das Volumen der Exporte hat sich im Vergleich zu 2006 weiterhin positiv entwickelt. Die deutsche Exportindustrie konnte insgesamt trotz der Aufwertung des Euro insbesondere gegenüber dem US-Dollar ihre Wettbewerbsfähigkeit weiter verbessern. Der Ausfuhranstieg verlangsamte sich jedoch von 12,5 % in 2006 auf 8,3 % in 2007. Die Abhängigkeit der deutschen Wirtschaft vom Export und damit von der Entwicklung der Weltwirtschaft hält damit unverändert an.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2007 positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2007 nach ersten Berechnungen um 649.000 Personen (1,7 %) auf 39,7 Mio. im Jahresdurchschnitt nach einem Anstieg von 0,6 % im Jahr 2006. Zur positiven Entwicklung der Erwerbstätigkeit im Jahr 2007 hat insbesondere die anhaltend gute konjunkturelle Lage beigetragen. Ferner spielten die sehr milde Witterung zu Beginn des Jahres 2007 sowie das Ende 2006 eingeführte Saison-Kurzarbeitergeld eine Rolle. Im Ergebnis halten die Wachstumsimpulse auf den deutschen Arbeitsmarkt sowie die Neustrukturierung des deutschen Arbeitsmarktes weiter an und werden auch in 2008 trotz der partiellen Rücknahme einzelner Reformvorhaben positive Auswirkungen zeigen. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2007 nach der Abgrenzung der Bundesanstalt für Arbeit 10,8 % nach 11,7 % im Vorjahr.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte sind in 2007 um 2,7 % gestiegen nach einem Anstieg in 2006 von 1,7 %. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen in 2007 um 2,3 % nach einem Anstieg von 2,0 % in 2006. Bei der Sparquote war mit 10,9 % in 2007 gegenüber 10,6 % in 2006 ein Anstieg zu verzeichnen.

Die gesamtstaatliche Defizitquote wurde in 2007 insbesondere aufgrund der Effekte der Mehrwertsteuererhöhung weiter gesenkt. Durch die Verstärkung des Konsolidierungskurses im Jahr 2008 soll die öffentliche Neuverschuldung weiter zurückgeführt werden.

Die zu Beginn des Jahres prognostizierte weitere Expansion der deutschen Wirtschaft hat in 2007 insgesamt stattgefunden. Die weltwirtschaftliche Dynamik hat sich trotz der Fortsetzung des Energiepreisanstiegs im vergangenen Jahr bei gleichzeitiger monetärer Straffung insbesondere in Europa als robust erwiesen. Auch hat die Krise an den internationalen Finanzmärkten, ausgelöst durch die Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Realwirtschaft in 2007.

Aktuelle Schätzungen internationaler Organisationen gehen auch für das Jahr 2008 von einem weiterhin soliden Wachstum der Weltwirtschaft von 3,4 % aus. Der Rückgang gegenüber 2007 von 0,3 Prozentpunkten reflektiert insbesondere die Unsicherheiten an den Finanzmärkten nach den erheblichen Abschreibungen bei Großbanken auf Kredite an Hypothekenschuldner mit geringer Bonität und deren Auswirkungen auf das US-amerikanische Wirtschaftswachstum. Die sogenannte Subprime-Krise droht auf die US-amerikanische Realwirtschaft überzuspringen. Akzentuiert wird die Rezessionsgefahr in den USA durch den anhaltenden Verfall des US-Dollars gegenüber allen wesentlichen bedeutenden Währungen.

Für 2008 erwartet das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie vor diesem volkswirtschaftlichen Hintergrund eine Erhöhung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von ca. 2,0 %. Die Bundesregierung rechnet mit einer weiteren Verringerung der Arbeitslosenzahl um rund 300.000.

Die positive Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für 2008 ist natürlich – wie jede Vorhersage – mit Unsicherheit und Risiken behaftet. Besondere Risiken betreffen gegenwärtig die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die Realwirtschaft. Insbesondere eine Rezession der US-Wirtschaft, ausgelöst durch eine Verminderung der Ausgaben der amerikanischen Konsumenten, könnte zu einer Abschwächung der weltwirtschaftlichen Dynamik führen. Aufgrund der weiterhin vorhandenen starken Abhängigkeit von der Entwicklung der Weltkonjunktur würde dies die deutsche Wirtschaft wahrscheinlich besonders hart treffen.

Auch werden die längerfristig bestehenden globalen Ungleichgewichte, insbesondere die Entwicklung des Haushalts- und Leistungsbilanzdefizits in den USA, sich nach Einschätzung internationaler Organisationen nicht wesentlich vermindern. Sollte die Nachhaltigkeit dieser Situation an den Finanzmärkten in Frage gestellt werden und die Leitzinspolitik der US-Zentralbank zu einer weiteren Schwächung des US-Dollar gegenüber den wesentlichen Leitwährungen der Weltwirtschaft führen, könnte hieraus die Gefahr einer massiven Kapitalumschichtung mit entsprechend abrupten Wechselkurs- und Zinsanpassungen entstehen. Zusammen mit der Korrektur möglicher spekulativer Übertreibungen im Immobiliensektor in einigen Ländern könnte dies zu einer erheblichen Belastung der weltwirtschaftlichen Dynamik führen.

c) Branchensituation

Die Lage auf den Beschaffungs- und Absatzmärkten im Bauträgergeschäft der Vivacon AG wird im Wesentlichen durch die Entwicklung der Bauinvestitionen sowie durch die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten beschrieben.

Im Jahre 2007 erhöhten sich die Bauinvestitionen nach ersten Schätzungen des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie um 4,0 % nach einem Anstieg von 3,0 % im Jahr 2006 und setzten sich damit im zweiten Jahr von der langfristigen negativen Entwicklung des Bauhauptgewerbes in Deutschland ab. Für 2008 wird eine Zunahme des nominalen Umsatzes im Bauhauptgewerbe von 3,0 % bei einer Baupreissteigerung von 2,0 % bis 2,5 % für möglich erachtet. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind weiterhin der Gewerbebau sowie der öffentliche Bau. Der Wohnungsbau hat sich auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Die Spätfolgen der Sonderkonjunktur in 2006, hervorgerufen durch die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie Vorzieheffekte im Zuge der Erhöhung der Umsatzsteuersätze zum 1. Januar 2007, führen weiterhin zu einer Stagnation in diesem Teilsegment. Insgesamt rechnet der Hauptverband der deutschen Bauindustrie ab 2008 jedoch mit einer Wachstumspause, da der bisherige Wachstumsmotor, der Gewerbebau, beginnend ab 2009 keine deutlichen Wachstumsimpulse zeigen wird.

Die Anzahl der fertiggestellten Einheiten im Wohnungsbau hat sich nach ersten Berechnungen in 2007 nicht wesentlich gegenüber dem Stand im Vorjahr von ca. 250.000 Einheiten verändert. Aufgrund der Zunahme der Haushalte in Deutschland sowie der Erhöhung der Wohnfläche je Person ist dieses Niveau im Wohnungsbau zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung langfristig nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird mit einem Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Wohnungsbereich, insbesondere in den Ballungszentren gerechnet.

Die steuerrechtlichen Rahmendaten für das Segment Denkmalsanierung haben sich in 2008 durch das Anwendungsschreiben zu § 15b EStG vom Juli 2007 konkretisiert. Dieses Schreiben bestätigt die Steuerstundungseffekte, die bei Erwerb einer denkmalgeschützten Wohneinheit für den Erwerber wirksam werden. Die Vivacon AG erwartet auch weiterhin als Folge dieser Konkretisierung der Steuerschädlichkeit von Steuersparmodellen im Geschäftsfeld »Einzelvermarktung Wohnimmobilien« deutliche positive Impulse. Aufgrund der weitgehenden Abschaffung von anderen Möglichkeiten der Verrechnung von Verlusten in der Anfangsphase der Investition, insbesondere bei geschlossenen, steuerbegünstigten Fondskonstruktionen, dürfte die Attraktivität von Investitionen in Denkmalimmobilien im Vergleich zu Alternativinvestitionen zunehmen. Die Vivacon AG sieht sich deshalb mit den von ihr angebotenen Denkmalwohnimmobilien für private Investoren in diesem Marktsegment weiterhin gut positioniert. Einer möglichen zukünftigen Reduzierung oder sogar Abschaffung der steuerlichen Förderung von Investitionen in Denkmäler begegnet die Vivacon AG durch die bereits erfolgte und weiter zunehmende Diversifizierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Eine Reduzierung oder sogar Abschaffung der Förderung von Investitionen in Denkmalimmobilien halten wir mittelfristig allerdings für unwahrscheinlich.

Das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien in Deutschland (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Bauland) hat sich nach einer ersten Prognose um EUR 2,5 Mrd. auf EUR 94,6 Mrd. erhöht. Seit dem Sommer 2007 ist jedoch eine Zurückhaltung bei großen Transaktionen (Volumen größer EUR 500 Mio.) festzustellen. Der für die Vivacon AG bestimmende Markt (Transaktionsgröße von EUR 100 bis EUR 250 Mio.) zeigt sich nach den Erkenntnissen der Gesellschaft im Zuge des Verkaufs eines umfangreichen Immobilienportfolios im vierten Quartal 2007 dennoch relativ robust. Angesichts der fortschreitenden Gesundung der deutschen Wirtschaft und der Zurückhaltung im Wohnungsneubau – mit der Folge steigender Mieten und Preise – besteht weiterhin ein großes Interesse am deutschen Wohnungsimmobiliemarkt.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind auch weiterhin von einer zunehmenden Regionalisierung geprägt. Wohnungsempfängen in einzelnen prosperierenden Ballungsräumen stehen hohe Leerstände in einigen wenigen, strukturell schwachen Regionen gegenüber. Der Markt für Büroimmobilien zeigt Anzeichen einer konjunkturellen Erholung. Hier führt die Zurückhaltung bei gewerblichen Immobilienprojekten in den vergangenen Jahren zu einer Erhöhung des Mietniveaus in zahlreichen regionalen Einzelmärkten.

Auf der Finanzierungsseite zeigt die klassische Bankfinanzierung angesichts der gegenwärtig zu beobachtenden Störungen im Verbriefungsmarkt eine Renaissance. Einige ausländische Institute haben sich teilweise aus dem deutschen Markt zurückgezogen oder verhalten sich zurückhaltender. Auch war die Verbriefung von Mieterlösen in den vergangenen Jahren ein vielfach genutztes Instrument zur Refinanzierung der Anschaffungskosten von Immobilienbeständen. Die Vivacon AG hat in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Netzwerk zu Finanzierungsinstituten aufgebaut und ist daher nicht vom Verbriefungsmarkt sowie von einzelnen Finanzierungsinstituten abhängig. Die Vivacon AG hat selber seit 2006 Erbbaurechtszinsen mit einem Emissionsvolumen von ca. EUR 180 Mio. im Verbriefungsmarkt zur langfristigen Finanzierung platziert. Der Vorstand der Vivacon AG erwartet, dass der Verbriefungsmarkt sich in den nächsten Monaten wieder belebt. Bis zu einer Wiederbelebung der Verbriefungsmärkte wird die Vivacon AG weiterhin bestehende Zwischenfinanzierungslinien für Erbbaurechtsgrundstücke zur Refinanzierung nutzen.

d) Wettbewerbssituation und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Vivacon AG hat sich seit 1997 kontinuierlich am deutschen Immobilienmarkt als der Marktführer für den Verkauf von Wohnungen im Erbbaurecht und den Portfoliohandel im Erbbaurecht positioniert. Vor 10 Jahren war der Verkauf von Wohnungen im Erbbaurecht noch ein Nischenprodukt im deutschen Wohnungsmarkt und bei den Marktteilnehmern in höchstem Maße erklärungsbedürftig. Durch den Börsengang in 2001, die umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit sowie das steigende Transaktionsvolumen werden das Geschäftsmodell und seine Attraktivität für den Erwerber zunehmend bekannter. Ein vergleichbarer Wettbewerber, der wie die Vivacon AG im Wesentlichen Transaktionen unter Nutzung des Erbbaurechts durchführt, existiert nach Kenntnis der Vivacon AG nicht.

Unverändert besteht in Deutschland ein enormes Potenzial für die weitere Verbreitung des Erbbaurechts. Die Vivacon AG wird hiervon aufgrund der langjährigen Erfahrung im Umgang mit dem Erbbaurecht stark profitieren.

Aufgrund der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt hat sich die Gesellschaft seit 2005 auf den Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Anleger bei gleichzeitigem Angebot von umfangreichen Servicedienstleistungen konzentriert. Insbesondere ausländische institutionelle Investoren investieren weiterhin in deutsche Wohnimmobilien. Ausschlaggebend hierfür ist das weiterhin geringe relative Preisniveau deutscher Immobilien. Die Finanzierungskosten sind trotz des zu beobachtenden Anstiegs des Zinsniveaus in 2007 in einer langfristigen Betrachtung moderat. Die Vivacon AG erwartet daher für 2008 eine weiterhin hohe Nachfrage nach wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilienportfolios, insbesondere in dem für die Vivacon AG relevanten Markt, d.h. Transaktionsvolumina bis zu EUR 150 Mio.

In 2005 hat die Vivacon AG über die Tochtergesellschaften yoo Deutschland GmbH und Vivacon Development KG mit der Vermarktung von yoo-Objekten (Philippe Starck) und Designimmobilien begonnen. Das Erbbaurecht spielt hier keine Rolle. In diesem Geschäftssegment wird eine Käuferschicht angesprochen, die eine exklusive und hochpreisige Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage in ausgewählten Lagen deutscher Ballungsräume sucht. In diesem Nischenmarkt beobachtet die Vivacon AG weiterhin eine deutliche Zunahme der Nachfrage. Aufgrund der Exklusivität der Objekte und der damit einhergehenden geringen Stückzahlen sowie der Regionalisierung des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist der Wettbewerb in diesem Geschäftssegment mit anderen Anbietern moderat.

B Geschäftsentwicklung in 2007

a) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2007 konnte operativ an das gute Geschäftsjahr 2006 anschließen. Wesentliche, nachfolgend im Einzelnen aufgeführte Kennziffern erreichen beziehungsweise übertreffen das Vorjahresniveau:

Ertragslage des Konzerns

	2007		2006		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	193.761	84,1	124.377	56,3	69.384
Bestandsveränderung	-39.216	-17,0	35.013	15,8	-74.229
Ergebnis aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immo- bilien zum beizulegenden Zeitwert	70.880	30,7	58.579	26,5	12.301
Andere betriebliche Erträge	4.972	2,2	3.046	1,4	1.926
Gesamtleistung	230.397	100,0	221.015	100,0	9.382
Materialaufwand	-103.774	-45,0	-112.491	-50,9	8.717
Rohertrag/Betriebsertrag	126.623	55,0	108.524	49,1	18.099
Personalaufwand	-16.213	-7,0	-13.395	-6,1	-2.818
Planmäßige Abschreibungen	-359	-0,2	-274	-0,1	-85
Betriebsaufwendungen	-23.078	-10,0	-11.223	-5,1	-11.855
Vertriebsaufwendungen	-4.829	-2,1	-5.267	-2,4	438
	- 44.479	-19,3	-30.159	-13,6	-14.320
Betriebsergebnis	82.144	35,7	78.365	35,5	3.779
Beteiligungsergebnis	4.780	2,1	3.759	1,7	1.021
Zinsergebnis	-15.274	-6,4	-14.487	-6,6	-787
Operatives Ergebnis	71.650	31,3	67.637	30,6	4.013
Periodenfremdes Ergebnis	0		116		-116
Ergebnis vor Ertragsteuern	71.650		67.753		3.897
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-15.098		-21.878		6.780
Jahresüberschuss	56.552		45.875		10.677

Die für den Konzern wesentliche operative Kennziffer ist das Transaktionsvolumen (notariell beurkundete Verkaufspreise). Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Umsatzerlöse im Segment »Institutionelle Investoren« lassen aufgrund der jeweiligen Strukturierungsalternativen nicht unmittelbar auf den Umfang der im Berichtsjahr durchgeführten Verkaufsvolumina schließen. In der Regel erfolgt die Strukturierung der Transaktionen im Rahmen eines Verkaufs von Gesellschaftsanteilen. Je nach Finanzierungsstruktur des veräußerten Portfolios variieren daher die nach IFRS ausgewiesenen Umsatzerlöse. Die Entwicklung des Transaktionsvolumens im Konzern (einschließlich des Verkaufs eines Portfolios an das gemeinsam mit Forum betriebene Joint Venture) stellt sich wie folgt dar:

	2007 in Mio. €	2006 in Mio. €	Entwicklung in %
Private Investoren	98,4	88,4	11,3
Transaktionsgeschäft	469,3	483,1	-2,9
Transaktionsvolumen	567,7	571,5	-0,7

Im Konzern konnte das Transaktionsvolumen des Vorjahres erneut nahezu erzielt werden. Insgesamt wurde ein leichter Rückgang von EUR 571,5 Mio. auf EUR 567,7 verzeichnet.

Wesentlich für die Höhe des Transaktionsvolumens des Konzerns sind die Aktivitäten im Portfoliohandel. In diesem Segment wurde ein leichter Rückgang um 2,9 % auf EUR 469,3 erzielt. Dieser ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Immobilienportfolios zur weiteren Optimierung des Bestandes zum Jahresende im Bestand des Konzerns waren und gegenwärtig für eine Veräußerung vorbereitet werden. Die Gesellschaft registrierte weiterhin ein hohes Kaufinteresse ausländischer Immobilieninvestoren im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die letzte Transaktion mit einem Volumen von mehr als EUR 180 Mio. wurde im November 2007 notariell beurkundet und wirtschaftlich zum 31. Dezember 2007 vollzogen.

Im März und Juni 2007 wurden zwei weitere Portfolios von in Ost- und Norddeutschland gelegenen Immobilien an das zusammen mit Forum S.A.R.L betriebene Unternehmen mit einem Wert von EUR 45 Mio. veräußert. Dieses Immobilienportfolio wird mittelbar durch die WIAG Wohnimmobilien AG gehalten. An dieser Gesellschaft ist die Vivacon AG mit 30 % beteiligt.

Im Juni 2007 wurde ein Immobilienportfolio in Norddeutschland und dem westlichen Ruhrgebiet mit einer Wohnfläche von ca. 356.000 qm an einen institutionellen Investor mit einem Wert von EUR 220 Mio. zuzüglich Erbbaurechtszinsansprüche veräußert. Diese Transaktion stellt die bislang größte Einzeltransaktion der Gesellschaft dar.

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft des Weiteren den Verkauf von insgesamt 1.644 Wohneinheiten in Salzgitter im Rahmen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände an mehrere Kapitalanleger beurkundet. Mit diesen Transaktionen wird das im ersten Halbjahr von der Vivacon AG erfolgreich initiierte Mieterprivatisierungsmodell unter Ausnutzung der Vorteile des Erbbaurechtskonzeptes auf Partner übertragen.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2007 wurde ein Portfolio von überwiegend in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Berlin und München gelegenen Immobilien mit einer Wohnfläche von ca. 245.000 qm an einen institutionellen Investor mit einem Wert von EUR 180 Mio. zuzüglich Erbbaurechtszinsansprüche veräußert.

Insgesamt hat der Vivacon-Konzern allein im Geschäftsjahr 2007 12.777 Wohnungen an institutionelle Anleger verkauft (Vorjahr: ca. 12.592). Der wesentliche Ergebnisbeitrag des Vivacon-Konzerns im Geschäftsjahr 2007 resultiert aus den Immobilienverkäufen an institutionelle Investoren.

Im Geschäftssegment »Private Investoren« führten die Platzierungserfolge bei den Projekten »Stadtbad Mülheim« und »yoo München« sowie der Verkauf des Projektes »Rheinuhafen« zum ausgewiesenen Anstieg des Transaktionsvolumens. Im Berichtsjahr wurden 380 Wohnungsverkäufe an private Investoren notariell beurkundet (Vorjahr: 354 Einheiten).

Die Besonderheit des Geschäftsmodells der Vivacon AG besteht darin, dass ein Teil der Marge aus der operativen Tätigkeit in Form des Erbbaugrundstücks vereinnahmt wird. Dadurch erleichtert der Vivacon-Konzern die Refinanzierung der Erwerber. Indem der Konzern in der Lage ist, die Erbbaurechtszinsen am Kapitalmarkt zu platzieren, erzielt der Konzern in der Regel eine unmittelbare Refinanzierung in Höhe des Beleihungswertes der vereinnahmten Grundstücke. In 2006 wurden erstmals in zwei Tranchen Erbbaurechtszinsen am Kapitalmarkt platziert. Der Konzern plant zur zukünftigen Finanzierung weitere Platzierungen von Erbbaurechtszinsen für das Geschäftsjahr 2008 und nutzt bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Zwischenfinanzierungslinien.

Durch die Verkäufe an institutionelle Investoren sowie die Zukäufe von weiteren Erbbaugrundstücksportfolios gelang es in 2007 insgesamt, in kurzer Zeit den Bestand an Erbbaugrundstücken erheblich zu erhöhen und diese Erbbaugrundstücke einer weiteren Verwertung im Rahmen des Geschäftsmodells der Vivacon AG zugänglich zu machen.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von EUR 124,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 193,8 Mio. in 2007. Umsatzsteigerungen wurden hierbei in allen Geschäftsbereichen erzielt. Der Vivacon-Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2007 Umsatzerlöse aus Immobilienbeständen und Erbbaurechtszinsen in Höhe von EUR 37,5 Mio. nach EUR 20,0 Mio. im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Institutionelle Investoren erhöhten sich hierbei um EUR 28,8 Mio. auf EUR 89,2 Mio. Die Strukturierung der meisten Verkäufe an institutionelle Investoren erfolgte erneut in Form eines Share Deal. Daher wurde nur ein geringer Anteil des gesamten Transaktionsvolumens »Institutionelle Investoren« von EUR 469,3 Mio. als Umsatzerlöse im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesen. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen im Segment »Institutionelle Investoren« belief sich in 2007 auf EUR 77,5 Mio. nach EUR 68,3 Mio. im Vorjahr.

Der Nettogewinn aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert ausschließlich aus der Marktbewertung der Erbbaurechtsgrundstücke. Der zur Veräußerung vorgesehene Immobilienbestand wird zu Anschaffungskosten bewertet und nicht mit einem möglichen höheren Verkaufspreis bewertet. Die wesentlichen Parameter zur Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke, insbesondere der aus dem Kapitalmarkt abgeleitete Diskontierungsfaktor, weisen gegenüber dem Vorjahr deutliche Veränderungen auf. Der für die Bewertung von inflationsindexierten Erbbaurechtscashflows maßgebliche Realzins ist jedoch infolge der Steigerung der Inflation gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Konzern hat vor dem Hintergrund der steigenden Inflation und der damit verbundenen erhöhten Attraktivität von inflationsgeschützten Anlageprodukten insgesamt jedoch eine Verminderung des Diskontierungssatzes von 10 Basispunkten vorgenommen. Der Nettogewinn aus der Neubewertung der Erbbaurechtsgrundstücke betrifft nahezu ausschließlich die als Marge im Portfoliohandel verdienten Erbbaurechtsgrundstücke.

Die Personalaufwendungen stiegen im Berichtsjahr deutlich an. Die Steigerung des Personalaufwandes von EUR 13,4 Mio. auf EUR 16,2 Mio. ist auf die deutliche Erweiterung des Mitarbeiterstamms zurückzuführen. In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen aus den Aktienoptionsprogrammen für Mitarbeiter der Gesellschaft in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: 2,0 Mio.) enthalten.

Die deutliche Anstieg der Betriebsaufwendungen von EUR 11,2 Mio. auf EUR 23,1 Mio. ist im Wesentlichen auf Sondereinflüsse im Zusammenhang mit Marktwertänderungen von Inflationsswapvereinbarungen zurückzuführen. Hieraus resultieren im Berichtsjahr sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 7,2 Mio.

Das negative Finanzergebnis (ohne Beteiligungserträge) stieg im Berichtsjahr um EUR 0,8 Mio. auf EUR 15,3 Mio. Durch Zinssicherungsgeschäfte wurden im Berichtsjahr Erträge von EUR 6,6 Mio. erzielt.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss erhöhte sich von EUR 45,9 Mio. auf EUR 56,6 Mio.

Im Berichtsjahr 2007 konnten alle Quartale mit einem positiven Ergebnis abschließen. Die in der Vergangenheit zu beobachtende Abhängigkeit vom vierten Quartal war in 2007 nicht zu verzeichnen. Hier wirkt sich positiv aus, dass der Vivacon-Konzern Strukturen geschaffen hat, die eine größere Anzahl von Transaktionen im Portfoliohandel ermöglichen. Wie im Vorjahr wurden größere Einzeltransaktionen jeweils zum Halbjahresende abgewickelt.

Die unverwässerten »Earnings per Share« nach IAS 33 stiegen in 2007 auf EUR 2,88 nach EUR 2,38 in 2006. Die durchschnittliche Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien betrug 19.533.095 (im Vorjahr: 19.266.801). Zur Strategie der Vivacon AG gehört es weiterhin, Portfolios an institutionelle Investoren selbst und in Zusammenarbeit mit Investmentbanken zu vermarkten sowie im Privatkundenbereich keinen Eigenvertrieb zu unterhalten und ausschließlich über ausgewählte Kooperationspartner zu verkaufen.

Auch in der Zukunft werden insbesondere Paketverkäufe an institutionelle Investoren einen wesentlichen Teil der Wertschöpfung der Vivacon AG ausmachen.

b) Vermögenslage

Die wesentlichen Posten der Bilanz sind einschließlich einer Gegenüberstellung zum Vorjahr in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögenswerte	204	0,0	159	0,0	45
Sachanlagen	349.195	36,7	227.958	35,5	121.237
Finanzanlagen	9.121	1,0	4.948	0,8	4.173
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	24.600	2,6	21.679	3,4	2.921
	383.121	40,3	254.744	39,7	128.377
Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	333.386	35,0	178.812	27,9	154.574
Sonstige kurzfristige Aktiva	97.656	10,2	53.847	8,3	43.809
Liquide Mittel	137.577	14,5	154.553	24,1	-16.976
	568.619	59,7	387.212	60,3	181.407
	951.740	100,0	641.956	100,0	309.784
Eigenkapital	238.045	25,0	183.058	28,5	54.987
Langfristiges Fremdkapital					
Latente Steuern	51.713	5,4	39.513	6,1	12.200
Langfristige Schuldscheindarlehen	173.833	18,3	173.897	27,1	-64
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	115.078	12,1	535	0,1	114.543
	340.624	35,8	213.945	33,3	126.679
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	12.631	1,3	6.774	1,1	5.857
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	975	0,0	2.306	0,4	-1.331
Kurzfristige Bankschulden	300.308	31,6	199.283	31,0	101.025
Sonstige kurzfristige Passiva	59.157	6,2	36.590	5,7	22.567
	373.071	39,2	244.953	38,2	128.118
	951.740	100,0	641.956	100,0	309.784

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Im Anlagevermögen resultiert der Zuwachs im Wesentlichen aus den in 2007 verdienten beziehungsweise erworbenen und langfristig im Bestand des Konzerns verbleibenden Erbbaurechtsgrundstücken. Der Zuwachs im Umlaufvermögen resultiert in erster Linie aus der Erhöhung der zum Verkauf vorgesehenen Immobilien.

Der Konzern verfügt gegenwärtig über einen Bestand an Erbbaurechtsgrundstücken mit einem bilanzierten Marktwert (»Fair Value«) in Höhe von EUR 348,0 Mio. Dieser Bewertung liegen jährliche Erbbaurechtszinsen von EUR 14,2 Mio. zugrunde.

In den letzten Jahren hat sich der Bestand an Erbbaurechtsgrundstücken wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2007	2006	2005
Bestand an Erbbaurechtscashflows zum Ende des Berichtsjahres	14,2	9,5	4,0
Umsatzerlöse aus Erbbaurechtszinsen im Berichtsjahr	9,5	4,3	2,0
Marktwert (Fair Value) des Bestandes an Erbbaurechtscashflows zum Ende des Berichtsjahres	348,0	227,1	93,0

Die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens von EUR 387,2 Mio. zum 31. Dezember 2006 auf EUR 568,6 Mio. zum Ende des Berichtsjahres 2007 resultiert aus dem Aufbau von Immobilienbeständen, die innerhalb des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2008 veräußert werden sollen. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte im Geschäftssegment Privatinvestorenbereich sind nur geringfügig angestiegen.

Der Anstieg der Forderungen und Sonstigen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr um EUR 43,9 Mio auf EUR 97,7 Mio. resultiert insbesondere aus der bautechnischen Abnahme von mehreren Objekten im Geschäftssegment »Privatinvestoren« im vierten Quartal sowie den positiven Marktwerten von Zinssicherungsvereinbarungen.

