

**Erläuternder Bericht
des Vorstands
zu den Angaben nach
§§ 289 Abs. 5, 315 Abs. 2 Nr 5 HGB**



Sofern dieses Dokument Verweise auf Kapitel oder Abschnitte enthält, beziehen sich diese jeweils auf die Angaben im Geschäftsbericht für das Jahr 2009, der über die Internetseite der Gesellschaft zugänglich ist.

www.ivg.de



6 Risikomanagement

6.1 Einleitung

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

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

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

6.2 Aufbau des Risikomanagements

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

Der in 2009 neu eingerichtete Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement unterstützt den Vorstand dabei. Das Risikomanagement wurde auch vor dem Hintergrund der Finanz- und Bankenkrise und mit dem Ziel der Risikosensibilisierung überarbeitet, um die relevanten

Risiken noch schneller erkennen, bereichsübergreifend aggregieren und frühzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

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

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

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

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

Die interne Revision ist integraler Bestandteil des prozessunabhängigen Überwachungssystems. Die Prüfungsplanung 2009 umfasste insgesamt 33 Prüfungen, davon 17 mit hoher Priorität. 2009 wurden acht Prüfungen abgeschlossen, eine befindet sich im Status der Berichtserstellung. In Absprache mit dem Vorstand wurden 16 Prüfungen mit geringer Priorität gestrichen bzw. aufgrund von Sonderprüfungen zurückgestellt. Acht

Prüfungen wurden in das Jahr 2010 verschoben. Zudem wurden aus Risikogründen drei Sonderprüfungen durchgeführt, von denen eine abgeschlossen wurde und zwei Prüfungen sich im Status der Berichtsabstimmung befinden. Die Revision hat bis zum 31.12.2009 ein Risiko im Bereich Caverns hinsichtlich der termingerechten Fertigstellung der Fondskavernen in der definierten Risikoklasse 1 (Vermögensnachteil >12,5 Mio. Euro) festgestellt. Diesem Risiko wurde aufgrund einer Vertragsanpassung in Bezug auf den Fertigstellungstermin sowie einer Leistungserhöhung im Solprozess entgegengewirkt. Weitere Risiken in den definierten Risikoklassen 1 und 2 (Vermögensnachteil >2,5 Mio. Euro) wurden nicht festgestellt. Bis zum 31.12.2009 wurde noch eine Prüfung aus der Prüfungsplanung 2008 abgeschlossen, da sich deren Bearbeitung bis in das Kalenderjahr 2009 hinein erstreckte.

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

6.3 Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems

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

Die Buchführung der Tochtergesellschaften der IVG erfolgt entweder in der Konzernzentrale, im Rechnungswesen der Tochtergesellschaft IVG Institutional Funds GmbH oder dezentral in ausländischen IVG-Niederlassungen bzw. durch externe Dienstleister. Die Konsolidierung der Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung der IVG erfolgt gebündelt in der Konzernzentrale. Grundlage der anzuliefernden Abschlüsse ist in allen Fällen die Bilanzierungsrichtlinie der IVG zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards für die

Bilanzierung und Bewertung. Die Konzernberichterstattung erfolgt auf einem einheitlichen Berichterstattungssystem. Die Finanzbuchhaltungssysteme werden im Wesentlichen von der T-Systems International GmbH unterhalten. Der Dienstleister wird vom IT Management der IVG Immobilien AG zentral gesteuert.

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

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

Der Aufbau des rechnungslegungsbezogenen Risikomanagements wird im Abschnitt 6.2 erläutert.

6.4 Gesamteinschätzung der Risiken

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

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

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

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

6.5 Diskussion der Einzelrisiken

6.5.1 Markt- und Umfeldrisiken

Mietmärkte

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

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

Chancen für die Mietmärkte ergeben sich daraus, dass sich die Weltwirtschaft möglicherweise stärker erholt als prognostiziert, sowie aus regionalen oder

branchenbedingten Sonderkonjunkturen (z. B. Finanzsektor London). Da die Bautätigkeit ab Ende 2010 deutlich zurückgeht, zeichnet sich in Europa mittelfristig eine Verknappung moderner Flächen ab.

