

Nachrichten und Stellungnahmen aus einem der führenden immobilienwirtschaftlichen Unternehmen in Europa ++ Der monatliche Informationsdienst steht allen Interessenten der IVG kostenlos zur Verfügung ++

### Editorial:

## An Freunde und Interessenten der IVG

Von heute an wollen wir Sie monatlich mit einem Informationsdienst über die wichtigsten Entwicklungen der IVG informieren. Wir haben diesen Weg gewählt, weil Kommunikation in einem erheblichen Maße dazu beitragen kann, Vertrauen zu schaffen. Wer nicht angemessen über seine Belange informiert, kann auch kein Verständnis für notwendige Entscheidungen erwarten und schon gar kein Vertrauen in die Führungskompetenz eines Unternehmens aufbauen. Kommunikation ist Führungsaufgabe, das heißt Orientierung zu geben und Wege aus der Krise zu weisen. Gerade in turbulenten Zeiten wie diesen, in denen die gesamte Wirtschaft des Landes vor Herausforderungen gestellt wird, ist es erforderlich, Mitarbeiter, Kunden und Aktionäre – aber auch künftige Geschäftspartner über den Stand der Entwicklung zu informieren. In diesem ersten Informationsdienst wollen wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Stationen des vergangenen Jahres geben – ein Jahr, das nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern in der gesamten Volkswirtschaft und an den Finanzmärkten zu schweren Verwerfungen geführt hat.

Lassen Sie mich etwas zur IVG sagen: Sie zählt mit einem Immobilienvermögen von 22,6 Milliarden Euro unter Verwaltung zu den führenden immobilienwirtschaftlichen Unternehmen in Europa. Davon entfallen 15,6 Milliarden Euro auf

Immobilienfonds – zum einen auf Spezialfonds für institutionelle Anleger wie Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, berufsständische Versorgungseinrichtungen und Stiftungen und zum anderen auf geschlossene Immobilienfonds (EuroSelect) für annähernd 60.000 private Anleger. Daneben trägt die IVG durch den Betrieb von unterirdischen Lagerstätten für Erdöl und Erdgas (Kavernen) in den norddeutschen Salzstöcken von Etzel bei Wilhelmshaven zur energetischen Versorgungssicherheit des Landes bei: Hier ist ein großer Teil der Erdölbevorratung des Bundes eingelagert.

Ich habe am 1. November 2008 – mitten in der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise – die Führung der IVG als Sprecher des Vorstands übernommen. Seither ist vieles geschehen – auch bei der IVG. Darüber möchten wir in diesem Jahresrückblick und künftig in monatlichen Informationsdiensten aus der IVG berichten.



Dr. Gerhard Niesslein,  
Sprecher des Vorstands IVG

### Wege aus der Krise:

## Finanzvorstand Schäfers zur strategischen Neuausrichtung der IVG

Zu Beginn dieses neuen Jahres weist Vieles darauf hin, dass mit einem generellen Konjunkturaufschwung in Deutschland nicht so schnell zu rechnen ist. Für die Immobilienwirtschaft des Landes wird 2010 voraussichtlich wieder ein schwieriges Jahr, vor allem weil Belastungen auf den Arbeitsmärkten nicht ausgeschlossen werden können. Dennoch besteht für die IVG Anlass zu Optimismus. So hat das Unternehmen drei Phasen der Restrukturierung eingeleitet, die sie in eine erfolgreiche Zukunft führen sollen.

Die **erste Phase** ist bereits abgeschlossen. Sie galt der Sicherung des Unternehmens. Dabei haben zwei Aufgaben im Vordergrund gestanden: Maßnahmen zur Schuldenrestrukturierung und zur Liquiditätssicherung. In einem ersten Schritt konnte im Frühjahr 2009 ein Konsor-

tialkredit mit elf deutschen Banken über 1,3 Milliarden Euro zu annähernd gleichen Konditionen bis Ende 2012 verlängert werden. In einem zweiten Schritt ist der Verkauf von Immobilien über eine Milliarde Euro bis Ende 2010 eingeplant worden. Auch diese Maßnahme konnte im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen werden; dabei ist die Hälfte des Vermögens an Immobilienfonds verkauft worden, die von der IVG verwaltet werden. Die andere Hälfte konnte am Markt platziert werden, darunter der Verkauf eines von der IVG entwickelten Bürozentrums für ca. 300 Millionen Euro in Mailand. Das hat dazu geführt, dass die IVG - abgesehen von einer Vielzahl kleinerer Darlehensverträge - bis Ende 2012 weitgehend durchfinanziert ist.