Auf der Passivseite stieg das langfristige Fremdkapital aufgrund der im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten langfristigen Finanzierung eines zur Veräußerung vorgesehenen Immobilienbestandes. Latente Steuerverbindlichkeiten stiegen ebenfalls im Wesentlichen als Resultat der unterschiedlichen Wertansätze der Erbbaurechtsgrundstücke in der Steuerbilanz gegenüber dem Wertansatz nach IAS 40 deutlich an. Die Latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen zwischen dem steuerlichen Wertansatz und dem Bewertungsansatz nach IFRS des laufenden Geschäftsjahres kompensierten hier die Auflösung der Latenten Steuern aufgrund der Steuersatzminderung im Rahmen der in 2007 verabschiedeten Unternehmenssteuerreform.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Projekte im Denkmal- und Designsegment sowie im Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«. Die erworbenen Immobilienpakete und Projekte werden auf der Aktivseite innerhalb der zum Verkauf bestimmten Immobilien ausgewiesen.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft hat unterjährig im Rahmen des Aktienoptionsprogramms das Grundkapital um TEUR 498 erhöht. Hieraus resultierten Mittelzuflüsse von TEUR 3.996. Im Mai 2007 wurde eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie ausgeschüttet. Das Dividendenvolumen betrug insgesamt EUR 7,8 Mio.

Bei der Projektfinanzierung werden weiterhin projektfinanzierende Banken eingeschaltet. Mit den jeweiligen Banken bestehen Zinskompensationsvereinbarungen zwischen den bei der jeweiligen Bank geführten Kaufpreiseingangskonten einerseits sowie den Konten für die Ankauf- und Modernisierungsfinanzierung andererseits.

In den Konzernabschluss der Vivacon AG einbezogene Unternehmen haben in 2006 Erbbaurechtszinscashflows aus zwei Portfolios von Erbbaurechtsgrundstücken am Kapitalmarkt platziert. Die Emissionsvolumina betragen EUR 62,0 Mio. bzw. EUR 117,5 Mio. In Vorbereitung einer weiteren Verbriefung hat der Konzern in 2007 eine Vereinbarung über die Zwischenfinanzierung von Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Das genutzte Volumen dieser Zwischenfinanzierungslinie beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 35,7 Mio.

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern liquide Mittel in Höhe von EUR 137,6 Mio. aus, die in Höhe von EUR 98,6 Mio. nicht zur freien Verfügung stehen. Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die einzelnen Konzerngesellschaften übertragen hierbei regelmäßig die überschüssige Liquidität auf die Vivacon AG, die ihrerseits die Barmittel mit dem Ziel der Optimierung der Zinserträge und der optimalen Flexibilität steuert.



Einkauf und aktuelle Projekte

Auch in 2007 hat die Gesellschaft eine Vielzahl signifikanter Wohnimmobilienpakete erworben. Der Konzern verfügt sowohl über langjährige Erfahrung als auch über ein bundesweit funktionierendes Netzwerk. Die Gesellschaft kann auf diese Weise wesentlich schneller und günstiger Immobilienportfolios ankaufen als vergleichsweise »neue Marktteilnehmer« oder ausländische Marktteilnehmer dies können. Die Vivacon AG hat das im zweiten Halbjahr 2005 etablierte Einkaufsteam, welches eigens auf große Wohnungsportfolios spezialisiert ist, weiter aufgebaut. Die Gesellschaft wird das Einkaufsteam kurzfristig auch weiter deutlich insbesondere mit dem Ziel ausbauen, bestehende Chancen aus dem Ankauf von Erbbaurechtsportfolios wahrzunehmen.

Der Vivacon-Konzern hat während des abgelaufenen Jahres Erbbaugrundstücksportfolios mit Anschaffungskosten von EUR 3,3 Mio. erworben (Vorjahr: EUR 47,4 Mio.).

Folgende Objekte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Segment »Private Investoren« angekauft:

Hamburg Harvestehude:

Im vierten Quartal 2007 wurde ein Wohnbestandsobjekt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Außenalster in Hamburg erworben. Bei dem Kauf handelt es sich um einen Gesellschafts Kauf, der zusätzlich ein weiteres Grundstück am Alsterkamp beinhaltet. Es sollen ca. 70 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 8.000 qm entstehen. Zum Teil werden die Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Das Objekt wird als hochpreisiges Luxusobjekt am Markt platziert. Diesem wird unter anderem durch die Lage, den Wellnessbereich und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen in einer neu zu schaffenden Tiefgarage Folge geleistet. Der Vertriebsstart ist für Mitte 2008 geplant. Das Verkaufsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio.

yoo Berlin:

Im Dezember 2007 wurde die Errichtung eines weiteren Philippe Starck-Projektes umgesetzt. In der innerstädtischen Lage »Am Zirkus 1« direkt am Berliner Ensemble gelegen entstehen im Rahmen des Entwicklungsprojektes der Deutschen Immobilien AG ca. 94 Wohneinheiten auf 13.200 qm Wohnfläche. Die Bauzeit ist von Mitte 2008 bis Mitte 2010 geplant.

yoo Düsseldorf:

Im Dezember 2007 wurde der Erwerb eines Bestandsgebäudes in Düsseldorf beurkundet. An der Schlossuferpromenade im historischen Stadtkern direkt am Rhein gelegen entstehen auf ca. 8.000 qm Wohnfläche ca. 50 Wohneinheiten.

Berlin Luisenstadt:

Im Dezember 2007 wurde der Erwerb eines 12.000 qm großen Grundstücks mitsamt historischen Gebäuden beurkundet. Das Areal in der Luisenstadt ermöglicht die Revitalisierung von ca. 26.000 qm zu ca. 375 Wohneinheiten.

Bauträgergeschäft:

Die Modernisierung der Objekte »Wilde 13« und »Neuer Garten« in Düsseldorf wurde in 2007 durch die Vivacon AG weitestgehend abgeschlossen. Die Abnahmen erfolgten im Wesentlichen im Dezember 2007.

Im Konzern wurde darüber hinaus das Bauträgerobjekt »yoo Hamburg« fertiggestellt. Die Modernisierungsarbeiten in den Objekten »yoo München«, »Am Karlsbad« in Berlin, »Geistinger Park« in Hennef sowie in Mülheim verlaufen im Wesentlichen planmäßig. Die Abnahmen dieser Objekte sind für das Geschäftsjahr 2008 geplant.

Die Bauarbeiten des Gewerbeprojektes »Rheinauhafen« verlaufen ebenfalls im Wesentlichen planmäßig. Die Abnahme der Arbeiten wird im Herbst erfolgen. Die zukünftig unter anderem von der Vivacon AG als Firmenzentrale genutzte Immobilie wurde bereits vor Baubeginn an einen Immobilieninvestor veräußert.

D

Personal- und Sozialbereich

Die vom Aufsichtsrat festgesetzte Vergütungspolitik betreffend die Mitglieder des Vorstandes legt den Schwerpunkt auf langfristige Anreizwirkungen neben einer angemessenen Festvergütung. Die Festlegung der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes der Vivacon AG orientiert sich an der Größe des Unternehmens sowie seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Zusätzlich werden die Aufgaben und der Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds gewürdigt. Die Vergütung des Vorstandes ist leistungsorientiert. Im Geschäftsjahr 2007 setzte sich die Gesamtvergütung aus drei Komponenten zusammen: (i) einer festen Vergütung (ii) einer variablen Vergütung, die sich nach einem Anteil an dem ausgewiesenen Konzernergebnis nach Steuern bemisst und (iii) einer aktienbasierten Vergütung. Die Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungskomponente wird in regelmäßigen Zeitabständen auf der Grundlage einer Analyse der Vergütungsstruktur überprüft. Im Geschäftsjahr 2007 hat der Aufsichtsrat beschlossen, eine in Abhängigkeit von der absoluten Höhe des ausgewiesenen Konzernergebnisses nach Steuern degressive Ausgestaltung der variablen Vergütung einzuführen. Die dritte Komponente der Vorstandsvergütung besteht aus einer vom Aufsichtsrat festgelegten aktienbasierten Vergütung.

Zu den einzelnen Vergütungen der Mitglieder des Vorstandes wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen. Die Bestimmungen der aktienbasierten Vergütung sind ebenfalls im Anhang aufgeführt. Die mit den Vorstandsmitgliedern abgeschlossenen Dienstverträge weisen die branchenüblichen Laufzeiten von drei Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf. Die Vergütungspolitik der Fach- und Führungskräfte folgt im Wesentlichen der Vergütungspolitik für den Vorstand der Vivacon AG, wobei die variablen Vergütungsbestandteile individuell und an der jeweiligen Position festgesetzt werden.

Im Berichtsjahr wurde erneut von der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 das Aktienoptionsprogramm 2007 beschlossen. An diesem Aktienoptionsprogramm partizipieren Mitglieder des Vorstandes der Vivacon AG sowie weitere Fach- und Führungskräfte der Vivacon AG sowie des Konzerns. Die Vergütung des Aufsichtsrates beinhaltet ausschließlich fixe Vergütungskomponenten. Die Höhe der Vergütung orientiert sich an den Aufgaben der jeweiligen Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Konzern hat sich die Anzahl der Mitarbeiter von 71 zu Beginn des Berichtsjahres auf 111 zum 31. Dezember 2007 erhöht. Für das Geschäftsjahr 2008 sind aufgrund der erwarteten weiteren Geschäftsentwicklung selektiv weitere Neueinstellungen von Fach- und Führungskräften geplant.

E

Entwicklung der Aktie Vivacon

Die positive Entwicklung an den internationalen Kapitalmärkten hat sich in der ersten Jahreshälfte 2007 unvermindert fortgesetzt. Die zweite Jahreshälfte war dann durch die US-amerikanische Subprime-Krise geprägt. Trotz der Marktturbulenzen gewann der DAX im Börsenjahr 2007 22,3 % hinzu und schloss mit 8.067 Punkten. Der MDax gewann nur leicht und erreichte mit einem Plus von 4,9 % den Schlussstand von 9.865 Punkten. Der SDAX verlor 6,7 % und erreichte zum Jahresende einen Schlussstand von 5.192 Punkten. Damit lag die Jahresperformance 2007 der kleinen und mittleren Werte unter denen der Blue Chips, nachdem dies im Jahr zuvor genau andersherum war. Die schlechte Performance des MDax und des SDAX belegt das zurück gegangene Interesse von Investoren an sogenannten Small und Mid Caps.

Die Aktie der Vivacon AG konnte im abgelaufenen Börsenjahr zunächst die positive Entwicklung des Vorjahres fortschreiben. Die Aktie stieg im Vergleich zum Wert vom 31. Dezember 2006 in Höhe von EUR 24,45 auf das Jahreshoch von EUR 31,15 am 22. Juni 2007. Die im Zuge der US-Subprime-Krise negative Entwicklung an den internationalen Kapitalmärkten hatte deutliche Auswirkungen auf die Aktienperformance der Vivacon AG. Die Aktie der Vivacon AG erreichte durch die Turbulenzen am Kapitalmarkt einen Tiefstand von EUR 10,81 am 21. November 2007. Diese Entwicklung steht in keinem Verhältnis zu dem operativen Geschäft des Unternehmens, sondern spiegelt die negativen Börseneinflüsse der US-amerikanischen Banken- und Immobilienkrise wider. Fast alle nationalen Immobiliengesellschaften wurden in Form von Kurseinbrüchen in Mitleidenschaft gezogen.

Durch die weitere Verbreiterung der Analystencoverage, die unverändert große Anzahl von Roadshows bei Investoren im In- und Ausland sowie die weiterhin konsequente Informationspolitik hat die Gesellschaft auch in 2007 einen kontinuierlichen Informationsfluss an den Kapitalmarkt geschaffen.

Die Börsenkapitalisierung der Vivacon AG beträgt auf der Basis der aktuell im Umlauf befindlichen 19.846.035 Aktien am Jahresende 2007 beim festgestellten Schlusskurs von EUR 12,95 rund EUR 257 Mio. Die Marktkapitalisierung beim Höchststand des Börsenkurses der Aktie in 2007 der Vivacon AG betrug EUR 607 Mio. Aufgrund der nachhaltig positiven Geschäftsentwicklung, der weiter vorangetriebenen Erschließung neuer Geschäftsfelder wie beispielsweise dem Ankauf reiner Erbbaurechtsportfolios sowie aufgrund der nun auch mehrfach erfolgten Realisierung von größeren Paketverkäufen dürfte auch in der Zukunft das Potenzial der Gesellschaft nicht ausgeschöpft sein.

F

Risikoberichterstattung

Die Risikopolitik des Vivacon-Konzerns ist geprägt vom Bestreben nach nachhaltigem Wachstum und Steigerung des Unternehmenswertes. Vor dem Abschluss von Neugeschäften werden die Chancen und Risiken sorgfältig abgewogen, wobei unangemessene Risiken vermieden werden. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Planung und Ausführung der Geschäftsstrategien der Gesellschaft, sodass die Risikopolitik durch die Mitglieder des Vorstandes vorgegeben wird. In regelmäßigen Zeitabständen werden auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Konzern-Risikomanagements und die dazugehörigen Kontrollsysteme kontrolliert und entsprechend angepasst. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Konzerns wird deshalb das Risikomanagement weiter verfeinert und an die neue Führungs- und Konzernstruktur angepasst.

Die Vivacon AG hat im Geschäftsjahr 2000 mit der systematischen Implementierung eines Risikomanagementsystems begonnen. Im Risikomanagementprozess werden die erfassten Risiken zunächst in externe und interne Risiken eingeteilt. Externe Risiken sind die Risiken, die aus den Märkten resultieren, auf denen die Gesellschaft aktiv ist sowie Risiken, die sich aus rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Als relevante Märkte sind hier insbesondere der Beschaffungs- und der Absatzmarkt für Wohnimmobilien als auch der Kapitalmarkt zu nennen.

Hierauf aufbauend bedienen wir uns einer Reihe aufeinander aufbauender Risikomanagement- und Kontrollsysteme, die uns unterstützen, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, früh zu erkennen.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind im Bauträgergeschäft regelmäßige strukturierte und auf die jeweiligen möglichen Risiken abgestimmte Berichterstattungen an den Vorstand.

Im Portfoliohandel werden auf der Ebene des jeweiligen Einzelgeschäfts die wesentlichen Risiken, die mit dem Erwerb und der Refinanzierung der Portfolios im Zusammenhang stehen, bei Überschreiten gewisser Größenordnungen an den Vorstand und an den Aufsichtsrat berichtet. Nach Erwerb werden die wesentlichen Risiken der einzelnen Portfolios einschließlich des Verwertungsrisikos in wöchentlichen Sitzungen dokumentiert und entsprechende Managementprozesse initiiert.

Der Vorstand ist davon überzeugt, mit den bisher ergriffenen Maßnahmen die Risiken des Geschäfts zu beherrschen und hinreichend abgedeckt zu haben. Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Risikomanagementsystems ist deshalb, die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend weiterzuentwickeln und an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Folgende wesentliche Risiken können in besonderem Maße unmittelbaren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen:

Projektauswahlrisiko

Die Vivacon AG konzentriert sich nach ihrem Geschäftskonzept sowohl bei privaten und institutionellen Kunden als auch bei der Konzeption und dem Vertrieb von Designerwohnungen auf die Veräußerung von Wohnimmobilien.

Für das Geschäftskonzept der Vivacon AG ist damit zunächst Voraussetzung, dass für die Gesellschaft entsprechende geeignete Objekte, die sie erwerben, neu konzipieren, modernisieren und vertreiben kann, verfügbar sind. Bei der Entscheidung über den Erwerb sind die Lage der jeweiligen Wohnimmobilie, die bauliche Substanz und die Entwicklungsfähigkeit der Immobilie, welche die Aussichten auf die spätere Weiterveräußerung beeinflussen, entscheidende Erwerbskriterien.

Die Vivacon AG befindet sich im Wettbewerb mit zahlreichen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls mit dem Erwerb, der Modernisierung und dem Verkauf von Wohnimmobilien beschäftigen. Eine Reihe von Gesellschaften, die auf diesem Markt tätig sind, verfügt über wesentlich größere finanzielle Mittel als die Vivacon AG. Darüber hinaus ist zukünftig nicht ausgeschlossen, dass Bestandshalter wie die öffentliche Hand, Unternehmen oder große Wohnungsgesellschaften eigene Gesellschaften gründen oder versuchen, ihre Wohnungsbestände selbst zu veräußern, wodurch der Gesellschaft eine große Anzahl von geeigneten Wohnimmobilien nicht mehr zum Erwerb zur Verfügung stünde. Gelingt es der Vivacon AG nicht, geeignete Wohnimmobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben, so könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Wertentwicklung der Erbbaurechtsgrundstücke

Der Wert der Erbbaurechtsgrundstücke hängt wesentlich von den zukünftig zufließenden Erbbauzinsen und deren relativer Attraktivität im Verhältnis zu alternativen Kapitalanlagen ab. Sofern sich das Zinsniveau nachhaltig deutlich erhöht und die inflationsgesicherten Erbbauzinsen sich nicht erhöhen, da z. B. auch ohne Inflation die Zinsen steigen, kann dies zu einem Wertverlust bei den Erbbaugrundstücken führen.

Abhängigkeit von externen Partnern

Die Vivacon AG unterhält keinen eigenen Vertrieb, sondern bedient sich externer Vertriebspartner – im Wesentlichen im Geschäftsfeld private Kunden. Die Gesellschaft ist daher von der persönlichen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ihrer Vertriebspartner abhängig. Darüber hinaus ist die Gesellschaft davon abhängig, dass die Vertriebspartner das verfolgte Erbbaurechtskonzept annehmen und entsprechend im Vertrieb umsetzen. Für den Geschäftserfolg der Vivacon AG ist es des Weiteren entscheidend, dass es ihr gelingt, derzeitige Vertriebspartner weiterhin an das Unternehmen zu binden, neue Vertriebspartner hinzuzugewinnen und das bestehende Vertriebsnetz weiter auszubauen. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, die derzeitigen Vertriebspartner auch zukünftig an sich zu binden und neue Vertriebspartner hinzuzugewinnen, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die Vivacon AG ist in ihrem Geschäftsbereich »Designerwohnungen« von einer Zusammenarbeit mit dem Designer Philippe Starck abhängig. Sollte Philippe Starck der Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so kann dies negative Auswirkungen auf die Tätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Aufnahme von Fremdkapital, Zinsrisiken und Liquiditätsrisiken

Die Vivacon AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die zum einen zum Erwerb der Wohnimmobilien und zum anderen zur Finanzierung der Modernisierungsarbeiten und der Vertriebsprovisionen für die Vertriebspartner eingesetzt werden. Dabei ist die Vivacon AG jeweils verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreisen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt generiert werden können. Die Gesellschaft hat umfangreiche Fremdmittel aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen, z. B. im Hinblick auf den Erwerb weiterer Wohnimmobilien und die Verkehrsfähigkeit der Grundstücke, unterwerfen. Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Bedingungen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, z. B. infolge einer verzögerten Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten, später als geplant erfolgen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Bedingungen möglich sein, oder sollte sich für eine längere als die von der Vivacon AG geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

In 2006 haben in den Konzernabschluss der Vivacon AG einbezogene Unternehmen Erbaurechtszinsen am Kapitalmarkt platziert und aus der Verbriefung Liquide Mittel in Höhe von EUR 179,5 Mio. vereinnahmt. Sollte zukünftig die Durchführung solcher Verbriefungen nicht oder nicht zu angemessenen Bedingungen möglich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Eine negative Entwicklung auf den Kapitalmärkten würde unsere Finanzierungskosten erhöhen und unserer finanzielle und operative Flexibilität einschränken.

Das Zinsrisiko der Vivacon AG resultiert hauptsächlich aus den Finanzschulden im Bauträgergeschäft sowie im Portfoliohandelsgeschäft. Beide Finanzierungen sind grundsätzlich in ihrer Laufzeit auf die jeweilige operative Tätigkeit abgestimmt.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten außerhalb der Projekt- und Portfoliofinanzierung bestehen insbesondere aus der Verbriefung der Erbbaurechts-cashflows. Bei dieser Finanzierungsart wurden bestehende variable Zinsvereinbarungen durch Sicherungsvereinbarungen gesichert, sodass bei der Verbriefung ausschließlich ein Marktwertisiko besteht. Die Zinssätze der Verbriefungen belaufen sich auf 4,74 % beziehungsweise 4,35 % und 4,87 %.

Cashflow-Risiken bestehen grundsätzlich bei den variablen Verzinsungen, bei der Finanzierung des Portfoliogeschäftes und des Bauträgergeschäftes. Zum 31. Dezember 2007 hat der Vivacon-Konzern variabel verzinsliche Nettofinanzschulden in Höhe von EUR 163,7 Mio. Bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 50 Basispunkte würde das Cashflow-Risiko EUR 0,8 Mio. betragen.

Änderung der Rahmenbedingungen im Hinblick auf das Marktumfeld für Wohnimmobilien

Der Immobilienmarkt wird von einer ständigen Veränderung der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und damit einer Veränderung der Entscheidungsparameter der potenziellen Immobilienerwerber geprägt. Der Erfolg der Vivacon AG beruht nach Ansicht der Gesellschaft im Wesentlichen auf der Anpassung der Produkte an sich ändernde Rahmenbedingungen und Anlagemotive der Erwerber. Die Vivacon AG geht davon aus, dass die von ihr angebotenen Produkte auch künftigen Veränderungen der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen zeitnah und umfänglich Rechnung tragen werden. Dennoch kann sich aufgrund der Änderung von Rahmenbedingungen, insbesondere der steuerlichen Behandlung von Wohneigentum, die Nachfrage der Erwerber auf andere Anlageprodukte, z. B. Aktienfonds und Lebensversicherungen, verlagern. Sollten sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien ändern, und würde damit der Wohnungsmarkt für Erwerber unattraktiver werden, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Veräußerungsrisiko

Die Vivacon AG veräußert nach ihrem Geschäftskonzept in erheblichem Umfang Wohnungen in von ihr zuvor selbst erworbenen Wohnimmobilien. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen, auf welche das Unternehmen keinen Einfluss hat, bestimmen den Zeitpunkt der Veräußerungen, die Höhe des Kaufpreises aus diesen Veräußerungen und den Zeitpunkt seines Zuflusses sowie das Potenzial der Gesellschaft, Veräußerungen von Wohnungen, insbesondere im Erbbaurecht, durchzuführen. Im Bereich der institutionellen Kunden werden große Volumina abgewickelt. In diesen Fällen ist die Bonität der Kunden von herausragender Bedeutung. Ein Scheitern der Transaktion oder ein Forderungsausfall könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben, da hier insoweit eine Risikokonzentration vorliegt. Vor allem im Bereich der privaten Kunden sind die Marktakzeptanz des Erbbaurechts und die Schwankungen der wirtschaftlichen und konjunkturellen Marktbedingungen einschließlich der zum Großteil nicht zu beeinflussenden externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau bedeutsam. Sie können dazu führen, dass die Vivacon AG nicht in der Lage ist, die Veräußerungen der Wohnungen, insbesondere im Erbbaurecht, überhaupt oder zu profitablen Preisen durchzuführen. Die Geschäftstätigkeit der Vivacon AG sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage könnten hierdurch erheblich negativ beeinflusst werden.

Verlust von Führungskräften

Der Geschäftsbetrieb der Vivacon AG basiert in wesentlichem Umfang darauf, dass die Führungskräfte, also Vorstand und leitende Mitarbeiter, detaillierte Kenntnisse über den Immobilienmarkt und das Unternehmen haben und über spezielles Know-how im Immobilien- und Erbbaurechtsbereich sowie über gefestigte Geschäftsbeziehungen zu Vertriebs- und anderen Vertragspartnern verfügen. Das Ausscheiden von Personen in Schlüsselfunktionen kann sich folglich nachteilig auf den Geschäftsbetrieb der Vivacon AG und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Steuerung des Wachstums

Die von der Vivacon AG verfolgte Expansionsstrategie ist ein wesentliches Element der Ergebnissicherung und des Ergebniswachstums. Die personellen und organisatorischen Strukturen innerhalb der Vivacon AG (z. B. in den Bereichen Marketing, Recht, IT, Rechnungswesen und Controlling) sind dem zukünftigen Wachstum anzupassen und auszubauen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Hinblick auf die vorgenannten Faktoren, insbesondere bei der Anpassung und dem Ausbau der personellen und technischen Struktur, Umsetzungsprobleme ergeben. Der Eintritt auch einzelner dieser Risiken kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vivacon AG auswirken.



Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB

Das Gezeichnete Kapital der Vivacon AG ist zum 31. Dezember 2007 eingeteilt in 19.846.035 Stückaktien. Besondere Vereinbarungen zu der Ausübung von Stimmrechten, zu Sonderrechten, insbesondere bei einem Kontrollwechsel, bestehen nicht. Die Vorstände der Vivacon AG sind für einen Zeitraum von drei Jahren ernannt. Nach den der Vivacon AG vorliegenden Informationen verfügt kein Aktionär über einen Stimmrechtsanteil, der 10 % überschreitet.

In den Hauptversammlungen 2004 und 2005 wurde der Vorstand ermächtigt, insgesamt ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 11.939.998,00 zu schaffen. In drei Bar-Kapitalerhöhungen hat der Vorstand bis zum 31. Dezember 2005 – jeweils nach Ermächtigung des Aufsichtsrates – in Ausnutzung des genehmigten Kapitals von insgesamt EUR 6.383.302,00 von den Ermächtigungen Gebrauch gemacht.

Von dem nach Vollzug dieser Kapitalerhöhungen noch zur Verfügung stehenden Genehmigten Kapital in Höhe von EUR 5.556.696,00 wurde im Berichtsjahr kein Gebrauch gemacht. In der Hauptversammlung 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, insgesamt ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.013.160,00 zu schaffen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 wurde das Grundkapital der Vivacon AG um bis zu EUR 2.900.000,00 bedingt erhöht (bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 bis zum 30. April 2011 auszugebenden Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beigefügt sind, von ihren Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber beziehungsweise Gläubiger der von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 bis zum 30. April 2011 auszugebenden Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Im Geschäftsjahr 2007 wurden keine Optionsschuldverschreibungen oder Wandelschuldverschreibungen begeben.

Auf der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Vivacon AG in der Zeit bis zum 30. April 2012 einmalig oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 144.703,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital IV). Zum Bilanzstichtag wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen,
- zur Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Options- und Wandlungsrechten aus Schuldverschreibungen,
- um Aktien als Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer des Konzerns auszugeben,
- zur Gewinnung von Sacheinlagen, insbesondere in Form von Beteiligungen, Unternehmen oder Unternehmensteilen,
- zur Erschließung neuer Kapitalmärkte, insbesondere im Ausland,
- wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 v. H. des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung am 15. Mai 2006 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 14. November 2007 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Gegenwert für den Erwerb dieser Aktien darf den Durchschnitt des Eröffnungskurses und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage nicht mehr als 5 % über- bzw. unterschreiten. Die Ermächtigung endet, ohne dass es einer ausdrücklichen Aufhebung bedarf, mit Wirksamkeit einer neuen Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Unabhängig davon endet die erteilte Ermächtigung spätestens am 14. November 2007. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien in anderer Weise als ganz oder teilweise über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen, wenn die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % unterschreitet. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Als maßgeblicher Börsenpreis im Sinne der vorstehenden Regelung gilt der Durchschnitt des Eröffnungskurses und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn vorangegangenen Börsentage vor der Veräußerung der Aktie.

Der Vorstand wurde weiter ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ganz oder teilweise einzuziehen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird im Vollzug der vorstehenden Maßnahmen ausgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2007 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft oder verkauft. Die Mitglieder des Vorstandes werden gemäß §§ 84 f. AktG bestellt und abberufen. Gemäß § 10 der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen, wobei die Anzahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat festgesetzt wird. Derzeit ist kein Vorstandsvorsitzender benannt. Herr Jung ist Sprecher des Vorstandes. Die Hauptversammlung beschließt über Satzungsänderungen gemäß §§ 133 AktG i.V.m. 179 Abs. 2 AktG i.V.m. § 25 Abs. 1 der Satzung mit der einfachen Mehrheit der Stimmen und der einfachen Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, können gemäß § 179 Abs. 1 Satz 2 AktG i.V.m. § 9 der Satzung vom Aufsichtsrat vorgenommen werden.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder sehen keine »Change of Control« Klauseln vor.

H

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2007 hat die Vivacon AG 80 % der Anteile an der Curanis Holding GmbH mit Sitz in Munster erworben. Strategisches Ziel dieser Akquisition ist die Erweiterung der Wertschöpfungskette im Konzern sowie Synergien im Management der sich im Bestand des Konzerns befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der führenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Die Gesellschaft beschäftigt im Konzern ca. 600 Mitarbeiter und verwaltet insgesamt ca. 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 4,0 Mrd. Für 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in einer Größenordnung von EUR 25,0 Mio. und erzielt dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von ca. 10 %.

