

„IMW, der Wohnfühlfaktor.“



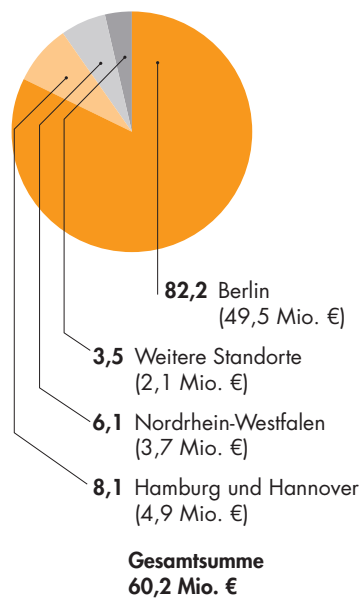
KENNZAHLEN

Geschäftsjahr vom 1. April 2007 bis 31. März 2008

in Mio. €	2007/2008	2006/2007
Umsatz	60,2	41,3
EBT	10,3	41,5
Konzernergebnis	33,2	30,6
Ergebnis je Aktie in €	2,6	6,1
Bilanzsumme	976,0	953,7
Immobilienvermögen	921,6	887,7
Nettoverschuldung	665,3	761,8
NAV (Net Asset Value)	295,8	169,1
NAV je Aktie in €	19,5	20,6
Eigenkapital	261,3	118,8
Eigenkapitalquote in %	26,8	12,5

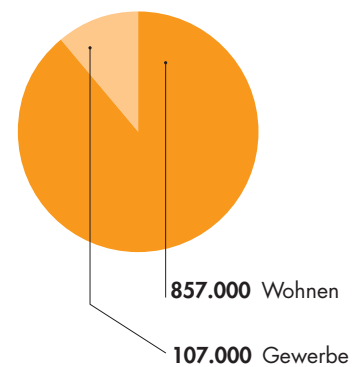
NETTOKALTMIETE NACH REGIONEN

in %



MIETFLÄCHE GESAMTPORTFOLIO

in m²



ÜBERSICHT PORTFOLIO

BERLIN

Berlin ist ein bedeutendes Zentrum in Europa. Berlins historisches Vermächtnis und vielfältige Architektur sind über die Grenzen hinaus bekannt. IMW ist von der Zukunftsfähigkeit der deutschen Hauptstadt überzeugt und besitzt Immobilienbestände in den Stadtteilen Lichtenberg, Buckow „Gropiusstadt“ und Hellersdorf.



Berlin, Balatonstraße 43–49

ÜBERSICHT PORTFOLIO BERLIN

	31.3.2008
Wohneinheiten	12.155
Gewerbeeinheiten	240
Wohnfläche in m ²	753.000
Gewerbefläche in m ²	55.000
Istmiete in Mio. € p. a.	49,5

HAMBURG/HANNOVER

Die Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands. IMW besitzt Immobilien in den beliebten Stadtteilen Eppendorf, Hoheluft und Alsterdorf. Die Messestadt Hannover ist Teil der Metropolregion Hannover–Braunschweig–Göttingen – Deutschlands fünftgrößter Metropolregion. Die zentrale Lage macht die Landeshauptstadt Niedersachsens zu einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt in Deutschland.



Hamburg, Hoheluftchaussee 91–93

ÜBERSICHT PORTFOLIO HAMBURG/HANNOVER

	31.3.2008
Wohneinheiten	156
Gewerbeeinheiten	95
Wohnfläche in m ²	10.000
Gewerbefläche in m ²	43.000
Istmiete in Mio. € p. a.	4,9

NORDRHEIN-WESTFALEN

Nordrhein-Westfalen ist das bevölkerungsreichste und flächenmäßig viertgrößte Bundesland in Deutschland. NRW ist eine der wichtigsten Wirtschaftsregionen in Europa und der mit Abstand führende deutsche Wirtschaftsstandort. IMW besitzt neben Immobilien in Düsseldorf und Dortmund weitere Objekte in Herne, Bochum, Witten und Iserlohn.



Witten, Berliner Straße 7

ÜBERSICHT PORTFOLIO NORDRHEIN-WESTFALEN

	31.3.2008
Wohneinheiten	1.100
Gewerbeeinheiten	17
Wohnfläche in m ²	60.000
Gewerbefläche in m ²	6.000
Istmiete in Mio. € p. a.	3,7

PROFIL

- Bestandhalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren mit Schwerpunkt Berlin
- Fokus auf Wohnimmobilien
- Rund 920 Mio. € Immobilienvermögen: in über 220 Liegenschaften und insgesamt 14.323 Einheiten
- 8 operative Tochter- und 48 Objektgesellschaften
- 98 Mitarbeiter
- Aktives und effizientes Portfoliomanagement
- Leistungsspektrum umfasst Objektmanagement, Vermietung, Inkasso sowie Standort- und Kostenanalyse

UNSERE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT GLIEDERT SICH IN FOLGENDE BEREICHE:



MISSION

Als Bestandshalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien optimieren wir laufend unser Portfolio mit einer opportunistischen Buy-&-Sell-Strategie.

Wir verfügen über langjährige Erfahrungen am deutschen Immobilienmarkt und sind durch unsere vernetzten Tochtergesellschaften für die zukünftige Entwicklung hervorragend aufgestellt. Unser Ziel ist es, unseren Immobilienbestand weiter zu optimieren, auszubauen und eine nationale Immobilienverwaltung zu schaffen.

INHALT

2 Vorwort des Vorstands	30 Konzernlagebericht	116 AG-Abschluss
4 Management	56 Konzernabschluss	122 Bilanzeid (AG-Abschluss)
8 Strategie	62 Konzernanhang	122 Bestätigungsvermerk (AG-Abschluss)
12 Immobilienportfolio	114 Bilanzeid	124 Finanzkalender Impressum
18 Aktie	114 Bestätigungsvermerk	Standorte
22 Corporate Governance		
23 Bericht des Aufsichtsrats		

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach einer Zeit des stürmischen Wachstums und kontinuierlicher Expansion haben wir 2007 eine Phase der Konsolidierung durchlebt. Durch große Akquisitionen hatten wir unsere Geschäftstätigkeit im deutschen Immobilienmarkt erheblich ausgeweitet. In den vergangenen drei Jahren stieg unser Immobilienvermögen von 214 auf über 900 Mio. €.

Doch die Turbulenzen auf den Finanzmärkten haben in der zweiten Hälfte des Kalenderjahres 2007 das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt nahezu zum Erliegen gebracht. Auslöser war die restriktivere Kreditvergabe der Banken, die Finanzierungen erheblich erschwerte.

In diesem schwierigen Umfeld haben wir intern unsere Hausaufgaben gemacht: Unter Berücksichtigung der Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt haben wir die Struktur der IMW Gruppe angepasst. Wir erweiterten den Konsolidierungskreis in den vergangenen drei Geschäftsjahren deutlich von fünf auf aktuell 56 Unternehmen, überwiegend Objektgesellschaften.

Parallel gab es einschneidende Veränderungen in der Aktionärsstruktur: Mit der Zulassung von zusätzlichen 10,8 Mio. Aktien zum Börsenhandel stieg aus der Erhöhung des Grundkapitals der mögliche Free Float der Gesellschaft. Die Veränderungen im Aktionärskreis gingen einher mit Neubesetzungen im Vorstand und Aufsichtsrat. Zur Umsetzung der konsolidierenden Neuausrichtung des Unternehmens wechselte ich zum Jahresanfang vom Aufsichtsratsvorsitz in die Stellung des Vorstandsvorsitzenden. Für das operative Geschäft, das Asset-Management, konnte Boris Töppe als weiteres Vorstandsmitglied gewonnen werden.

Um die IMW AG auch für ausländische Investoren interessanter zu machen, wurde beschlossen, die IMW AG in eine Europäische Gesellschaft umzuwandeln. Mit der Umwandlung in eine Europa-AG verlassen wir das dualistische System einer deutschen Aktiengesellschaft. Durch die Bündelung von Aufsicht und Leitung in einem einheitlichen Verwaltungsrat ist die Gesellschaft in ihrer Entscheidungs- und Reaktionsmöglichkeit deutlich effizienter. Die Umwandlung ist nach dem starken Wachstum der vergangenen Jahre ein konsequenter Schritt in der Unternehmensentwicklung.

Die starke Entwicklung unserer Gesellschaft wäre selbstverständlich nicht ohne die außergewöhnliche Einsatzbereitschaft und das große Engagement unserer Mitarbeiter möglich gewesen. Im Namen des Vorstandes möchte ich dem gesamten IMW Team danken.

Um auch in den nächsten Jahren an die einstigen Wachstumsraten wieder anzuknüpfen – wenn die Kapitalmärkte dies wieder ermöglichen –, wurden wir von den IMW Aktionären dazu ermächtigt, Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 100 Mio. € zu begeben. Eine bedingte Kapitalerhöhung von bis zu 6,76 Mio. Aktien dient der Gewährung der Schuldverschreibung, die bis zum Jahr 2013 begeben werden kann.

Doch die unverändert volatile Börsenlandschaft für Finanz- und Immobilientitel macht es derzeit sehr schwer, Kapital über die Börse aufzunehmen. Zurzeit werden die meisten Immobilienaktien mit einem erheblichen Abschlag auf ihren Net Asset Value gehandelt. Auch wir waren gezwungen, unsere Pläne einer Barkapitalerhöhung auf Eis zu legen. Derzeit ist nicht absehbar, wann diese realisiert werden können.