>>Fortsetzung Seite 2

### Highlights 2009

#### Kapitalmarkt:

Silverlining am Horizont: Die finanzielle Restrukturierung zeigt Wirkung und ebnet den Weg zu einem ersten Börsentest im Oktober: einer kleinen Kapitalerhöhung  
>>Siehe Seite 2

#### Funds:

IVG Funds baut Marktführerschaft im institutionellen Fondsgeschäft aus. Zuwachs trotz Krise. IVG Protect Fund erlebt eine so große Nachfrage, dass mehrere Interessenten nicht bedient werden können.

IVG Funds kann EuroSelect 17 (KPMG Zentrale in Amsterdam) in sechs Monaten platzieren. Gebäude wird vorzeitig fertig gestellt.

Zeitenwende am Fondsmarkt: IVG Vorstand Reul sieht tiefgreifende Veränderungen und neue Konzeptionen am Markt für Immobilien-Beteiligungen.  
>>Siehe Seite 3

#### Kavernen:

Tresore unter der Erde: Versorgungssicherheit für die Bundesrepublik Deutschland  
>>Siehe Seite 3

#### Research:

Der Investmentmarkt erholt sich, der Vermietungsmarkt dümmert noch auf dem Tiefpunkt.  
>>Siehe Seite 4

#### Projektentwicklungen:

Das Airrail Center Frankfurt: Ein Dienstleistungszentrum der Superlative  
>>Siehe Seite 4

#### Auszeichnung für IVG Pressearbeit

Die IVG hat nach 2006 und 2007 nun auch für 2009 den Spitzenplatz in der Kategorie „transparente und aktive Pressearbeit“ der „Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus“ (WVFI) erhalten. Sie veranstaltet regelmäßig Umfragen bei den Fachjournalisten der überregionalen Medien.

## Wege aus der Krise: Drei Phasen der Restrukturierung

Die **zweite Phase** ist im Sommer 2009 unter dem Begriff „Operational Excellence and Efficiency“ eingeleitet worden. Dabei geht es um eine Neuausrichtung der IVG mit dem Ziel, durch Qualität unserer Dienstleistungen und konsequente Kundenorientierung nachhaltige und Wert schöpfende Ergebnisse zu erzielen. Im Grunde geht es um eine Präzision der Informationen durch Standardisierung, um Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und Interpretationsmöglichkeiten auszuschließen. Dazu zählt eine signifikante Verbesserung der IT-Landschaft (Projekt Reboot), die Etablierung eines Kennzahlensystems zur Erfolgsmessung (Projekt Argus), eine Neuausrichtung des Asset Managements (Projekt Future: siehe Seite 3), ein Wechsel der Bewertungsmethodik (Projekt Value) und die Einführung eines integrierten Risiko- und Prozessmanagements (Projekt Risk). Hinzu kommen interne Projekte zur klaren Zuordnung von Verantwortung (Compliance) im Konzern und Verfahren zur Realisierung vorgegebener Ergebnis- und Kostenziele (Projekt Target Costing).

In dieser zweiten Phase haben wir außerdem eine Mittelfristplanung für 2010 bis 2012 entworfen, um den Liquiditäts- und Finanzierungsbedarf des Konzerns steuern zu können, ohne die Qualitäts- und Kundenorientierung aus den Augen zu verlieren.