I

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2008 und die weitere Entwicklung des Konzerns

Die Strategie der Vivacon AG besteht weiterhin in der Realisierung großer Portfolioverkäufe an institutionelle Anleger unter Bestellung eines Erbbaurechts und Zurückbehaltung der Erbbaugrundstücke. Die Gesellschaft beobachtet trotz der gegenwärtigen Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten weiterhin ein prinzipiell reges Interesse an deutschen Immobilienbeständen. Daher erwartet die Vivacon AG in den nächsten Jahren – vorbehaltlich einer lang anhaltenden, massiven Störung der internationalen Hypothekenmärkte – ein unverändert hohes Transaktionsvolumen durch weitere Ankäufe von neuen Objekten und deren zügige Weiterplatzierung. Durch die Akquisition der Curanis Gruppe im ersten Quartal 2008 kann in der Zukunft die gesamte Wertschöpfungskette für institutionelle Investoren von der Beschaffung von Beständen über das Asset Management bis hin zum Property Management aus einer Hand angeboten werden, was zu weiteren Wachstumsimpulsen führen sollte.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, ihre Strategie um die Akquisition reiner Erbbauzinsportfolios zu erweitern. Diese könnten neben wohnwirtschaftlich auch gewerblich oder kommunal genutzte Erbbaurechtsgrundstücke sein.

Für die nächsten Geschäftsjahre ist neben der Abwicklung und Neuintiierung von Objekten im »Development« Geschäftsfeld der Aufbau neuer Produktlinien für Studenten- und Seniorenwohnen sowie die Initiierung weitere Projekte, insbesondere im Hochpreissegment, geplant.

Der Vorstand rechnet deshalb erneut mit Steigerungen beim Transaktionsvolumen und Ergebnis.

Köln, den 1. April 2008

gez. Michael Jung

gez. Timo Herbrand

gez. Oliver Priggemeyer

gez. Michael Ries

gez. Frank Zweigener

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2007

Anhang	Seite	AKTIVA	Stand 31.12.07 €	Stand 31.12.06 €
		A. Langfristig		
		I. Immaterielle Vermögenswerte		
C.1, D.1	73, 84	1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	182.207,17	136.900,81
C.1, D.1	73, 84	2. Firmenwert	22.044,43	22.044,43
			204.251,60	158.945,24
		II. Sachanlagen		
C.2, D.1a)	74, 84	1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	348.004.409,00	227.109.698,00
C.2, D.1	74, 85	2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.191.035,74	848.004,35
			349.195.444,74	227.957.702,35
		III. Finanzanlagen		
C.3, D.1c)	75, 89	1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	9.012.239,97	4.937.002,43
C.3	75	2. Sonstige Finanzanlagen	109.070,00	11.460,00
			9.121.309,97	4.948.462,43
		IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		
C.5, D.2	76, 90	1. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19.697.614,17	16.781.758,07
C.5, D.2	76, 90	2. Sonstige langfristige Vermögenswerte	302.015,83	297.010,73
C.5, D.2, D.9	76, 90, 95	3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.600.000,00	4.600.000,00
			24.599.630,00	21.678.768,80
			383.120.636,31	254.743.878,82
		B. Kurzfristig		
		I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie geleistete Anzahlungen		
C.4, D.3	76, 91		331.906.424,91	176.779.459,81
C.4, D.4	76, 92	II. Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten	1.479.859,48	2.032.739,76
		III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
C.5, D.5	76, 92	1. Forderungen aus Vermietung und Erbbauzinsen	1.806.112,18	1.386.574,20
C.5, D.6	76, 93	2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.781.696,28	1.137.303,42
C.4, C.12, D.7	76, 83, 93	3. Forderungen aus Fertigungsaufträgen	15.531.157,95	0,00
C.5, D.7	76, 93	4. Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen	49.536.462,63	37.272.561,28
C.5, C.11, D.16e)	76, 82, 111	5. Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	6.007.302,56	0,00
C.5, D.9	76, 95	6. Steuererstattungsansprüche	4.169.727,03	3.304.098,20
C.5, D.9	76, 95	7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.823.242,74	10.746.246,00
			97.655.701,37	53.846.783,10
C.6, D.10	79, 95	IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere	137.577.033,20	154.552.640,91
			568.619.018,96	387.211.623,58
			951.739.655,27	641.955.502,40

Anhang	Seite	PASSIVA	Stand 31.12.07 €	Stand 31.12.06 €
		A. Eigenkapital		
D.11	96	1. Gezeichnetes Kapital	19.846.035,00	19.347.784,00
D.11	98	2. Kapitalrücklage	79.952.454,18	74.068.092,93
		3. Ergebnisvortrag	138.129.128,19	89.661.260,85
		Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	237.927.617,37	183.077.137,78
		Anteile Minderheitsgesellschafter	117.077,99	-20.055,54
			238.044.695,36	183.057.082,24
		B. Langfristige Verbindlichkeiten		
C.10, D.15	82, 107	1. Latente Steuerverbindlichkeiten	51.712.900,51	39.512.650,99
C.9, D.17b)	80, 109	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.477.258,34	0,00
C.9, D.17a)	80, 109	3. Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	173.833.151,61	173.896.965,55
C.9	80	4. Sonstige Verbindlichkeiten	601.236,74	535.277,44
			340.624.547,20	213.944.893,98
		C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
C.7, D.15	79, 107	1. Sonstige Rückstellungen	12.630.785,38	6.774.027,30
C.9, D.17c)	80, 110	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.308.385,10	199.283.118,87
C.9	80	3. Erhaltene Anzahlungen	2.915.917,27	1.110.232,68
C.9	80	4. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken	0,00	15.543,75
C.9, C.11, D.17d)	80, 82, 111	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.459.011,09	12.547.553,64
C.9, C.11, D.17e)	80, 82, 111	6. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	10.735.214,04	3.405.613,46
C.10, D.17f)	82, 112	7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	974.448,33	2.306.219,69
C.9, D.16f)	80, 112	8. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2.143.359,37	936.516,33
		9. Sonstige Verbindlichkeiten	16.903.292,13	18.574.700,46
			373.070.412,71	244.953.526,18
			951.739.655,27	641.955.502,40

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

Anhang		Seite		2007		2006	
				€		€	
		01. Umsatzerlöse					
		a) Verkauf an private Investoren	101.547.603,29		60.541.289,87		
		b) Verkauf an institutionelle Investoren	54.674.598,06		43.836.145,63		
		c) Mieteinnahmen	28.012.903,19		15.691.747,65		
		d) Erbbauzinsen	9.526.111,95		4.307.963,76		
C.12, E.1	83, 113			193.761.216,49		124.377.146,91	
		02. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-39.216.298,25		35.013.253,18	
D.3	91						
		03. Nettogewinn aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien		70.879.842,07		58.579.453,41	
D.1, E.2	84, 113						
E.3	113	04. Sonstige betriebliche Erträge		4.971.911,99		3.162.064,38	
		05. Aufwendungen für bezogene Leistungen					
		a) Hausbewirtschaftung	-17.611.921,29		-9.931.075,79		
		b) Verkauf von Grundstücken	-85.818.552,33		-102.266.141,47		
		c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-343.841,30		-294.161,82		
				-103.774.314,92		-112.491.379,08	
E.5	114	06. Personalaufwand					
		a) Löhne und Gehälter	-15.263.815,75		-12.680.766,69		
		b) Soziale Abgaben	-948.951,33		-714.328,45		
				-16.212.767,08		-13.395.095,14	
E.4	114	07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-358.695,96		-274.147,22	
E.6	114	08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-27.907.164,86		-16.489.926,87	
D.1c)	89	09. Ergebnis aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		4.780.400,00		3.758.894,88	
		10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		0,00		2.372,33	
E.7	115	11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.868.933,22		5.059.398,46	
E.8	115	12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-29.142.671,91		-19.548.512,04	
		13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern		71.650.390,79		67.753.523,20	
		14. Steuern vom Ertrag		-15.098.235,76		-21.878.243,63	
E.9	115	15. Konzernjahresüberschuss		56.552.155,03		45.875.279,57	
		Anteil des Jahresüberschusses, der auf Minderheiten entfällt		312.640,09		833,07	
		Anteil des Jahresüberschusses, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		56.239.514,94		45.874.446,50	
				56.552.155,03		45.875.279,57	
		Ergebnis je Aktie (in EURO) – unverwässert		2,88		2,38	
		Ergebnis je Aktie (in EURO) – verwässert		2,80		2,27	

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2007

	2007 €	2006 €
01. Jahresüberschuss	56.552.155,03	45.875.279,57
02. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	358.695,96	274.147,22
03. Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13.428,51	-777,91
04. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Neubewertung von Gegenständen des Anlagevermögens	-70.879.842,07	-58.579.453,41
05. Zahlungsunwirksamer Zugang (-) von Grundstücken	0,00	-600.747,26
06. Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	2.386.464,02	2.017.700,36
07. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-4.075.237,54	-3.758.894,88
08. Bereinigung Auflösung Bad Will (-)	0,00	-538.546,63
09. Zahlungsunwirksam Auflösung von Finanzierungskosten aus der Emmission von Schuldverschreibungen	519.246,06	0,00
10. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Anteile anderer Gesellschafter	-175.506,56	294.673,40
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der latenten Steuerverbindlichkeiten	12.200.249,52	21.680.990,65
12. Zunahme (+)/Abnahme (-) der tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten	-1.331.771,36	-2.959.006,81
13. Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen langfristigen und der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-243.993.669,33	12.559.126,43
14. Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen und der langfristigen zahlungsunwirksamen Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	91.904.260,12	9.048.046,70
15. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-156.548.384,66	25.312.537,43
16. Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	49.905,65	109.103,54
17. Entgeltlicher Erwerb von Erbbauzinsgrundstücken (-)	-3.292.796,15	-47.429.289,11
18. Auszahlungen für Unternehmenserwerbe (-)	-96.310,00	-2.991.910,71
19. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-784.810,85	-1.787.213,14
20. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.124.011,35	-52.099.309,42
21. Aufnahme langfristiger Darlehen (+)	114.477.258,34	0,00
22. Auszahlung (-) im Vorjahr Einzahlung (+) aus Zwischenfinanzierung Verbriefung	36.493.945,43	-51.339.281,05
23. Einzahlung (+)/Auszahlung (-) aus der Emission von Schuldverschreibungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten (+)	0,00	174.396.207,38
24. Auszahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen an assoziierte Unternehmen (-) abzüglich erhaltener Ausschüttungen (+)	-2.915.856,10	-11.531.758,07
25. Auszahlungen aus der Schuldentilgung langfristiger Darlehen und Schuldverschreibungen (-)	-583.060,00	-578.969,39
26. Dividendenauszahlung	-7.771.647,60	0,00
27. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)	3.996.148,23	782.032,57
28. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	143.696.788,30	111.728.231,44
29. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 15, 20, 28)	-16.975.607,71	84.941.459,45
30. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.552.640,91	69.611.181,46
31. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	137.577.033,20	154.552.640,91
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen von assoziierten Unternehmen	705.162,46	5.250.000,00
Einzahlungen aus Zinsen	4.187.008,15	4.758.346,25
Auszahlungen aus Zinsen	-24.632.052,15	-15.773.884,61
Erstattete Steuern	125.922,56	0,00
Gezahlte Steuern	-2.754.261,03	-7.334.674,32

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2007

Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheits- gesellschafter €	Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €		
	Stand 01.01.2006	19.185.165,00	71.430.979,00	43.786.814,35		
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktienoptionen	156.801,00	625.231,57		782.032,57		782.032,57
Umgliederung aus Aktienoptionsprogramm	5.818,00	-5.818,00		0,00		0,00
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		2.017.700,36		2.017.700,36		2.017.700,36
Zugang Minderheitenanteile					294.673,40	294.673,40
Konzernjahresüberschuss			45.874.446,50	45.874.446,50	833,07	45.875.279,57
Stand 31.12.2006	19.347.784,00	74.068.092,93	89.661.260,85	183.077.137,78	-20.055,54	183.057.082,24

Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Minderheits- gesellschafter €	Summe €
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Ergebnis- vortrag €	Summe €		
	Stand 01.01.2007	19.347.784,00	74.068.092,93	89.661.260,85		
Kapitalerhöhung ausgeübte Aktienoptionen	498.251,00	3.497.897,23		3.996.148,23		3.996.148,23
Dividendenausschüttung			-7.771.647,60	-7.771.647,60		-7.771.647,60
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm		2.386.464,02		2.386.464,02		2.386.464,02
Zugang Minderheitenanteile					-175.506,56	-175.506,56
Konzernjahresüberschuss			56.239.514,94	56.239.514,94	312.640,09	56.552.155,03
Stand 31.12.2007	19.846.035,00	79.952.454,18	138.129.128,19	237.927.617,37	117.077,99	238.044.695,36

Geschäftsbericht 2007
Konzern-Anhang



Grundlagen und Informationen zum Unternehmen

Die Vivacon AG ist nach § 315a HGB verpflichtet, einen Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen. Der Konzernabschluss der Vivacon AG (Mutterunternehmen) wird nach den Vorschriften des International Accounting Standards Board (IASB), London, aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind; die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) bzw. des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden dabei beachtet. Alle für das Geschäftsjahr 2007 verpflichtend anzuwendenden IAS- und IFRS-Bestimmungen wurden berücksichtigt. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS, die in der Europäischen Union anzuwenden sind. Über die Anhangsangaben nach IFRS hinaus werden auch die Angaben und Erläuterungen veröffentlicht, die das deutsche Handelsrecht verlangt.

Der Sitz der Gesellschaft ist Bayenthalgürtel 4, Köln, Deutschland. Die Vivacon AG ist im Handelsregister von Köln unter der Nummer HRB 34894 eingetragen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Aufstellung des Abschlusses erfolgt in EURO. Die Angaben im Anhang erfolgen in Tausend EURO, sofern keine andere Angabe erfolgt.

Die Aktien der Vivacon AG werden öffentlich gehandelt.

Gegenstand der Geschäftstätigkeit des Konzerns ist der Verkauf von Wohnimmobilien (im Rahmen von entweder als »Asset Deal« oder als »Share Deal« strukturierten Transaktionen) an institutionelle Investoren sowie der Ankauf und die Verwertung von Erbbaurechtsgrundstücken (Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«), die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnimmobilien an institutionelle Investoren und die Bewirtschaftung eigener Immobilienbestände (Geschäftssegment »Institutionelle Investoren«), die Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht sowie die Entwicklung und der Vertrieb von denkmal sanierten Immobilien, Designerimmobilien und anderer Immobilien der Marken »yoo« und »vivacon development« (Geschäftsfeld »Private Investoren«).

Die rechtliche Strukturierung des Verkaufs von Wohnimmobilien im Geschäftsfeld »Institutionelle Investoren« bestimmt die Höhe der im Jahresabschluss ausgewiesenen Umsatzerlöse im Segment »Institutionelle Investoren«, da bei einer Strukturierung im Rahmen eines »Share-Deals« in der Regel nur ein geringer Teil des Transaktionsvolumens als Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach § 315a Abs. 1b HGB am 2. April 2008 aufgestellt und an den Aufsichtsrat zur Billigung weitergeleitet. Es ist vorgesehen, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007 am 9. April 2008 zu billigen und zur Veröffentlichung freizugeben.

Sämtliche Transaktionen im Vivacon-Konzern mit Ausnahme der Transaktionen einer Tochtergesellschaft in der Tschechischen Republik, die für die Lage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist, werden in EURO abgewickelt. Für den Vivacon-Konzern ist daher der EURO die funktionale Währung.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. In der Bilanz zu Anschaffungskosten erfasste Vermögenswerte und Schulden, die Grundgeschäfte im Rahmen von Absicherungen des beizulegenden Zeitwerts darstellen, bestehen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen, die aus neuen beziehungsweise überarbeiteten Standards resultieren. Aus diesen im Geschäftsjahr neuen beziehungsweise überarbeiteten und verpflichtend anzuwendenden Standards resultieren keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Sie führen jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben, die im Folgenden ausgeführt sind:

IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben

Im August 2005 veröffentlichte das IASB die IFRS7 »Finanzinstrumente: Angaben«. Dieser neue Standard stellt eine Überarbeitung und Vertiefung der Offenlegungsvorschriften von IAS 32 »Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung« und IAS 30 »Angaben im Abschluss von Banken und ähnlichen Finanzinstituten« dar und fasst diese in einem Dokument zusammen.

Dieser Standard verlangt Angaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Bedeutung der Finanzinstrumente für die Finanzlage und Ertragskraft des Konzerns sowie die Art und das Ausmaß der aus diesen Finanzinstrumenten resultierenden Risiken zu beurteilen. Da ausschließlich Angabepflichtigen betroffen sind, haben sich aus der erstmaligen Anwendung keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

IAS 1: Darstellung des Abschlusses

Aus dieser Änderung resultieren neue Angaben, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, die Ziele, Methoden und Prozesse des Konzerns zum Kapitalmanagement zu beurteilen. Die zusätzlichen Angaben werden in einem gesonderten Abschnitt zum Schluss der Sektion A dieses Anhangs dargestellt.

IFRIC 8: Anwendungsbereich von IFRS 2

Diese Interpretation fordert die Anwendung von IFRS 2 auf alle Transaktionen, bei denen ein Unternehmen einige oder alle erhaltenen Güter oder Dienstleistungen nicht spezifisch identifizieren kann. Dies gilt insbesondere, wenn die Gegenleistung für durch das Unternehmen gewährte Eigenkapitalinstrumente geringer zu sein scheint als der beizulegende Zeitwert. Da im Konzern Eigenkapitalinstrumente ausschließlich an Mitarbeiter im Rahmen der Mitarbeiteraktienoptionsprogramme ausgegeben werden, hatte die Anwendung dieser Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 9: Neubeurteilung eingebetteter Derivate

Gemäß IFRIC 9 muss das Unternehmen einen Vertrag über ein strukturiertes Instrument stets zu dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses daraufhin beurteilen, ob ein eingebettetes Derivat vorliegt. Eine Neubeurteilung ist nur zulässig bei einer erheblichen Änderung der Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Zahlungsströme kommt. Da der Konzern keine vom Basisvertrag zu trennenden eingebetteten Derivate aufweist, hat diese Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 10: Zwischenberichterstattung und Wertminderung

Der Konzern hat die IFRIC Interpretation 10 erstmals zum 1. Januar 2007 angewandt. Darin wird geregelt, dass ein im Rahmen eines Zwischenabschlusses erfasster Wertminderungsaufwand für den Geschäfts- oder Firmenwert, für gehaltene Eigenkapitalinstrumente oder finanzielle Vermögenswerte, die zu Anschaffungskosten bilanziert werden, im Folgeabschluss nicht rückgängig gemacht werden darf. Der Konzern in der Vergangenheit keine derartigen Wertminderungsaufwendungen vorgenommen hat, hat diese Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die folgenden, bereits verabschiedeten Standards und Auslegungen werden ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet, sofern zu diesem Zeitpunkt eine Übernahme durch die Europäische Kommission erfolgt ist:

IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Der überarbeitete Standard IAS 1 wurde im September 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. Die Neuerungen beinhalten insbesondere die Einführung einer Gesamtrechnung, die sowohl das in einer Periode erwirtschaftete Ergebnis als auch die noch nicht realisierten Gewinne und Verluste, die bislang innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen wurden, umfasst und die Gewinn- und Verlustrechnung in ihrer bisherigen Form ersetzt. Darüber hinaus muss nunmehr neben der Bilanz zum Bilanzstichtag und der Bilanz zum vorangegangenen Stichtag zusätzlich eine Bilanz zu Beginn der Vergleichsperiode aufgestellt werden, sofern das Unternehmen rückwirkend Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anwendet, einen Fehler korrigiert oder einen Abschlussposten umgliedert.

IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS

Der geänderte Standard IAS 27 wurde im Januar 2008 veröffentlicht. Die vorgenommenen Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderungen resultieren aus dem gemeinsamen Projekt von IASB und FASB zu Überarbeitung von für Unternehmenszusammenschlüsse geltenden Bilanzierungsvorschriften. Die Änderungen betreffen primär die Bilanzierung von Anteilen ohne Beherrschungscharakter (Minderheitsanteile), die künftig in voller Höhe an den Verlusten des Konzerns beteiligt werden, und von Transaktionen, die zum Beherrschungsverlust bei einem Tochterunternehmen führen und deren Auswirkungen erfolgswirksam zu behandeln sind.

Änderung von IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Die Änderung des IAS 32 und des IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft die Klassifizierung von kündbaren Gesellschaftereinlagen als Eigen- oder als Fremdkapital. Nach bisheriger Regelung waren Unternehmen teilweise gezwungen, das gesellschaftsrechtliche Kapital aufgrund gesetzlich verankerter Kündigungsrechte der Gesellschafter als finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen. Künftig sollen diese Gesellschaftereinlagen in der Regel als Eigenkapital klassifiziert werden, sofern eine Abfindung zum beizulegenden Zeitwert vereinbart wird und die geleisteten Einlagen den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

Änderung zu IFRS 2 Aktienbasierte Vergütung:

Das IASB hat im Januar 2008 den überarbeiteten Standard IFRS 2 veröffentlicht. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die Klarstellung der Ausdrücke »Ausübungsbedingungen« und »Annullierungen«. Der überarbeitete Standard ist verpflichtend anzuwenden für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen.

Änderung zu IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse und IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse:

Im Januar 2008 veröffentlichte das IASB die überarbeiteten Standards IFRS 3 und IAS 27. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die bilanzielle Abbildung von Minderheitenanteilen sowie auf Unternehmenskäufe, bei denen nicht 100 % der Anteile eines Unternehmens erworben wurden. Die überarbeiteten Standards sind verpflichtend anzuwenden für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Juni 2009 beginnen.

IFRS 8: »Operative Segmente«:

Dieser Standard ersetzt IAS 14 »Segmentberichterstattung« und passt die Standards des IASB an die US-amerikanischen Vorschriften des SFAS 131 an. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf Basis der internen Steuerungskonzeption berichtet werden, die bei der Beurteilung der operativen Segmente verwendet wird (»management approach«). IFRS 8 ist verpflichtend anzuwenden für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Wesentliche Änderungen erwartet der Konzern aus dieser Standardneufassung nicht.

IFRIC 11: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Gemäß dieser Interpretation sind Vereinbarungen, nach denen Mitarbeitern Rechte an Eigenkapitalinstrumenten eines Unternehmens gewährt werden, auch dann als aktienbasierte Vergütungs-transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren, wenn das Unternehmen die Instrumente von einem Dritten erwirbt oder wenn die Anteilseigner die benötigten Eigenkapitalinstrumente bereitstellen.

IFRIC 13 »Kundenbonusprogramme«: Diese Interpretation ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen.

Die Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wird im kommenden Konzernabschluss teilweise zu zusätzlichen Angabepflichten führen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vivacon AG werden sich durch die Anwendung dieser Standards und Interpretationen voraussichtlich nicht ergeben.

IAS 23: Fremdkapitalkosten

Der überarbeitete Standard IAS 23 Fremdkapitalkosten wurde im März 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Dieser Standard fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen.

Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards beabsichtigt der Konzern, diesen prospektiv anzuwenden. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallenen Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Schätzungen und Ermessensentscheidungen der Unternehmensleitung, die zu einer wesentlichen Erhöhung oder Verminderung der ausgewiesenen Buchwerte in den Folgeperioden führen könnten, wirken sich insbesondere auf die nachfolgenden Vermögenswerte und Schulden aus:

IAS 40 »Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien«: Die IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrifft ausschließlich Erbbaurechtsgrundstücke. Die zum Verkauf bestimmten Immobilienportfolios werden prinzipiell zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung nach IAS 40 berücksichtigt hierbei die zukünftig zu erwartenden Erbbaurechtszinsen, die mit einem aus dem Kapitalmarkt abgeleiteten Realzinssatz diskontiert werden. Der Diskontierungssatz reflektiert neben immobilien-spezifischen Risiken allgemeine am Kapitalmarkt zu beobachtende Sicherheitsabschläge für diese Klasse von Vermögenswerten. Letztere basieren auf Stellungnahmen international anerkannter Rating-Agenturen zum Beleihungswert der Erbbaurechtszins-Cashflows, zu den Erbbaurechtsgrundstücksportfolios des Konzerns sowie konkreten Kaufangeboten, die der Konzern hinsichtlich einzelner oder aller Erbbaurechtszinsen erhalten hat. Weitere Einzelheiten sind im Abschnitt D dargestellt. Eine Änderung des der Bewertung zugrunde liegenden Diskontierungssatzes um 10 Basispunkte würde eine Bewertungsänderung um rund EUR 8,5 Mio. nach sich ziehen.

□ IAS 18 bzw. IAS 11 »Bewertung der Sanierungs- und Neubauprojekte«: Die Bilanzierung und Bewertung der Sanierungs- und Neubauprojekte erfordert Schätzungen zum voraussichtlichen Projekterfolg. Der Konzern steuert die einzelnen Projekte auf der Basis regelmäßig erstellter, mitlaufender Projektkalkulationen, die bei der Bilanzierung und Bewertung berücksichtigt werden.

□ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen: Die Wertberichtigung zweifelhafter Forderungen umfasst in erheblichem Umfang Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, die auf der Kreditwürdigkeit einzelner Kunden sowie der Bewertung der Sicherheiten (im Wesentlichen der Immobilienbestände) beruhen.

□ Aktive latente Steuern: Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird. Aktive latente Steuern betreffen insbesondere gewerbesteuerliche Verlustvorträge auf der Ebene der Vivacon AG sowie der in der Rechtsform einer Personengesellschaft organisierten Tochtergesellschaften (§ 15a EStG). Im Wesentlichen aufgrund der Strukturierung des Konzerns wurde auf der Ebene der Vivacon AG in der Vergangenheit ein gewerbesteuerlicher Verlust erzielt. Die Vivacon AG beabsichtigt, gewerbesteuerpflichtige Aktivitäten des Konzerns zukünftig bei der Vivacon AG anzusiedeln beziehungsweise einzelnen Konzernaktivitäten direkt zuzuordnende Kosten sowie Gemeinkosten den jeweiligen Konzerngesellschaften steuerlich zuzuordnen. Des Weiteren erwartet der Konzern die Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge durch die geplante Erhöhung der steuerpflichtigen Einkünfte auf der Ebene der Vivacon AG. Der Umfang der steuerlichen Verlustvorträge und der Buchwert der berücksichtigten steuerlichen Verluste sind in Sektion D dieses Anhangs dargestellt.

□ Aktienbasierte Vergütung: Die Kosten der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Mitarbeiter werden im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts muss für die Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten ein geeignetes Bewertungsverfahren bestimmt werden; dieses ist abhängig von den Bedingungen im Zeitpunkt der Gewährung. Es ist weiterhin die Bestimmung geeigneter, in dieses Bewertungsverfahren einfließender Daten, darunter insbesondere die voraussichtliche Optionslaufzeit, Volatilität und Dividendenrendite sowie entsprechender Annahmen erforderlich. Die Annahmen und angewandten Verfahren sind in Sektion D dieses Anhangs dargestellt.

□ Rückstellungen: Die Bestimmung von Rückstellungen für Gewährleistungen und Rechtsstreitigkeiten ist in einem erheblichen Maß mit Einschätzungen verbunden.

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements und der Kapitalsteuerung

Marktpreisschwankungen von finanziellen Parametern können für den Konzern signifikante Cashflow- sowie Gewinnrisiken zur Folge haben. Insbesondere Änderungen der Zinssätze sowie der inländischen Inflation beeinflussen sowohl das operative Geschäft als auch die Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Um die Allokation der finanziellen Ressourcen innerhalb des Konzerns zu optimieren und eine möglichst hohe Rendite für seine Aktionäre sicherzustellen, identifiziert, analysiert und steuert der Konzern vorausschauend die hiermit verbundenen Risiken. Das Unternehmen versucht in erster Linie, diese Risiken in den laufenden Geschäfts- und Finanzaktivitäten zu steuern und zu überwachen. Sofern es notwendig ist, steuert der Konzern diese Risiken auch mithilfe derivativer Finanzinstrumente. Wie im Vorjahr wurden auch im Berichtsjahr keine Sicherungsbeziehungen (Hedge-Accounting) abgebildet.

Das Management der Finanzmarktrisiken fällt in den Verantwortungsbereich des Vorstandes.

Der Konzern unterhält grundsätzlich kein Trading-Portfolio für Finanzinstrumente. Auch wurde in den Geschäftsjahren 2006 und 2007 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben. Überschüssige Liquidität wird prinzipiell in kurzfristige, sichere Anlageprodukte investiert.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen vor allem zins- und inflationsbedingte Cashflow-Risiken, sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Vor diesem Hintergrund ist das wesentliche Risiko eine Veränderung der nominalen und – vor dem Hintergrund, dass der Konzern im Wesentlichen über langfristige Vermögenswerte verfügt, die inflationsindexierte Zahlungsströme vorsehen – der realen Zinsstrukturkurve. Die potenziellen Auswirkungen einer Parallelverschiebung der Zinskurve in Deutschland stellen Abschätzungen dar. Sie basieren auf der Annahme, dass die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse unterstellten Auswirkungen eintreten. Die tatsächlichen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Zahlungsströme der Gesellschaft können hiervon abweichen.