In diesem Umfeld hat der IMW Konzern seine unternehmerischen Ziele erfolgreich umsetzen können. So blicken wir im abgelaufenen Geschäftsjahr auf eine erfolgreiche operative Entwicklung zurück: Die Mieterlöse konnten auf rund 60 Mio. € gesteigert werden. Das Konzernergebnis verbesserte sich um 20 % auf 33,2 Mio. €.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung der IMW Gruppe spiegelt sich auch in der Kursentwicklung der IMW Aktie wider. Ein Kursplus im Berichtszeitraum von rund 59 % ist sehr beachtlich – gerade vor dem Hintergrund der bereits geschilderten Schwäche des Finanzmarktes und der erheblichen Risikoabschläge, mit denen aktuell Finanz- und Immobilientitel gehandelt werden.

Anstelle der durch die Marktverhältnisse blockierten Kapitalmaßnahmen untersuchen wir gegenwärtig die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit anderen Investorengruppen, die gegebenenfalls mit einer entsprechenden Kapitalbeteiligung unterlegt werden sollen.

Wir sind optimistisch, in absehbarer Zeit wieder ein deutliches Wachstum zu erreichen. Der Markt für deutsche Wohnimmobilien wird weiterhin als attraktiv bewertet – vor allem von ausländischen Investoren – und es gibt noch genügend Angebote. Mit der Konsolidierung unserer Organisation, Straffung des Portfolios und weiterhin solider Finanzierung sind wir für die kommenden Aufgaben gut aufgestellt.



Hartmut Fromm

MANAGEMENT

Hartmut Fromm **Chief Executive Officer**

Hartmut Fromm wurde im Januar 2008 zum Mitglied des Vorstands der IMW AG berufen und hat parallel den Vorsitz des Vorstands übernommen. Herr Fromm ist Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Buse Heberer Fromm. Der ausgewiesene Experte für internationales Gesellschafts- und Steuerrecht ist Mitglied zahlreicher Aufsichts- und Verwaltungsratsgremien. Von 2003 bis Ende 2007 war Herr Fromm Vorsitzender des Aufsichtsrats der IMW AG und maßgeblich am Aufbau des Unternehmens beteiligt.

Roland Pöhlmann **Chief Administration Officer**

Roland Pöhlmann ist seit August 2003 Mitglied im Vorstand der IMW AG. Er leitet die Verwaltung des Unternehmens. Vor seinem Wechsel zur IMW AG war er in verschiedenen Führungspositionen in mittelständischen Unternehmen tätig. Er wohnt in Berlin.

Boris P. Töppe **Chief Operating Officer**

Zur Verstärkung der operativen Tätigkeit wurde im März 2008 Boris Töppe zum Mitglied des Vorstands der IMW Immobilien AG berufen. Vor seinem Wechsel zur IMW AG arbeitete er in verschiedenen Führungspositionen in der Immobilienbranche, in der er seit 18 Jahren tätig ist. Herr Töppe ist wohnhaft in Falkensee.

Maic Schäfer **Chief Finance Officer**

Maic Schäfer ist seit 1. Oktober 2006 Vorstandsmitglied der IMW AG. Er ist für den Finanzbereich zuständig. Zuvor war er geschäftsführender Gesellschafter der IMW AIM GmbH, die die Organisation, Strukturierung sowie kaufmännische Leitung eines Netzwerkes rund um die Immobilie bereitstellt. Herr Schäfer hat seinen Wohnsitz in Wolfenbüttel.



Hartmut Fromm



Boris P. Töppe



Roland Pöhlmann



Maic Schäfer

„Ich habe ein
Wohngefühl.“





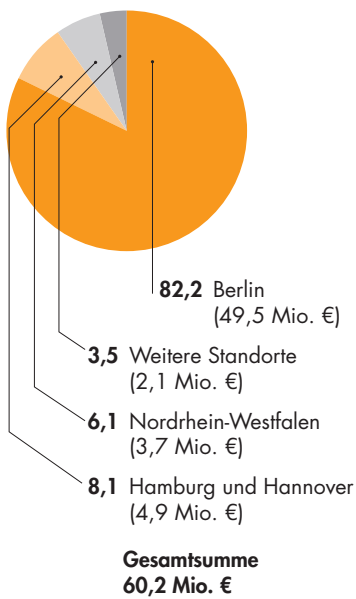
Das Thema Wohnen betrifft jeden. Als „dritte Haut“ werden die eigenen vier Wände oft liebevoll bezeichnet. IMW fokussiert sich auf Wohnimmobilien. Die damit verbundene große Anzahl von vermieteten Einheiten reduziert das Ausfallrisiko und erhöht die Unabhängigkeit von einzelnen Großmieter. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die IMW Gruppe Nettokaltmieteinnahmen aus Wohnimmobilien von 60 Mio. €.

IMMOBILIEN MENSCHEN WERTE

Der Wert einer Immobilie wird durch dauerhafte und reibungslose Mietverhältnisse sowie durch eine optimale Mieterstruktur gesteigert.

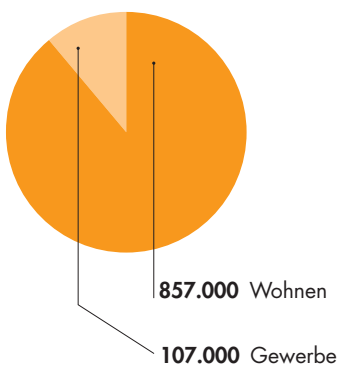
NETTOKALTMIETE NACH REGIONEN

in %



MIETFLÄCHE GESAMTPORTFOLIO

in m²



IMW steht für Immobilien, Menschen und Werte. Nachdem wir im vergangenen Geschäftsbericht 2006/2007 unsere Immobilien und Projekte in den Vordergrund gerückt haben, wollen wir in diesem Geschäftsbericht die Menschen – unsere Mieter – in den Mittelpunkt stellen. In diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen Menschen vor, deren Individualität die Vielfältigkeit unserer rund 14.300 Mieter repräsentiert. Über 97 % davon sind Mieter von Wohnungen.

So individuell wie unsere Mieter und deren Ansprüche an modernen Wohnraum, so individuell sind unsere Angebots- und Serviceleistungen. Wir bieten unseren Mietern ein hohes Maß an Wohnqualität und schaffen lebenswerte Wohnverhältnisse. Zur Steigerung der Lebensqualität bieten wir ihnen zudem ein vielfältiges kulturelles Umfeld.

An einem Standort informiert eine quartalsweise erscheinende Mieterzeitung über Mieterfeste, Lesungen und Ausstellungen. Für unsere Mieter halten wir einige kurzfristig zu mietende Gästewohnungen sowie vergünstigte Eintrittskarten parat. Eine Anlaufstelle vor Ort nimmt Anregungen, Wünsche und Beschwerden von Mietern auf. Durch Spenden unterstützen wir lokale soziale Einrichtungen. Dies alles sind konkrete Beispiele unseres gesellschaftlichen Engagements.

Phase der Konsolidierung

Die IMW Gruppe ist ein expandierendes Immobilienunternehmen mit Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Wir erwerben Immobilienportfolios mit dem Ziel, als Bestandhalter diese Immobilien zu vermieten und deren Wert durch aktives Asset- und Portfoliomanagement nachhaltig zu steigern. Bevorzugt investieren wir in Wohnungsbestände, die wir über einen längeren Zeitraum halten und betreuen.

Durch eine opportunistische Buy-&-Sell-Strategie realisieren wir Wertschöpfungspotenziale und optimieren unsere Immobilienportfolios. Unsere Investitions- und Wachstumsstrategie basiert im Wesentlichen darauf, Immobilien mit entsprechendem Potenzial zu erwerben und als Bestandhalter die Ertragsmöglichkeiten des Immobilienbesitzes zu optimieren.

Die Geschäftstätigkeit der IMW Gruppe gliedert sich in die drei Segmente Wohnen, Gewerbe und sonstige Dienstleistungen. Der Schwerpunkt liegt in der Vermietung und der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien zu Wohnzwecken. Die aus diesem Geschäftsbereich erwirtschafteten Mieterlöse machen den größten Anteil des operativen Cashflows der IMW Gruppe aus.

Für die Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir ein Netzwerk aufgebaut, das aktuell 56 Gesellschaften umfasst. Unser Immobilienbesitz wird jeweils in separate Tochterunternehmen eingelegt, die als reine Objektgesellschaften fungieren.

Anpassung an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen

Es ist uns gelungen, im vorletzten Geschäftsjahr stark zu wachsen und ein beachtliches Immobilienvermögen von über 900 Mio. € aufzubauen. Daher standen die letzten zwölf Monate ganz im Zeichen der Konsolidierung und Eingliederung der neu erworbenen Immobilienbestände in den IMW Konzern.

Priorität hatte dabei die rechtliche und organisatorische Anpassung des IMW Konzerns, um eine solide Wachstumsbasis für die Zukunft zu schaffen. Die Notwendigkeit ergab sich aus den ständigen Veränderungen der gesetzlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Durch die veränderte steuerrechtliche Behandlung von Wohneigentum oder der Einführung der Zinsschranke können sich zweifellos negative Auswirkungen für Immobiliengesellschaften ergeben.

So bewirkt die Zinsschranke, dass ein negativer Saldo aus Zinserträgen und -aufwendungen zukünftig nur bis zu 30 % des Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen steuerlich abziehbar ist. Die Prüfung erfolgt für jede Gesellschaft einzeln. Mit einer entsprechenden Strukturierung unserer Portfolios in verschiedene immobilienhaltende Gesellschaften haben wir vorausschauend auf die sich abzeichnenden Veränderungen reagiert.