Die **dritte Phase**, in die wir jetzt gehen, ist auf Wachstum ausgerichtet und soll dem Konzern trotz des schwierigen konjunkturellen Umfeldes eine attraktive Zukunftsperspektive bieten. Es ist ein Weg, der es erforderlich macht, die Unter-

nehmenskultur und die grundlegenden Prinzipien der IVG neu zu definieren. Vereinfacht ausgedrückt ist es die Entwicklung vom Bestandhalter und Asset Manager in Richtung Investmentplattform. Es handelt sich um eine Konzeption, die es Geschäftspartnern und Anlegern erlaubt, enger zusammenzuarbeiten und eine Übereinstimmung der Interessen (alignment of interest) anzustreben. Durch den Ende 2008 aufgelegten Kavernenfonds (mit 1,7 Milliarden Euro einer der größten auf dem europäischen Markt) und durch den „Protect Fund“ wird bereits die maßgebliche Richtung angedeutet: Es geht um gemeinsame Anlageprodukte, bei denen die IVG über einen eigenen Anteil am Eigenkapital im Boot bleibt und zugleich ihre Kompetenz aus Fondskonzeption, Fondsmanagement und Asset Management Know-how kombiniert.

Solche Co-Investment-Strategien eröffnen der IVG und ihren Kunden völlig neue Perspektiven. Hier sind erste Gemeinschaftsprodukte bereits in Vorbereitung, darunter ein London Office Fonds, der von der Gesundung des Londoner Immobilienmarktes profitieren soll, und ein „Premium Green Fund“, einem der ersten „Green-Building-Fonds“ in Deutschland.

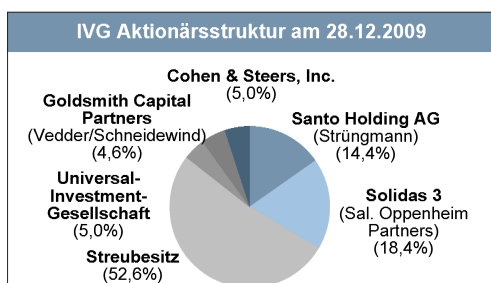


Dr. Wolfgang Schäfers,  
Finanzvorstand der IVG

## Finanzen & Börse: Erste Erfolge und eine kleine Kapitalerhöhung

Die schwere Wirtschafts- und Finanzkrise hat seit dem Herbst 2008 auch die Immobilienunternehmen getroffen. So hat die IVG ihr Immobilienvermögen um annähernd 900 Millionen Euro abwerten müssen. Nachdem die Bundeskanzlerin zu Beginn 2009 die Wirtschaft aufgerufen hatte, bei Problemen das Konjunkturprogramm II zu nutzen und staatliche Bürgschaften zu beantragen – es werde zügig darüber entschieden –, ist die IVG im März 2009 diesem Weg gefolgt und hat eine Bürgschaft über 300 Millionen Euro beantragt. Eine Antwort darauf ist bis Anfang 2010 nicht erfolgt. Mittlerweile hat es die IVG aus eigener Kraft geschafft, ihr Konzernergebnis zu verbessern. Nach erfolgreichem Abschluss der unmittelbaren finanziellen Restrukturierung zeigte sie sich im 3. Quartal 2009 weiterhin operativ stabil und konzentriert sich seither auf die strategische und operative Weiterentwicklung. So hat sich das Konzernergebnis von minus 54,4 Millionen Euro im zweiten Quartal auf lediglich minus 2,2 Millionen Euro im dritten Quartal verringert. Der Substanzwert je Aktie (Net Asset Value) lag zum 30. September 2009 nahezu un-

verändert bei 10,25 Euro je Aktie. Am Kapitalmarkt ist die Tendenz zur Erholung der IVG mit einem Vertrauensvorschuss honoriert worden. IVG hat am 21. Oktober 10 Millionen neue auf Inhaber lautende Aktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens platziert und damit ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 116 auf 126 Millionen Euro erhöht. Der Bruttoerlös von 72 Millionen Euro soll der Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft dienen.



**1. Februar:** Dr. Wolfgang Schäfers (43) tritt als Finanzvorstand in die IVG ein. Schäfers war zuvor Managing Director im Bankhaus Sal. Oppenheim „Leiter Real Estate Investment Banking“ und ist seit 2004 Professor für Immobilienmanagement an der IREBs, dem Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg.

**1. April:** Martin Praum (33) tritt in die IVG ein und übernimmt die Leitung „Investor Relations und Capital Markets“. Er war zuvor als Senior Analyst und Director bei der Deutschen Bank.