Die durch den Konzern verwendeten Finanzverbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen insbesondere Anleihen, Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Der Konzern ist nahezu ausschließlich in Deutschland tätig. Währungsrisiken resultieren gegenwärtig ausschließlich aus Aktivitäten in Tschechien, die dem Volumen nach nicht von wesentlicher Bedeutung für den Konzern sind.

Der Konzern nutzt seit dem Geschäftsjahr 2006 derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören Zinssicherungsvereinbarungen sowie Inflationsswapvereinbarungen. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung von Cashflows gegen Zins- und Inflationsrisiken, die aus der Finanzierungstätigkeit des Konzerns im Zusammenhang mit der Begebung von Anleihen durch Konzerngesellschaften im Jahr 2006 sowie der Finanzierung von Immobilienportfolios resultieren.

Die Gesellschaft schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit einem »Investment Grade«-Rating als Vertragspartner ab und überwacht dieses Rating fortlaufend.

Die von der Unternehmensleitung implementierten wesentlichen Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten werden im Folgenden dargestellt:

Zinsänderungsrisiken

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt mit der Zielsetzung einer weitreichenden Minderung von langfristigen variablen Zinszahlungen. Unverändert zum Vorjahr weisen zum 31. Dezember 2007 die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten infolge der Nutzung von Zinssicherungsgeschäften, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht, nahezu vollständig fixe Zinszahlungen auf. Vor Zinssicherung belaufen sich die variabel verzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten auf EUR 231,9 Mio. (Vorjahr: EUR 117,5 Mio.). Eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 Basispunkte würde daher zu einer Veränderung der Zinsaufwendungen von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) führen.

Im Gegensatz zu der langfristigen Fremdfinanzierung werden die Bauträgerfinanzierungen und die kurzfristigen Finanzierungen der Immobilienbestände, die zur kurzfristigen Weiterveräußerung gehalten werden, nahezu ausschließlich mit einer variablen Verzinsung vereinbart. Wegen der Kurzfristigkeit beziehungsweise – im Bauträgerbereich – wegen der Zinskompensation mit den vereinnahmten Kaufpreisentgelten ist eine Absicherung in diesen Fällen nicht sinnvoll. Daher erfolgt bei den kurzfristigen Finanzierungen keine Transformation von variabler Verzinsung in eine feste Verzinsung. Eine unterstellte Verschiebung der Zinskurve um 50 Basispunkte und Einbeziehung der Kaufpreiseingangskonten würde zu einer Veränderung der jährlichen Zinszahlungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. gegenüber EUR 0,3 Mio. im Vorjahr führen.

Die Ableitung dieser Sensitivitätsanalyse ergibt sich wie folgt:

	2007	2006
Variabel verzinsten kurzfristigen Bankdarlehen (EUR Mio.)		
vor Abzug der noch nicht amortisierten Transaktionskosten	301,3	200,4
In die Zinskompensation einbezogene, zur Sicherung		
abgetretene Kaufpreiseingangskonten sowie andere verzinsliche Bestände an liquiden Mitteln (EUR Mio.)	137,6	154,5
Kurzfristige variabel verzinsten Nettofinanzschulden (EUR Mio.)	163,7	45,9
Auswirkungen einer Veränderung der durchschnittlichen Verzinsung		
um 50 Basispunkte auf die jährlichen Zinszahlungsverpflichtungen (EUR Mio.)	0,8	0,3

Auswirkungen von Marktwertänderungen auf das Ergebnis vor Steuern resultieren ausschließlich aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften, die mit dem beizulegenden Marktwert bewertet werden und deren Marktwertänderungen erfolgswirksam erfasst werden. Eine Erhöhung des Zinssatzes von 50 Basispunkten führt hierbei zu einer positiven Veränderung des Marktwertes von EUR 9,3 Mio. (Vorjahr: 6,8). Eine Verminderung des Zinssatzes von 50 Basispunkten führt hierbei zu einer negativen Veränderung des Marktwertes von EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: 7,7). Die dieser Ableitung zugrunde liegenden Vereinbarungen sind im Abschnitt D. dieses Anhangs einzeln beschrieben.

Die Ableitung dieser Sensitivitätsanalyse ergibt sich wie folgt:

	2007	2006
Volumen der Zinssicherungsvereinbarungen (EUR Mio.)	245,2	99,5
Durchschnittliche gewichtete feste Zinszahlung (in %)	4,52	4,35
Marktwert der Zinssicherungsvereinbarungen (EUR Mio.)	5,1	-2,6
Auswirkungen einer Erhöhung der durchschnittlichen Verzinsung		
um 50 Basispunkte auf den Marktwert (EUR Mio.)	9,3	6,8

Inflationsrisiken

Die Risiken der Änderung von Inflationserwartungen und der aktuellen Inflation sind von wesentlicher Bedeutung für die Cashflows und die Ergebnisse des Konzerns. Diese vorgenannten Parameter beeinflussen die Lage des Konzerns wie folgt:

□ Sämtliche Verträge zu den Erbbaurechtsgrundstücken, welche in der Bilanzposition »Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien« ausgewiesen sind, sehen eine regelmäßige Inflationsindexierung der Erbbaurechtszinsen vor. Diese Inflationsindexierung erfolgt in der Regel alle drei Jahre. Ein Anstieg der jährlichen Inflation von 2,0 % auf 3,0 % führt daher über einen Dreijahreszeitraum bei einem jährlichen Erbbaurechtszinsvolumen von gegenwärtig EUR 14,2 Mio. zu einer Erhöhung der jährlichen Erbbaurechtszinsen und im Rahmen der IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu berücksichtigenden Cashflows von EUR 0,4 Mio. (EUR 1,3 Mio. statt EUR 0,9 Mio. Erhöhungsvolumen nach drei Jahren). Wir verweisen zu weiteren Erläuterungen zur Bewertung der Erbbaurechtsgrundstücke auf den Abschnitt D dieses Anhangs. Die Erbbaurechtsverträge sehen prinzipiell keine Minderung der Erbbaurechtszinsen bei negativer Inflation vor.

□ Für gewisse Cashflows aus Erbbaurechtszinsen hat der Konzern Inflationssicherungsvereinbarungen abgeschlossen (siehe D.16.e). Hierbei tauscht der Konzern unsichere Zahlungsströme aus der vorgenannten Inflationsindexierung gegen eine feste Zahlung, die sich aus den Inflationserwartungen bei Vertragsschluss ableiten. Die Sicherungsvereinbarungen haben eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2036 und betreffen Erbbaurechtszinsen mit einem Volumen von EUR 7,5 Mio. Aufgrund der im letzten Jahr festzustellenden deutlichen Steigerung der Inflationserwartungen hat sich der Marktwert im Berichtsjahr 2007 um EUR 7,2 Mio. vermindert. Eine Parallelverschiebung der Inflationserwartungskurve um 10 Basispunkte führt nach den Erkenntnissen der Gesellschaft aus der Analyse der tatsächlichen Wertänderungen solcher Instrumente und ergänzender Plausibilitätsüberlegungen zu einer Veränderung der Marktwerte um ca. EUR 1,6 Mio. Dieses entspräche dem Nettoeffekt auf das Ergebnis aus der Marktwertänderung dieser Inflationssicherungsvereinbarungen.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft besteht darin, dass sie möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann, zum Beispiel aus der Rückzahlung von Finanzschulden sowie aus der Bezahlung von Einkaufsverpflichtungen. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses durch monatliche und wöchentliche Finanzpläne. Dabei werden sowohl die Laufzeiten der finanziellen Vermögenswerte (z.B. Forderungen, andere finanzielle Vermögenswerte) sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

Der Konzern begrenzt das Liquiditätsrisiko durch aktives Management des Umlaufvermögens sowie der liquiden Mittel innerhalb des Konzerns sowie der Steuerung der Geschäftsbeziehungen zu den die einzelnen Projekte und Immobilienbestände finanzierenden Banken. Der Konzern verfolgt die Strategie, Abhängigkeiten von einzelnen Finanzierungsinstituten zu vermeiden. Der Konzern hat Zugang zu Kreditlinien zur Refinanzierung von Erbbaurechtsgrundstücken sowie von Immobilienportfolios. Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten im Konzern sind diesem Anhang als Anlage beigefügt.

Die folgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2007 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Rückzahlungen und Zinsen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten, einschließlich der derivativen Finanzinstrumente mit einem negativen Marktwert. Für die Verpflichtungen gibt das Unternehmen die nicht diskontierten Mittelabflüsse für die nächsten Geschäftsjahre an. Die vertraglichen Mittelabflüsse für finanzielle Verbindlichkeiten ohne explizit vereinbarten festen Betrag oder Zeitraum einschließlich Zinsen basieren auf den Konditionen zum Geschäftsjahresende. Die Zu- und Abflüsse berücksichtigen daher nicht Verlängerungsoptionen, die insbesondere im Bauträgergeschäft zu berücksichtigen wären, die Verrechnung mit Kaufpreiseingangskonten sowie die Möglichkeit der vorzeitigen Tilgung aus laufenden Erbbaurechtszins- und Mietüberschüssen:

in € Mio. (Mittelzuflüsse mit einem negativen Vorzeichen)	2008	2009	2010 und danach
Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen	9,3	9,3	283,6
Langfristige Bankverbindlichkeiten	6,5	6,5	127,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,6	0,0	0,0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	317,5	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-1,3	-1,3	31,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26,5	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19,0	0,0	0,0
	378,1	14,5	442,4

Kreditrisiken

Ein Kreditrisiko ist der unerwartete Verlust an Zahlungsmitteln oder Erträgen durch Ausfall des Kontrahenten. Kreditrisiken im Segment »Private Investoren« steuert der Konzern insbesondere dadurch, dass Kaufverträge nur bei Nachweis der entsprechenden Refinanzierung des Vertragspartners abgeschlossen werden. Kreditrisiken im Segment »Institutionelle Investoren« werden in der Regel nur nach Refinanzierungsbestätigung eingegangen. Insofern bestehen diesbezüglich keine wesentlichen Kreditrisiken. Sonstige Kreditrisiken aus Darlehensgewährungen, Ausfallrisiken hinsichtlich der liquiden Mittel und Vorschüssen an Vertriebspartner werden nur nach individueller und auf die jeweilige Höhe abgestimmter Analyse eingegangen. Aufgrund der relativen Bedeutung des Segmentes »Institutionelle Investoren« und der Abhängigkeit des Segmentes von einigen Transaktionen kann im Konzern temporär eine Konzentration von Ausfallrisiken vorliegen. Der Konzern steuert diese Risiken aufgrund der Bedeutung individuell und nicht nach allgemeinen Richtlinien. Zum Bilanzstichtag stellen die jeweiligen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte das maximale Ausfallrisiko dar. Weitere Informationen zum Umfang der Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten sind in den zusätzlichen Angaben zur entsprechenden Bilanzposition in Abschnitt D. 16. enthalten.

Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Steigerung des Unternehmenswertes eine gute Eigenkapitalquote im Konzern aufrechterhalten wird.

Im Konzern erfolgt deshalb die Kapitalsteuerung primär mithilfe der Konzerneigenkapitalquote auf Konzernbasis nach IFRS. Die Konzerneigenkapitalquote soll dabei nicht unterhalb von 20 % liegen. Die Dividendepolitik und Kapitalmaßnahmen werden unter dieser Zielsetzung strukturiert. Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum 31. Dezember 2007 25,0 % und zum 31. Dezember 2006 28,5 %.

Die Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Bauträgergeschäfts und des zum Verkauf bestimmten Immobilienbestandes erfolgt grundsätzlich auf der Ebene von Projektgesellschaften auf der Basis sogenannter »non-recourse«-Finanzierungen. Der Konzern steuert diesbezüglich die Finanzierungsstruktur einzelfallbezogen. Der Konzern unterliegt hier den üblichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherstellung der vertraglichen Zinsdeckung.

B

Konsolidierungskreis, Veränderungen im Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konsolidierungskreis sind neben der Vivacon AG alle Tochtergesellschaften einbezogen, bei denen die Vivacon AG über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt und somit »Control« im Sinne von IAS 27 hat. Die yoo Deutschland GmbH, Köln, wird mit einem 50 %-Anteil voll konsolidiert, da die Vivacon AG das Recht zur Bestellung der Mehrheit der Geschäftsführer besitzt.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Emittenten der später am Kapitalmarkt beliebigen und platzierten Schuldscheine werden ebenfalls in den Konsolidierungskreis einbezogen. Diese Gesellschaften haben durch Erbbaurechtsgrundstücke gesicherte Schuldscheindarlehen an in Luxemburg ansässige Zweckgesellschaften veräußert. Die über den Beleihungszeitraum eingeschränkten Verfügungsrechte über die Gesellschaftsanteile und Vermögenswerte stehen der Notwendigkeit einer Konsolidierung der Gesellschaft nicht entgegen. Des Weiteren werden die in Luxemburg ansässigen Erwerber der Schuldscheine als Zweckgesellschaften (Special Purpose Entities) unter Anwendung von SIC 12 ebenfalls in den Konsolidierungskreis einbezogen, da deren Vermögen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Konzern zuzurechnen ist. Diese Finanzierungsgesellschaften haben die Schuldscheine dann am Kapitalmarkt platziert.

Der Konzernabschluss umfasst die Vivacon AG und Ihre einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Vom Kalenderjahr abweichende Geschäftsjahre liegen im Konzern nicht vor. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung konzern einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag wie dem des Mutterunternehmens aufgestellt und einbezogen. Alle konzerninternen Salden, Erträge, Aufwendungen sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden in voller Höhe eliminiert.

Der Konzernabschluss wird in EURO, der funktionalen Währung aller einbezogenen Unternehmen und der Darstellungswährung des Konzerns, aufgestellt. Im Konzern hat nur eine Tochtergesellschaft eine vom EURO abweichende funktionale Währung. Dieses betrifft die Vivacon CEE. Diese tschechische Tochtergesellschaft wurde im Berichtsjahr erstkonsolidiert. Darstellungswährung des Konzerns und Landeswährung sind in diesem Einzelfall nicht identisch. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskurses in die funktionale Währung umgerechnet. Alle Währungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu fortgeführten historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet. Die Vermögenswerte und Schulden der tschechischen Gesellschaft wurden unter Verwendung eines Stichtagskurses von 1 EUR = 26,67 Tschechische Kronen umgerechnet. Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgte unter Verwendung eines Jahresdurchschnittskurses von 1 EUR = 27,78 Tschechische Kronen. Die hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden als separater Bestandteil des Eigenkapitals erfasst. Der im Eigenkapital für einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasste kumulative Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam aufgelöst.

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitenanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Minderheiten resultieren ausschließlich aus Neugründungen. Deshalb wird kein Geschäfts- oder Firmenwert als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteiligen erworbenen Reinvermögens, der anteilig auf die Minderheitsgesellschafter entfällt, bilanziert.

a) Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Vivacon AG primär zum Zwecke des Ankaufs von Wohnimmobilienportfolios zahlreiche neue Gesellschaften gegründet. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen unmittel- und mittelbaren Anteilsverhältnissen zum 31. Dezember 2007 ist in der Anlage 1 dem Anhang beigelegt.

Mit notariellem Vertrag vom 13. Juli 2007 hat der Konzern 100 % an der APV Alsterproperty GmbH & Co. KG, Seevetal (nunmehr firmierend unter Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG) und 100 % an der APV Alsterproperty Vermögensverwaltungs GmbH erworben. Die APV Alsterproperty GmbH & Co. KG ist Eigentümer eines Grundstücks in Hamburg, das im Rahmen eines Bauträgergeschäfts entwickelt wird. Die vorgenannten Erwerbe stellen keine »business combination« nach IFRS 3.4 dar. Die Gesellschaften hatten zum Übernahmzeitpunkt keinen eigenständigen auf Dauer angelegten Geschäftsbetrieb. IFRS 3 ist daher nicht anzuwenden. Die aus Konzernsicht über diese Gesellschaften erworbene Altbausubstanz wurde im Erwerbszeitpunkt zu den Anschaffungskosten bilanziert, die sich aus dem Buchwert der Grundstücke zuzüglich des Anteils des Kaufpreises der Anteile, der das erworbene Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft übersteigt, zusammensetzen.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2007 hat der Konzern 99,7 % an der Westdeutschland Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG und 94,6 % an der Westdeutschland Erwerber Portfolio IV./2007 GmbH erworben. Die Westdeutschland Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG hat nach Beteiligungserwerb Immobilienportfolios im Ruhrgebiet erworben und beide vorgenannten Gesellschaften waren bis zum Erwerbszeitpunkt Vorratsgesellschaften ohne operative Tätigkeit. IFRS 3 ist daher ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Vivacon AG hat mit Vertrag zum 1. März 2007 100 % der Anteile an der jetzt unter Vivacon CEE firmierenden Aktiengesellschaft erworben. Die Anschaffungskosten für die Anteile betragen TEUR 7. Die Gesellschaft war bis zum Erwerbszeitpunkt Vorratsgesellschaft ohne operative Tätigkeit. IFRS 3 ist daher ebenfalls nicht anzuwenden.

Unternehmenszusammenschlüsse werden prinzipiell unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte aus einem Unternehmenszusammenschluss werden als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Erwerbers an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens ermittelt. Negative Unterschiedsbeträge werden erfolgswirksam vereinnahmt. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen, die sich aus einem durchzuführenden Wertminderungstest ergeben, bewertet.

Mit Vertrag vom 9. Februar 2008 hat die Vivacon AG 80 % der Anteile der Curanis Holding GmbH erworben. Strategisches Ziel dieser Akquisition sind die Erweiterung der Wertschöpfungskette im Konzern sowie Synergien im Management der sich im Bestand des Konzern befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der marktführenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Die Gesellschaften der Curanis Gruppe beschäftigen im Konzern ca. 600 Mitarbeiter und verwalten insgesamt ca. 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 4,0 Mrd. Für 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in einer Größenordnung von EUR 25,0 Mio. und erzielt dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von ca. 10 %. Der Kauf der Unternehmensgruppe erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2008. Aus diesem Grund sind die Curanis Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften nicht in den Konzernabschluss der Vivacon AG zum 31. Dezember 2007 einbezogen. Der vorläufige Kaufpreis für den vorgenannten Anteilserwerb beträgt EUR 18,75 Mio. und wird auf der Basis der noch abzuschließenden Prüfung der Übernahmebilanz zum 1. Januar 2008 endgültig festgestellt. Der Curanis Konzern weist zum Erwerbszeitpunkt vorbehaltlich der ausstehenden Ergebnisse des Closing Audit-Prozesses im Wesentlichen Forderungen und Liquide Mittel aus.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich EUR 2,0 Mio. Weitere Angaben für jede Klasse von Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt praktisch undurchführbar, da die Erstellung und Prüfung der Übernahmebilanz noch nicht abgeschlossen sind. Die Anschaffungskosten der Beteiligung sind im Wesentlichen durch die langfristigen Verwalterverträge bestimmt. Diese langfristigen Verwalterverträge stellen daher wesentliche Immaterielle Vermögensgegenstände zum Übernahmezeitpunkt dar.

Unternehmenserwerbe des Vorjahres:

Mit Vertrag vom 26. Oktober 2006 hatte der Vivacon-Konzern 94,08 % der Anteile an der ehemals kommunalen Wohnungsgesellschaft Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH erworben. Die Erstkonsolidierung erfolgte auf den 30. November 2006. Die Anschaffungskosten der Beteiligung betragen TEUR 3.083. Die Anschaffungskosten bestanden aus dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis für die Rendsburger Wohnungsbaugesellschaft in Höhe von TEUR 3.030 zuzüglich Erwerbsnebenkosten von TEUR 53. Zum Erwerbszeitpunkt hatte die Rendsburger Wohnungsgesellschaft neben den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Grundvermögen (TEUR 26.853) und Vermögenswerten aus der Nebenkostenabrechnung für das Berichtsjahr (TEUR 1.726) keine wesentlichen weiteren Vermögenswerte. Die Gesamtaktiva zum Erstkonsolidierungszeitpunkt beliefen sich auf TEUR 28.754. Neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (TEUR 24.053) und erhaltenen Anzahlungen von Mietern (TEUR 1.430) hatte die Gesellschaft im Übernahmezeitpunkt im Wesentlichen Rückstellungen für latente Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem Versorgungswerk der Länder sowie der pauschalen Versteuerung dieser Ausgleichsverpflichtung (TEUR 1.109). Die Gesamtverbindlichkeiten betragen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 26.841. Das handelsbilanzielle Eigenkapital betrug zum Erwerbszeitpunkt TEUR 1.913. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden wurden die Grundstücke mit einem um TEUR 3.847 höheren Wert angesetzt und zusätzliche Schulden aus der eingeleiteten Abwicklung der Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH (TEUR 940) sowie Latente Steuern aus der Ausschüttung von noch nicht steuerlich belasteten Gewinnen, sogenanntes steuerliches »EK 02«, in Höhe von TEUR 970 erfasst. Daraus resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung. Dieser negative Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 539 wurde im Vorjahr erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ertrag wurde innerhalb der Sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen. Die im Vorjahr zahlungswirksamen Gesamtanschaffungskosten der Beteiligung betragen TEUR 3.083. Die mit dem Tochterunternehmen erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf TEUR 92. Seit der Erstkonsolidierung wurde ein Verlust von TEUR 279 im Periodenergebnis 2006 erfasst. Wäre eine Konsolidierung zum 1. Januar 2006 unter vergleichbaren Voraussetzungen erfolgt, hätte der Konzern zusätzliche Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.278 und ein zusätzliches Jahresergebnis von TEUR 330 im Konzern erzielt. Die Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH wurde im Berichtsjahr 2007 veräußert. Aus dem Verkauf wurde im Konzern ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.426 erzielt.

Eine Tochtergesellschaft der Vivacon AG hat mit Vertrag vom 23. Oktober 2006 des Weiteren 94,0% der Anteile an der DENUS Sechsendneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH erworben. Die Anschaffungskosten für die Anteile betragen TEUR 26. Aus der Erstkonsolidierung resultierte ein aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 2, der in 2006 aufwandswirksam erfasst wurde. Die Gesellschaft wies auf der Aktivseite im Erwerbszeitpunkt ausschließlich Liquide Mittel in Höhe von TEUR 24 aus, die aus der Einzahlung des Stammkapitals resultieren. Weitere Vermögenswerte und Schulden wurden im Erwerbszeitpunkt nicht ausgewiesen. Der Buchwert der Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt entsprach deren beizulegenden Zeitwerten. Seit dem Erwerbszeitpunkt wurde ein Verlust von TEUR 280 im Konzernergebnis 2006 erfasst. Ein Erwerb dieser Vorratsgesellschaft zum 1. Januar 2006 hätte sich nicht auf die finanziellen Kennziffern (Erträge, Periodenergebnis) des Konzerns ausgewirkt. Die DENUS Sechsendneunzig Unternehmensverwaltungs GmbH, die in 2007 unter Rendsburger Erwerber GmbH firmierte, wurde im Berichtsjahr 2007 veräußert. Aus der Veräußerung der Anteile erzielte der Konzern einen Verlust von TEUR 284 vor Steuern.

Bei den weiteren zugegangenen Tochterunternehmen handelt es sich wie im Vorjahr um konzerninterne Neugründungen.

Im Rahmen der operativen Tätigkeit hat der Konzern wie im Vorjahr zahlreiche Anteile an verbundenen Unternehmen veräußert. Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf der nachfolgend genannten Unternehmen, die zum 31. Dezember 2006 in den Konsolidierungskreis einbezogen waren:

- Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH
- Rendsburger Erwerber Gesellschaft mbH
- Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio XV./2006 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG
- Vivacon Erwerber Portfolio X./2006 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio XI./2006 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio XV./2006 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2006 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2006 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio I./2007 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio II./2007 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio IV./2007 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio VI./2007 GmbH
- Vivacon Erwerber Portfolio VIII./2007 GmbH
- Vivacon Immobilien Portfolio XV./2006 Verwaltungs GmbH
- Vivacon Immobilien Portfolio IV./2007 Verwaltungs GmbH

Der Verkauf von Unternehmensanteilen ist aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung elementarer Bestandteil der Unternehmenstätigkeit des Vivacon-Konzerns. Die verkauften Immobilienportfolios werden strukturierungsbedingt in eigenständige Tochtergesellschaften eingekauft. Nur in Ausnahmefällen erfolgt der Weiterverkauf der Immobilienportfolios in der Form eines sogenannten »Asset Deal«. Aus diesem Grund unterbleiben weitere Angaben hinsichtlich der verkauften Gesellschaften, da die jeweiligen Geschäftsbereiche keine gesonderten wesentlichen Geschäftsbereiche darstellen.

b) Konsolidierungsmethoden

Die in die Konsolidierung einzubeziehenden Abschlüsse der Tochterunternehmen werden gemäß IAS 27 nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IAS 27 und IFRS 3 durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem Anteil des Konzerns an den zu Zeitwerten bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Verbleibende positive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Bei der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander aufgerechnet. Restbeträge verbleiben nicht. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls miteinander aufgerechnet.

c) Bilanzierung und Bewertung von assoziierten Unternehmen

Die Vivacon AG ist seit dem 1. Oktober 2006 an zwei Unternehmen mit jeweils 30 % der Kapitalanteile beteiligt. Eine dieser Gesellschaften war bis zum 30. September 2006 als Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss der Vivacon AG einbezogen. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an den Vermögenswerten und Schulden unter Anwendung der sogenannten »At-Equity«-Methode (siehe C.3). Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen werden dabei unter Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vivacon-Konzerns und zum gleichen Bilanzstichtag wie der Abschluss der Vivacon AG aufgestellt.

C

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

01 Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden nach IAS 38 zu Anschaffungskosten bilanziert und mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 7 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die im Konzern ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Lizenzen, die über die Mindestlaufzeit der Lizenzvereinbarung abgeschrieben werden. Immaterielle Vermögenswerte werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die Restwerte, Nutzungsdauer und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Berichtszeitraumes überprüft und bei Bedarf angepasst.

Der Geschäftswert aus dem Erwerb der Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs-GmbH, Plauen, wurde in 2004 letztmalig planmäßig auf der Basis einer Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Der Buchwert des Geschäftswertes hat sich wie folgt entwickelt:

	2007 T€	2006 T€
Buchwert zum 5. Juni 2002 (Erstkonsolidierung)	45	45
Kumulierte Zugänge (Vorjahre)	3	3
Kumulierte Abschreibungen (Vorjahre)	-26	-26
Abschreibung	0	0
Restbuchwert zum Bilanzstichtag	22	22

Aktive Unterschiedsbeträge aus den Erwerben weiterer Gesellschaften wurden im Jahr des Zugangs wertberichtigt, da es sich jeweils um Vorratsgesellschaften ohne operative Geschäftstätigkeit beziehungsweise um eine Gesellschaft mit einer ausschließlichen Komplementärfunktion handelte. Im Berichtsjahr wurden hieraus Aufwendungen in Höhe von TEUR 4 erfasst.

02 Sachanlagen

Die Sachanlagen mit Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerte des Sachanlagevermögens betreffen ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich aus den historischen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen und planmäßiger Abschreibungen. In den Vorjahren sowie im Berichtsjahr waren keine Wertminderungen notwendig. Abnutzbares Sachanlagevermögen (Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung) wird mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Restwerte, Nutzungsdauern, Wertminderungen und Abschreibungsmethoden werden am Ende einer Berichtsperiode beziehungsweise Zwischenberichtsperiode überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wertminderungen werden prinzipiell erfolgswirksam erfasst. Fremdkapitalkosten werden in der Periode erfasst, in der sie angefallen sind.

Bei den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich ausschließlich um Erbbaugrundstücke. Bei den abgeschlossenen Erbbauperträgen handelt es sich um Operating Lease-Verträge im Sinne des IAS 17 mit einer Bilanzierung der Erbbaugrundstücke beim Leasinggeber. Diese Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert, da nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Erbbauberechtigten übergehen. Die unter »Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien« ausgewiesenen Erbbaugrundstücke sind deshalb nach IAS 40 zu bewerten.

Erbbaurechtsgrundstücke werden unter Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40 bilanziert. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Ausbuchungen durch Abgänge oder dauerhafte Unmöglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung lagen im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht vor. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte ausgewiesene Grundstücke werden dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, sobald sie zur Erzielung von Erbbaurechtszinsen und Wertsteigerungen gehalten werden. Bei der nach erfolgter Erbbaurechtsbestellung durchgeführten Übertragung von Grundstücken im Bereich »Sanierung« von den Vorräten in den Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert im Ergebnis erfasst. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf Abschnitt D. 1 a) dieses Anhangs verwiesen.

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird.

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswertes vor. Zum Bilanzstichtag lagen wie im Vorjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor.