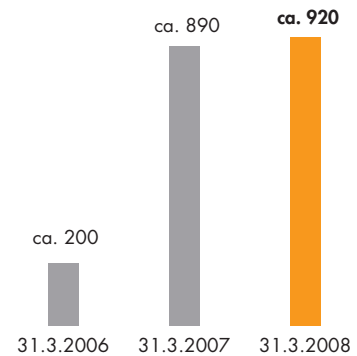
Fortsetzung von Investitionen und Wachstum

Die IMW Gruppe beabsichtigt nach Beruhigung der Finanzmärkte und der sich dadurch wieder eröffnenden Finanzierungschancen weitere Immobilieninvestitionen und die Fortsetzung der positiven Entwicklung. Die IMW Gruppe zielt darauf ab, beträchtliche Wertzuwächse zu realisieren und ihr Immobilienportfolio nachhaltig zu vergrößern.

Bei der Auswahl der Investitionsobjekte wird auf eine gute Lage, solide Bausubstanz und eine gute Infrastruktur Wert gelegt. Besondere Beachtung verdienen die Punkte hohe Vermietungsrate, gesunde Mieterstruktur sowie die Frage, ob diese Objekte einen stabilen Cashflow generieren können. Langfristiges Ziel ist es, unseren Immobilienbestand weiter zu verbessern und auszubauen sowie eine effiziente Immobilienverwaltung zu schaffen.

WERTENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

in Mio. €







„Eine schöne Wohnung wirkt auf
mich **wohntuend.**“

Renovierte Singlewohnung mit sonnigem Balkon, großzügige Vierzimmerwohnung mit Spielplatz vor dem Haus oder eine gepflegte Altbauwohnung: Das Angebot der IMW Gruppe ist breit gefächert und äußerst vielfältig. Die IMW Gruppe verwaltet insgesamt rund 14.000 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 857.000 m². 12.155 Wohnungen bzw. 87,9 % der Gesamtwohnfläche befinden sich in Berlin.

ATTRAKTIVES PORTFOLIO MIT SUBSTANZ UND POTENZIAL

Die IMW Immobilien AG ist ein expandierendes Immobilienunternehmen mit Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Der Immobilienbesitz der IMW Gruppe befindet sich derzeit ausschließlich in Deutschland. Der größte Teil der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegt im Ballungsraum Berlin. Daneben konzentrieren wir uns auf die Investitionsschwerpunkte Hamburg, Hannover und Dortmund.

Unseren Immobilienbestand halten wir ausschließlich über Beteiligungs- und Objektgesellschaften. Der Bestand ist aufgeteilt in 220 Objekte mit über 14.300 Einheiten – davon knapp 14.000 Wohneinheiten und 359 Gewerbeeinheiten. 84 % der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2007/2008 stammen aus der Vermietung von Wohnimmobilien. Die verbleibenden 16 % der Mieterlöse wurden über die Vermietung von Gewerbeimmobilien generiert. Daneben erzielten wir Umsatzerlöse mit diversifizierten Immobiliendienstleistungen von ca. 0,3 Mio. €. Der Net Asset Value verbesserte sich von 169,2 Mio. € zum 1. April 2007 um 126,6 Mio. € auf 295,8 Mio. € zum 31. März 2008.

Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt

Bei internationalen Immobilienexperten hat Deutschland auch im Jahr 2007 weiterhin an Attraktivität gewonnen. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist der deutsche Wohnungsmarkt mit 39,7 Mio. Wohnungen der größte innerhalb der EU. Das ungebrochen hohe Interesse internationaler Investoren ist ein Indikator für mögliches Wertsteigerungspotenzial und attraktive Anlageperspektiven. Zusätzliches Investitionspotenzial verspricht die weitere Privatisierung von Immobilienvermögen durch die öffentliche Hand.

BERLIN



Berlin, Kurfürstendamm 73

Art des Objekts	Gemischte Nutzung
Baujahr	1971
Wohneinheiten	28
Gewerbeeinheiten	7
Wohnfläche in m ²	1.887
Gewerbefläche in m ²	1.012



Berlin, Coppistraße 10-12

Art des Objekts	Gemischte Nutzung
Baujahr	1975
Wohneinheiten	293
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche in m ²	17.960
Gewerbefläche in m ²	154

Auch die Nachfrage nach Wohnfläche wird sich in den nächsten Jahren deutlich erhöhen. Dies liegt in erster Linie an der steigenden Anzahl von Singlehaushalten und dem generellen Wunsch der Bürger nach großzügigerem Wohnraum.

Ein weiterer Grund sind die rückläufigen Baugenehmigungen und Neubautätigkeiten in Deutschland. Laut Statistischem Bundesamt wurde 2007 in Deutschland der Bau von 182.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 26,3 % oder 65.200 Baugenehmigungen weniger als im Jahr 2006.

Die im europäischen Vergleich niedrige Eigentumsquote in Deutschland von 43 % wird einen Anreiz zur Bildung von privatem Wohneigentum bilden. Steigerungspotenzial ergibt sich hier vor allem in den Metropolen Berlin (Eigentumsquote: 13 %) und Hamburg (Eigentumsquote: 22 %).

Berlin: Schwerpunkt des Portfolios

Der Schwerpunkt des Immobilienbesitzes der IMW Gruppe liegt im Ballungszentrum Berlin, wo wir in den nächsten Jahren unsere Marktpräsenz weiter ausbauen wollen. Etwa 80 % unseres derzeitigen Bestandes befinden sich in der Bundeshauptstadt. Eine Qualitätssteigerung der vermieteten Objekte führte hier zu einer Reduzierung der Leerstandsquote auf 7 %.

ÜBERSICHT PORTFOLIO BERLIN

	31.3.2008
Wohneinheiten	12.155
Gewerbeeinheiten	240
Wohnfläche in m ²	753.000
Gewerbefläche in m ²	55.000
Istmiete in € p. a.	49,5



Berlin, Mommsenstraße 45,
Giesebrechtstraße 22

Art des Objekts	Gemischte Nutzung
Baujahr	1905
Wohneinheiten	10
Gewerbeeinheiten	9
Wohnfläche in m ²	1.533
Gewerbefläche in m ²	2.602



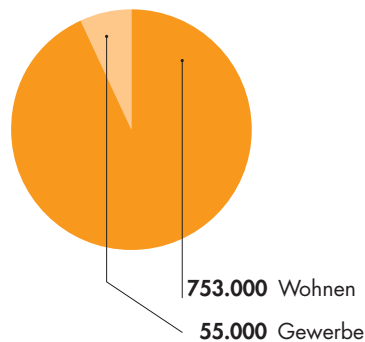
Berlin, Gensinger Straße 2–22

Art des Objekts	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1982
Wohneinheiten	428
Wohnfläche in m ²	20.920

Mit etwa 3,4 Mio. Einwohnern und einer Fläche von rund 892 Mio. m² ist Berlin die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands. Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist von einer regen Nachfrage, insbesondere im Bereich größerer Wohnanlagen, geprägt. Insgesamt wurden in der Zeit von 1997 bis Mitte 2006 ca. 321.200 Wohnungen im Rahmen der Verkäufe großer Wohnungsportfolios verkauft. Neben den Gebieten im ehemaligen Ostteil der Stadt sind insbesondere auch gute und mittlere Wohnlagen im Westteil der Stadt gefragt. Gerade im internationalen Vergleich verfügt Berlin über ein signifikantes Wachstums- und Wertschöpfungspotenzial.

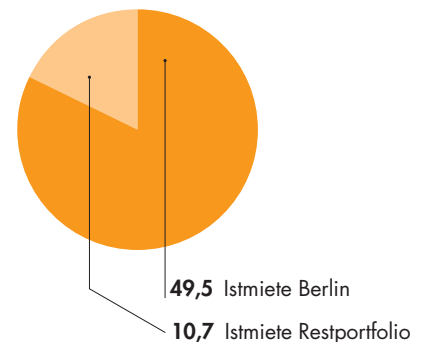
MIETFLÄCHE PORTFOLIO BERLIN

in m²



ANTEIL BERLIN AM GESAMTPORTFOLIO

in Mio. €



HAMBURG



Hamburg, Hoheluftchaussee 95, 95a

Art des Objekts	Gemischte Nutzung
Baujahr	1902
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	26
Wohnfläche in m ²	223
Gewerbefläche in m ²	5.192

HANNOVER



Hannover, Lange Laube 14, Stiftstraße 1

Art des Objekts	Gemischte Nutzung
Baujahr	1911
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	10
Wohnfläche in m ²	50
Gewerbefläche in m ²	1.772

Weitere Portfoliostandorte

Neben Berlin konzentrieren wir uns auf die Ballungsräume Hamburg, Hannover sowie Dortmund. Es gilt als wahrscheinlich, dass auch deutsche Unternehmen und gerade die Bundesländer Hamburg und Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahren einen Teil ihres Wohnimmobilienbestands verkaufen werden – hauptsächlich zur Entlastung ihrer Haushalte. Durch diese Entwicklung bieten sich hier interessante Geschäftsmöglichkeiten.

In Hamburg besitzen wir Immobilien in den beliebten Stadtteilen Eppendorf, Hoheluft und Alsterdorf. In Nordrhein-Westfalen halten wir Bestände in Düsseldorf und Dortmund sowie Herne, Bochum, Witten und Iserlohn.

Durch einzelne Immobilienkäufe in Paketform befinden sich in unseren Portfolios Objekte, die nicht zu unserer Investitionsstrategie passen. Nach dem Kauf entscheiden wir anhand gründlicher Analysen, einige dieser Immobilien wieder zu veräußern. Dies trifft vor allem für Immobilien in Halle und München zu.