**1. Juni:** Nach drei Jahrzehnten Zugehörigkeit zur Wirtschaftsredaktion der F.A.Z. tritt Jens Friedemann (65) als „Head of Communications, Marketing & Research“ in die IVG ein.

**1. Juli:** Peter Forster (49) tritt als Geschäftsführer in die IVG Asset Management GmbH ein. Der Bauingenieur leitete zuvor das Asset Management der Deka Immobilien GmbH (Inland).

**1. August:** Lars H. Flechsig (42) ist neuer Niederlassungsleiter der IVG Asset Management GmbH in Hamburg. Zuvor hatte er das Hamburger Tishman Speyer Büro aufgebaut und geleitet.

**1. Oktober:** Gerhard Hilke (56), bekannt als Project Manager des „Opern Turms“ in Frankfurt (Tishman Speyer Properties) ist in die Geschäftsführung der IVG Asset Management GmbH und der Airrail Center Frankfurt Verwaltungsgesellschaft mbH & Vermietungs KG eingetreten.

**1. Dezember:** Michael Wolschon (46) übernimmt die Leitung der IVG Niederlassung Düsseldorf. Er war schon davor (Kupsch/DB Real Estate/RREEF) mit der IVG in Geschäftsbeziehungen, unter anderem bei der Vermarktung der Berliner Spreespeicher.

**31. Dezember:** Andreas Barth (47), verlässt den IVG Vorstand, wird der IVG aber bis Ende 2010 beratend zur Verfügung stehen. Als Folge der schweren Finanz- und Wirtschaftskrise hat die IVG den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf das Investment- und das Fondsgeschäft konzentriert. Der eigenständige Geschäftsbereich Development wird nach Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen aufgegeben und über Asset Management nur noch eingeschränkt für den eigenen Immobilienbestand fortgeführt.

## Immobilienfonds: Erfolge in einem schwierigen Jahr

Das Jahr 2009 war ein Jahr der Bewährung für Immobilienfonds. Die schwere Wirtschafts- und Finanzkrise hat tiefe Bremsspuren in der Nachfrage hinterlassen. Umso bemerkenswerter ist der Erfolg der IVG Institutional Funds. Deren „Assets under Management“ haben sich im vergangenen Jahr von 10,3 auf 11,9 Milliarden Euro erhöht. IVG Institutional Funds ist mit einem Marktanteil von gut 30 Prozent Marktführer unter den offenen Immobilien-Spezialfonds.



Eine besondere Bedeutung hat dabei der „IVG Protect Fund“ erlangt, ein offener Spezialfonds für institutionelle Investoren mit einem Investitionsvolumen von 300 Millionen Euro. Er ist in wenigen Monaten voll platziert worden.

*Dr. Georg Reul, Mitglied des Vorstands der IVG  
Verantwortlich für Investment und Funds*

Die IVG hat acht ertragsstarke Bürogebäude in Brüssel, London, Paris, Berlin, Hamburg und München in den Fonds eingebracht. Die Nachfrage war so groß, dass mehrere Interessenten nicht mehr bedient werden konnten.

### Erfolg für Protect Fund

Bei der Konzeption des Fonds ist die IVG neue Wege gegangen: es beruht auf einer Interessensgleichheit (alignment of interest) von Anlegern und der IVG als Verkäufer. Die IVG bleibt mit einem Anteil von 20 Prozent am Eigenkapital des Fonds beteiligt und setzt diesen Anteil als Risikopuffer ein. Die Anleger (fünf institutionelle Investoren) werden durch diesen Wertsicherungsmechanismus fünf Jahre lang von eventuellen Abwertungen geschützt: Bewertungsverluste laufen zunächst gegen den IVG-Anteil. Treten Wertsteigerungen ein, kommen diese vollständig dem Fonds zugute; die IVG partizipiert in diesem Fall an einer Performance Fee. Der Protect Fund ist ein Spezialfonds nach deutschem Investmentgesetz und bietet dadurch eine steuerliche und aufsichtsrechtlich effiziente Fondsstruktur. Die angestrebte Rendite beträgt sechs Prozent im Jahr bei einer soliden Fremdfinanzierungsquote von 47 Prozent. In Abstimmung mit den Investoren ist eine Liquidation jederzeit möglich.

