

Pressemitteilung

IVG trotz Krisenjahr mit deutlich verbessertem operativen Ergebnis

- **Konzernergebnis mit -158 Mio. Euro noch negativ, operatives Ergebnis (EBIT) nach Wertänderungen mit 64 Mio. Euro gegenüber Vorjahr deutlich im Plus**
- **Nochmalige Wertanpassungen für Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekte im 4. Quartal 2009**
- **Erfolgreiche Vermietung von sechs Potenzialkavernen**
- **NAV adjusted stabilisiert sich bei 9,95 Euro pro Aktie, Loan-to-value weiterhin bei 68%**
- **Signifikante Kostenreduktion bereits erreicht**
- **Restrukturierung weiterhin auf gutem Weg**

Bonn, 10. März 2010 – Nach vorläufigen, noch untestierten Zahlen weist die Gewinn- und Verlustrechnung der IVG Immobilien AG für das Jahr 2009 einen Konzernverlust von 158,0 Mio. Euro aus, der gegenüber dem Vorjahresverlust von 451,7 Mio. Euro einen deutlichen Aufwärtstrend zeigt und erste Erfolge des im Jahr 2009 initiierten Restrukturierungsprogramms widerspiegelt.

Für das verbesserte operative Ergebnis (EBIT) von 64,1 Mio. Euro waren gegenläufige Effekte verantwortlich. Zum einen ein positives EBIT vor Wertänderungen von 216,9 Mio. Euro und zum anderen nicht zahlungswirksame unrealisierte Wertänderungen im EBIT von -152,8 Mio. Euro.

Ursächlich für diese Wertänderungen waren hauptsächlich die auch in 2009 anhaltende Finanz- und Wirtschaftskrise und damit einhergehend die weiter negative Entwicklung der Marktwerte von Bestandsimmobilien (-194,2 Mio. Euro) im Segment Real Estate. Gegenläufig und damit positiv beeinflusste die erstmalige Fair Value-Bilanzierung der Potenzialkavernen im Bau das Ergebnis (197,0 Mio. Euro) im Segment Kavernen, so dass sich die Marktwertänderungen bei Investment Property auf insgesamt +2,8 Mio. Euro saldierten.

Daneben gab es negative Effekte vor allem aus Baukostenüberschreitungen im Segment Development von -166,9 Mio. Euro, insbesondere beim Projekt Airrail (-149,4 Mio. Euro). Hier erfolgte im 4. Quartal des Jahres nach der Auswertung eines externen, unabhängigen Gutachtens eine nochmalige Wertanpassung aufgrund erhöhter Baukosten zur Gewährleistung der fristgerechten Fertigstellung und Übergabe an die ersten Mieter dieses Projektes. Zusammen mit den übrigen unrealisierten Wertänderungen in Höhe von +11,3 Mio. Euro ergab sich somit eine Belastung des EBIT in Höhe von -152,8 Mio. Euro.

Durch das im Berichtsjahr 2009 durchgeführte Verkaufsprogramm lagen die realisierten Marktwertänderungen von Investment Property bei -64,1 Mio. Euro, da die Verkäufe zur Liquiditätssicherung vor allem im 1. Halbjahr 2009 aufgrund des schwachen Investmentmarkts teilweise unter bilanziellen Wertansätzen erfolgten.

Die Umsatzerlöse stiegen von 608,6 Mio. Euro um 230,2 Mio. Euro auf 838,8 Mio. Euro. Verantwortlich hierfür waren insbesondere die Fertigstellung und der Verkauf einer Immobilie in Italien, die zu Erlösen aus Projektverkäufen von

287,5 Mio. Euro im Segment Real Estate führten, und Vermietungsleistungen für den IVG Kavernenfonds, die zu Erlösen in Höhe von 43,1 Mio. Euro aus einem Besserungsschein im Segment Kavernen führten. Gegenläufig hierzu wirkten sich unter anderem die reduzierten Nettomieteinnahmen durch das erfolgreich umgesetzte Verkaufsprogramm in 2009 aus.