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag – wie auch zum 31. Dezember 2006 – keine Gebäude im Sachanlagevermögen ausgewiesen. Für die zum Bilanzstichtag im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude liegt eine kurzfristige Veräußerungsabsicht vor. Die Bewertung der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilien erfolgt daher zu den Anschaffungskosten der Vermögenswerte beziehungsweise einem geringeren Nettoveräußerungswert.

03 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen. Bei diesen Gesellschaften, die weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture sind, verfügt der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss.

Die Bilanzierung und Bewertung dieser Beteiligungen erfolgt nach der »At-Equity«-Methode. In der Bilanz werden die Anteile an den Assoziierten Unternehmen mit den Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen der Assoziierten Unternehmen erfasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des Assoziierten Unternehmens. Gewinne und Verluste aus laufenden Transaktionen zwischen dem Konzern und den Assoziierten Unternehmen lagen nicht vor. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem Assoziierten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des Assoziierten Unternehmens und den Anschaffungskosten als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst. Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein. Für die Entwicklung dieses Postens verweisen wir auf die gesonderte Darstellung unter Abschnitt D. 1 c) dieses Anhangs. Objektive Anhaltspunkte dafür, dass ein Anteil an einem Assoziierten Unternehmen im Wert gemindert ist, lagen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht vor.

04 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Unfertigen Leistungen und Bauvorbereitungskosten werden gemäß IAS 2.9 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich noch bis zur Fertigstellung anfallender Kosten. Eine Wertminderung auf einen niedrigeren Nettoveräußerungswert war im Berichtsjahr nicht zu erfassen.

Die Herstellungskosten umfassen sämtliche Einzelkosten, welche insbesondere die Leistungen der mit der Herstellung der Objekte beauftragten Generalunternehmer beinhalten sowie, sofern zutreffend, die Anschaffungskosten der in die Objekte einfließenden Gebäude-Altsubstanz. Fertigungsgemeinkosten sind aufgrund der Struktur des Vivacon-Konzerns nicht angefallen. Eine Berücksichtigung von Fremdkapitalkosten findet nicht statt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, die die Kriterien des IAS 11 erfüllen, werden nach IAS 11 bilanziert. Danach sind Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem jeweiligen Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag jeweils als Erträge und Aufwendungen zu erfassen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag ist sofort als Aufwand zu bilanzieren. Fremdkapitalkosten werden nach der bevorzugten Methode als Aufwand erfasst.

Die Auftrags Erlöse entsprechen den ursprünglich vereinbarten Kaufpreisen sowie zusätzlichen Erlösen, soweit sie verlässlich ermittelt werden können und sofern es wahrscheinlich ist, dass sie zu Erlösen führen werden.

Die Auftragskosten umfassen alle Kosten, die dem einzelnen Auftrag unmittelbar zugeordnet werden können.

Der Fertigungsgrad wird anhand des Verhältnisses der bereits angefallenen Kosten zu den vorsichtig geschätzten Gesamtkosten ermittelt.

05 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen klassifiziert.

Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen die nachfolgend genannten Bilanzposten und Klassen von finanziellen Vermögenswerten:

in T€	31.12.2007	31.12.2006
1) Langfristige Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen – Forderungen – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	19.698	16.782
2) Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte – Forderungen – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	302	297
3) Langfristig gebundene Zahlungsmittel – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	4.600	4.600
4) Forderungen aus Vermietung und Verpachtung – Forderungen bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	1.806	1.386
5) Positive Marktwerte von Zinssicherungsvereinbarungen – Finanzielle Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden	6.007	0
6) Kurzfristige Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen – Forderungen bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	2.782	1.137
7) Kurzfristige Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen sowie Forderungen aus Fertigungsaufträgen – Forderungen, bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	65.068	37.272
8) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Forderungen bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	17.823	10.746
9) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	137.577	154.553

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind.

Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d.h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswertes eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder Marktkonventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertberichtigungen für Wertminderungen bewertet. Gewinn und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn der finanzielle Vermögenswert ausgebucht oder wertgemindert wird sowie im Rahmen der Amortisation.

Der Vivacon-Konzern verfügt mit Ausnahme der Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, im Umlaufvermögen insbesondere über finanzielle Vermögenswerte, die als Kredite und Forderungen gehalten werden sowie über bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen. Der Kategorie »Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte« werden diejenigen Vermögenswerte zugeordnet, die im Einzelfall die Kriterien erfüllen und als solche designiert werden. Daher werden die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die i. d. R. vor Wertberichtigung dem Nennwert entsprechen.

Die in den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Forderung gegen Assoziierte Unternehmen betrifft eine Forderung aus Schuldscheindarlehen. Diese nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festen Fälligkeitsterminen werden als »Kredite und Forderungen« klassifiziert. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden die bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethodik bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Finanzinvestition ausgebucht oder wertgemindert ist sowie im Rahmen der Amortisation.

Sämtliche ausgewiesenen Forderungen und Sonstige Vermögenswerte sind nicht an einem aktiven Markt notiert. Die Buchwerte und Zeitwerte der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte sind nachfolgend im Einzelnen dargestellt.

Zum 31. Dezember 2007 sind wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte als »erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet« designiert.

Der Konzern nutzt Derivate zur Absicherung von Zinsänderungs- und Inflationsänderungsrisiken. Die entsprechenden Vertragskonditionen sowie die Bilanzierung und Bewertung dieser Finanzinstrumente sind unter Abschnitt D. 16 dieses Anhangs dargestellt.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten eingetreten ist, wie zum Beispiel erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder erhebliche Zahlungsverzögerungen, ergibt sich die Höhe des Verlusts unter Berücksichtigung werthaltiger Sicherheiten als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes. Der Buchwert des Vermögenswertes wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst. Das Wertberichtigungskonto wird gegen den Buchwert der Forderung ausgebucht, sobald die Forderung als endgültig uneinbringlich betrachtet wird.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigungen in den folgenden Perioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswertes darf jedoch die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern behält zwar die Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung der Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen von IAS 39.19 erfüllt (pass-through-arrangement), oder der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen, wobei dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen wird.

Insgesamt betrifft das Nettoergebnis aus den finanziellen Vermögenswerten nur den Posten »Sonstige Vermögenswerte«. Weitere Nettoergebnisse in den anderen Kategorien sind nicht angefallen. Das Nettoergebnis ist im entsprechenden Bilanzposten detailliert dargestellt und stellt jeweils den Saldo aller für die jeweiligen Bilanzposten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Beträge dar.

06 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Kassenbestände und Bankguthaben sowie kurzfristig fällige Wertpapiere. Die liquiden Mittel sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

07 Sonstige Rückstellungen

Eine sonstige Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach IAS 37 mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung des Ressourcenabflusses zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Bilanzstichtag ergibt. Berücksichtigt werden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, und deren Höhe und Fälligkeit unsicher ist. Eine Abzinsung von Rückstellungen wurde zum 31. Dezember 2007 aufgrund der ausschließlich kurzfristigen Fälligkeit der in den Rückstellungen ausgewiesenen ungewissen Verbindlichkeiten nicht vorgenommen.

Der Konzern hat keine Verpflichtungen aus leistungsorientierten Pensionsplänen.

08 Aktienbasierte Vergütung

Die Kosten aus der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstandes und an Mitarbeiter des Konzerns, die nach dem 7. November 2002 erfolgte, werden mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bemessen. Der beizulegende Zeitwert wird auf der Basis anerkannter Optionsmodelle errechnet (zu Einzelheiten verweisen wir auf Abschnitt D. 12 des Anhangs).

Die Erfassung der aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgt über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden müssen (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endet am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d. h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der der Gewinn- und Verlustrechnung belastet bzw. gutgeschrieben wird, reflektiert die Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

09 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Finanzverbindlichkeiten werden aus Wesentlichkeitsgründen mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Unverzinsliche, langfristige Verbindlichkeiten, die mit ihrem Barwert anzusetzen sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Finanzielle Verbindlichkeiten betreffen die nachfolgend genannten Bilanzposten:

in T-€	31.12.2007	31.12.2006
1) Langfristige Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	173.833	173.897
2) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	114.477	0
3) Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	601	535
4) Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	300.308	199.283
5) Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Grundstücken – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	0	15
6) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	26.459	12.548
7) Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten – bewertet zum beizulegenden Zeitwert	10.735	3.406
8) Finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Assoziierten Unternehmen – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	2.143	937
9) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	16.903	18.575

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Vivacon-Konzerns bestehen aus verzinslichen Darlehen, den Verbindlichkeiten aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen sowie aus finanziellen Verbindlichkeiten aus Finanzinstrumenten. Verbindlichkeiten aus Finanzgarantien sowie aus »Als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten« über die Derivate hinaus bestehen im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr nicht.

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung abzüglich der mit der Kreditaufnahme verbundenen Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertungen erfolgen zu den fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Derivaten werden erfolgswirksam erfasst. Weitere wesentliche Nettoergebnisse betreffen nur die Zinsen auf die entsprechenden Kategorien, wobei das Nettoergebnis jeweils den Saldo aller für die jeweiligen Bilanzposten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Beträge darstellt.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

10 Steuern

Tatsächliche Steuern:

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde für die abgeschlossenen Geschäftsjahre erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern:

Latente Steueransprüche und -schulden werden nach der Verbindlichkeitsmethode für alle zu versteuernden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz erfasst. Latente Steueransprüche werden für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, um die bestehenden Verlustvorträge zu nutzen. Der latente Steuersatz beträgt 31,6 % (Vorjahr: 39,9 %).

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 vorgesehene Minderung der Steuersätze wurde daher bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

11 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Inflationsswaps, um sich gegen Zins- und Inflationsrisiken abzusichern (siehe auch Abschnitt A dieses Anhangs). Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Sämtliche vom Konzern abgeschlossenen Derivate weisen langfristige Laufzeiten auf. Die positiven beziehungsweise negativen Marktwerte sind dennoch in den kurzfristigen Vermögenswerten beziehungsweise in den kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument bilanziert werden, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswapkontrakten wird unter Bezugnahme auf aktuelle relevante Marktparameter ermittelt. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Inflationsswapkontrakte verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter D.16.d).

Wertänderungen innerhalb einer Periode werden erfolgswirksam erfasst. Eine Ausbuchung erfolgt, sofern die vertraglichen Rechte auslaufen oder der Konzern die Rechte aus den derivativen Finanzinstrumenten überträgt (siehe für weitere Informationen Abschnitt D. 16 dieses Anhangs sowie die entsprechenden Kriterien für die Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden in Abschnitt C.).

Zum 31. Dezember 2007 weisen die Inflationshedgevereinbarungen negative Marktwerte auf. Diese negativen Marktwerte sind daher in der Position »Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten« innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die negative Wertänderung dieser Vereinbarungen im Berichtsjahr ist innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die zum 31. Dezember 2007 ebenfalls als »Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten« ausgewiesenen Negativen Marktwerte von Zinssicherungsvereinbarungen resultieren sämtlich aus Vereinbarungen, die im Berichtsjahr 2007 abgeschlossen worden sind. Die negativen Marktwertänderungen sind innerhalb der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die positiven Marktwertänderungen der in 2006 abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesen.

12 Ertragsrealisation

Erträge werden generell erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Im Besonderen ist auf die nachfolgend dargestellten Kriterien zu verweisen:

Verkauf von Wohnungen im Privatinvestorengeschäft:

Die Ertragsrealisierung erfolgt unter Anwendung der expliziten Ausführungen zur Immobilienbranche in Beispiel 9 zu IAS 18. Hierbei kommen die Besonderheiten der in der Makler- und Bauträgerverordnung festgelegten und für deutsche Immobilienunternehmen bindenden Regelungen zum Tragen. Hierbei wird der Ertrag in Abhängigkeit der nach der Makler- und Bauträgerverordnung festgelegten Kaufpreis-Teilbeträge realisiert, sobald die jeweiligen Gewerke fertiggestellt und die damit einhergehenden Risiken übergegangen sind. Als Realisierungszeitpunkt wird gewöhnlich der Zeitpunkt gewählt, zu dem eine Fälligkeitsmitteilung hinsichtlich der jeweiligen Kaufpreis-Teilbeträge durch den Notar erfolgt. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen der Anwendung von IAS 11 vor, realisiert der Konzern die Erträge nach dem Baufortschritt.

Erträge aus Portfolioverkäufen:

Die Erträge aus Portfolioverkäufen beinhalten die Kaufpreise für die im Rahmen von Share Deals übertragenen Portfolio-Gesellschaften sowie die Anschaffungskosten der als zusätzlichen Kaufpreis aus den verkauften Portfolio-Gesellschaften an den Vivacon-Konzern zu übertragenden Grundstücken. («verdiente Grundstücke»). Beide Ertragsbestandteile werden gewöhnlich vereinnahmt, wenn das wirtschaftliche Eigentum übertragen wird.

Für die Portfoliogesellschaften ist dies der im Übertragungsvertrag festgelegte Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten; bei den Grundstücksübertragungen wird in der Regel der Ertrag erst vereinnahmt, sofern zusätzlich zum wirtschaftlichen Eigentum das zivilrechtliche Eigentum durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert ist.

Die Erträge aus Mieten, Erbbauzinsen und Zinsen werden pro rata temporis realisiert und zum Stichtag entsprechend abgegrenzt. Da der Gesamtbetrag der erzielten Mieterträge wesentlich von der Haltedauer der für Portfoliotransaktionen bestimmten Immobilien abhängig ist, kann die absolute Höhe der Mieterträge von Jahr zu Jahr variieren.

D ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

01 Immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen

Die Entwicklung des Berichtsjahres sowie des Vorjahres der einzelnen Posten dieser langfristigen Vermögenswerte ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

Eine Wertminderung von Immateriellen Vermögenswerten sowie Sach- und Finanzanlagen war im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht vorhanden.

Zum 31. Dezember 2007 ist innerhalb der Finanzanlagen eine Auszahlung in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 0) im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb, der mit wirtschaftlicher Wirkung in 2008 erfolgt, ausgewiesen.

Der Buchwert von im Rahmen von Mietkaufverträgen gehaltenen Fahrzeugen betrug zum 31. Dezember 2007 TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 46).

Die Zu- und Abgänge im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben und Unternehmensverkäufen resultieren ausschließlich aus dem Erwerb der Rendsburger Wohnungsgesellschaft GmbH in 2006 und deren Verkauf im Berichtsjahr 2007.

a) Grundstücksbewertung nach IAS 40

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich seit dem 31. Dezember 2005 wie folgt entwickelt:

	Mio. €
Buchwert (Fair Value) zum 31.12.2005	93,0
Zugänge 2006 (zu Anschaffungskosten)	75,5
Zuschreibungen aufgrund der Bewertung zum Fair Value	50,6
Zuschreibungen aufgrund der Bewertung zum Fair Value der Objekte, die bereits zum 31. Dezember 2005 im Bestand waren	8,0
Buchwert (Fair Value) zum 31.12.2006	227,1
Zugänge 2007 (zu Anschaffungskosten)	50,0
Zuschreibungen auf Zugänge des Berichtsjahres aufgrund der Bewertung zum Fair Value	63,2
Zuschreibungen aufgrund der Bewertung zum Fair Value der Objekte, die bereits zum Dezember 2006 im Bestand waren	7,7
Buchwert (Fair Value) zum 31.12.2007	348,0

Die Zugänge in 2007 enthalten Zugänge aus dem unmittelbaren entgeltlichen Erwerb in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 47,4 Mio.). Die übrigen Zugänge resultieren aus Übertragungen aus dem kurzfristigen Vermögen (EUR 46,7 Mio., Vorjahr: EUR 28,1 Mio.) die teilweise aus dem Erwerb in Form einer Sachvergütung für Dienstleistungen resultieren (EUR 29,9 Mio., Vorjahr: EUR 27,7 Mio.). Der Vivacon-Konzern verkauft in der Regel die Immobilien im Segment Portfoliohandel und im Geschäftsbereich Denkmal im Erbbaurecht. Das bei dem Vivacon-Konzern verbleibende Grundstück repräsentiert hierbei einen wesentlichen Teil der Handels- bzw. Bauträgermarge. Die Anschaffungskosten der Erbbaurechtsgrundstücke ergeben sich daher im Rahmen der Aufteilung eines Gesamtaufpreises auf die Grundstücke beziehungsweise Aufbauten. Das Erbbaurecht und die damit einhergehenden Erbbaugrundstücke führen in Deutschland immer noch ein Randdasein im Immobilienmarkt. Repräsentative Marktdaten im Zusammenhang mit Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken sind deshalb nur begrenzt verfügbar, sodass gemäß dem in IAS 40 angelegten Stufenkonzept der Wertermittlung die Fair Values der Erbbaugrundstücke auf der Grundlage von Wertermittlungsverfahren zu schätzen sind. Hier ist eine intensive und laufende Rückkopplung der ermittelten Fair Values mit aktuellen Marktentwicklungen erforderlich.

Für die Ermittlung der Fair Values der Erbbaugrundstücke hat die Vivacon AG weiterhin das Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren angewendet. Unabhängige Bewertungsgutachten werden nicht eingeholt. Aufgrund der langen Laufzeit der Erbbaurechtsverträge sowie der im Anschluss an die vertragliche Laufzeit bestehenden Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes bzw. einer weiteren Verwendung des Grundstücks wird das Modell der ewigen Rente angewendet, sodass der Wert des Grundstücks durch die Anwendung eines aus dem Diskontierungszinssatz der Cashflows abgeleiteten Multiplikators auf den Jahreserbbauzins bestimmt wird. Die Einzelbewertung der Erbbaugrundstücke erfolgte, indem die objektindividuellen und prognostizierten realen Erbbauzins-Cashflows in die DCF-Bewertung einfließen. Die unterschiedliche Höhe dieser Cashflows repräsentiert insbesondere die lageabhängigen Qualitätsunterschiede bei den einzelnen Erbbaugrundstücken.

Der anzuwendende Diskontierungszinssatz bei der Anwendung des DCF-Verfahrens wurde deshalb aufgrund der identischen Risikostruktur und der hohen Sicherheit der Cashflows weiterhin vom Kapitalmarkt abgeleitet und einheitlich auf die spezifischen Cashflows der jeweiligen Erbbaugrundstücke angewendet.

Diskontierungszinssatz

Die Ermittlung des Diskontierungszinssatzes reflektiert insbesondere die folgenden Grundlagen eines Erbbaurechtsvertrages:

- Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge über 99 bzw. 198 Jahre sowie relativ geringfügige Abweichungen der Restlaufzeiten der einzelnen Verträge zu den vereinbarten Laufzeiten
- 100 % ige Anpassung der – monatlich vorschüssig zahlbaren – Erbbauzinsen in regelmäßigen Abständen (vertragsabhängig zwischen einem und drei Jahren) an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex
- Hohe Sicherheit durch die gesetzlich normierte Ausgestaltung der Erbbaurechtsbestellung (die Immobilie dient vorrangig vor anderen Grundschuldgläubigern der Absicherung des Eigentümers des Erbbaugrundstücks)
- Geringe laufende Verwaltungsaufwendungen

Die Ableitung des Diskontierungssatzes im Geschäftsjahr 2007 einschließlich der Gegenüberstellung zur Ableitung des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

	2007	2006
Langfristzinssatz		
Zinssatz eines 10-jährigen Hypothekendarlehen	4,70 %	4,00 %
Langfristzuschlag abgeleitet aus Svensson-Methode	0,50 %	0,30 %
	5,20 %	4,30 %
Inflationsabschlag	– 2,40 %	– 1,50 %
Inflationsbereinigter langfristiger Zinssatz	2,80 %	2,80 %
Allgemeiner Risikozuschlag	1,25 %	1,35 %
Diskontierungszinssatz	4,05 %	4,15 %

Die vorstehende Ableitung zeigt, dass die im Geschäftsjahr 2007 festzustellende Erhöhung des nominalen Zinsniveaus mit einer Erhöhung der Inflationserwartung einherging. Insgesamt ist dadurch der für die Bewertung relevante inflationsbereinigte langfristige Zinssatz mit 2,8 % gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der Diskontierungszinssatz setzt sich zusammen aus einem immobilien-spezifischen langfristigen realen Basiszinssatz und einem angemessenen Risikozuschlag. Für den immobilien-spezifischen realen Basiszinssatz wird wie im Vorjahr auf die Verzinsung von Hypothekendarlehen mit einer zehnjährigen Laufzeit zurückgegriffen. Die Höhe des Zuschlags zur angemessenen Berücksichtigung des langfristigen Charakters der oben dargestellten Erbbaurechtsverträge wurde auf der Basis der Svensson-Methode ermittelt. Die Svensson-Methode ist ein mathematisches Verfahren, das durch Interpolation beobachtbarer Zinsstrukturkurven Rückschlüsse auf längerfristige Zeiträume zulässt. Des Weiteren wurde aufgrund der vertraglich fixierten Inflationsanpassung ein Abschlag zur Ermittlung des langfristigen Realzinses berücksichtigt. Dieser bemisst sich auf der Basis von dem Konzern zugänglichen Informationen hinsichtlich der langfristig zu erwartenden Inflation und hier insbesondere aus tatsächlich abgeschlossenen Konditionen aus langfristigen Inflationsswap-Vereinbarungen. Ergänzend wurde das tatsächliche Inflationsniveau des Berichtsjahres zur Ermittlung herangezogen und die angesetzte Inflationsrate von 2,4 % mit der Verzinsung von inflationsindexierten Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 8 Jahren plausibilisiert.

Die Gesellschaft hat zusätzlich einen allgemeinen Risikozuschlag zum Ansatz gebracht. Dieser Risikozuschlag reflektiert im Wesentlichen einen vom Kapitalmarkt vorgenommenen Wertabschlag. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10 Basispunkte vermindert. Zum Tragen kommen zum prinzipiellen Ansatz eines solchen Risikozuschlags unverändert zum Vorjahr die nachfolgend genannten Aspekte:

- Wertabschläge aufgrund der vom Kapitalmarkt trotz der Möglichkeit des Abschlusses von Sicherungsgeschäften antizipierten Unsicherheit der zukünftigen inflationsbedingten Erbbaurechts-Cashflows und der damit verbundenen relativen Attraktivität von inflationsgeschützten Anlageprodukten
- Aufwendungen, die mit einer Änderung der Grundbuchsituation verbunden sind sowie aus Sicht des Kapitalmarkts latent vorhandene Risiken, die mit einer möglichen unvollständigen Grundbuchsituation verbunden sind
- Zinsänderungsrisiken sowie
- Allgemeine Ausfallrisiken

Insbesondere der erstgenannte Sachverhalt wird wie im Vorjahr vom Konzern als wesentlich für den beobachtbaren Abschlag erachtet. Aufgrund der im Zuge der tatsächlichen Inflationsentwicklung zu beobachtbaren höheren Nachfrage nach inflationsgeschützten Wertpapieren hält die Gesellschaft eine Anpassung des Sicherheitsabschlages für notwendig. Zudem liegen der Gesellschaft Wertindikationen vor, die insbesondere aus der Inflationsanpassung der Erbbaurechtszinsen zu einer höheren Bewertung der Erbbaurechtszinsen führen.

Aufgrund der bestehenden Ermessensspielräume bei der Bestimmung des Risikozuschlags wird eine Änderung des Diskontierungszinssatzes von aktuell 4,05 % dann vorgenommen, wenn sich der risikolose reale Kapitalmarktzins wesentlich verändert, wenn aufgrund von aktuellen Marktentwicklungen eine Verfeinerung der Bewertungsmethode erforderlich wird und/oder die Kapitalmarktwahrnehmung möglicher Risiken sich wesentlich ändert.

Ermittlung der Cashflows

Die zur Bewertung herangezogenen jeweiligen Cashflows wurden darüber hinaus insbesondere um die weiteren objektspezifischen Sachverhalte angepasst:

- Besondere Abreden mit dem Erbbauberechtigten zur Höhe der Erbbaurechtszinsen: Der Konzern hat hinsichtlich eines Erbbaurechtsgrundstücks eine Nebenabrede zur Höhe der Erbbaurechtszinsen nach Maßgabe des Erfolgs vom Konzern zu erbringender Dienstleistungen.
- Beginn der Erbbaurechtszinszahlungen: Erbbaurechtsverträge, die im Rahmen des Denkmalsanierungssegmentes abgeschlossen worden sind, sehen in der Regel vor, dass erst mit Abnahme der Wohnung Erbbaurechtszinsen zu entrichten sind. Dieser verspätete Zahlungsbeginn wurde in den Cashflows reflektiert. Im Berichtsjahr betrifft diese Anpassung drei Grundstücke.

Der Konzern hat im Berichtsjahr inflationsbedingte Steigerungen sämtlicher beliehener Cashflows durch Inflationsswap-Vereinbarungen gesichert. Aus diesen Sicherungsvereinbarungen generiert der Konzern jährliche sichere Zahlungsströme in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

b) Sonstige Angaben

Neu erworben wurden in 2007 mehrere Grundstücksportfolios mit nahezu ausschließlicher wohnungswirtschaftlicher Nutzung, die vorwiegend in Nordrhein-Westfalen gelegen sind. Der Verkehrswert dieser Grundstücke beträgt insgesamt EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 63,7 Mio.).

Aus Portfolioverkäufen an institutionelle Investoren wurden im Berichtsjahr zusätzlich zu den Anteilskaufpreisen für die jeweiligen Portfoliogesellschaften Grundstücke mit einem Verkehrswert von EUR 63,6 Mio. als Entgelt vereinnahmt. Dieses Entgelt wurde in Höhe der Buchwerte der vereinnahmten Grundstücke (EUR 29,9 Mio.) unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert dieser Erbbaurechtsgrundstücke entfallende Anteil in Höhe von EUR 33,7 Mio. ist in den Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst.

Die Erbbaurechtszinseinnahmen aus den Erbbaugrundstücken belaufen sich auf EUR 9,5 Mio. in 2007 nach EUR 4,3 Mio. in 2006. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vereinbarungen führen zu einem Zufluss von Erbbaurechtszinsen im Folgejahr von EUR 14,2 Mio., in den kommenden zwei bis fünf Jahren von EUR 56,6 Mio. sowie für den Zeitraum danach (in der Regel 98 bzw. 198 Jahre) in Höhe von EUR 2,2 Mrd. Die Ermittlung der zukünftigen Zuflüsse aus Erbbaurechtszinsen erfolgte ohne eine Berücksichtigung von Inflationsindexierungen.

Durch die Beleihung von Teilen der Erbbaugrundstücke Anfang 2006 sind Erbbaugrundstücke mit einem bilanzierten Fair Value zum 31. Dezember 2007 von EUR 74,4 Mio. bis zum Ende der Laufzeit der Anleihen in 2036 nicht veräußerbar. Durch die im Dezember 2006 erfolgte Beleihung von weiteren Teilen der Erbbaugrundstücke Ende 2006 sind Erbbaugrundstücke mit einem bilanzierten Fair Value zum 31. Dezember 2007 von EUR 96,7 Mio. bis zum geplanten Ende der Laufzeit der Anleihen in 2017 nicht veräußerbar. Einzahlungsüberschüsse, die aus den Erbbaurechtszinsen und den Einzahlungen aus den Inflationsswap-Vereinbarungen resultieren, sind vollständig zur Bedienung der Zinsen sowie der Tilgung der Schuldscheindarlehen zu verwenden.

c) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen Beteiligungen an der WIAG Wohnimmobilien AG, der Freeholdco GmbH & Co. KG sowie der Freeholdco GmbH. Sitz der Gesellschaften ist jeweils Köln. Die restlichen Kapitalanteile hält jeweils Forum European Reality Income S.a.r.l, Luxemburg. Diese Gesellschaft verfügt über die Kontrollrechte im Sinne des IAS 27.

Am Kapital der WIAG Wohnimmobilien AG ist der Konzern mit 30 % beteiligt. Über Tochtergesellschaften bewirtschaftet die WIAG Wohnimmobilien AG Wohnungsportfolios im Erbbaurecht in Neumünster, Halle und Gera.

Die Freeholdco GmbH ist der nicht am Kapital beteiligte geschäftsführende Komplementär der Freeholdco GmbH & Co. KG. Daher wurde für diese beiden Unternehmen der At-Equity-Wert auf kumulierter Ebene ermittelt. Am Kapital der Freeholdco GmbH & Co. KG ist der Konzern mit 30 % beteiligt. Aufgrund einer disproportionalen Gewinnabrede stehen dem Konzern bei dieser Gesellschaft 50 % der erzielten Jahresüberschüsse zu. Am Kapital der Freeholdco GmbH ist der Konzern mit 30 % beteiligt. Über Tochterunternehmen ist die Freeholdco GmbH & Co. KG, Köln, Eigentümerin der mit Erbbaurechten zugunsten von Tochtergesellschaften der WIAG Wohnimmobilien AG belasteten Grundstücke in Halle, Neumünster und Gera.