### EuroSelect 17 platziert

Dass konservativ konzipierte Fonds gefragt sind, zeigt auch der EuroSelect 17, der knapp 180 Millionen Euro in das „Office Center Amstelveen“ investiert. In nur sechs Monaten haben die Anleger 95 Millionen Euro Eigenkapital aufgebracht. Das Bürozentrum wird von der international tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft KPMG genutzt, die das Gebäude nach eigenen Vorstellungen geplant hat. Das Gebäude ist früher als geplant fertig gestellt worden und

bringt den Anteilgebern sechs Prozent im Jahr.

### EuroSelect 18 gestartet

Als Co-Investoren-Modell hat die IVG 2009 den Vertrieb für den geschlossenen Immobilienfonds EuroSelect 18 gestartet. Er investiert knapp 92 Millionen Euro in fünf Immobilien in Hamburg, Nürnberg und München. Die IVG hat sich mit 15 Prozent am Kommanditkapital von 52,4 Millionen Euro beteiligt und bleibt im Boot mit den Co-Investoren. Die IVG garantiert die Fertigstellung der im Bau befindlichen Objekte (Rödingsmarkt Hamburg, Medienbrücke, München) und gleicht Einnahmeausfälle bei den Objekten aus. Da die IVG auf den europäischen Märkten an 18 Standorten mit einem eigenen und hochqualifizierten Team vertreten ist, übernimmt sie die Verwaltung der Immobilien (Asset Management), so dass Schnittstellen mit entsprechenden Interessenskonflikten vermieden werden. Das IVG Team garantiert die professionelle Bewirtschaftung und ist auch für den Verkauf (Transaktionsmanagement) zuständig. Die Anleger erhalten eine Ausschüttung von sechs Prozent.



*Projektentwicklung Medienbrücke, München*

### Ein starkes Team

Bisher haben sich annähernd 60.000 private Anleger mit ca. 3,3 Milliarden Euro an den verschiedenen Produktlinien der IVG Private Funds beteiligt. Ihr Vorteil: Sie sind während des gesamten Wertschöpfungsprozesses – vom Ankauf über das Management bis zur Wiederveräußerung des Objektes in den stabilen Kontext eines großen, internationalen Immobilienkonzerns eingebettet. Um eine möglichst hohe Transparenz zu gewährleisten, lässt die IVG ihre Fonds zu Beginn der Platzierung durch bekannte Ratingagenturen wie Fitch, Moody's und Scope bewerten. Die bisher aufgelegten Fonds (EuroSelect) sind fast durchgängig sehr gut bewertet worden.



*Projektentwicklung Rödingsmarkt, Hamburg*

### Kavernen für die Versorgungssicherheit

Seit Beginn der siebziger Jahre ist die IVG im Kavernengeschäft tätig. Bei Kavernen handelt es sich um Hohlräume von 300 bis 400 Metern Höhe und ca. 60 Metern Durchmesser im Salzstock des norddeutschen Flachlandes bei Etzel (Wilhelmshaven), die in einer Tiefe von 1500 bis 1800 Metern mit Hilfe von Salzwasser umweltschonend herausgespült werden. Das Gebiet ist über Pipelines an das europäische Erdöl- und Erdgasnetz angeschlossen. Kavernen besitzen wegen der Lagerung von Öl und Gas in mehr als ein Kilometer Tiefe deutliche ökologische und sicherheitstechnische Vorteile gegenüber oberirdischen Tanklagern. Hier ist auch rund ein Drittel der Bundesrohölreserve eingelagert. Etzel ist damit ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung der Energieversorgung in Deutschland.

Die IVG ist einer der größten Besitzer und Betreiber der Kavernenanlagen. Im Herbst 2008 hat sie 40 im Betrieb befindliche und langfristig vermietete Kavernen sowie 30 im Bau befindliche Anlagen in einen Infrastruktur-Immobilienfonds eingebracht. Es ist der erste Fonds dieser Art und mit einem Investitionsvolumen von 1,7 Milliarden Euro einer der größten Immobilienfonds-Platzierungen am deutschen Kapitalmarkt. Denn wegen der Volatilität der Öl- und Gaspreise steigt die Nachfrage nach Kavernen.