Der sonstige betriebliche Aufwand konnte deutlich von 178,6 Mio. Euro in 2008 um 41,2 Mio. Euro auf 137,4 Mio. Euro in 2009 reduziert werden. Somit konnte das im Laufe des Jahres veröffentlichte Kostenziel für das Gesamtjahr von 140 bis 150 Mio. Euro bereits unterschritten werden.

Das EBIT nach Wertänderungen stieg insgesamt von -98,6 Mio. Euro in 2008 um +162,7 Mio. Euro auf +64,1 Mio. Euro in 2009 an. Das Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtsjahr um 145,1 Mio. Euro von -398,5 Mio. Euro auf -253,4 Mio. Euro. Diese Veränderung war im Wesentlichen auf drei Ursachen zurückzuführen: Die Verbesserung des Zinsergebnisses insbesondere aufgrund gesunkener Zinseinstände, die Reduzierung der Verbindlichkeiten und die Reduzierung der Wertberichtigungen auf Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr.

Das Konzernergebnis fiel aufgrund der genannten Effekte deutlich weniger negativ aus; es verbesserte sich von -451,7 Mio. Euro um 293,7 Mio. Euro auf -158,0 Mio. Euro. Da auch der Einzelabschluss der IVG Immobilien AG nach HGB einen Verlust aufweist, entfällt eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2009.

Der NAV adjusted je Aktie für das Berichtsjahr betrug 9,95 Euro (2008: 12,70 Euro) und konnte sich unter Berücksichtigung der erhöhten Aktienzahl aufgrund der Kapitalerhöhung im Oktober 2009 im Vergleich zum 30.09.2009 erfreulich stabil halten. Grund hierfür war unter anderem der erfolgreiche Abschluss von Mietverträgen für 6 bislang optionierte Potenzialkavernen Ende letzten Jahres. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value nach Banken-Definition) blieb im Jahresverlauf und auch zum Jahresende konstant bei rund 68%.

Dr. Gerhard Niesslein, Vorstandssprecher der IVG, sagte: „IVG reagiert auf die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursachten Verwerfungen auf den Märkten mit einem gestrafften und modifizierten Geschäftsmodell. Wir werden den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen und auch im Jahr 2010 weiter am Schulden- und Risikoabbau arbeiten. Dazu gehört vor allem die erfolgreiche Fertigstellung und Veräußerung von Projekten unserer Entwicklungspipeline und die Konzentration auf die operative Restrukturierung der IVG.“

Weitere Details zum Geschäftsjahr 2009 werden am 25. März 2010 auf der Bilanzpresse- sowie Analystenkonferenz in Frankfurt am Main präsentiert.

Vorläufige Ergebnisse 2009 im Überblick

In Mio. Euro	2009			2008		
	Vor Wert- änderungen	Unrealisierte Wert-	Summe	Vor Wert- änderungen	Unrealisierte Wert-	Summe
Umsatzerlöse	838,8	0,0	838,8	608,6	0,0	608,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von IP*	0,0	2,8	2,8	0,0	-583,3	-583,3
Realisierte Marktwertänderungen von IP*	-64,1	0	-64,1	171,1	0	171,1
EBIT	216,9	-152,8	64,1	722,0	-820,6	-98,6
Finanzergebnis	-230,7	-22,7	-253,4	-274,7	-123,8	-398,5
EBT	-13,8	-175,4	-189,3	447,3	-944,4	-497,1
Konzernergebnis			-158,0			-451,7
NAV adjusted pro Aktie (Euro)			9,95			12,70

*Investment Property

IVG Immobilien AG

Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 18 Standorten mit rund 650 Mitarbeitern Assets in Höhe von 22,7 Mrd. Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 4,5 Mrd. Euro. In Norddeutschland baut und betreibt sie zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,9 Mrd. Euro.

Presse-Kontakt

Jens Friedemann

Tel.: +49 (0)228 / 844-133

Fax: +49 (0)228 / 844-338

E-mail: jens.friedemann@ivg.de