MÜNCHEN



München, Zweigstraße 10

Art des Objekts	Gewerbeimmobilie
Baujahr	1900
Gewerbeeinheiten	7
Gewerbefläche in m ²	2.841

NORDRHEIN-WESTFALEN



Herne, Mont-Cenis-Str. 306+308,
Saarstr. 37–51, Im Braunkamp 1

Art des Objekts	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1930
Wohneinheiten	65
Wohnfläche in m ²	4.644





„Eine wohndurchdachte Entscheidung.“

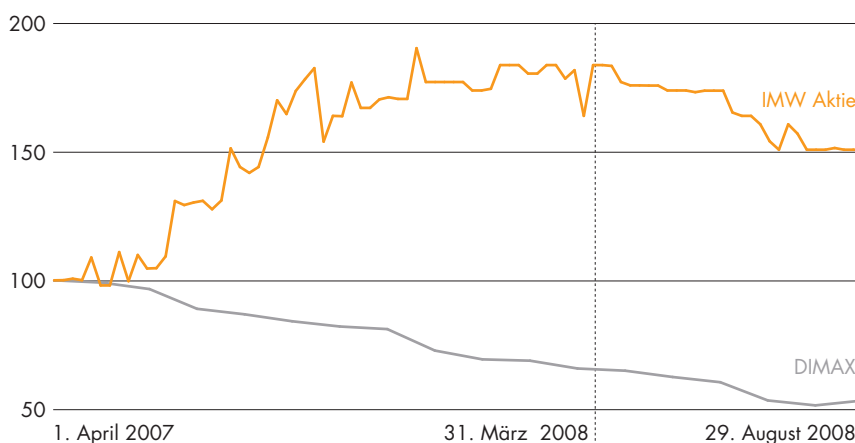
Ein Mieter von IMW entschließt sich zu einem Umzug von Berlin nach Hamburg. Der Mieter profitiert dabei vom deutschlandweiten Immobilienbestand der IMW Gruppe. Über unternehmensinterne Wohnungsangebote kann IMW schnell und unbürokratisch vermitteln. Ein weiterer Vorteil besteht darin, vor Ort keinen Makler beauftragen zu müssen. Die IMW Gruppe besitzt Immobilien u. a. in den Großstädten Berlin, Hamburg, Hannover und in Dortmund.

AKTIE

IMW Aktie gewinnt erneut deutlich an Wert – gegen den Branchentrend

ENTWICKLUNG DER IMW AKTIE 2007/2008

in %



AKTIENSTAMMDATEN

Aktiengattung	Namensaktien
Börsenplätze	Berlin, Frankfurt, Stuttgart, XETRA
Börsensegment	General Standard
Branche	Immobilien
Börsenkürzel	GARY
ISIN	DE000A0BVWY6 DE000A0BVWZ3

2007 war für die Unternehmen an den europäischen Aktienmärkten ein turbulentes Jahr, das insbesondere durch eine starke Heterogenität der Branchenentwicklungen gekennzeichnet war: So fielen der DAX und MDAX im Berichtszeitraum (1. April 2007 bis 31. März 2008) um 5,4 % bzw. 15,3 %. Noch größer fielen die Verluste bei den Immobilienaktien aus, die auf breiter Front einen großen Teil der Kursgewinne der Vorjahre wieder abgeben mussten. Der Immobilienaktienindex DIMAX büßte im Berichtszeitraum über ein Drittel an Wert ein.

Erneute Outperformance der IMW Aktie

Die US-amerikanische Subprime-Krise hinterließ ihre Spuren auch in Deutschland und Europa. Die Kursentwicklungen der meisten börsennotierten Immobiliengesellschaften waren wenig erfreulich. Die IMW Aktie überzeugte dagegen mit beachtlicher Stärke und einer eindrucksvollen Outperformance: Zu Beginn des Berichtszeitraums startete sie mit 15,30 €. Zum Geschäftsjahresende notierte sie bei 24,31 €. Das entspricht einem Zuwachs von rund 59 %.

Zulassung von 10,8 Mio. nicht notierten Stückaktien zum Börsenhandel

Am 8. Februar 2008 erfolgte die Notierungsaufnahme von 10.800.020 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien der IMW AG an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Aktien wurden geschaffen durch Sachkapitalerhöhungen, die auf der ordentlichen Hauptversammlung am 18. August 2006 sowie auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2007 beschlossen wurden. Die Aktien wurden in die bestehende Notierung einbezogen. Somit erhöht sich die Zahl auf 15.200.000 IMW Aktien, die zum Handel am regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sind.

Auswirkungen auf die Aktionärsstruktur

Im Vergleich zum Vorjahr veränderte sich unsere Aktionärsstruktur wesentlich: Die Gesellschaft hat mit der Watermark CH AG, Zug, Schweiz, einen Großaktionär, der etwa 44,3 % der Aktien hält.

Aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlagen um insgesamt 7.000.000 € durchgeführt. Als Zeichner wurde die Hofer 2 Corporation N.V., Curaçao/Niederländische Antillen, und die Valbonne Real Estate Holding B.V., Amsterdam, Niederlande, zugelassen. Die Hofer 2 Corporation N.V. und Valbonne Real Estate Holding B.V. handelten dabei aus Abwicklungsgründen für die Herren Th. J. M. Moeskops, H. P. C. M. van de Moesdijk, D. G. van Riemsdijk, M. Boekhoorn und J. W. F. M. Neggers sowie die Domus Vastgoed Holding B.V.

Im Rahmen der Börsenzulassung entstand ein umfassender Wertpapierprospekt, der auf der Website zum Download zur Verfügung steht.

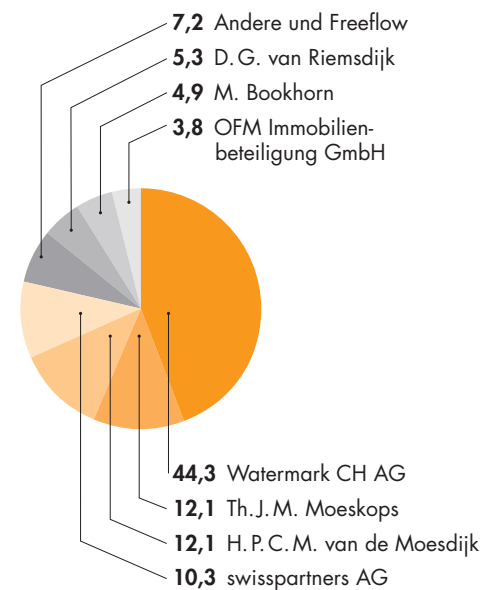
Verschobene Kapitalerhöhung

Angesichts des schwierigen Finanz- und Kapitalmarktumfeldes sahen wir uns gezwungen, die geplante Barkapitalerhöhung auf unbestimmte Zeit zu verschieben. Aktuell werden Immobilientitel mit einem erheblichen Risikoabschlag gehandelt. Ein adäquater Aktienpreis ist unter den gegebenen Bedingungen derzeit nicht zu erzielen.

Zur Sicherung des weiteren Wachstums wurde der Vorstand auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2008 dazu ermächtigt, Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 100 Mio. € zu begeben. Eine bedingte Kapitalerhöhung von bis zu 6,76 Mio. Aktien dient der Gewährung der Schuldverschreibung, die bis zum 2. Mai 2013 begeben werden kann.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

in % (Stand: März 2008)



KENNZAHLEN ZUR IMW AKTIE

	2007/2008	2006/2007
Anzahl der Aktien in Tsd.	15.200	8.200
Ergebnis je Aktie (IFRS) in €	2,62	6,06
Kurs-Gewinn-Verhältnis am 31.3.	9,27	2,56
Höchstkurs in €	30,10	17,18
Tiefstkurs in €	15,31	9,09
Kurs am 31.3. in €	24,31	15,50
Börsenwert am 31.3. (in Mio. €)	369,51	127,10
Net Asset Value (in Mio. €)	295,78	169,12
Börsenwert zu NAV	1,25	0,75
Grundkapital am 31.3. (in Mio. €)	15,20	8,20
Eigenkapital am 31.3. (in Mio. €)	261,39	118,80





„Wir platzen vor Wohnbefinden.“

Lebenswerte Wohnungen schenken ein Gefühl von Geborgenheit, erfüllen den Geschmack der Bewohner und wirken zurück auf das Lebensgefühl. Durch eine hohe Qualität der vermieteten Objekte und eine engagierte Betreuung der Mieter bindet IMW seine Mieter über einen langen Zeitraum. Gekündigte Einheiten werden so schnell wie möglich wieder vermietet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Leerstandsquote bei 7 %. Langfristiges Ziel ist es, diesen Wert auf 4 % zu minimieren.

CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat der IMW AG setzen sich mit Nachdruck für eine umfassende Corporate Governance ein. Nach unserem Verständnis umfasst dies das gesamte System der Unternehmensführung, ihrer geschäftspolitischen Grundsätze sowie die internen und externen Kontrollmechanismen.

Über die gesetzlichen Offenlegungspflichten hinaus informieren wir regelmäßig und zeitnah über die Entwicklung unseres Unternehmens. Unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Aktionäre werden alle wichtigen Berichte und Meldungen im Internet veröffentlicht. Transparente Unternehmensführung heißt für uns auch ausführlich über die Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat, über Aktienoptionsprogramme und über Aktiengeschäfte der Unternehmensführung zu berichten.

Außerdem haben Vorstand und Aufsichtsrat einen Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter und Organe des Konzerns beschlossen. Im Rahmen dieses Regelwerkes sichert die IMW AG mit Nachdruck die Befolgung von gesetzlichen und sonstigen Regeln. Damit wurde ein organisatorischer Rahmen vorgegeben, der die Beachtung gesetzlicher und interner Regelwerke sichert und Zuwiderhandlungen erschwert. Der Verhaltenskodex wird fortlaufend den Gegebenheiten angepasst.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Aufsichtsrat und Vorstand der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin, erklären, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 14. Juni 2007 mit folgenden Abweichungen entsprochen wurde und wird:

Es bestehen Aktien mit Vorzugsrechten (Ziff. 2.1.2).

Es besteht eine D+O-Versicherung ohne Selbstbehalt (Ziff. 3.8).