Zur Sicherheit tragen auch starke staatliche Regulierungen bei. Hinzu kommt die aufsichtsrechtliche Klassifizierung der Kavernen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (Bafin) als grundstücksgleiche Rechte und damit verbunden die steuerliche Optimierung über die Auflage eines Immobilien-Spezialfonds. Hinzu kommt die geringe Korrelation des Kavernengeschäfts mit anderen Assetklassen, so dass es hervorragende Eigenschaften für risikoaverse Investoren aufweist. Noch deutlicher wird die risikoarme Struktur durch bis zu dreißig Jahre laufende Mietverträge mit starken Unternehmen wie E.ON und Statoil. Die 30 im Bau befindlichen Kavernen werden bis 2014 sukzessive fertig gestellt und den Mietern übergeben.

## Die großen Projektentwicklungen: Das Airrail Center vor der Fertigstellung

Wer sich auf der Autobahn A3 dem Frankfurter Flughafen nähert, dem drängt sich unwillkürlich der Eindruck auf, ein Silber glänzendes Raumschiff sei auf dem Dach des ICE-Fernbahnhofs gelandet. Das auf 240 Pfeilern errichtete Airrail Center mit seinen 660 Metern Länge und bis zu 65 Metern Breite zählt in der Tat zu den spektakulären Bauprojekten in Europa.

Am 1. März 2007 erfolgte die Grundsteinlegung für die Bebauung der Stahlbetonplatte mit dem ellipsenförmigen Glasdach des Bahnhofs, das erhalten bleibt und von den neun Geschossen des Airrail Centers umschlossen wird. Bauherren sind die IVG Immobilien AG und die Fraport AG. Architekt ist JSK Siat International, Frankfurt, und das Rohbauunternehmen Züblin. Mit rund 140.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist das Airrail Center das Herzstück der neuen Airport City Frankfurt. Es ist das einzige Büro- und Dienstleistungszentrum von Format in der Welt, das direkt an die Abflughallen eines Flughafens angebunden ist.

Noch größere Bedeutung erhält das Airrail Center durch die politische Zusicherung für den Bau eines eigenen Parkhauses mit bis zu 2500 Stellplätzen und direkter Anbindung (Skylink) zum Airrail Center. Im Center selbst sind 600 Stellplätze vorhanden.

Dr. Gerhard Niesslein, Vorstandssprecher der IVG, spricht von einer „irreplacable location“, deren Attraktivität sich in der Wertschöpfung der sich dort ansiedelnden Unternehmen und in der Wertentwicklung dieses Zentrums niederschlagen wird. Man ist in wenigen Minuten vom Schreibtisch oder Hotelzimmer aus an einem der Check-in-Counter der Luftfahrtgesellschaften und ebenso schnell per Auto am Frankfurter Kreuz, der am meisten frequentierten Autobahndrehscheibe in Europa. Im Erdgeschoss verkehren täglich fast 200 Züge und im unteren Regionalbahnhof trägt die S-Bahn ihre Fahrgäste in 15 Minuten mitten ins Bankenviertel – 350 Mal am Tag.

Schon zum Richtfest im Juni 2009 waren rund 60 Prozent der Nutzfläche des Airrail Centers vermietet und die rund 30 Einzelhandels- und

Gastronomieflächen nahezu komplett vergeben. Auf rund 30.000 m<sup>2</sup> entsteht die Europazentrale der international tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft KPMG. Für sie ist der Standort unschlagbar für Mitarbeiter und Mandanten aus aller Herren Länder. Weitere 34.500 m<sup>2</sup> entfallen auf die Hilton-Gruppe, die hier mit zwei unterschiedlichen Hotels unter einem Dach vertreten sein wird. Weiterer Großmieter ist das Metropolitan Medical Center, ein diagnostisches und therapeutisch-medizinisches Kompetenzzentrum. Über die verbleibenden 50.000 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche wird mit mehreren bekannten Unternehmen verhandelt.