Die nachfolgende Tabelle enthält die zusammengefassten konsolidierten Finanzinformationen der WIAG Wohnimmobilien AG zum 31. Dezember 2007:

in T€	WIAG	WIAG
	Wohnimmobilien AG	Wohnimmobilien AG
	2007	2006
Kurzfristige Vermögenswerte	13.312	13.953
Langfristige Vermögenswerte	146.110	94.2880
Schulden inklusive (latenter und tatsächlicher) Ertragssteuerschulden	-133.136	-89.807
Reinvermögen	26.286	18.434
Jahresüberschuss/(Jahresfehlbetrag) des Berichtsjahres 2007	7.853	(1.917)
Bilanzsumme	159.422	108.241
Erlöse des Berichtsjahres	18.125	1.197

Die langfristigen Vermögenswerte des WIAG Wohnimmobilien-Konzerns betreffen Wohnungsportfolios in Halle, Neumünster und Gera. Die Wertermittlung nach IAS 40 der Gebäude zum 31. Dezember 2007 basiert auf den gutachterlich nachgewiesenen Marktwerten (»Fair Values«).

Die nachfolgende Tabelle enthält die zusammengefassten konsolidierten Finanzinformationen der FreeholdCo GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2007:

in T€	Freeholdco	Freeholdco
	GmbH & Co. KG/ Freeholdco GmbH 2007	GmbH & Co. KG/ Freeholdco GmbH 2006
Kurzfristige Vermögenswerte	3.061	5.176
Langfristige Vermögenswerte	30.471	20.485
Schulden inklusive (latenter und tatsächlicher) Ertragssteuerschulden	-30.905	-26.455
Reinvermögen	2.627	-794
Jahresüberschuss/(Jahresfehlbetrag) des Berichtsjahres 2007	4.829	8.821
Bilanzsumme	33.532	25.661
Erlöse des Berichtsjahres	1.028	3.633

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen ausschließlich aus Erbbaurechtsgrundstücken. Die Wertermittlung der mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke erfolgt in analoger Anwendung der unter D.1.a) dargestellten Wertermittlungsverfahren.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Posten »Ergebnisse aus Beteiligungen an Assoziierten Unternehmen« resultiert ausschließlich aus den anteiligen Ergebnissen der Beteiligungsunternehmen. Wertminderungen und Ergebnisse aus Veräußerungen wurden wie im Vorjahr nicht ausgewiesen.

02 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Der ausgewiesene Bilanzwert in Höhe von TEUR 24.600 (Vorjahr: TEUR 21.679) enthält Darlehensforderungen an Vertriebspartner und Kunden (TEUR 302, Vorjahr: TEUR 297), mit TEUR 19.698 (Vorjahr: TEUR 16.782) eine wie im Vorjahr gesondert ausgewiesene Forderung gegen Assoziierte Unternehmen aus dem Erwerb der von den Assoziierten Unternehmen emittierten Schuldscheindarlehen, die wiederum durch eine in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaft am Kapitalmarkt platziert wurde, und in Höhe von TEUR 4.600 (im Vorjahr TEUR 4.600) langfristig dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehende Zahlungsmittel. Die Erhöhung der Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus weiteren Auszahlungen von Mitteln an das Assoziierte Unternehmen, die im Rahmen der Ausgabe von Schuldscheindarlehen am Kapitalmarkt erzielt worden sind.

Die Zahlungsmittel werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Der beizulegende Zeitwert dieser Zahlungsmittel entspricht dem ausgewiesenen Buchwert.

Der Forderung gegen Assoziierte Unternehmen steht daher eine gleich hohe Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber (siehe Abschnitt D.16. a). Die Vertragskonditionen des hier ausgewiesenen Schuldscheindarlehens entsprechen der am Kapitalmarkt platzierten Anleihe. Daher verweisen wir für Erläuterungen zu diesen Konditionen und die Marktwertänderungen dieser Schuldscheindarlehen auf Abschnitt D.16. Die Schuldscheindarlehen sind börsennotiert. Die Börsennotierung erfolgt jedoch nicht an einem aktiven Markt.

Wertberichtigungen auf Forderungen wurden wie im Vorjahr nicht gebildet. Das Nettoergebnis beträgt daher wie im Vorjahr Null.

Fällige Rückzahlungsverpflichtungen bestehen wie im Vorjahr nicht.

03 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Der ausgewiesene Bilanzwert betrifft Grundstücke – und sofern bereits Eigentümererbaurechte bestellt sind – grundstücksgleiche Rechte mit fertigen und unfertigen Bauten. Des Weiteren werden hierauf geleistete Anzahlungen in dieser Position ausgewiesen. Die auf diese Grundstücke entfallenen Bauvorbereitungskosten sind in einer gesonderten Position ausgewiesen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum Bilanzstichtag gliedern sich aufgeteilt nach den Geschäftsbereichen wie folgt auf:

In T€	31.12.2007	31.12.2006
Mieterprivatisierung	35.754	14.352
Bauträgerobjekte	61.069	57.740
Immobilienhandelsbestände	234.084	104.687
	331.906	176.779

Hinsichtlich der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind in der Regel zugunsten der jeweiligen finanzierenden Banken Grundschulden eingetragen sowie Ansprüche aus Mietverhältnissen zur Sicherung abgetreten.

04 Unfertige Leistungen und Bauvorbereitungskosten

Die gesondert ausgewiesenen Unfertigen Leistungen und Bauvorbereitungskosten betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten.

05 Forderungen aus Vermietung und Erbbaurechtszinsen

Die ausgewiesenen Forderungen in einer Gesamthöhe von TEUR 1.806 (Vorjahr: TEUR 1.387) betreffen Forderungen aus der Vermietung von zum Verkauf bestimmten Wohnungen und Wohnungsportfolios sowie Erbbaurechtszinsen.

Wertberichtigungen und Auflösungen von Wertberichtigungen waren im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht erforderlich. Das Wertberichtigungskonto weist eine aus Vorjahren resultierende Wertberichtigung in Höhe von TEUR 375 auf. Zahlungseingänge auf wertberichtigte Forderungen wurden wie im Vorjahr nicht erzielt. Im Berichtsjahr wurde daher wie im Vorjahr kein Nettoergebnis aus der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erzielt.

Die Forderungen sind nicht verzinslich und haben in der Regel eine sofortige Fälligkeit.

Die Fälligkeitsstruktur dieser Forderungen ist nachstehend angegeben:

In T€	31.12.2007	31.12.2006
Buchwert	1.806	1.387
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	0	0
Buchwert nicht im Wert geminderter Forderungen	1.806	1.387
Davon:		
Noch nicht fällig	0	0
Überfällig seit weniger als drei Monaten	1.436	372
Überfällig seit mehr als drei Monaten und weniger als sechs Monaten	53	377
Überfällig seit mehr als sechs Monaten und weniger als zwölf Monaten	267	638
Überfällig seit mehr als zwölf Monaten	50	0

06 Kurzfristige Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen

Die ausgewiesene Forderung in Höhe von TEUR 2.782 (Vorjahr: TEUR 1.137) betrifft mit TEUR 1.665 (Vorjahr: TEUR 1.137) die Forderungen des Konzerns gegen Assoziierte Unternehmen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und aus Vorleistungen. Der Restbetrag betrifft eine Forderung aus einem an ein assoziiertes Unternehmen weitergeleiteten Anteil eines Inflationsswaps; Wertberichtigungen auf Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen sind zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht notwendig.

Überfällige Forderungen bestehen wie im Vorjahr nicht. Wertminderungen waren wie im Vorjahr nicht zu erfassen. Im Berichtsjahr wurde daher wie im Vorjahr kein Nettoergebnis aus der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erzielt.

07 Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen sowie Forderungen aus Fertigungsaufträgen

Zum 31. Dezember 2007 betreffen die ausgewiesenen Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen wie im Vorjahr überwiegend Forderungen aus Verkäufen von Wohnungserbbaurechten und Grundstücken in den Geschäftssegmenten Denkmal und Design/Development.

Die Umsatzerlöse aus dem Fertigungsauftrag für das Objekt »Rheinauhafen« im Berichtsjahr entsprechen den ausgewiesenen Forderungen zum 31. Dezember 2007. Anzahlungen wurden für Fertigungsaufträge im Berichtsjahr nicht vereinnahmt. Im Vorjahr erfüllte kein Bauträgerprojekt die Voraussetzungen für eine Anwendung des IAS 11. Die Umsatzerlöse wurden nach der sogenannten »cost-to cost«-Methode realisiert. Den Umsätzen in Höhe von EUR 15,5 Mio. stehen auftragsbezogene Kosten in Höhe von EUR 12,7 Mio. im Berichtsjahr gegenüber.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen war im Vorjahr eine Forderung gegen eine nahestehende Person in Höhe von TEUR 237 enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus dem Verkauf von Wohnungen, von Wohnungserbbaurechten und Provisionen waren wie im Vorjahr im Berichtsjahr nicht notwendig, da grundsätzlich die betreffenden Grundstücke als Sicherheit für die Forderungen dienen.

Zahlungseingänge auf wertberichtigte Forderungen wurden wie im Vorjahr nicht erzielt. Im Berichtsjahr wurde daher wie im Vorjahr kein Nettoergebnis für finanzielle Vermögenswerte erzielt.

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Fälligkeitsstruktur dieser Forderungen ist nachstehend angegeben:

In T€	31.12.2007	31.12.2006
Buchwert	65.068	37.272
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	0	0
Buchwert nicht im Wert geminderter Forderungen	65.068	37.272
Davon:		
Noch nicht fällig	33.869	15.833
Überfällig seit weniger als drei Monaten	16.791	18.260
Überfällig seit mehr als drei Monaten und weniger als sechs Monaten	9.399	1.309
Überfällig seit mehr als sechs Monaten und weniger als zwölf Monaten	3.535	2.170
Überfällig seit mehr als zwölf Monaten	1.474	0

08 Positive Marktwerte von Finanzinstrumenten

Die erstmals ausgewiesenen positiven Marktwerte aus Finanzinstrumenten resultieren aus den im Zuge der Beleihung von Erbbaurechts-Cashflows abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarungen. Im Vorjahr wiesen die hier ausgewiesenen Zinssicherungsvereinbarungen einen negativen Marktwert in Höhe von TEUR 2.639 auf. Weiterführende Angaben zu den Zinssicherungsgeschäften sind im Anhang D 16. ausgeführt.

Aus dem Anstieg des Zinsniveaus während des Jahres 2007 resultierte im Berichtsjahr insgesamt ein Ertrag in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

09 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Steuererstattungsansprüche

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in einer Gesamthöhe von TEUR 17.823 (Vorjahr: TEUR 10.746) betreffen im Wesentlichen Mietabrechnungs- und Kautionskonten bei Verwaltern (EUR 6,4 Mio.; Vorjahr EUR 1,1 Mio.), Bestände auf Treuhandkonten (EUR 2,4 Mio.; Vorjahr EUR 2,0 Mio.) sowie Ansprüche auf Übereignung von Erbbaurechtsgrundstücken (EUR 0,0 Mio.; Vorjahr EUR 1,1 Mio.).

Die gesondert ausgewiesenen Steuererstattungsansprüche in Höhe von EUR 4,1 Mio. betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuervorauszahlungen im Berichtsjahr (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 297) weisen eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Diese sind in einem gesonderten Posten innerhalb der Sonstigen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen von insgesamt TEUR 308 gebildet (Vorjahr: TEUR 4.069). Hiervon entfallen TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 3.808) auf eine vollständig wertberichtigte Forderung gegen die Vivacon German Properties. Diese Gesellschaft, an der der Konzern keine Kapitalanteile hält und bei der der Konzern über keine Kontrollrechte verfügt, sollte im Vorjahr an der Börse platziert werden. Die Vivacon AG hat sich in diesem Zusammenhang verpflichtet, Kosten des Börsengangs vorzufinanzieren. Gegenwärtig hat die Vivacon German Properties keine konkreten Pläne, diesen Börsengang vorzunehmen. Der Konzern hat daher die Forderung vollständig wertberichtigt. Zahlungseingänge auf wertberichtigte Forderungen wurden wie im Vorjahr nicht realisiert. Das Nettoergebnis beträgt daher insgesamt TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 4.069).

10 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere

Innerhalb der Guthaben bei Kreditinstituten werden vereinnahmte Kaufpreise in Höhe von EUR 90,6 Mio. (Vorjahr: EUR 59,9 Mio.) ausgewiesen, die zur Sicherung von Bankdarlehen an die jeweiligen finanzierenden Banken abgetreten sind und daher noch nicht zur freien Verfügung des Konzerns stehen. Mit den finanzierenden Banken sind Zinskompensationsvereinbarungen abgeschlossen, die eine Verzinsung der Kaufpreiseingangskonten zu den entsprechenden Darlehenskonditionen vorsehen.

Darüber hinaus werden Zuflüsse aus der ersten Beleihung von Erbbaugrundstücken ausgewiesen, die in Höhe von EUR 8,0 Mio. zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar waren. Innerhalb des ersten Quartals wurden diese Zahlungsmittel für Zwecke der allgemeinen Konzernfinanzierung freigegeben. Damit stehen zum Stichtag insgesamt ausgewiesene liquide Mittel in Höhe von EUR 98,6 Mio. (Vorjahr: 124,4 Mio.) nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft (siehe F. Kapitalflussrechnung).

Darüber hinaus sind sämtliche Guthaben kurzfristig fällig. Die Guthaben bei Kreditinstituten werden in der Regel mit einem Zinssatz von ca. 2,00 % verzinst. Die Wertpapiere in einer Gesamthöhe von EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) betreffen Fondsanteile und wurden im Januar 2008 veräußert. Die Marktwerte der ausgewiesenen Posten an liquiden Mitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens entsprechen wie im Vorjahr den Buchwerten. Das Nettoergebnis aus diesem Posten beträgt im Berichtsjahr EUR 4,1 (Vorjahr: 4,7 Mio.)

11

Gezeichnetes Kapital/Ergebnis je Aktie

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag eingeteilt in 19.846.035 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien entwickelte sich wie folgt:

	Stück
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile am 31.12.2005	19.185.165
Erhöhung aufgrund der Ausnutzung des Bedingten Kapitals II (vollständig eingezahlt)	5.818
Ausgeübte Aktienoptionen gegen Barzahlung (vollständig eingezahlt)	156.801
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile am 31.12.2006	19.347.784
Ausgeübte Aktienoptionen gegen Barzahlung (vollständig eingezahlt)	498.251
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile am 31.12.2007	19.846.035

Eigene Anteile werden wie im Vorjahr nicht ausgewiesen.

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 betrug in 2007 EUR 2,88 nach EUR 2,38 in 2006. Die durchschnittliche Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien betrug 19.533.095 (im Vorjahr: 19.266.801) Das verwässerte Ergebnis je Aktie betrug in 2007 EUR 2,80 nach EUR 2,27 in 2006, wobei das Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses für das Berichtsjahr wie folgt ermittelt wurde:

2007	Mio. €
Konzerngewinn (ohne Minderheitenergebnis)	56,5
Ergebnisanteil Minderheiten	-0,3
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2007	56,2

Vorjahr	Mio. €
Konzerngewinn (ohne Minderheitenergebnis)	45,9
Ergebnisanteil Minderheiten	0,9
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2006	45,9

Die Aktienanzahl zur Ermittlung des verwässerten Ergebnisses wurde wie folgt ermittelt:

	Stück
Durchschnittliche Aktienanzahl 2007	19.533.095
Verwässernde Aktien aus Aktienoptionsprogrammen	538.803
Aktienanzahl zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses 2007	20.071.898

Die Aktienanzahl zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses des Vorjahres wurde auf der Basis einer durchschnittlichen Aktienanzahl von 19.266.801 und eines Verwässerungseffektes aus dem Aktienoptionsprogramm in Höhe von 963.861 Aktien ermittelt.

12 Gezeichnetes Kapital/Kapitalrücklage

Die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals resultiert im Berichtsjahr ausschließlich aus den Kapitalerhöhungen in Zusammenhang mit den Aktienoptionsprogrammen sowie einer in diesem Zusammenhang stehenden weiteren Ausnutzung des Bedingten Kapitals.

Die Eigenkapitalveränderungsrechnung ist wie im Vorjahr als eigenständiger Bestandteil des Abschlusses dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben von ihrer Ermächtigung gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung Gebrauch gemacht und die Hälfte des Jahresüberschusses des handelsrechtlichen Einzelabschlusses der Vivacon AG für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 35.292.172,34, nämlich EUR 17.646.086,17, in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung zusammen mit dem Aufsichtsrat vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 17.646.086,17 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital von 19.846.035 EURO, das sind insgesamt EUR 9.923.017,50, zu verwenden und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 7.723.068,67 auf neue Rechnung vorzutragen.

13 Bedingtes Kapital

a) Aktienoptionsplan 2001

Der Vorstand der Vivacon AG und, im Hinblick auf die Mitglieder des Vorstandes, der Aufsichtsrat der Vivacon AG wurden durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2001 ermächtigt, bis zum 30. Juni 2010 bestimmten Führungskräften der Vivacon AG und verbundenen Unternehmen der Vivacon AG Bezugsrechte auf den Erwerb neuer Aktien der Vivacon AG zu gewähren (Aktienoptionsplan 2001). Die Hauptversammlung vom 15. Oktober 2001 hat deshalb ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 450.000,00 zur Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber von unter dem Aktienoptionsplan 2001 ausgegebenen Aktienoptionen beschlossen. Das bedingte Kapital I wurde mit einem Restbetrag von EUR 205.000,00 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2004 verwendbar gemacht, sodass zukünftig keine Optionen aus dem Aktienoptionsplan 2001 ausgegeben werden. Zum Bilanzstichtag sind, nach Berücksichtigung von Effekten auf die Anzahl der Aktienoptionen, die auf Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftermitteln zurückzuführen sind, insgesamt Optionen von 103.732 noch nicht ausgeübt worden. Hiervon entfallen 52.824 auf Mitglieder des Vorstandes. Der durchschnittliche Ausübungspreis der Optionen des Aktienoptionsplans 2001 beläuft sich auf EUR 5,48. Die Sperrfrist für die Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2001 ist abgelaufen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 wurden gewisse Bedingungen des Aktienoptionsplans 2001 (Ausübungsfrist, alternative Erfüllung, Regelungen im Fall eines Übernahmeangebots) an die Bestimmungen des Aktienoptionsplans 2007 angepasst.

Die Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2001 sind nicht nach IFRS 2 zu bilanzieren.

b) Aktienoptionsplan 2004

Im Hinblick auf die Entwicklung des Unternehmens und um auch künftig eine wettbewerbsgerechte Gesamtvergütung der Führungskräfte der Vivacon AG sicherstellen zu können, hielten Vorstand und Aufsichtsrat eine Erhöhung der Gesamtzahl der Aktienoptionen, die an die Führungskräfte ausgegeben werden können, für erforderlich. Daneben wurde auch eine geänderte Aufteilung der auszugebenden Aktienoptionen auf die einzelnen Gruppen der Bezugsberechtigten für erforderlich gehalten. Die Ermächtigung zur Ausgabe weiterer Aktienoptionen auf Grundlage des Vivacon-Aktienoptionsplans vom 15. Oktober 2001 wurde daher in der Hauptversammlung am 27. April 2004 für die Zukunft aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung ersetzt (Aktienoptionsplan 2004).

Weiterhin wurde in der Hauptversammlung am 27. April 2004 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 295.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 295.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 295.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2004 an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft und an weitere Führungskräfte der Gesellschaft. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2004 ausgegebenen Aktienoptionen auch tatsächlich ausgeübt werden. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem die Ausgabe erfolgt, am Gewinn teil.

Das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in Höhe von EUR 450.000,00 noch bestehende bedingte Kapital I wurde in einer Höhe von EUR 205.000,00 im Hinblick darauf, dass die Ermächtigung zur Ausgabe von Bezugsrechten im Rahmen des Aktienoptionsplans 2001 aufgehoben wurde, auch für die Einlösung von aufgrund des Vivacon-Aktienoptionsplans 2004 ausgegebenen Optionen verwendbar gemacht. Mithin steht zusammen mit dem neuen bedingten Kapital II bedingtes Kapital in Höhe von EUR 500.000,00 für den Vivacon-Aktienoptionsplan 2004 zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, bis zum 31.12.2009 einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 500.000 Stückaktien im rechnerischen Wert von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben. Der Vorstand wurde ermächtigt, Aktienoptionen nach Maßgabe der Bestimmungen dieser bedingten Kapitalerhöhung an Bezugsberechtigte, mit Ausnahme der Mitglieder des Vorstandes, auszugeben. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Aktienoptionen nach Maßgabe der Bestimmungen dieser bedingten Kapitalerhöhung an Mitglieder des Vorstandes der Vivacon AG auszugeben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 wurden gewisse Bedingungen des Aktienoptionsplans 2004 (Ausübungsfrist, alternative Erfüllung, Regelungen im Fall eines Übernahmeangebots) an die Bestimmungen des Aktienoptionsplans 2007 angepasst.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 389.918 Optionen noch nicht ausgeübt worden. Hiervon entfallen 223.011 auf Mitglieder des Vorstandes. Die durchschnittlichen Ausübungspreise der Optionen des Aktienoptionsplans 2004 belaufen sich auf EUR 11,40. Die zweijährige Sperrfrist für 189.042 Optionen, die einen Ausübungskurs von EUR 5,02 aufweisen, ist abgelaufen. Die Sperrfrist für weitere 200.876 Optionen endet am 31. August 2008.

Die Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2004 sind nach IFRS 2 zu bilanzieren. Die in die Bilanzierung und Bewertung eingeflossenen Bewertungsparameter sind an späterer Stelle in diesem Abschnitt detailliert dargestellt.

c) Aktienoptionsplan 2005

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2005 wurde das Grundkapital der Vivacon AG um bis zu EUR 350.000 durch die Ausgabe von bis zu 350.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 350.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2005 an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2005 ausgegebenen Aktienoptionen auch tatsächlich ausgeübt werden. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen. Das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch bestehende bedingte Kapital I wurde in einer Höhe von EUR 230.000,00 auch für die Einlösung von aufgrund des Aktienoptionsplans 2005 ausgegebenen Optionen verwendbar gemacht. Mithin steht zusammen mit dem neuen bedingten Kapital III Kapital in Höhe von EUR 580.000,00 für den Vivacon-Aktienoptionsplan 2005 zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2005 wurden von insgesamt 580.000 Optionen 537.000 Optionen ausgegeben, davon 348.000 Optionen an Mitglieder des Vorstandes.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem die Ausgabe erfolgt, am Gewinn teil.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 wurden gewisse Bedingungen des Aktienoptionsplans 2005 (Ausübungsfrist, alternative Erfüllung, Regelungen im Fall eines Übernahmeangebots) an die Bestimmungen des Aktienoptionsplans 2007 angepasst.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 405.598 Optionen noch nicht ausgeübt. Hiervon entfallen 311.193 Optionen auf Mitglieder des Vorstandes. Die durchschnittlichen Ausübungspreise der Optionen des Aktienoptionsplans 2005 belaufen sich auf EUR 11,86. Die Sperrfrist für die Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2005 endete am 30. Juni 2007.

Die Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2005 sind nach IFRS 2 zu bilanzieren. Die in die Bilanzierung und Bewertung eingeflossenen Bewertungsparameter sind unter Abschnitt D.12. e) detailliert dargestellt.

d) Aktienoptionsplan 2006

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 wurde das Grundkapital der Vivacon AG um bis zu EUR 247.606 durch die Ausgabe von bis zu 247.606 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital V). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 247.606 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2006 an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2006 ausgegebenen Aktienoptionen auch tatsächlich ausgeübt werden. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem die Ausgabe erfolgt, am Gewinn teil.

Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 242.324 Optionen noch nicht ausgeübt. Hiervon entfallen 148.563 Optionen auf Mitglieder des Vorstandes. Die durchschnittlichen Ausübungspreise der Optionen des Aktienoptionsplans 2006 belaufen sich auf EUR 17,44. Die Sperrfrist für 237.324 Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2006 endet am 31. August 2008, für 5.000 Optionen endet die Sperrfrist am 30. November 2008.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 wurden gewisse Bedingungen des Aktienoptionsplans 2006 (Ausübungsfrist, alternative Erfüllung, Regelungen im Fall eines Übernahmeangebots) an die Bestimmungen des Aktienoptionsplans 2007 angepasst.

e) Aktienoptionsplan 2007

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 wurde das Grundkapital der Vivacon AG um bis zu EUR 312.530 durch die Ausgabe von bis zu 312.530 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital VII). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 312.530 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2007 an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die im Rahmen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2007 ausgegebenen Aktienoptionen auch tatsächlich ausgeübt werden. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem die Ausgabe erfolgt, am Gewinn teil.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 303.530 Optionen ausgegeben, davon 125.012 Optionen an Mitglieder des Vorstandes. Die durchschnittlichen Ausübungspreise der Optionen des Aktienoptionsplans 2007 belaufen sich auf EUR 20,49.

Der Vorstand wurde ermächtigt, Aktienoptionen nach Maßgabe der Bestimmungen dieser bedingten Kapitalerhöhung an Bezugsberechtigte, mit Ausnahme der Mitglieder des Vorstandes, auszugeben. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Aktienoptionen nach Maßgabe der Bestimmungen dieser bedingten Kapitalerhöhung an Mitglieder des Vorstandes der Vivacon AG auszugeben.

Die Ausgabe der Aktienoptionen und die Ausgabe von neuen Aktien erfolgen gemäß folgender Bestimmungen des Vivacon-Aktienoptionsplans 2007. Der Vorstand – im Falle der Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstandes der Aufsichtsrat – der Gesellschaft ist berechtigt, weitere Einzelheiten für die Ausgabe der Aktienoptionen, ihre Ausübung sowie die Ausgabe der neuen Aktien zu bestimmen.

Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Vivacon AG sowie Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften gemäß der nachstehend festgelegten Aufteilung:

- Vorstand der Vivacon AG bis zu 40 %.
- ausgewählte Arbeitnehmer der Vivacon AG bis zu 50 %
- Geschäftsführer von Konzerngesellschaften bis zu 10 %

Voraussetzung für die Erteilung der Optionen ist, dass die jeweilige Person zum Zeitpunkt der Einführung des Aktienoptionsprogramms in einem ungekündigten Anstellungsverhältnis mit der Gesellschaft steht. An später eintretende Personen können Optionen erst dann ausgegeben werden, wenn sie bei der Gesellschaft seit mindestens sechs Monaten beschäftigt sind.

Der Vorstand legt die Zahl der an die Bezugsberechtigten zu begebenden Bezugsrechte – mit Ausnahme der Bezugsrechte für Vorstände der Vivacon AG – fest. Die Zahl der Bezugsrechte für Vorstände wird vom Aufsichtsrat festgelegt.

Jedes Bezugsrecht gewährt dem Bezugsberechtigten das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Vivacon AG gegen Zahlung des Ausübungspreises zu erwerben. Das Optionsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der Vivacon AG zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht. Entfallen diese Voraussetzungen, so verfallen die Optionen insoweit entschädigungslos. Entfallen diese Voraussetzungen jedoch nach Ablauf der Wartezeit und wurde das Arbeitsverhältnis weder vom Bezugsberechtigten selbst noch durch die Gesellschaft fristlos gekündigt, so verfallen die Optionen mit Ablauf des nächstfolgenden Ausübungszeitraums, d. h. die Bezugsrechte können bis zu diesem Zeitpunkt unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des Programms ausgeübt werden.

Die Aktienoptionen sind nicht übertragbar und können nicht verpfändet werden. Der Vorstand kann jedoch bei Nachweis eines berechtigten Interesses des Bezugsberechtigten oder bei Vorliegen eines berechtigten Interesses seitens der Vivacon AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates solchen Rechtsgeschäften zustimmen. Die Optionen sind vererblich.

Die Aktienoptionen können nur gegen Zahlung des Basispreises ausgeübt werden. Der Basispreis beträgt 100 % des Durchschnittspreises des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an dessen Stelle getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor Begebung der Option.

Der Basispreis und die Optionsbedingungen werden angepasst, wenn die Vivacon AG während der Laufzeit der Optionen unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre entweder ihr Grundkapital erhöht oder weitere, nicht von diesem Beschluss umfasste Bezugsrechte (gemäß § 192 AktG), Wandlungs- oder Optionsrechte begründet und den Bezugsberechtigten ein Bezugsrecht (entsprechend § 186 Abs. 1 AktG) nicht eingeräumt wird, wie es ihnen zustünde, wenn sie im maßgeblichen Zeitpunkt Aktionäre wären. Wird das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln durch Ausgabe neuer Stückaktien erhöht, so erhöht sich das bedingte Kapital kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis. Im gleichen Verhältnis erhöht sich der Anspruch der Bezugsberechtigten, durch Ausübung der Optionen neue Aktien zu beziehen. Für den Fall einer Kapitalherabsetzung vermindert sich die Bezugsberechtigung entsprechend dem Verhältnis der Kapitalherabsetzung. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Optionen können nur während bestimmter Ausübungszeiträume ausgeübt werden. Die Ausübung ist jeweils ausgeschlossen in den Zeiträumen beginnend am 20. des letzten Monats eines jeden Quartals und endend an dem Tag der nachfolgenden Bekanntgabe der jeweiligen vorläufigen Quartals-ergebnisse bzw. vorläufigen Jahresergebnisse. Ausübungen in der Zeit zwischen dem 20. März eines jeden Jahres und dem Tag der Hauptversammlung der Vivacon AG können ebenfalls nicht vollzogen werden.