Der Aktienoptionsplan 2005 sieht keine Begrenzungsmöglichkeit vor (Ziff. 4.2.3).

Es besteht keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder (Ziff. 5.1.2).

Es besteht keine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder (Ziff. 5.4.1).

Die Erklärung ist auch im Internet unter www.imw-ag.de abrufbar. Dort finden sich auch die Erklärungen aus früheren Jahren.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2007/2008 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben im vollen Umfang wahr.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Er war in alle Entscheidungen eingebunden, die für die IMW Immobilien AG oder den Konzern von erheblicher Bedeutung waren.

Der Vorstand berichtete regelmäßig, umfassend und zeitnah – mündlich und schriftlich – über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Die Berichte wurden unter Beachtung der Erfordernisse des § 90 AktG erstattet. Der Vorstand berichtete insbesondere über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich Risikolage und Risikomanagement, über wesentliche Geschäftsvorfälle, über die Planung und Abweichungen hiervon, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik einschließlich der strategischen und organisatorischen Neuausrichtung, der Kosten- und Ertragsentwicklung, der Liquiditäts- und Finanzplanung sowie der Investitionsmaßnahmen.

Auch in Einzelgesprächen standen der jeweilige Vorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats dem Vorstand beratend zur Seite. Zu relevanten Themen haben die Aufsichtsratsvorsitzenden – auf Wunsch des Vorstands – an den Sitzungen des Vorstands teilgenommen.

Zu einzelnen Punkten forderte der Aufsichtsrat von sich aus Berichte des Vorstands an, die unverzüglich und ordnungsgemäß erstattet wurden.

Der Aufsichtsrat bildete im Berichtszeitraum erstmals zwei Ausschüsse: Investmentausschuss und Prüfungsausschuss. Der Investmentausschuss dient dazu, über Investitionen zu beraten, über Einzelinvestitionen bis zu einem Volumen von 50 Mio. € zu entscheiden und gegebenenfalls Entscheidungen des Gesamtgremiums herbeizuführen. Der Prüfungsausschuss hat die Aufgabe, die Prüfung des Jahresabschlusses bzw. des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vorzubereiten und den Rechnungslegungsprozess zu überwachen. Weiterhin wird er zukünftig die Wirksamkeit des installierten Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems überwachen.

Im Geschäftsjahr 2007/2008 hielt der Aufsichtsrat insgesamt sechs Sitzungen ab. Ein Mitglied des Aufsichtsrats war hinsichtlich der Teilnahme an einer Sitzung verhindert. Für alle zustimmungspflichtigen Geschäfte lagen dem Aufsichtsrat aussagekräftige schriftliche Entscheidungsunterlagen vor. Darüber hinaus wurden einige Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Wesentliche Themen der Beratungen und der Beschlussfassungen im Geschäftsjahr 2007/2008 waren die Strukturierung und Integration des Portfolios Flying Dutchman, die geplante Kapitalerhöhung und der Börsenzulassungsprospekt, die Entwicklung der Liquidität, der Gang der Anfechtungsklagen, Änderungen der Geschäftsordnung, Maßnahmen im Compliancebereich, die Umwandlung in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) sowie der weitere Ausbau des Unternehmens. Schließlich hat der Aufsichtsrat intensiv die Umsetzung der Vorgaben und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex mit dem Vorstand diskutiert. In der Sitzung am 3. März 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom Juni 2007 abgegeben, die im Geschäftsbericht abgedruckt ist und den Aktionären auch auf der Homepage unter www.imw-ag.de zugänglich gemacht wurde.

In verschiedenen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit Fragen der Effizienz der eigenen Arbeit. Hierbei ging es um Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat, die Einsetzung zweier Ausschüsse, die Änderung der gemeinsamen Geschäftsordnung und die Information durch den Vorstand und die Zusammenarbeit der beiden Organe.

AUFTRAG AN ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2007/2008 für die IMW Immobilien AG und den Konzernabschluss 2007/2008 der von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG, Stuttgart, gemäß den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex erteilt.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziff. 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex ab, die keinen Anlass zum Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziff. 7.2.3 Deutscher Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 312 AktG hat die IMW Immobilien AG über ihre Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht zu erstellen. Im Geschäftsjahr 2007/2008 umfasste der Abhängigkeitsbericht die Geschäftsbeziehungen der IMW Immobilien AG einschließlich verbundener Unternehmen zu der Watermark CH AG, Zug/Schweiz, einschließlich deren verbundener Unternehmen.

Dieser Bericht wurde anhand des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers, der Erläuterungen des Abschlussprüfers sowie der dazugehörigen Unterlagen eingehend geprüft.

Der Abschlussprüfer hat am 31. Juli 2008 dem Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2007/2008 den gesetzlich uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat kommt auch nach seiner eigenen Prüfung zu dem abschließenden Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die vom Vorstand am Schluss des Berichtes abgegebene Erklärung über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

FESTSTELLUNG VON JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS

Jahresabschluss und Lagebericht sowie Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht der IMW Immobilien AG für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008 einschließlich der Buchführung wurden vom Abschlussprüfer geprüft.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht der IMW Immobilien AG sowie die Berichte des Abschlussprüfers unmittelbar durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG.

Der Abschlussprüfer nahm an den Beratungen des Audit Committees sowie des Aufsichtsrats teil, in denen über den Jahresabschluss bzw. Konzernabschluss beraten wurde, berichtete ausführlich und umfassend über den Verlauf und wesentliche Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Konzernabschluss der IMW Immobilien AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Gemäß § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB verzichtet. Der Abschlussprüfer erteilte dem vorgelegten Konzernabschluss nach IFRS und dem Konzernlagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der vom Vorstand nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31. März 2008 sowie der Lagebericht der IMW Immobilien AG wurden ebenfalls von der Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Das Audit Committee analysierte in seiner Sitzung am 29. Juli 2008 in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend den Jahresabschluss der IMW AG und den Konzernabschluss jeweils zum 31. März 2008. Nach Prüfung und ausführlicher Erörterung empfahl das Audit Committee dem Aufsichtsrat, den Jahresabschluss und den Lagebericht der IMW AG zu billigen und dem Konzernabschluss zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers und die Empfehlungen des Audit Committees zustimmend zur Kenntnis genommen. Er befasste sich in seinen Beratungen insbesondere mit den Hinweisen des Abschlussprüfers.

Der Aufsichtsrat und das Audit Committee teilen die Einschätzung des Vorstands, dass die Gespräche mit den jeweiligen Kreditinstituten, und zwar sowohl über die Einhaltung der Covenants im Portfolio „Austerlitz“ sowie über behauptete Verstöße gegen formale Anzeigepflichten in den Portfolios VRE 7 und VRE 10 als auch über die teilweise Tilgung bzw. Prolongation eines Teildarlehens von 34,2 Mio. €, erfolgreich abgeschlossen werden können.

Er erhebt daher auch nach seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner heutigen Sitzung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss gebilligt. Damit sind der Jahresabschluss und Konzernabschluss festgestellt. Ferner stimmt er dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

ERKLÄRUNGEN GEMÄSS §§ 289, 315 HGB

Der Lagebericht der IMW Immobilien AG bzw. der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007/2008 enthält Angaben nach §§ 289 Abs. 4 HGB bzw. 315 Abs. 4 HGB. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 30. Juli 2008 mit den Angaben und Erläuterungen auseinandergesetzt. Auf die entsprechenden Passagen im Konzernlagebericht wird Bezug genommen. Der Aufsichtsrat hat die Angaben und Erläuterungen geprüft und macht sie sich zu eigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind sie vollständig und zutreffend. Im Lagebericht und im Konzernlagebericht wird insbesondere beschrieben, wie das Grundkapital der IMW Immobilien AG zusammengesetzt ist. Dabei wird die bestehende direkte Beteiligung am Grundkapital der IMW Immobilien AG aufgezählt, die drei von hundert der Stimmrechte überschreitet. Diese Angaben hat der Vorstand auf Basis von Mitteilungen erstellt, die der IMW AG in den Geschäftsjahren 2003/2004, 2006/2007 und 2007/2008 gemäß §§ 21, 22 WpHG zugegangen sind.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Zum 26. Juli 2007 wurde auf Beschluss des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg Herr Jan-Willem Neggers, Eindhoven, Niederlande, zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. In der Hauptversammlung am 26. November 2007 wurde er zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Zum 31. Dezember 2007 ist Herr Hartmut Fromm, Berlin, als Mitglied des Aufsichtsrats und als dessen Vorsitzender ausgeschieden und wurde zum 1. Januar 2008 in den Vorstand der Gesellschaft berufen. Zum 1. Februar 2008 wurde Herr Fromm zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt.

Zum 1. Januar 2008 übernahm Herr Marcus S. Wisskirchen den Vorsitz im Aufsichtsrat. Zu seinem Stellvertreter wurde Herr Jan-Willem Neggers gewählt.

Herr Eckhard Rodemer schied zum 31. Januar 2008 als Mitglied des Vorstands und als dessen Vorsitzender aus der Gesellschaft aus und wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg mit Wirkung zum 1. Februar 2008 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Mit Wirkung zum 1. März 2008 wurde Herr Boris Töppe zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt. Er ist für die Bereiche Organisation, Hausverwaltung, Technik und Vermietung verantwortlich.

Herr Dr. Eugen von Lackum legte zum 31. März 2008 sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder.

Zum 31. August 2008 legte Herr Dr. Marc Schulten sein Mandat als Mitglied des Vorstands nieder. Der Aufsichtsrat stimmte der Niederlegung zu.

Der Aufsichtsrat dankt allen ausgeschiedenen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sehr herzlich für ihre Beiträge und für ihr Engagement für die IMW Immobilien AG. Den neu ernannten Mitgliedern wünscht er stets eine glückliche Hand bei den jeweiligen Aufgabenstellungen.