Investmentmärkte

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

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

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

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

6.5.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

GESCHÄFTSBEREICH IVG INVESTMENT

Segment Real Estate

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

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

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

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

Szenarien Verkehrswertentwicklung

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

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

entsprechenden Verminderung von Diskontierungsraten und Kapitalisierungsraten würde sich der Wert des Portfolios um 120 Mio. Euro bzw. 235 Mio. Euro erhöhen.

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

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

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

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

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

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

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

Entsprechende marktübliche Incentives und sonstige Marketingkosten sind im Rahmen der Geschäftsbereichsplanung berücksichtigt.

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

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

Segment Development

Projektspezifische Risiken

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

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

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

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

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

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

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

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2010

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2010					
Mio. €	Yieldvariation				
Mietvariation	+ 0,5 %	+ 0,25 %	Prognose	- 0,25 %	- 0,5 %
- 10 %	-65	-46	-26	-3	21
- 5 %	-53	-34	-13	10	22
- 3 %	-48	-29	-8	15	40
Prognose	-41	-21	774	23	48
+ 3 %	-34	-14	8	31	56
+ 5 %	-29	-9	13	36	62
+ 10 %	-17	4	26	50	76

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2011

Veränderung Abrechnungsvolumen und damit EBIT 2011					
Mio. € Mietvariation	Yieldvariation				
	+ 0,5 %	+ 0,25 %	Prognose	- 0,25 %	- 0,5 %
- 10 %	-5	-4	-2	-0	2
- 5 %	-5	-3	-1	1	3
- 3 %	-4	-3	-1	1	3
Prognose	-4	-2	124	1	4
+ 3 %	-4	-2	-0	2	4
+ 5 %	-3	-2	0	2	4
+ 10 %	-3	-1	1	3	5

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

Risiken der Projektfinanzierung

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

Bei einem weiteren Projekt wird die Realisierung der Prolongation der Projektfinanzierung in Höhe von bis zu 501 Mio. Euro durch den möglichen Verzug der Projektfertigstellung erschwert. Würde einer der Ankermieter von seinem gegebenenfalls eintretenden Kündigungsrecht des Mietvertrages Gebrauch machen, wäre u. U. die Prolongation der Projektfinanzierung nicht mehr in voller Höhe möglich. Vor diesem Hintergrund hat IVG eine ganze Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Projektentwicklung zu stabilisieren: Die

Geschäftsführung der Projektgesellschaft wurde erweitert, einzelne Geschäftsführer ersetzt; die gesamte Baustellenorganisation wurde umgestellt; der Bauablauf mit eindeutigen Prioritäten für die Fertigstellung versehen. Im Ergebnis besteht eine nachhaltige Chance, dass weitere Projektverzögerungen vermieden werden können und es nicht zur Vertragskündigung kommt.

Risiken der Kostenentwicklung

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

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

Segment Caverns

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

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

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

Die geologische Inhomogenität eines Salzstocks birgt das Risiko einer eingeschränkten Verwertbarkeit bis hin zu Totalausfällen von Kavernenstandorten. Durch jede weitere Bohrung werden neue Erkenntnisse über den Aufbau des Salzstocks gewonnen, die in ein Simulationsmodell einfließen und bei der Kavernenfeldentwicklung berücksichtigt werden.

Dem Risiko eines Totalausfalls einer Kaverne, welcher in der Regel in einem recht frühen Entwicklungsprozess identifiziert werden kann, wird im Rahmen der Entwicklung der Fondskavernen durch die Vorhaltung von „Ersatzkavernen“ Rechnung getragen. Das implementierte Risikoberichtswesen des Bereichs lässt frühzeitig Volumen- und Terminabweichungen erkennen, so dass entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können.

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

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

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

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

GESCHÄFTSBEREICH IVG FUNDS

Segment Institutional Funds

Risiken im Bereich Institutional Funds bestehen hinsichtlich der erwarteten Gebühreneinnahmen, die hauptsächlich von dem Volumen der verwalteten Fonds abhängig sind. Dieses Volumen (Assets under Management bzw. AuM) kann sowohl durch negative Verkehrswertentwicklungen in den Fonds als auch durch eine verringerte Investitionstätigkeit oder die Liquidation von Fonds negativ beeinflusst werden. Dauerhaft verringerte Gebühreneinnahmen und/oder erhöhte Eigenkapitalkosten können zu einer Abschreibung

auf den Goodwill der IVG Institutional Funds GmbH führen. Hier besteht für 2010 ein Risiko in der Größenordnung von bis zu 6,5 Mio. Euro bezüglich Mindereinnahmen aus Gebühren gegenüber der Planung und somit ein potenzieller Goodwill-Impairment.