Die Optionen können erstmals nach Ablauf von zwei Jahren Wartezeit ausgeübt werden. Die Wartezeit beginnt mit der Gewährung der Optionen. Als Tag der Gewährung der Optionen für Zwecke dieser Optionsbedingungen gilt jeweils der letzte des Monats, in dem gemäß der Individualvereinbarung die Optionen eingeräumt werden. Die Sperrfrist endet am 31. August 2008.

Die Laufzeit der Optionen beginnt mit dem Tag der Gewährung der Optionen und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder an einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor Beginn des jeweiligen Ausübungszeitraums um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist.

Die weiteren Einzelheiten des Aktienoptionsprogramms werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft betroffen sind, werden die Einzelheiten allein durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zu diesen Einzelheiten gehören insbesondere die Auswahl einzelner Bezugsberechtigter aus der jeweiligen Gruppe der Bezugsberechtigten und die Bestimmung der diesen anzubietenden Anzahl von Aktienoptionen, die Einzelheiten der Durchführung des Programms (insbesondere Modalitäten der Gewährung und Ausübung der Aktienoptionen sowie der Ausgabe der Aktien).

f) Zusammenfassende Darstellung der Bilanzierung und Bewertung der Aktienoptionen sowie der zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeübten Aktienoptionen

Die Bewertung des Personalaufwands, der für das Mitarbeiteroptionsprogramm nach IFRS 2 zu erfassen ist, erfolgt nach den folgenden Parametern:

	Aktienoptionen 2004	Aktienoptionen 2005	Aktienoptionen 2006	Aktienoptionen 2007
Ausgabezeitpunkt	Juni 2004	Juni 2005	August 2006	August 2007
Anzahl der ausgegebenen Bezugsrechte	301.500	537.000	473.400	312.530
Kurs bei Ausgabe	EUR 6,46	EUR 15,11	EUR 19,35	EUR 20,93
Basispreis bei Ausgabe	EUR 5,99	EUR 14,40	EUR 17,40	EUR 20,49
Erwartete durchschnittliche Laufzeit	4 Jahre	4 Jahre	4 Jahre	4 Jahre
Berücksichtigung zukünftiger Dividenden	Nein	Nein	Ja (EUR 0,40 je Aktie)	Ja (EUR 0,40 je Aktie)
Erwartete Volatilität p. a.	17,2 %	45,0 %	40,0 %	40,0 %
Zinssatz p. a. (4-Jahres-Euribor)	3,54 %	2,54 %	3,60 %	4,5 %
Berücksichtigung der Erfolgshürde und der Verwässerung	Nein	Ja	Ja	Ja
Wert der Option	EUR 1,72	EUR 5,89	EUR 6,54	EUR 6,62

Die vorgenannten Determinanten wurden mit Ausnahmen der Berücksichtigung der Erfolgshürde und der Verwässerung durch Anwendung eines Black-Scholes-Optionsbewertungsmodells berücksichtigt. Die erwartete Dividendenpolitik wurde erstmals in 2006 und auch für 2007 berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Ausgabe eine zukünftige Zahlung der Dividende in der berücksichtigten Höhe wahrscheinlich war. Die im Bewertungsmodell berücksichtigte jährliche Volatilität bemisst sich nach der im August 2007 erwarteten Volatilität auf der Basis der in der Vergangenheit festzustellenden langfristigen Volatilität der Aktie der Vivacon AG. Der Konzern hat dabei berücksichtigt, dass die Volatilität der vergangenen Geschäftsjahre auf außerordentliche Effekte zurückzuführen ist und dass über die erwartete durchschnittliche Laufzeit die bereits in der Vergangenheit messbare Verminderung der langfristigen Volatilität sich fortsetzen wird. Der berücksichtigten erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von historischen Volatilitäten auf künftige Trends geschlossen werden kann. Die tatsächliche eintretende Volatilität kann daher von den getroffenen Annahmen abweichen.

Effekte aus den in den Aktienoptionsprogrammen festgesetzten prozentualen Erfolgshürden und aus dem Verwässerungseffekt der Ausübungen auf den Börsenkurs wurden auf der Basis gutachtlich vorliegender Information durch Abschläge berücksichtigt. Die erwartete Mitarbeiterfluktuation von 5 % p. a. wurde im Rahmen der Bemessung des Aufwands aus den Aktienoptionen durch Anpassung des Mengengerüsts reflektiert.

Aus den unter den Ziffern a) bis e) dargestellten Aktienoptionsplänen waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 1.435.102 Aktienoptionen (Vorjahr: 1.672.593) noch nicht ausgeübt. Hiervon entfallen 860.603 Aktienoptionen auf Mitglieder des Vorstandes. Die Entwicklung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

	Aktienoptionen in Stück	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis in EUR
Ausstehende Aktienoptionen		
1.1.2006	1.394.838	8,24
Gewährt	473.400	17,40
Verfallen	38.841	9,89
Ausgeübt	156.801	4,99
Ausstehende Aktienoptionen		
31.12.2006	1.672.593	11,14
Gewährt	312.530	20,49
Verfallen	51.770	17,79
Ausgeübt	498.251	8,02
Ausstehende Aktienoptionen		
31.12.2007	1.435.102	13,98

Die gewichtete durchschnittliche Mindestvertragslaufzeit (Sperrfrist) für die zum 31. Dezember 2007 ausstehenden Aktienoptionen beträgt sieben Monate (Vorjahr: 12 Monate). Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit für die zum 31. Dezember 2007 ausstehenden Aktienoptionen beträgt 36 Monate (Vorjahr: 38 Monate).

Die Summe der ausübaren Optionen beträgt zum 31. Dezember 2007 698.372 Optionen (Vorjahr: 524.210).

Die Ausübungspreise für die zum Ende der Berichtsperiode ausstehenden Optionen liegen in der Bandbreite von EUR 3,27 und EUR 20,49 (Vorjahr: EUR 3,27 und EUR 17,40). Die jeweiligen Ausübungspreise sind im Rahmen der Kommentierung der einzelnen Aktienoptionsprogramme angegeben. Zum insgesamt aus den Aktienoptionsprogrammen erfassten Aufwand siehe E.5.

g) Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen 2006

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 wurde das Grundkapital der Vivacon AG um bis zu EUR 2.900.000,00 bedingt erhöht (bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandlungsrechten oder Optionsscheinen, die den von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 bis zum 30. April 2011 auszugebenden Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beigelegt sind, von ihren Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber beziehungsweise Gläubiger der von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2006 bis zum 30. April 2011 auszugebenden Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Im Geschäftsjahr 2007 wurden wie im Vorjahr keine Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte ausgegeben.

14 Genehmigtes Kapital

In den Hauptversammlungen 2004 und 2005 wurde der Vorstand ermächtigt, insgesamt ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 11.939.998,00 zu nutzen. In drei Bar-Kapitalerhöhungen hat der Vorstand bis zum 31. Dezember 2006 – jeweils nach Ermächtigung des Aufsichtsrates – in Ausnutzung des genehmigten Kapitals von insgesamt EUR 6.383.302,00 von den Ermächtigungen Gebrauch gemacht.

Von dem nach Vollzug dieser Kapitalerhöhungen noch zur Verfügung stehenden Genehmigten Kapital in Höhe von EUR 5.556.996,00 wurde bisher kein Gebrauch gemacht. In der Hauptversammlung 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, insgesamt ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.013.160 zu schaffen. Das danach Genehmigte Kapital in Höhe von EUR 9.570.156 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 um EUR 144.703 erhöht.

Die Beschlüsse im Einzelnen:

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. April 2004 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. April 2009 einmalig oder mehrmalig gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 4.975.000,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Hiervon wurde in Höhe von EUR 4.643.332,00 Gebrauch gemacht. Somit stehen aus diesem Genehmigten Kapital noch EUR 331.668,00 zur Verfügung.

Auf der Hauptversammlung am 19. Mai 2005 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Vivacon AG in der Zeit bis zum 30. April 2010 einmalig oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 6.964.998,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Im Geschäftsjahr 2005 wurde die Ermächtigung zur Schaffung des Genehmigten Kapitals II in einer Gesamthöhe von EUR 1.739.970,00 ausgenutzt. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

Auf der Hauptversammlung am 15. Mai 2006 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Vivacon AG in der Zeit bis zum 30. April 2011 einmalig oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 4.013.160,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III). Zum Bilanzstichtag wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

Auf der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 wurde der Vorstand durch Beschluss ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Vivacon AG in der Zeit bis zum 30. April 2012 einmalig oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 144.703,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital IV). Zum Bilanzstichtag wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates jeweils über den Ausschluss der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden.

Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen
- zur Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Options- und Wandelungsrechten aus Schuldverschreibungen
- um Aktien als Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer des Konzerns auszugeben
- zur Gewinnung von Sacheinlagen, insbesondere in Form von Beteiligungen, Unternehmen oder Unternehmensteilen
- zur Erschließung neuer Kapitalmärkte, insbesondere im Ausland
- wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 v. H. des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet

15 Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuern resultieren aus den einzelnen Bilanzpositionen wie folgt:

in T€	31.12.2007		31.12.2006	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		56.165		42.703
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	7.355		2.586	
Forderungen aus Gebäudeverkäufen und Provisionen		10.995		6.278
Transaktionskosten		2.054		2.431
Sonstige	408	0	28	461
EK 02		0		970
Steuerliche Verlustvorräte	9.738		10.716	
	17.501	69.214	13.330	52.843
Saldierung	-17.501	-17.501	-13.330	-13.330
	0	51.713	0	39.513

Die steuerlichen Verlustvorräte betreffen zum Bilanzstichtag die Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 22.391 (bewertet mit TEUR 3.434) beziehungsweise TEUR 40.031 (bewertet mit TEUR 6.304). Im Vorjahr wurden EUR 36,4 Mio. gewerbesteuerliche Verlustvorräte bewertet mit TEUR 7.208 beziehungsweise EUR 13,3 Mio. körperschaftsteuerliche Verlustvorräte bewertet mit TEUR 3.508 ausgewiesen. Die ausgewiesenen steuerlichen Verluste werden in der Zukunft durch steuerliche Gewinne unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Besteuerung für Kapitalgesellschaften genutzt. Die Verlustvorräte bezüglich der Körperschaftsteuer betreffen Vorräte nach § 15a KStG sowie den körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag der Vivacon AG. Die betragsmäßige Begrenzung der Nutzung von steuerlichen Verlustvorräten (Mindestbesteuerung) seit 2004 beeinflusst die Werthaltigkeit der Verlustvorräte nicht.

Latente Steuern für zu versteuernde temporäre Differenzen in Verbindung mit Tochterunternehmen wurden nicht bilanziert. Diese temporären Differenzen betragen im Konzern EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: 1,0 Mio.). Der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern betrug im Geschäftsjahr 2007 31,6 % (Vorjahr 39,9 %) und reflektiert unter Berücksichtigung der Nicht-Abzugsfähigkeit der Gewerbesteuer ab 2008 einen Körperschaftsteuersatz von 15,8 % und einen Gewerbesteuersatz von 15,8 %. Sämtliche Veränderungen der Latenten Steuern mit Ausnahme der Latenten Steuern für sogenanntes „EK 02“, dessen Veränderung im Rahmen der Entkonsolidierung der betreffenden Tochtergesellschaft, erfolgswirksam berücksichtigt wurde, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam innerhalb des Steueraufwandes ausgewiesen.

16 Sonstige Rückstellungen

	01.01.2007	Erwerb/Verkauf	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
in T€						
Noch zu erledigende Arbeiten	891	0	653	0	8.159	8.397
Prozessrisiko	220	0	0	0	190	410
Kulanzleistungen	1.974	0	834	217	2.742	3.665
Abwicklungskosten	760	0	760	0	0	0
Drohverlustrückstellungen	280	-280	0	0	0	0
Unsichere Kaufpreisverbindlichkeiten	400	0	400	0	0	0
Personalbezogene Rückstellungen	1.109	-1.109	0	0	0	0
Drohende Kaufpreisminderung	1.000	1.000	0	0	0	0
Übrige	140	0	140	0	159	159
	6.774	-1.389	3.787	217	11.250	12.631

Bei allen zum Bilanzstichtag bilanzierten Rückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in 2007 gerechnet. Die Erhöhung der Rückstellung im Berichtsjahr resultiert insbesondere aus der Abnahme von mehreren Bauträgerobjekten im Dezember 2007. Dieses führt zu dem Anstieg in der Position »Noch zu erledigende Arbeiten«. Der Anstieg der Rückstellung für Kulanzleistungen betrifft erwartete Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit einem Bauträgerobjekt.

17 Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem diesem Anhang als Anlage 3 beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Die mit den finanziellen Verbindlichkeiten verbundenen zukünftigen Zahlungsströme werden im Folgenden detailliert erläutert.

Das bezüglich der nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten erzielte Nettoergebnis resultiert wie im Vorjahr aus den Effektivzinsen.

a) Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen

Die Verbindlichkeiten aus Schuldverschreibungen betreffen Emissionserlöse aus der Beleihung von Erbbaurechtsgrundstücken. Die im ersten Quartal 2006 platzierte Emission mit einer ursprünglichen Nominalhöhe von EUR 62,0 Mio. wurde im Laufe des Berichtsjahres mit EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) getilgt. Die Schuldverschreibung hat einen festen Zinssatz und eine Fälligkeit in 2036. Der effektive Zinssatz dieser Anleihe beläuft sich auf 5,05%. Quartalsweise sind die Nominalzinsen in Höhe von 4,74% auf den ausstehenden Restbetrag zu zahlen. Transaktionskosten in einer Gesamthöhe von TEUR 2.135 wurden im Zeitpunkt der Anschaffung vom Nominalwert abgesetzt. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Verkehrswert von EUR 74,4 Mio. sind als Sicherheit abgetreten.

Zum 31. Dezember 2007 wurden die Schuldscheine aus der ersten Beleihung mit einem Abschlag zum Nominalwert von ca. 10% notiert. Dieses entspricht einem unter dem Nominalwert liegenden Marktwert in Höhe von ca. EUR 6,0 Mio. Zum 31. Dezember 2006 wurden die Schuldscheine aus der ersten Beleihung dagegen mit einem Aufschlag zum Nominalwert von 250 Basispunkten notiert. Dieses entspricht einem über dem Nominalwert liegenden Marktwert in Höhe von ca. EUR 1,5 Mio.

Aus der im Dezember 2006 platzierten zweiten Emission von Schuldscheinendarlehen flossen dem Konzern liquide Mittel von EUR 117,5 Mio. zu. Tilgungen sind im Berichtsjahr in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) erfolgt. Die Anleihe hat eine erwartete Fälligkeit im Februar 2017. Eine vorzeitige Rückzahlung zum Nominalwert ist beginnend in Februar 2014 in einem Turnus von drei Monaten möglich. Der vereinbarte Zinssatz wird mit 3-Monats-Euribor zuzüglich 28 Basispunkten jeweils alle drei Monate festgesetzt. Sollte eine Refinanzierung in 2014 nicht erfolgen, erhöht sich der vereinbarte Aufschlag zum Basiszinssatz um 28 Basispunkte. Transaktionskosten in einer Gesamthöhe von TEUR 2.969 wurden im Zeitpunkt der Anschaffung vom Nominalwert abgesetzt und werden nach der Effektivzinsmethode (Aufschlag zum variablen Zins in Höhe von 32 Basispunkten) über die erwartete Laufzeit der Anleihe verrechnet. Erbbaurechtsgrundstücke des Konzerns mit einem Verkehrswert von EUR 96,7 Mio. sind zum 31. Dezember 2007 als Sicherheit abgetreten. Das Risiko auf den Cashflow ist durch eine Zinsswap-Vereinbarung über eine Höhe von EUR 113,5 Mio. zu einem Zinssatz von 4,35% abgesichert.

Zum 31. Dezember 2007 wurden die Schuldscheine aus der zweiten Beleihung mit einem Abschlag zum Nominalwert von ca. 3% notiert. Dieses entspricht einem unter dem Nominalwert liegenden Marktwert in Höhe von ca. EUR 3,5 Mio. Die Marktwerte der Schuldverschreibungen entsprechen zum 31. Dezember 2006 hinsichtlich der zweiten Emission der Nominalhöhe der Finanzverbindlichkeiten.

b) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus Immobilienfinanzierungen. Die Bankdarlehen valutieren zum 31. Dezember 2007 mit EUR 114,5 Mio. Im Vorjahr wies der Konzern keine langfristigen Bankverbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierungen aus. Transaktionskosten im Volumen von EUR 0,7 Mio. wurden im Zeitpunkt der Entstehung der finanziellen Verbindlichkeiten vom Nominalwert zum Abzug gebracht und werden über die Laufzeit verrechnet. Die Darlehen haben einen variablen Zinssatz zuzüglich einer marktüblichen Marge und weisen eine Fälligkeit in 2012 auf. Diese Darlehen sind durch erstrangige Grundpfandrechte an bestimmten Grundstücken sowie der Abtretung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen gesichert. Die Anschaffungskosten der als Sicherheiten gegebenen Immobilien belaufen sich auf EUR 137,0 Mio.

Der Marktwert dieser finanziellen Verpflichtungen entspricht in etwa dem Buchwert.

c) Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus Darlehen für Projekt- und Portfoliofinanzierungen und stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In T€	31.12.2007	31.12.2006
Projekte im Denkmal- und Designsegment sowie der Mieterprivatisierung		
Nominalwert	187.608	116.885
Transaktionskosten	-1.107	-1.157
Zwischenfinanzierung von Erbbaurechts-Cashflows		
Nominalwert	35.738	0
Transaktionskosten	-756	0
Portfoliohandel		
Nominalwert	77.971	82.603
Transaktionskosten	0	0
Sonstige	854	952
	300.308	199.283

Die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus dem Projektgeschäft und der Mieterprivatisierung erfolgt in einer Summe am Ende der Projektlaufzeit, sobald die eingegangenen Kaufpreiszahlungen den Darlehensbetrag übersteigen und die sonstigen Verrechnungsvoraussetzungen (insbesondere die Rückgabe begebener MaBV-Bürgschaften) erfüllt sind. Diese Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit einem variablen Zinssatz auf der Basis des 1-Monats- beziehungsweise 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von ca. 1,0 %–1,8 % verzinst. Transaktionskosten werden über die Gesamtlaufzeit der Darlehen verrechnet.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten aus der Zwischenfinanzierung von Erbbaurechtsgrundstücken haben eine Laufzeit bis zum November 2008. Die Kreditlinie beläuft sich insgesamt auf EUR 60,0 Mio. Die Verzinsung erfolgt mit dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer zeitlich gestaffelten üblichen Marge. Transaktionskosten im Volumen von EUR 0,8 Mio. wurden im Zeitpunkt der Entstehung der finanziellen Verbindlichkeiten vom Nominalwert zum Abzug gebracht und werden über die Laufzeit beziehungsweise über die Laufzeit einer geplanten langfristigen Refinanzierung verrechnet.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten aus der Finanzierung des Portfoliohandels haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 6 Monaten. Die Verzinsung erfolgt mit dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer üblichen Marge. Transaktionskosten werden im Zeitpunkt der Entstehung der finanziellen Verbindlichkeiten prinzipiell nicht vom Nominalwert zum Abzug gebracht, sondern sofort erfolgswirksam erfasst.

d) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Generalbauunternehmern, mit denen geleistete Arbeiten bis zum 31.12.2007 abgerechnet werden. Die Schulden sind nicht verzinslich und weisen eine kurzfristige Fälligkeit auf.

e) Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Negativer Marktwert von Inflationsswap-Vereinbarungen	9.794	766
Negativer Marktwert von Zinssicherungsvereinbarungen für Portfoliofinanzierungen	336	0
Negativer Marktwert von Zinssicherungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der Verbriefung von Erbbaurechtszinsansprüchen	605	2.639
	10.735	3.406

Der Konzern nutzt die folgenden Finanzinstrumente:

Inflationsswap-Vereinbarungen:

Die im Abschnitt D im Detail beschriebenen Erbbaurechtsverträge unterliegen generell einer regelmäßigen Inflationsanpassungsklausel, die eine Anpassung der Erbbaurechtszinsen vorsieht. Eine Verminderung der jährlichen Erbbaurechtszinsen aufgrund von deflationären Entwicklungen ist ausgeschlossen. Der Konzern hat in 2006 für sämtliche beliebigen Erbbaurechtscashflows in Höhe von gegenwärtig jährlich EUR 7,5 Mio. die zum Zeitpunkt der Beleihung erwarteten, vertraglichen zukünftigen Inflationsanpassungen durch Inflationshedgevereinbarungen über eine Laufzeit von 30 Jahren bis zum Jahr 2036 gesichert. Eine vorzeitige Beendigung der Vereinbarungen ist jederzeit möglich. Die daraus resultierenden jährlichen Einzahlungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. dienen der Tilgung der Schuldverschreibungen. Die Bewertung zum 31. Dezember 2007 dieser Derivate erfolgt zum Zeitwert. Die Bestimmung des Zeitwertes der Inflationshedges erfolgt auf der Basis einer erwarteten inländischen Inflation und den daraus resultierenden Cashflows. Bestimmender Faktor der Bewertung ist daher die langfristige inländische Inflationserwartung. In Deutschland besteht nur ein eingeschränkter Markt für Inflationsswaps und eine Ableitung der langfristigen Inflationserwartungen, sodass teilweise auf makroökonomische Ableitungen zurückgegriffen wurde. Aus der Veränderung der Marktwerte hat der Konzern Aufwendungen in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) erfasst. Diese Aufwendungen stellen wie im Vorjahr das Nettoergebnis dar und sind innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Zinssicherungsvereinbarungen:

Im Dezember 2006 hat der Konzern Zinssicherungsgeschäfte mit einem Volumen von EUR 99,5 Mio. über eine Laufzeit von 30 Jahren zu einem Zinssatz von 4,35 % abgeschlossen. Im März 2007 wurden Zinssicherungsvereinbarungen in einem Volumen von EUR 14,0 Mio. zu einem Zinssatz von 4,87 % abgeschlossen. Eine vorzeitige Beendigung der Vereinbarungen ist jederzeit möglich. Dieses dient der Absicherung der variabel auf der Basis von Euribor-Sätzen festgesetzten Zinskonditionen für die im Dezember 2006 erfolgte Ausgabe von Schuldscheinen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt auf der Basis von Marktwerten. Aus der Veränderung der Marktwerte hat der Konzern Erträge in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) realisiert. Diese stellen wie im Vorjahr das Nettoergebnis dar und sind im Zinsergebnis erfasst. Der Ausweis der positiven Marktwerte der Zinssicherungsvereinbarungen zum 31. Dezember 2007 erfolgt in einer gesonderten Position innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte.

Im Zusammenhang mit der Zinssicherung im Rahmen der Beleihung von Erbbaurechtscashflows wurden im Vorjahr Aufwendungen in Höhe von EUR 5,1 Mio. realisiert.

Im Dezember 2007 hat der Konzern für ein zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehenes Immobilienportfolio eine Zinssicherungsvereinbarung abgeschlossen. Das Volumen beträgt EUR 131,7 Mio. und der gesicherte Zinssatz beträgt 4,62 %. Zum 31. Dezember 2007 weisen diese Zinssicherungsvereinbarungen einen negativen Marktwert von EUR 0,6 Mio. auf. Die aus diesen Zinssicherungsvereinbarungen resultierenden Aufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. wurden innerhalb der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

f) Sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Verbindlichkeiten aus Steuern	222	3.121
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in einer Gesamthöhe von EUR 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,6 Mio.) betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus der Gehaltsabrechnung einschließlich der Tantiemeansprüche der Vorstandsmitglieder sowie Verpflichtungen aus ausstehenden Eingangsrechnungen. Die ausgewiesenen Sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb des Geschäftsjahres 2007 zur Zahlung fällig. Die Verbindlichkeiten gegenüber Assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.) betreffen eine Verbindlichkeit gegenüber der Freeholdco GmbH & Co. KG aus der Übernahme von Verpflichtungen aus Zinsswapvereinbarungen, die zum Zeitpunkt der Übertragung einen negativen Marktwert hatten.

E

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

01

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in 2007 entfallen auf:

in T€	2007	2006
Erlöse aus dem Verkauf an		
Institutionelle Investoren	54.675	43.836
Private Investoren	101.547	60.541
	156.222	104.377
Mieteinnahmen	28.013	15.692
Erbbauszinsen	9.526	4.308
	193.761	124.377

Zur Umsatzrealisierung betreffend die Verkaufserlöse verweisen wir auf die Ausführungen unter C.12 in diesem Anhang. In den Erlösen aus dem Verkauf an Institutionelle Investoren sind Erlöse aus der Übertragung von Erbbaurechtsgrundstücken in Höhe von EUR 29,9 Mio. (Vorjahr: EUR 27,7 Mio.) enthalten.

02

Ergebnis aus Zeitbewertung (IAS 40)

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in einer Gesamthöhe von EUR 70,9 Mio. (Vorjahr: EUR 58,6 Mio.) betrifft ausschließlich die langfristig zur Zielung von Erbbauszinseinnahmen im Bestand befindlichen Erbbaugrundstücke. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt D.1.a) »Grundstücksbewertung nach IAS 40« in diesem Anhang.

03

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in einer Gesamthöhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) betreffen im Wesentlichen die Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten im Rahmen der Durchführung der Beleihung an Assoziierte Unternehmen (EUR 0,9 Mio.) sowie mit EUR 1,6 Mio. Gewinne aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen, die zum Veräußerungszeitpunkt keinen Immobilienbesitz aufwiesen. Gewinne aus dem Abgang von Sachanlagen waren im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht von materieller Bedeutung.

04 Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen ausgewiesen.

05 Personalaufwand

Im Geschäftsjahr 2007 wurde ein Aufwand aus den Aktienoptionsprogrammen in Höhe von TEUR 2.386 (Vorjahr: TEUR 2.018) erfasst. Der Anteil der aktienbasierten Personalaufwendungen am gesamten Personalaufwand beläuft sich auf 14,7 % (Vorjahr 15,1 %). Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung, bei dem es sich nach IAS 19 um einen beitragsorientierten Pensionsplan handelt, beträgt im Berichtsjahr EUR 0,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.).

06 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind enthalten:

in T-€	2007	2006
Vertriebsaufwendungen	4.829	5.267
Forderungsverluste	307	4.069
Verwaltungsaufwendungen	22.771	7.154
	27.907	16.490

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen resultiert mit EUR 7,2 Mio. aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit Inflationssicherungsvereinbarungen.

In den Verwaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres 2007 sind folgende Honorare für den Abschlussprüfer enthalten:

- Abschlussprüfung: TEUR 621
- Steuerberatung: TEUR 0
- Sonstige Leistungen: TEUR 25

07 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren in erster Linie aus der Verzinsung vereinnahmter Kaufpreisgelder sowie Festgeldanlagen. Erträge aus der Marktwertänderung von Finanzinstrumenten wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 7,1 Mio. realisiert. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.). Dieses entspricht dem Nettogewinn aus den Zinssicherungsgeschäften. Die übrigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren ausschließlich aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

08 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in erster Linie aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus den Schuldscheindarlehen. Zusätzlich sind Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften, die der Kategorie »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierende finanzielle Verbindlichkeiten« von EUR 0,6 Mio. in dieser Position ausgewiesen (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.). Diese Aufwendungen entsprechen wie im Vorjahr dem Nettogewinn aus der Nutzung von Derivaten. Die übrigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren ausschließlich aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

09 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2007	2006
Latente Steuern	13.189	20.795
Körperschaft- und Gewerbesteuer	1.909	1.082
	15.098	21.878

Im Eigenkapital wurde wie im Vorjahr kein Steueraufwand erfasst.

Der latente Steueraufwand (netto) resultiert aus dem Entstehen bzw. der Auflösung von zeitlich begrenzten Unterschiedsbeträgen zwischen IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten. Die Ist-Steuerquote beträgt 20,94 %. Die Differenz zur Soll-Steuerquote ergibt sich aus folgender Berechnung:

in T€	2007	2006
Ergebnis vor Ertragsteuern	71.650	67.754
Ergebnisbereinigungen		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	-4.780	-3.758
Umklassifizierung Ergebnisanteile von Gesellschaftern an Personengesellschaften	430	0
Erträge aus der Auflösung eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	0	-539
Bereinigtes Ergebnis	67.299	63.456
Erwarteter Ertragsteueraufwand 39,986 % (im Vorjahr: 39,986)	26.910	25.374
Überleitung		
Abweichung aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben, Steuerfreien Erträgen, Wertpapierleihgeschäften und Dauerschuldzinsen	-194	716
Steuern Vorjahre (tatsächlich und latent)	-195	-544
Abweichung aus Steuersatzänderungen (laufend und Effekt auf die Latenten Steuern zum 31. Dezember 2006)	-11.360	0
Abweichung aus Veräußerung KG-Beteiligungen	-1.469	-4.933
Abweichungen aufgrund des Aktienoptionsprogramms	954	806
Nicht aktivierte steuerliche Verlustvorträge	0	233
Sonstige Steuereffekte	398	226
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	15.098	21.878
Effektiver Steuersatz in %	20,94	34,38

Der wesentliche Einzelposten in der angeführten Überleitungsrechnung betrifft den Effekt aus der im Berichtsjahr wirksam gewordenen Minderung der Steuersätze. Dies führte im Konzern im Berichtsjahr zu einer Auflösung der zum 31. Dezember 2006 gebildeten Latenten Steuern in Höhe von EUR 8,4 Mio. sowie zu einer geringen laufenden Besteuerung des Ergebnisses.