Der Aufsichtsrat spricht weiterhin dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmensgruppe seinen Dank und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Berlin, 12. September 2008

Marcus S. Wisskirchen (Vorsitzender)

FINANZBERICHT

KONZERNLAGEBERICHT

- 30 Struktur und Geschäftstätigkeit
- 31 Allgemeine Marktentwicklung im Kalenderjahr 2007
- 31 Auswirkungen der Subprime-Krise
- 32 Die Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten im Kalenderjahr 2007
- 33 Phase der Konsolidierung
- 35 Ertragslage
- 38 Finanzlage
- 40 Vermögenslage
- 43 Nachtragsbericht
- 44 Risikobericht
- 45 Markt- und branchenspezifische Risiken
- 46 Risiken der Geschäftstätigkeit
- 47 Erwerb von Immobilien
- 47 Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen
- 48 Allgemeine Risiken
- 49 Prognosebericht
- 50 Abhängigkeitsbericht
- 51 Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB
- 53 Berichterstattung über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 289 Abs. 2, Nr. 5 HGB
- 53 Stimmrechtsmitteilungen

KONZERNABSCHLUSS

- 56 Konzernbilanz
- 58 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 59 Konzernkapitalflussrechnung
- 60 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNANHANG

- 62 Informationen zum Unternehmen
- 62 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 62 Grundlagen der Erstellung des Abschlusses
- 65 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 67 Wesentliche Ermessensentscheidungen
- 69 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 78 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 81 Unternehmenszusammenschlüsse
- 83 Segmentberichterstattung
- 84 Erlöse aus der Vermietung von Immobilien
- 84 Erlöse und Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten
- 84 Grundstücksbetriebskosten
- 84 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- 84 Personalaufwand
- 85 Sonstige betriebliche Erträge
- 85 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 85 Finanzergebnis
- 85 Ertragsteuern
- 87 Ergebnis je Aktie
- 87 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 88 Sachanlagen
- 90 Anteile an assoziierten Unternehmen
- 90 Immaterielle Vermögenswerte einschließlich Firmenwerten
- 92 Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)
- 92 Aktienbasierte Vergütung
- 94 Vorratsimmobilien
- 95 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)
- 96 Ertragsteuerforderungen
- 96 Derivative Finanzinstrumente
- 97 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 97 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte
- 97 Gezeichnetes Kapital und Rücklagen
- 101 Finanzverbindlichkeiten
- 102 Rückstellungen
- 102 Ertragsteuerverbindlichkeiten
- 102 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 102 Sonstige Verbindlichkeiten
- 103 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 103 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
- 103 Vorstand
- 104 Aufsichtsrat
- 106 Nahestehende Unternehmen
- 106 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements
- 109 Finanzinstrumente
- 109 Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden und damit in Verbindung stehende Verbindlichkeiten
- 110 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 111 Sonstige Angaben
- 111 Anzahl der Arbeitnehmer
- 111 Kapitalflussrechnung
- 111 Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1 WpHG und § 41 Abs. 2, Satz 1 WpHG
- 112 Erklärung zum Corporate Governance Kodex
- 113 Honorare des Abschlussprüfers

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007/2008

WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Gesamtfläche in m ²	964.000
Wohnfläche in m ²	857.000
Gewerbefläche in m ²	107.000
Wohneinheiten	13.964
Gewerbeeinheiten	359
Anzahl der Objekte	220
Marktwert in Mio. €	923

1. STRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die börsennotierte IMW Immobilien AG mit Sitz in Berlin ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Sie ist die Konzernobergesellschaft der IMW Gruppe, die 56 Gesellschaften umfasst. Der IMW Konzern hält Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren. Die gehaltenen Immobilien der IMW Gruppe mit einem Marktwert von rund 923 Mio. € verfügen über ca. 964.000 m² vermietbare Fläche, wovon ca. 857.000 m² auf Wohn- und ca. 107.000 m² auf Gewerbeflächen entfallen. Der Immobilienbestand setzt sich zusammen aus über 220 Objekten mit insgesamt 14.323 Einheiten (davon 13.964 Wohneinheiten und 359 Gewerbeeinheiten).

Das gesamte Portfolio wird in die Segmente Wohnen und Gewerbe unterteilt. Rund 84 % der Mieterlöse der IMW Gruppe stammten im Geschäftsjahr 2007/2008 aus der Vermietung von Wohnimmobilien, die verbleibenden ca. 16 % der Mieterlöse resultieren aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Das Tätigkeitsfeld des IMW Konzerns wird durch folgende wesentliche Aspekte beschrieben:

- (1) **Portfoliomanagement:** Hierbei liegt der Schwerpunkt auf dem Erwerb von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial, wobei diese in den Bestand des IMW Konzerns integriert werden sollen. Durch Synergien zwischen den Immobilien werden prosperierende Portfolios gebildet oder zielgerichtete Desinvestments zur Optimierung eingesetzt.
- (2) **Asset- und Property-Management:** Ziel ist es, durch ein stringentes Management und den Fokus auf die Werttreiber die Werte der erworbenen Immobilien langfristig zu steigern.
- (3) **Allgemeine Immobiliendienstleistungen:** Die Verwaltung der Bestände, der Vermietungsservice oder das Forderungsmanagement werden überwiegend durch eigene Tochtergesellschaften durchgeführt.
- (4) **Vermietung eigener Immobilienbestände:** Ein vornehmlich auf eigene Immobilienbestände ausgerichteter Vermietungsservice sichert dem IMW Konzern die notwendigen Mieterträge. Daneben wird dieser Service auch anderen Immobilieninvestoren angeboten.

Die IMW Gruppe ist in ausgewählten Regionen in Deutschland tätig. Dabei konzentriert sie sich auf die Städte Berlin, Hamburg und Hannover sowie den Raum Dortmund. Die Bundeshauptstadt ist derzeit Investitionsschwerpunkt mit etwa 80 %. Diese Strategie soll auch in Zukunft weiterverfolgt werden.

Bislang wurde vornehmlich in Wohnimmobilien investiert. Dies soll zukünftig weiterverfolgt werden. Dabei ist der IMW Konzern als Bestandhalter darauf ausgerichtet, durch gezielte An- und Verkäufe einzelner Immobilien Wertschöpfungspotenziale zu realisieren sowie durch deren Bewirtschaftung die Rendite der einzelnen Immobilienpakete nachhaltig zu steigern.

Dabei konnte die IMW AG als börsennotiertes Unternehmen den Erwerb großer Immobilienportfolios im Zuge von Sachkapitalerhöhungen durch Ausgabe von Aktien darstellen. Dieses Modell soll verstärkt internationale Immobilieninvestoren ansprechen, die an der Entwicklung eigener Immobilienbestände interessiert sind und gleichzeitig an der Prosperität einer börsennotierten Immobiliengesellschaft teilhaben wollen.

2. ALLGEMEINE MARKTENTWICKLUNG IM KALENDERJAHR 2007

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2007 erneut kräftig gewachsen. Laut Statistischem Bundesamt lag die preis- und kalenderbereinigte Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) bei 2,6 %. Die preisbereinigten Exporte legten um 8,3 % zu. Das Wachstum der Importe blieb mit einem Plus von 5,7 % deutlich hinter dem der Exporte zurück. Der daraus resultierende preisbereinigte Exportüberschuss trug mit 1,4 %-Punkten maßgeblich zum BIP-Wachstum bei.

Getragen wurde diese Entwicklung erneut durch die Ausrüstungsinvestitionen: Die Unternehmen investierten 8,4 % mehr in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 2,0 %. Dabei ging der Zuwachs fast ausschließlich auf Investitionen in Nichtwohnbauten zurück, die mit einem Plus von 4,3 % an das gute Ergebnis des Jahres 2006 (ebenfalls + 4,3 %) anknüpfen konnten. Die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 0,3 % und blieben deutlich hinter der Zuwachsrate des Vorjahres (+ 4,3 %) zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2007 von rund 39,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 649.000 Personen mehr (+ 1,7 %) als ein Jahr zuvor. Die Erwerbstätigkeit erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenzahl sank im Jahresdurchschnitt um ca. 641.000 (– 15,1 %) auf 3,6 Millionen Personen.

Auswirkungen der Subprime-Krise

2007 war ein zweigeteiltes Jahr. Das äußerst gute Ergebnis im ersten Halbjahr half, das Investitionsniveau aus dem Rekordjahr 2006 noch einmal zu übertreffen. Die zweite Hälfte des Kalenderjahres 2007 war durch die Subprime-Krise geprägt. Die daraus resultierende Kreditverknappung und die Neubewertung führten während des zweiten Halbjahres zu einer spürbaren Reduzierung der Aktivitäten in den USA und auf den europäischen Märkten.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR (VEREINFACHT)



Das Gesamtjahr 2007 kann dennoch gute Ergebnisse aufweisen. Maßgeblich ist dies auf zwei wesentliche Aspekte in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen: zum einen auf die günstigen Bedingungen auf den Kreditmärkten und zum anderen auf ein außerordentliches Interesse von Investorensseite. Letzteres wurde durch die gute Situation auf den Kapitalmärkten im 1. Halbjahr positiv beeinflusst.

Die in der zweiten Jahreshälfte einsetzende Krise auf dem US-Haus- und Hypothekemarkt, deren Auswirkungen bis heute zu spüren sind, beruhte auf der Rückführung gewährter Kredite, insbesondere an Privatkunden, die in Schwierigkeiten geraten waren. Die daraus resultierenden Verluste für eine Reihe deutscher und internationaler Finanzinstitute, die in Kreditengagements von geringer Bonität (sog. Subprime-Kredite) oder in entsprechenden Wertpapieren investierten, hatten nachteilige Auswirkungen auf die Liquidität der Kapitalmärkte. Das Resultat war eine geringere Verfügbarkeit von Fremdkapitalfinanzierungen auch auf dem Immobilienmarkt.