Freilich hat es auch Probleme auf der Baustelle gegeben. Stahllieferungen aus China waren fehlerhaft: Schweißnähte entsprachen nicht deutschen Normen und sorgten für zeitliche Verzögerungen und erhebliche zusätzliche Kosten; auch konnten Aufzüge und Rolltreppen nicht zeitgerecht eingebaut werden. Doch trotz solcher Verzögerungen wird das Airrail Center in diesem Jahr als Ort der Kommunikation und des Wissens- und Erfahrungsaustausches eröffnet werden. Mit seinen lichtdurchfluteten Atrien



Projektentwicklung Airrail Center, Frankfurt

hat das Airrail Center alle Voraussetzungen, sich zu einem Veranstaltungsort von internationalen Dimensionen zu entwickeln. Nach Eröffnung im Laufe dieses Jahres werden täglich bis zu 10.000 Menschen in den Büros, Kaffeeshops, Einkaufsläden, Restaurants und Hotels erwartet. Noch größere Bedeutung wird das Airrail Center erhalten, wenn die neue Start- und Landebahn fertig gestellt sein wird.

### Finanzkalender 2010: Die wichtigsten Veranstaltungen und Termine der IVG Immobilien AG

4. Februar 2010	4. Immobilien-Konferenz IVG Institutional Funds, Wiesbaden / Nassauer Hof
25. Februar 2010	Petersberger Kolloquium 2010, IVG Private Funds
16.-19. März 2010	MIPIM, Cannes / Standpartnerschaften mit London, Frankfurt und Nürnberg
25. März 2010	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2009
12. Mai 2010	Veröffentlichung Zwischenbericht - Q1 / 2010
20. Mai 2010	Hauptversammlung IVG Immobilien AG, Bonn
13. August 2010	Veröffentlichung Zwischenbericht - Q2 / 2010
4.-6. Oktober 2010	EXPO Real, München
12. November 2010	Veröffentlichung Zwischenbericht - Q3 / 2010

### Impressum

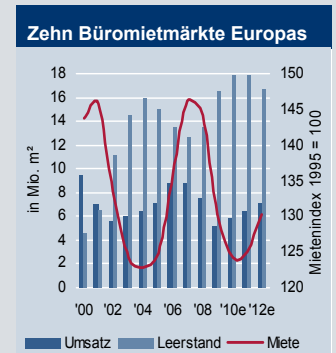
Der monatliche IVG Informationsdienst kann kostenlos abonniert werden:

IVG Informationsdienst  
IVG Immobilien AG  
Zanderstrasse 5-7  
53177 Bonn

Tel. 0228 844 133  
Fax 0228 844 338  
E-Mail: jens.friedemann@ivg.de  
www.ivg.de

### Investitionen gefragt - Vermietungen schwierig

Das Jahr 2009 war ein Jahr der Bewährung für IVG. Nach den jüngsten Prognosen wird sich das Wirtschaftswachstum in der Eurozone im laufenden Jahr auf etwa ein Prozent und in Deutschland auf rund 1,5 % belaufen. Auch wenn die Konjunktur wieder anzieht, wird die Situation auf den meisten Büromietmärkten Europas im laufenden Jahr angespannt bleiben. Der Grund



Quelle: IVG Research

dafür ist die unverändert schwierige Lage am Arbeitsmarkt. Bei sinkenden Beschäftigtenzahlen werden keine zusätzlichen Büroflächen benötigt. Im Vergleich zum Vorjahr wird die Mietkorrektur in vielen Märkten jedoch moderat ausfallen.

Auf den Anlagemärkten für Gewerbeimmobilien hat bereits im Frühjahr 2009 eine gewisse Erholung eingesetzt, vor allem in Central London. Das dürfte sich in 2010 festigen. Laut dem Immobilienmakler- und Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle wird das Transaktionsvolumen in Europa gegenüber 2009 um 20 % auf rund 85 Mrd. € ansteigen. Begrenzt werden die Investitionsaktivitäten jedoch durch die weiterhin restriktiven Kreditvergabebedingungen. Kapitalkräftige Investoren werden am Markt für Immobilieninvestments dominieren.

### Der Zeitschriften-Artikel des Monats



+++ Property EU Magazin +++  
The Network Builder -  
Gerhard Niesslein (Link)