10 Gezahlte und vorgeschlagene Dividende

Im Mai 2007 wurde eine im Vorjahr nicht als Schuld ausgewiesene Dividende von EUR 0,40 je Aktie gezahlt. Das Dividendenvolumen betrug insgesamt EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Vorstand und Aufsichtsrat haben von ihrer Ermächtigung gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung Gebrauch gemacht und die Hälfte des Jahresüberschusses des handelsrechtlichen Einzelabschlusses der Vivacon AG für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 35.292.172,34, nämlich EUR 17.646.086,17, in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung zusammen mit dem Aufsichtsrat vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 17.646.086,17 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,50 EURO je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital von EUR 19.846.035, das sind insgesamt EUR 9.923.017,50, zu verwenden und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von 7.723.068,67 EURO auf neue Rechnung vorzutragen. Die vorgeschlagene Dividende wurde im Jahresabschluss 2007 nicht als Schuld ausgewiesen.

11 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Wie im Vorjahr stellen auch im Berichtsjahr die verkauften Tochtergesellschaften keine eigenständigen Geschäftsbereiche dar. Der Verkauf von Tochtergesellschaften ist vielmehr strukturierungsbedingt elementarer Bestandteil der operativen Geschäftstätigkeit. Angaben für aufgegebene Geschäfts nach IFRS 5 sind daher wie im Vorjahr nicht notwendig.

F Kapitalflussrechnung

Wir verweisen auf die als gesonderten Bestandteil des Konzernabschlusses beigefügte Kapitalflussrechnung.

Bei den in 2007 neu gegründeten und zum Teil auch bereits veräußerten Konzerngesellschaften handelte es sich ausschließlich um Immobilienobjektgesellschaften, die aus rechtlichen Erwägungen gegründet wurden. Eine eigenständige wirtschaftliche Bedeutung haben diese Gesellschaften nicht. Effekte aus dem Erwerb bzw. der Neugründung und Veräußerung dieser Gesellschaften werden deshalb der operativen Geschäftstätigkeit zugeordnet und nicht gesondert angegeben.

Veränderungen der Höhe der Projektfinanzierungen werden innerhalb der Kapitalflussrechnung der operativen Tätigkeit ausgewiesen, da diese ausschließlich der zweckgebundenen Finanzierung des im Umlaufvermögen ausgewiesenen Vorratsvermögens dienen. Der Finanzmittelfonds enthält ausschließlich kurzfristige Bankguthaben. Von den Flüssigen Mitteln waren zum Bilanzstichtag EUR 90,6 Mio. (im Vorjahr: EUR 59,9 Mio.) zur Besicherung von Darlehen an die jeweiligen projektfinanzierenden Banken abgetreten. Weitere bei den Beleihungszweckgesellschaften ausgewiesene Flüssige Mittel in Höhe von EUR 8,0 Mio. (im Vorjahr: EUR 64,5 Mio.) waren für die Zwecke der allgemeinen Konzernfinanzierung noch nicht frei verfügbar, da die Voraussetzungen für eine konzerninterne Auszahlung an die Schuldscheinemittenten noch nicht gegeben waren.

Für die Zahlungsströme im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben des Vorjahres verweisen wir auf die Angaben im Abschnitt B dieses Anhangs.

G Segmentberichterstattung

Die Vivacon AG erwirbt, modernisiert, vermietet und verkauft Wohnungen. Die Gesellschaft erzielt Veräußerungserlöse und Mieteinnahmen. Nach Verkauf und Modernisierung der jeweiligen Wohnimmobilie erhält die Vivacon AG i. d. R. 99 oder 198 Jahre lang Erbbaurechtszinsen.

Seit dem Geschäftsjahr 2003 betreibt die Gesellschaft auch die Entwicklung und den Vertrieb von Designerimmobilien der Marke yoo sowie seit 2004 auch die Vermarktung von Wohnimmobilien an institutionelle Investoren (Portfoliohandel). Im Geschäftsjahr 2005 wurde die Geschäftstätigkeit um das Wohnimmobilienportfolio-Management für institutionelle Investoren erweitert.

Die Segmentberichterstattung erfolgt zum 31.12.2007 nach den folgenden Geschäftsfeldern:

- Institutionelle Investoren (Portfoliohandel und Asset Management)
- Private Investoren (Einzelverkauf von Wohnungen)

Angaben zu geografischen Segmenten sind unterblieben, da der Konzern nahezu ausschließlich in Deutschland tätig ist.

Die Segmentberichterstattung mit Vorjahresangaben ist diesem Anhang als Anlage 4 beigefügt.

H

Sonstige Angaben

01

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2007 hat die Vivacon AG 80 % der Anteile an der Curanis Holding GmbH mit Sitz in Munster erworben. Strategisches Ziel dieser Akquisition ist die Erweiterung der Wertschöpfungskette im Konzern sowie die Erzielung von Synergien im Management der sich im Bestand des Konzerns befindlichen Immobilienportfolios. Die Curanis Holding GmbH ist eine der marktführenden Hausverwaltungsgesellschaften in Deutschland. Die Gesellschaft beschäftigt im Konzern ca. 600 Mitarbeiter und verwaltet insgesamt ca. 53.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 4,0 Mrd. Für 2007 hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in einer Größenordnung von EUR 25,0 Mio. und erzielt dabei eine Ergebnismarge (vor Steuern und Zinsen) von ca. 10 %.

Herr Frank Zweigner wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2008 zum stellvertretenden Vorstandsmitglied ernannt.

02

Risikomanagement

Das Risikomanagement des Vivacon-Konzerns ist detailliert im Lagebericht beschrieben.

03

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2007 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Büromietverträgen für die Gebäude Köln, Bayenthalgürtel 4, Köln, Tacituscarree und Köln, Konrad-Adenauer-Ufer 81. Die gesamten monatlichen Mietaufwendungen für diese Bürogebäude belaufen sich für das Geschäftsjahr 2008 auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) Die Büromietverträge laufen bis zum Oktober 2008. Die Vivacon AG hat in 2007 mit Wirkung zum Oktober 2008 einen Mietvertrag mit einer Mindestdauer von zehn Jahren in einem von einer Tochtergesellschaft der Vivacon AG zu errichtenden und in 2007 an einen Investor verkauften Bürogebäude in Köln (Rheinauhafen) abgeschlossen. Die monatlichen Mietaufwendungen betragen voraussichtlich EUR 0,1 Mio. Aus einem mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2012 abgeschlossenen Büromietvertrag in Frankfurt ergeben sich jährlich Mietaufwendungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. Aus Leasingverträgen ergeben sich für das Geschäftsjahr 2008 voraussichtlich Aufwendungen von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.).

Zusammenfassend stellen sich die Aufwendungen in 2007 und die zukünftigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen wie folgt dar:

in Mio. €	2007	2006
In 2006	n.a.	0,4
In 2007	0,7	0,4
In 2008	0,9	0,0
In 2009	0,9	0,0
In 2010	0,9	0,0
In 2011	0,9	0,0
In 2012	0,8	0,0
In 2013	0,7	0,0

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen zum Erwerb von Wohnanlagen und Wohnungsportfolios in einer Gesamthöhe von EUR 82,7 Mio. (Vorjahr EUR 31,7 Mio.).

Der Vivacon-Konzern unterliegt als Bauträger bei den Verkäufen von sanierten Wohnimmobilien der gesetzlich vorgeschriebenen fünfjährigen Gewährleistungsfrist gegenüber den Erwerbern. Sofern ein diesbezüglicher Gewährleistungsfall eintritt, überwälzt die Gesellschaft die anfallenden Kosten auf den jeweiligen beauftragten Generalübernehmer.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Verpflichtungen zu vermerken.

04 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 95 (Vorjahr 61) Arbeitnehmer beschäftigt.

05 Mitglieder des Vorstandes und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Marc Leffin, Diplom-Kaufmann, Köln (CEO, bis 31. Juli 2007)
 Festvergütung: TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 290)
 Tantiemeanspruch für das Geschäftsjahr 2007: TEUR 857 (Vorjahr: TEUR 1.100)
 Aktienanteil zum Bilanzstichtag: 7,97 % (Vorjahr: 8,18 %)
 Bestehende Aktienoptionen zum 31. Dezember 2007: Keine (Vorjahr: 168.039 Optionen zu einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 9,42)
- Timo Herbrand, Diplom-Kaufmann, Köln (CIO)
 Festvergütung: TEUR 260 (Vorjahr: TEUR 264)
 Sachbezüge: TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14)
 Tantiemeanspruch für das Geschäftsjahr 2007: TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 1.100)
 Aktienanteil zum Bilanzstichtag: 7,62 % (Vorjahr: 8,04 %)
 Gewährte Aktienoptionen in 2007: 31.253 (Vorjahr: 68.955) zu einem Basispreis von EUR 20,49 (Vorjahr: EUR 17,40) und einem Wert in Höhe von EUR 6,62 pro Option (Vorjahr: EUR 6,54)
 Bestehende Aktienoptionen zum 31. Dezember 2007: 224.610 mit einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 14,18 (Vorjahr: 226.994 Optionen zu einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 11,74)
- Michael Jung, Diplom-Kaufmann, Frankfurt (CFO, ab 1. August 2007 CEO)
 Festvergütung: TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 264)
 Tantiemeanspruch für das Geschäftsjahr 2007: TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 1.100)
 Gewährte Aktienoptionen in 2007: 31.253 (Vorjahr: 89.521) zu einem Basispreis von EUR 20,49 (Vorjahr: EUR 17,40) und einem Wert in Höhe von EUR 6,62 pro Option (Vorjahr: EUR 6,54)
 Bestehende Aktienoptionen zum 31. Dezember 2007: 361.620 (Vorjahr: 330.367) mit einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 11,38 (Vorjahr EUR 10,52)
- Michael Ries, Diplom-Immobilienwirt, Köln (CMO)
 Festvergütung: TEUR 260 (Vorjahr: TEUR 260)
 Tantiemeanspruch für das Geschäftsjahr 2007: TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 880)
 Gewährte Aktienoptionen in 2007: 31.253 (Vorjahr: 68.955) zu einem Basispreis von EUR 20,49 (Vorjahr: EUR 17,40) und einem Wert in Höhe von EUR 6,62 pro Option (Vorjahr: EUR 6,54)
 Bestehende Aktienoptionen zum 31. Dezember 2007: 243.120 (Vorjahr: 246.570) mit einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 13,50 (Vorjahr: EUR 11,42)

- Oliver Priggemeyer, Sparkassenbetriebswirt, Mainz (COO, seit 1. Juli 2007)
Festvergütung: TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 0)
Tantiemeanspruch für das Geschäftsjahr 2007: TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 0)
Gewährte Aktienoptionen in 2007: 31.253 zu einem Basispreis von EUR 20,49 und einem Wert in Höhe von EUR 6,62 pro Option (Vorjahr: 0)
Bestehende Aktienoptionen zum 31. Dezember 2007: 31.253 mit einem durchschnittlichen Basispreis von EUR 20,49 (Vorjahr: 0)

Zur weiteren Erläuterung des Vergütungssystems verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Lagebericht.

06 Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Marc Leffin, Köln
(Mitglied ab 1. August 2007, Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 21. August 2007, bis 31. Juli 2007 Vorsitzender des Vorstandes/CEO der Vivacon AG, Vorsitzender des Investitions- und Akquisitionsausschusses des Aufsichtsrates)
Unternehmer
Vergütung: TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0)
Aktienanteil zum Bilanzstichtag: 7,97 % (Vorjahr: 8,18 %)
- Prof. Dr. Horst Gräf, Berlin
(Vorsitzender des Aufsichtsrates bis zum 21. August 2007, ab dem 21. August 2007 1. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates)
Rechtsanwalt
Vergütung: TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 24)
- Ulrich Höller (FRICS), Frankfurt
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied des Investitions- und Akquisitionsausschusses)
Vorstandsvorsitzender der DIC Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main und
Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG, Frankfurt am Main
Vergütung: TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 24)
- Eckhard Rodemer, Vögelzen
(Mitglied des Prüfungsausschusses)
Mitglied des Aufsichtsrates der IMW AG, Berlin; bis 1. Januar 2008 Vorsitzender des Vorstandes der IMW AG, Berlin
Vergütung: TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 16)

- Erwin Walter Graebner, Köln
 (Mitglied des Investitions- und Akquisitionsausschusses)
 Unternehmer
 Mitglied des Aufsichtsrates der Lindner Hotel AG, Düsseldorf
 Mitglied des Aufsichtsrates der AMPLIO Hotel Investments Emlak A.S., Istanbul
 Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 21)
- Dr. Carsten Vier, Bad Homburg
 (Mitglied des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses ab 11. Oktober 2007)
 Unternehmer
 Vergütung: TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0)
- Henning Sieh, Berlin
 (Mitglied des Aufsichtsrates bis 30. September 2007)
 Rechtsanwalt
 Vorsitzender des Vorstandes der Stiftung Kapitalmarktrecht für den Finanzstandort Deutschland
 Vergütung: TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 16)
- Dr. Patrick Schmitz-Morkramer, Frankfurt
 (Mitglied des Aufsichtsrates und des Investitions- und Akquisitionsausschusses bis 31. März 2007)
 Managing Director bei Lehman Brothers Bankhaus AG, Frankfurt
 Vergütung: TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 20)

07 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen werden der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie deren enge Familienmitglieder angesehen. Nahestehende Unternehmen in Bezug auf das Mutterunternehmen sind alle in der Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen aufgeführten Gesellschaften sowie alle assoziierten Unternehmen.

Im Vorjahr hat die Vivacon AG ein Portfolio von Erbbaurechtsgrundstücken von der ICR GmbH erworben. An der ICR GmbH ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Vivacon AG, Herr Marc Leffin, maßgeblich beteiligt. Die Anschaffungskosten der Portfolios betragen EUR 19,7 Mio. Die Erbbaurechtszinsen dieser Grundstücke wurden im Anschluss an den Erwerb von der ICR GmbH im Rahmen der im Dezember 2006 durchgeführten Beleihung am Kapitalmarkt platziert. Der ursprüngliche Erwerb der Grundstücke erfolgte unter der Bedingung, dass diese Platzierung am Kapitalmarkt erfolgt.

Hinsichtlich der Angaben zu den Assoziierten Unternehmen sowie zu Ausführungen und Darstellungen im Zusammenhang mit der Vivacon German Properties PLC verweisen wir auf die Detailangaben in diesem Anhang. Die Vivacon AG ist an der Vivacon German Properties PLC nicht beteiligt. Die Vivacon AG hat den Börsengang dieser Gesellschaft sowie die Nutzung des Namensbestands »Vivacon« unterstützt.

Der Konzern hat im Berichtsjahr zwei Immobilienportfolios an das gemeinschaftlich mit Forum European Realty Income S.a.r.l, Luxemburg, betriebenen Joint Venture veräußert. Die Verkäufe an das Joint Venture erfolgen in der Regel zu den Anschaffungskosten der Immobilien. Der Wert der veräußerten Immobilien an das gemeinschaftlich betriebene Unternehmen beträgt im Berichtsjahr EUR 45,0 Mio. Wie im Abschnitt D ausführlich dargestellt, partizipiert Vivacon überproportional an den Cashflows der gemeinschaftlich betriebenen Unternehmen, da hinsichtlich des Gemeinschaftsunternehmens, das Eigentümer der Erbbaurechtsgrundstücke ist, eine disproportionale Gewinnabrede besteht.

Weitere berichtspflichtige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht vollzogen worden.

08 Erwerb eigener Aktien (§ 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG)

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung am 22. Mai 2006 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 14. November 2008 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Gegenwert für den Erwerb dieser Aktien darf den Durchschnitt des Eröffnungskurses und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage nicht mehr als 5 % über- bzw. unterschreiten. Die Ermächtigung endet, ohne dass es einer ausdrücklichen Aufhebung bedarf, mit Wirksamkeit einer neuen Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Unabhängig davon endet die erteilte Ermächtigung spätestens am 21. November 2008.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien in anderer Weise als ganz oder teilweise über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen, wenn die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % unterschreitet. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Als maßgeblicher Börsenpreis im Sinne der vorstehenden Regelung gilt der Durchschnitt des Eröffnungskurses und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten zehn vorangegangenen Börsentage vor der Veräußerung der Aktie.

Der Vorstand wurde weiter ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ganz oder teilweise einzuziehen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird im Vollzug der vorstehenden Maßnahmen ausgeschlossen.

In den Geschäftsjahren 2006 und 2007 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft oder verkauft.

09 Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« wurde für 2007 abgegeben und den Aktionären auf der Website der Vivacon AG zugänglich gemacht.

Köln, den 1. April 2008

gez. Michael Jung

gez. Timo Herbrand

gez. Oliver Priggemeyer

gez. Michael Ries

gez. Frank Zweigner

Aufstellung der in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 einbezogenen Unternehmen

<input type="checkbox"/> SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> VD office Rheinauhafen GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Deutschland GmbH, Köln	50 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
<input type="checkbox"/> Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> MAPLE LEAF GERMANY TWO GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Grundstücks II. GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES GmbH & Co. II. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> VIVAPROTECT Assekuranzkontor für Wohnungswirtschaft GmbH, Köln	90 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Karlsbad Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> VD office Rheinauhafen Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Hamburg Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	32,5 %
<input type="checkbox"/> yoo München Verwaltung GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50,0 %
<input type="checkbox"/> Vogtländische Baugesellschaft Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Verwaltung GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN GROUND LEASE PROPERTIES Verwaltungs II-GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Rheinruhr Portfolio I. Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio I./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio V./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio IX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio X./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XI./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Asset Management Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Real Estate Management GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstücks Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Finance S.A.R.L, Luxemburg	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio IX./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XII./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Allgemeine Verwaltungsgesellschaft, Köln (ehemals Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2006 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über GERMAN REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> SOMMERSTRASSE FÜRTH Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über SOMMERSTRASSE FÜRTH GmbH)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückseigentums Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree Grundstückseigentums GmbH & Co. KG, Köln (über Grundbesitzverwaltungsgesellschaft Wuhletalkarree GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH & Co. KG, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties IV. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: RIAG Immobilienverwaltung Erbbaurechte GmbH, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties III. Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG, Köln (ehemals: Montan Grundstücks-Gesellschaft Erbbaurechtsverwaltungs GmbH & Co. KG, Essen)	100 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Finance S.A. Luxemburg	0 %
<input type="checkbox"/> German Ground Lease Finance S.A. II, Luxemburg	0 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2006 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Stadtbad Mülheim GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Stadtbad Mülheim Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Köln-Lindenthal Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft I. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft II. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Projektgesellschaft III. GmbH & Co. KG, Köln	100 %

<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Projektgesellschaft III. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Projektgesellschaft IV. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Projektgesellschaft IV. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Projektgesellschaft V. GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Projektgesellschaft V. Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio V./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio VI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio VII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio VIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio IX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Westdeutschland Immobilien Portfolio I./2007 Verwaltungs GmbH, Köln (ehemals: Vivacon Immobilien Portfolio X./2007 Verwaltungs GmbH, Köln)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio III./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon CEE a.s., Prag	100 %
<input type="checkbox"/>	Level 4 Networks GmbH, Köln	51 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Privatinvestoren Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Denkmal Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Denkmal GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Geistinger Park Hennef Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Geistinger Park Hennef GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Privatinvestoren Vertriebsverwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Privatinvestoren Vertriebs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Neubau Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Neubau GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XVI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %

<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XVII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XIX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXV./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVI./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXVIII./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXVIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXIX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXIX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXX./2007 Verwaltungs GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXX./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 GmbH & Co. KG, Köln	99,7 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio II./2007 GmbH	94,8 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio II./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH	100 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 GmbH & Co. KG	99,7 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio III./2007 GmbH	94,8 %
<input type="checkbox"/>	WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio III./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentumsverwaltungs III./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 1./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 2./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties DRITTE GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückseigentums III. 3./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über German Ground Lease Properties VIERTE GmbH & Co. KG)	100 %

<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückeigentums III.4./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Grundstückeigentums III.5./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXXII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXXIII./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXXIV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio XXXV./2007 GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXI./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXIII./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXIV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXIV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilien Portfolio XXXV./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Baden-Württemberg GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Bayern GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Bremen und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Deutz-Kalker-Bad GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Deutz-Kalker-Bad-Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Finanzierungs GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Frankenland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Hamburg und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Hannover und Umland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Bayern GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Bremen und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Frankenland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Hamburg und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Hannover und Umland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Mitteldeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Münsterland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Neue Bundesländer GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Norddeutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio östliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Rheinland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Süd-West-Deutschland GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio Westfalen GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Immobilienportfolio westliche Großstädte GmbH & Co. KG, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Mitteldeutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Münsterland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/>	Vivacon Erwerber Portfolio Neue Bundesländer GmbH, Köln	100 %

<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Norddeutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio östliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rheinland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Main-Neckar GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Rhein-Ruhr GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Süd-West-Deutschland GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Villenquartier Wiesbaden GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Villenquartier Wiesbaden Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Privatinvestoren GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio Westfalen GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Erwerber Portfolio westliche Großstädte GmbH, Köln	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio V./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VI./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio VIII./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio V./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VI./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio VIII./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio IX./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio IX./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg I. Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg II. Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Immobilien Portfolio IV./2007 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	99,7 %
<input type="checkbox"/> WESTDEUTSCHLAND Erwerber Portfolio IV./2007 GmbH, Düsseldorf	94,8 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Development Harvestehuder Weg III. GmbH & Co. KG, Hamburg (über Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG)	99,7 %
<input type="checkbox"/> Vivacon Grundstückeigentums III.6./2007 GmbH & Co. KG, Köln (über Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2006 GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> yoo Berlin GmbH & Co. KG, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
<input type="checkbox"/> yoo Berlin Verwaltungs GmbH, Köln (über yoo Deutschland GmbH)	50 %
<input type="checkbox"/> VD Berlin-Mitte Luisenstadt Verwaltungs GmbH, Köln (über Vivacon Development GmbH & Co. KG)	100 %
<input type="checkbox"/> APV Alsterproperty Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Seevetal	96,6 %

Finanzielle Verbindlichkeiten des Konzerns zum 31. Dezember 2007

	Gesamtbetrag €	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr €	1– 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Latente Steuerverbindlichkeiten	51.712.900,51			51.712.900,51
im Vorjahr	39.512.650,99			39.512.650,99
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen	173.833.151,61			173.833.151,61
im Vorjahr	173.896.965,55			173.896.965,55
Sonstige Rückstellungen	12.630.785,38	12.630.785,38		
im Vorjahr	6.774.027,30	6.774.027,30		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	414.785.634,44	300.308.385,10	114.477.258,34	
im Vorjahr	199.283.118,87	199.283.118,87		
Erhaltene Anzahlungen	2.915.917,27	2.915.917,27		
im Vorjahr	1.110.232,68	1.110.232,68		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.459.011,09	26.459.011,09		
im Vorjahr	12.563.097,39	12.563.097,39		
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	10.735.214,04	10.735.214,04		
im Vorjahr	3.405.613,46	3.405.613,46		
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	974.448,33	974.448,33		
im Vorjahr	2.306.219,69	2.306.219,69		
Sonstige Verbindlichkeiten	19.647.888,24	19.046.651,50	601.236,74	
im Vorjahr	20.046.494,23	19.511.216,79	48.439,26	486.838,18
Summe	713.694.959,91	373.070.412,71	115.078.495,08	225.546.052,12
im Vorjahr	458.898.420,16	244.953.526,18	48.439,26	213.896.454,72

Gegebene Sicherheiten	Art der gegebenen Sicherheit
€	

173.833.151,61	Grundsulden, Abtretung von Mieten, Verpfändung von Guthaben-Konten
173.896.965,55	
414.785.643,44	Grundsulden, Abtretung von Mieten, Kaufpreisansprüchen und Erbbauzinsen, Verpfändung von Guthaben-Konten
199.283.118,87	
24.476,42	Sicherheitsübereignung Pkw
60.360,39	
588.643.271,47	
373.240.444,81	

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2007

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					
	01.01. €	Zugang €	Zugang/ Abgang* €	Wertver- änderungen €	Abgang €	31.12. €
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	349.934,66	95.708,34	-1,00	0,00	0,00	445.642,00
2. Firmenwert	48.109,18	0,00	0,00	0,00	0,00	48.109,18
Berichtsjahr	398.043,84	95.708,35	-1,00	0,00	0,00	493.751,18
Vorjahr	387.750,27	10.292,57	1,00	0,00	0,00	398.043,84
II. Sachanlagen						
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	227.109.698,00	50.014.868,93	0,00	70.879.842,07	0,00	348.004.409,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.584.188,40	687.802,51	-8.856,11	0,00	82.040,00	2.181.094,80
Berichtsjahr	228.693.886,40	50.702.671,44	-8.856,11	70.879.842,07	82.040,00	350.185.503,80
Vorjahr	94.032.026,54	76.112.897,46	11.549,88	58.579.453,41	42.040,89	228.693.886,40
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.937.002,43	4.075.237,54	0,00	0,00	0,00	9.012.239,97
2. Sonstige Finanzanlagen	11.460,00	97.610,00	0,00	0,00	0,00	109.070,00
	4.948.462,43	4.075.237,54	0,00	0,00	0,00	9.121.309,97
	234.040.392,67	54.971.227,32	-8.857,11	70.879.842,07	82.040,00	359.800.564,95

* Veränderung des Konsolidierungskreises

01.01.	Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Zugang	Abgang	31.12.	31.12.2007	31.12.2006
	€	€	€	€	€
213.033,85	50.400,98	0,00	263.434,17	182.207,17	136.900,81
26.064,75	0,00	0,00	26.064,75	22.044,43	22.044,43
239.098,60	50.400,98	0,00	289.499,58	204.251,60	158.945,24
200.748,19	38.350,41	0,00	239.098,60		
0,00	0,00	0,00	0,00	348.004.409,00	227.109.698,00
736.184,05	308.294,98	54.419,97	990.059,06	1.191.035,74	848.004,35
736.184,05	308.294,98	54.419,97	990.059,06	349.195.444,74	227.957.702,35
534.820,57	235.796,81	34.433,33	736.184,05		
0,00	0,00	0,00	0,00	9.012.239,97	4.937.002,43
0,00	0,00	0,00	0,00	109.070,00	11.460,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.121.309,97	4.948.462,43
975.282,65	358.695,96	54.419,97	1.279.558,64	358.521.006,31	233.065.110,02

Konzern-Segmentberichterstattung in TEUR für den 31. Dezember 2007

	Gesamt Private Investoren		Gesamt Institutionelle Investoren	
	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Umsatzerlöse (Außenumsätze)	104.399	63.344	89.192	61.014
Abschreibungen	347	271	11	3
EBIT	6.250	10.400	77.548	68.326
Erträge aus anderen Wertpapieren				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
Steuern vom Einkommen und Ertrag				
Konzernjahresüberschuss				
Segmentvermögen	268.700	259.867	552.906	315.526
Segment- verbindlichkeiten	65.338	83.629	293.223	84.432
Segment- investitionen	7.043	1.595	43.853	74.548

Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen lagen in beiden Jahren nicht vor.

* Beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 4.780 (Vorjahr: TEUR 3.759)

** Beinhaltet die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 9.012 (Vorjahr: TEUR 4.937)

Überleitung		Konzern konsolidiert	
31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
170	19	193.761	124.377
0	0	359	274
3.126*	3.514*	86.924	82.240
		0	2
		13.869	5.059
		-29.143	-19.548
		15.098	-21.878
		56.552*	45.875
130.134**	68.121**	951.740	643.514
355.134	292.396	713.695	460.457
4.075	4.937	54.971	81.080

Impressum

Vivacon AG
Bayenthalgürtel 4
50968 Köln

Tel. +49 2 21 1 30 56 21-0
Fax +49 2 21 1 30 56 21-950

Head of Corporate Finance/IR
Sven Annutsch
Tel. +49 2 21 1 30 56 21-630
Fax +49 2 21 1 30 56 21-950
Sven.Annutsch@vivacon.de

Verantwortlich
Vivacon AG, Köln

Fotos
Vivacon AG
Getty Images

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

vivacon

www.vivacon.de