Durch diese Kreditverknappung gingen die Aktivitäten von Investoren mit hohem Fremdkapitalanteil spürbar zurück. Große Immobilienpakete wurden deutlich weniger transferiert, größere Einzelprojekte kaum realisiert. Diese Situation führte zu einer allgemeinen Verunsicherung und zu einer abwartenden Taktik vieler Marktteilnehmer.

Die Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten im Kalenderjahr 2007

Trotz der beschriebenen Turbulenzen an den Finanzmärkten in der zweiten Hälfte des Kalenderjahres 2007 stieg das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in Deutschland um 20 % im Vergleich zum Vorjahr auf 59,5 Mrd. €. Allein an den sechs wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wechselten Büroimmobilien im Wert von etwa 33,7 Mrd. € den Eigentümer. Die steigende Nachfrage nach Büroimmobilien spiegelt die steigende Anzahl von Bürobeschäftigten wider.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurde von Januar bis Dezember 2007 in Deutschland der Bau von 182.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 26,3 % oder 65.200 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

Von den im Jahr 2007 genehmigten Wohnungen waren 157.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (-27,4 % gegenüber 2006). Der Rückgang von Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist dabei deutlich höher ausgefallen (ca. -35 %) als die Abnahme von Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-12,2 %).

Die Ursache für die deutlichen Rückgänge dürfte insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage zu sehen sein. Diese konnte nur noch für Bauanträge, die vor dem 1. Januar 2006 eingereicht wurden, in Anspruch genommen und über einen Förderzeitraum von acht Jahren geltend gemacht werden. Überwiegend bei Ein- und Zweifamilienhäusern führte dies zu Vorzieheffekten bei den Bauanträgen mit hohen Genehmigungszahlen bis in das erste Quartal 2006 hinein.

Im Gegensatz zu der oben skizzierten Entwicklung der Verringerung der Neubautätigkeiten im Wohnungssektor wird sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren deutlich erhöhen. Dies liegt zum einen an einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten, zum anderen an dem Wunsch nach großzügigerem Wohnraum.

Wie bereits in den Jahren zuvor konnte auch im Kalenderjahr 2007 der deutsche Immobilienmarkt als vergleichsweise attraktiv angesehen werden. Der Grund liegt weiterhin bei dem moderaten Miet- und Kaufpreisniveau für Immobilien. Daher legen nach wie vor verstärkt internationale Investoren ihren Fokus auf den deutschen Markt.

Phase der Konsolidierung

Nach dem starken Wachstum des IMW Konzerns im Geschäftsjahr 2006/2007 wurden im Berichtszeitraum die neu erworbenen Immobilienbestände in den IMW Konzern eingegliedert. Die Integration der knapp 10.000 neu hinzugekommenen Mietverhältnisse beanspruchte enorme Kapazitäten. Darum hatte die Konsolidierung der Bestände und die damit verbundene Neustrukturierung Priorität, um eine solide Basis zu schaffen, auf der der IMW Konzern zukünftig aufbauen kann.

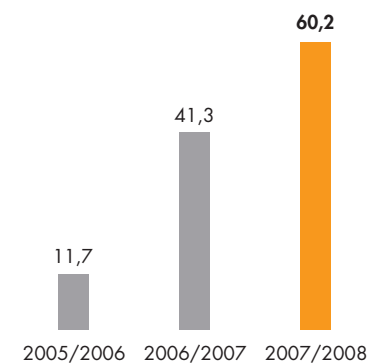
Gleichwohl zeigen alle Unternehmensdaten eine beachtliche Zunahme. Im Geschäftsjahr 2007/2008 steigerte der IMW Konzern seine Mieterlöse um 73,4 % auf 60,2 Mio. €, da die im Vorjahr erworbenen Immobilienportfolios „Austerlitz“, „Falcon Crest“ und „Valbonne“ nunmehr volle zwölf Monate zur Unternehmensentwicklung beitragen.

Dies gilt im besonderen Maße für das „Valbonne“-Portfolio, das zu Beginn des Jahres 2007 erworben wurde und auf das nahezu die Hälfte der Mieteinnahmen entfällt.

Während des Berichtsjahres verfügte der Konzern über eine gesamte vermietbare Fläche von über 964.000 m² mit jährlichen Mieterlösen von rund 60 Mio. € (netto, kalt). Die konzerneigenen Mieteinheiten sind auf 14.400 gestiegen, wovon rund 80 % auf den Standort Berlin entfallen. Der Leerstand über das gesamte Portfolio liegt bei ca. 7 %. Etwa 84 % der Mieteinnahmen entfallen auf Wohnungsmieten.

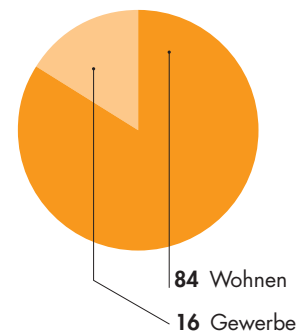
MIETERLÖSE

in Mio. €



MIETEINNAHMEN NACH ANTEILEN AN WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN

in %



Die erworbenen Immobilien wurden in spezielle Gesellschaften eingebracht (sog. SPVs). Dabei handelt es sich um reine Objektgesellschaften. Wir steuern diese Gesellschaften über wertorientierte Ergebnisse, die monatlich ermittelt werden. Auf der Ebene der Immobilienportfolios wird jeweils das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen gebildet (EBITDA). Als Vergleichsmaßstab für die einzelnen Portfolios dient die EBITDA-Marge (EBITDA in Relation zu Mieterlösen), wobei insbesondere die Entwicklung im Zeitablauf und der Abgleich mit den Planwerten beachtet werden. Die Zielgröße dabei ist 75 %. Daneben gibt es weitere Kennzahlen (z. B. MEQ = Mieterlösquotient, Leerstand, Zahl der Neuvermietungen), die laufend ermittelt und verfolgt werden.

Für die operativen Gesellschaften wird auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern abgestellt. Die Unternehmensentwicklung wird ebenfalls an dieser Kennzahl gemessen.

Diese Parameter dienen uns auch als Entscheidungshilfen für den Kauf von Immobilien. Die Portfolios müssen einen stabilen Cashflow generieren, der den Zins- und Tilgungsdienst sicherstellt. Als Renditemaßstab gilt die Rendite, die ein Anleger bei Kapitalanlagen mit vergleichbarem Risiko erzielen kann.

Daneben arbeitete die Gesellschaft mit großem Einsatz an Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Diese Arbeiten wurden bereits im Geschäftsjahr 2006/2007 begonnen. Durch die einsetzende Krise auf den Finanzmärkten erfolgte im Juli 2007 ein Wechsel des begleitenden Kreditinstituts. Dies führte zu grundlegenden Änderungen der erarbeiteten Unterlagen. Da sich in den Folgemonaten die Bedingungen am Kapitalmarkt speziell für Immobilienunternehmen dramatisch verschlechterten, entschied der Vorstand, die ursprünglich für Mitte November 2007 anvisierte Kapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien abzusagen. Um aber die für die geplante Kapitalerhöhung bereits erstellten Unterlagen und Vorarbeiten nicht völlig wertlos werden zu lassen, wurde ein Börsenprospekt erstellt, um die durch Sachkapitalerhöhungen im Jahr 2006 und 2007 ausgegebenen 10.200.000 Aktien zum Handel an der Börse zuzulassen. Der Börsenzulassungsprospekt wurde am 6. Februar 2008 von der BaFin gebilligt, die Aktien am 8. Februar 2008 in den Handel aufgenommen.

3. ERTRAGSLAGE

Die nachstehende Darstellung der Ertragslage für die beiden letzten Geschäftsjahre gestattet einen Einblick in die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2007/2008:

in T€	2007/2008	2006/2007	Veränd.
Erlöse aus der Vermietung von Immobilien	60.175	34.693	25.482
Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	23.992	10.936	13.056
Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-25.517	-11.324	-14.193
Grundstücksbetriebskosten	-12.135	-5.196	-6.939
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	637	1.462	-825
Personalaufwand	-4.539	-3.242	-1.297
Abschreibungen	-5.459	-125	-5.334
Sonstige betriebliche Erträge	3.779	1.178	2.601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.388	-6.051	-8.337
Betriebsergebnis	26.545	22.331	4.214
Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	50.093	40.294	9.799
Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-29.639	-448	-29.191
Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	18	3	15
Zinserträge	784	1.021	-237
Zinsaufwendungen	-35.741	-22.836	-12.905
Ergebnis aus der Veränderung der Fair Values von Finanzderivaten	-1.734	1.182	-2.916
Ertragsteuern	22.924	-10.906	33.830
Konzernergebnis	33.250	30.641	2.609

Der Konzernabschluss wird gemäß den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS erstellt. Dabei wird erstmals ein gesonderter Ausweis der Erlöse und Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten vorgenommen.

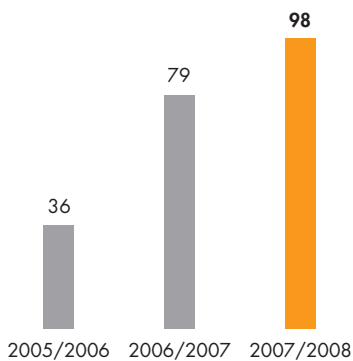
Die Mieterlöse im Konzern betragen im Berichtszeitraum 60,2 Mio. € (Vorjahr: 34,7 Mio. €) und beinhalten auch Erlöse aus Mietgarantien in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 0 €).