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

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

Segment Private Funds

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

Das Platzierungsrisiko ist ein entscheidendes Risiko im Bereich Private Funds. Falls das Eigenkapital nicht platziert werden kann, muss die Fondsgesellschaft die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen (Platzierungsgarantie) und übernimmt damit das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung. Bei sogenannten Forward Deals und in der Konzeptionsphase kann die Attraktivität der Fonds durch Zinsentwicklung und Währungsschwankungen stark beeinflusst werden. Durch die langfristige Eindeckung von

Zinskonditionen, frühzeitige Währungssicherungen und Anpassungen der Fonds-Struktur wird die Kalkulationssicherheit erhöht. Seitens des Fondsinitiators werden im Vorfeld steuerliche Gutachten und andere rechtliche oder wirtschaftliche Analysen in Auftrag gegeben, um konzeptionelle Risiken zu vermeiden.

6.5.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

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

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und gegebenenfalls nicht verlängert werden können sowie bei Verzögerungen im Ablauf von Verkaufsaktivitäten z.B. bei Projektentwicklungen. Weitere Liquiditätsrisiken grundsätzlicher Natur bergen Nachschusspflichten bei Projektfinanzierungen des Geschäftsbereichs IVG

Development und bei Covenant-Brüchen von Objektfinanzierungen. IVG erwartet für das Jahr 2010 mindestens bei einem Projekt weitere Nachschusspflichten von rd. 70 Mio. Euro als Folge von Baukostenüberschreitungen im Geschäftsbereich Development. Dieses Risiko ist bereits in der Liquiditätsplanung berücksichtigt worden.

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

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

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

Zinsrisiken

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den

Marktwert abgeschlossener Derivate auf. Neben der Entwicklung der Zinseinstände (Geldmarkt und Swap-Sätze) ist die Höhe der von IVG zu leistenden Kreditmargen relevant. Die Kreditmargen sind abhängig von den Marktverhältnissen und der Bonität der IVG. Änderungen der Margen können auftreten bei Kreditneugeschäft, bei Prolongationen von bestehenden Darlehen oder bei Covenant-Verstößen.

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

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

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

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

6.5.4 Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

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

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

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

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

Zuzahlung führen wird, da die gezahlte Abfindung auf einem sorgfältig erstellten Gutachten beruht, dessen Ergebnisse von einem gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt worden sind.

Umweltrisiken

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

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

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

Schadensrisiken

Die IVG hat sich gegen die Risiken aus dem operativen Geschäft in dem erforderlichen Umfang versichert. Sie lässt sich hierbei laufend von einem der großen Maklerbüros eingehend beraten und überprüft den Versicherungsbestand fortlaufend. Insbesondere sind die Risiken im Zusammenhang mit dem Betriebsgelände in Etzel, auch im Hinblick auf Umweltrisiken aus dem Betrieb von Leitungen, versichert. Im Zusammenhang mit der Solung neuer Kavernen hat sich die IVG mit einer Montageversicherung gegen Schadensfälle abgesichert. Der Gebäudebestand der Gesellschaft ist über eine Allgefahrenversicherung sowie separat gegen Terrorismusschäden versichert. Daneben besteht die übliche Eigentümerhaftpflichtversicherung. Auf der Konzernebene unterhält die IVG eine D&O-Versicherung sowie eine Berufshaftpflichtversicherung und weitere übliche Versicherungen. Erwähnenswerte Versicherungsschäden im operativen Geschäft oder auf Konzernebene hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht gegeben.

Steuerliche Risiken

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



IVG Immobilien AG

Zanderstraße 5-7
53177 Bonn
Deutschland
Tel. + 49 (0) 228 844-0
Fax + 49 (0) 228 844-107
www.ivg.de