Die Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf 24,0 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €). Dem stehen Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten in Höhe von 25,5 Mio. € (Vorjahr: 11,3 Mio. €) gegenüber. Die Grundstücksbetriebskosten (nicht weiterbelastbare Betriebskosten der Immobilie) betragen 12,1 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €).

Die Steigerung der Mieterlöse wie auch der Betriebs- und Grundstücksbetriebskosten beruht vor allem darauf, dass – wie bereits erwähnt – die Portfolios „Austerlitz“, „Falcon Crest“ und insbesondere „Valbonne“ ganzjährig zum Unternehmensergebnis beigetragen haben.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) erzielt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Einzelimmobilien wie Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen, die zum „Valbonne“-Portfolio gehören und für den Abverkauf vorgesehen sind. Im Vorjahr hatte vor allem der Verkauf des ALC-Gebäudes in Hannover-Langenhagen diese Position maßgeblich bestimmt.

MITARBEITER/-INNEN IM JAHRESDURCHSCHNITT



Die Personalkosten in der IMW Gruppe sind im Berichtsjahr auf 4,5 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) gestiegen. In diesem Anstieg spiegelt sich zum Teil der notwendige Ausbau der Personalkapazitäten für die Verwaltung und Betreuung des wachsenden Immobilienbestandes wider. Im Konzern sind im Berichtszeitraum durchschnittlich 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Im Vorjahreszeitraum lag diese Zahl bei 69 Personen. Zum Stichtag 31. März 2008 sind 98 Beschäftigte inklusive Vorstand und Auszubildender für den IMW Konzern tätig (Vorjahr: 79).

Unsere Unternehmensgruppe hat die erheblichen Aufgaben der Integration der einzelnen Portfolios sowie die Erstellung des Börsenprospektes mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Personen realisieren können. Dies war nur möglich, weil sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit hohem Engagement und großer Leistungsbereitschaft für die Zielerreichung eingesetzt haben.

Die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2007/2008 sind auf 5,5 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) gestiegen. Die Ursache hierfür sind eine außerordentliche Berichtigung der erworbenen Firmenwerte von ca. 5,3 Mio. € (Vorjahr: 0 €) sowie Abschreibungen auf Sachanlagen von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge weisen einen Betrag von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) aus.

Umfangreiche Aktivitäten im Zuge der Prüfung beabsichtigter An- und Verkäufe von Portfolios bzw. einzelner Immobilien wie auch im Zuge der Erstellung eines Börsenprospektes und der mit der Bilanzierung nach IAS 40 einhergehenden umfassenden Bewertung der Immobilienbestände durch Sachverständige haben die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stark ansteigen lassen. Im Berichtszeitraum betragen diese 14,4 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €) und umfassen im Wesentlichen Beratungskosten von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €), Kosten für die Erstellung des Börsenprospektes einschließlich Gebühren in Höhe von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), Kosten für weitere Bewertungen von Immobilien in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €), für Prüfungsleistungen der Jahresabschlüsse in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €), Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen in Höhe von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) sowie weitere Positionen.

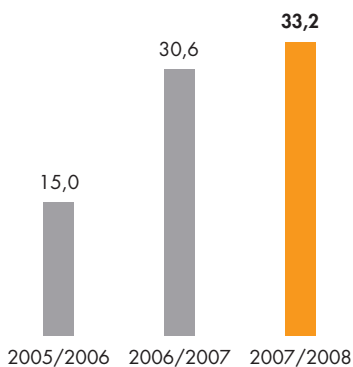
Gemäß IAS 40 wird der Wert der Immobilienbestände zu jedem Bilanzstichtag neu eingeschätzt. Werterhöhungen werden als positive nicht realisierte Ergebnisbeiträge ausgewiesen; Wertminderungen als nicht realisierte Verluste. Die Bewertungsanalyse der Bestände des IMW Konzerns wurde zum 31. März 2008 von der CB Richard Ellis GmbH durchgeführt. Es zeigen sich erhebliche Verschiebungen innerhalb der jeweiligen Portfolios, die hervorgerufen werden durch die allgemeine Wertentwicklung bei Immobilien, standortspezifische Veränderungen wie auch durchgeführte Investitionsmaßnahmen. Die Wertzuwächse belaufen sich auf 50,1 Mio. € (Vorjahr: 40,3 Mio. €), die Wertminderungen auf 29,6 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Saldiert ergab sich ein Zuwachs von 20,5 Mio. € (Vorjahr: 39,8 Mio. €).

Die Zinserträge im Berichtszeitraum liegen bei 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €). Liquide Mittel werden zu Tagesgeldzinsen bei Kreditinstituten angelegt. Bei den Ergebnissen aus der Veränderung der Fair Values von Finanzderivaten ist im Berichtsjahr ein Verlust von 1,7 Mio. € auszuweisen, im Vorjahr konnte ein Ertrag von 1,2 Mio. € erzielt werden. Dieses Resultat beruht auf der angenommenen zukünftigen Zinsentwicklung, denn um das Zinsrisiko aus den langfristigen Finanzverbindlichkeiten einzugrenzen, wurden entsprechende Zinsswaps und Caps abgeschlossen.

Die Zinsaufwendungen sind auf 35,7 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) gestiegen. Dies beruht zum Teil auf der ganzjährigen Einbeziehung der im Jahr zuvor erworbenen Portfolios. Weitere 3,0 Mio. € beruhen auf der Verzinsung der Kaufpreisverbindlichkeit von 110,1 Mio. € mit 6 % p. a., die durch die verzögerte Eintragung der Sachkapitalerhöhung des Portfolios „Valbonne“ in das Handelsregister entstanden sind. Durch Anfechtungsklagen, die von Kleinaktionären gegen Hauptversammlungsbeschlüsse eingelegt wurden, konnte die Sachkapitalerhöhung erst im September 2007 eingetragen und die Aktien ausgegeben werden.

KONZERNERGEBNIS

in Mio. €



Im Zuge der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 15 % ab dem 1. Januar 2008 waren die gebildeten latenten Steuern anzupassen. Dies führt zu einer Steuerentlastung von über 30 Mio. €, so dass sich bei den Ertragsteuern im Berichtsjahr eine Entlastung von 22,9 Mio. € ergeben hat. Im Vorjahr war ein Steueraufwand von 10,9 Mio. € auszuweisen.

Das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2007/2008 von 33,2 Mio. € übertrifft um 2,6 Mio. € das bereits gute Ergebnis des Vorjahres von 30,6 Mio. €. Zu diesem Resultat haben die im Rahmen von IFRS vorzunehmende Bewertung der Fair Values bei den Immobilien (Saldo 20,5 Mio. €) sowie die Anpassungen der latenten Steuern (28,4 Mio. €) aufgrund der Steuersatzänderung beigetragen. Vor allem die zweite Position hat Einmalcharakter.

Auf der anderen Seite wurde die Ertragslage des Konzerns durch folgende wesentliche Einmalaufwendungen belastet: Die Einmalaufwendungen betreffen den Zinsaufwand von 3,0 Mio. €, der durch die Verzögerung bei der Sachkapitalerhöhung entstanden ist, Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenprospektes (ca. 3,2 Mio. €) angefallen sind, sowie Wertminderungen auf den Firmenwert in Höhe von 5,3 Mio. €.

4. FINANZLAGE

Hinsichtlich der Finanzlage im Berichtsjahr wird auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzern beträgt 4,6 Mio. € (Vorjahr: 10,6 Mio. €), der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt bei -14,3 Mio. € (Vorjahr: -115,8 Mio. €) und der aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 11,0 Mio. € (Vorjahr: 111,3 Mio. €).

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit ist um 6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dies ist unter anderem auf die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenprospektes in Höhe von 3,2 Mio. € zurückzuführen.

Für die Anschaffung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten wurden 0,4 Mio. € eingesetzt. In die Sanierung von Immobilien wurden 15,2 Mio. € investiert.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen geprägt durch die Umfinanzierung eines Darlehens bei der Valbonne Real Estate 7 B.V., planmäßige Tilgungen bei den bestehenden Darlehen sowie Kreditaufnahmen für die vorgenommenen Investitionen.

Die liquiden Mittel des IMW Konzerns betragen zum Stichtag 13,7 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €). Sobald die Verhältnisse auf den Kapitalmärkten es wirtschaftlich zweckmäßig erscheinen lassen, soll die Eigenkapitalbasis durch verschiedene Kapitalmaßnahmen verbessert werden. Hierzu hat die außerordentliche Hauptversammlung am 22. Mai 2008 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von bis zu 100 Mio. € auszugeben.

Die Steuerung der Finanzierung erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung gemäß den von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam verabschiedeten Richtlinien. Dabei erfolgt die Darlehensgewährung für den Erwerb von Immobilien meist auf Non-Recourse-Basis, um Haftungsrisiken für die IMW Immobilien AG zu minimieren. Um Zinserhöhungsrisiken zu begegnen, wurden bei langfristigen Darlehen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte eingegangen. Durch Cashpools werden die Zahlungsvorgänge optimiert. Neben dem Ziel der Verbesserung der Effizienz ermöglicht das übergreifende Finanzmanagement auch die Sicherung der Liquidität, über deren Entwicklung regelmäßig informiert wird.

Der Erwerb großer Immobilienportfolios über die Ausgabe von Aktien ist aus der Sicht des Vorstands sehr sinnvoll. Auf diese Weise können Transaktionen in zeitlicher Hinsicht schneller abgeschlossen werden. Die Kosten dieser Vorgehensweise sind deutlich niedriger als im Rahmen von Barkapitalerhöhungen. Schließlich wird die Liquidität geschont, das Kreditrating verbessert und neue Aktionärsgruppen hinzugewonnen.

5. VERMÖGENSLAGE

Die nachfolgende Übersicht zeigt die gegenüber dem Vorjahr eingetretenen Veränderungen im Vermögensaufbau:

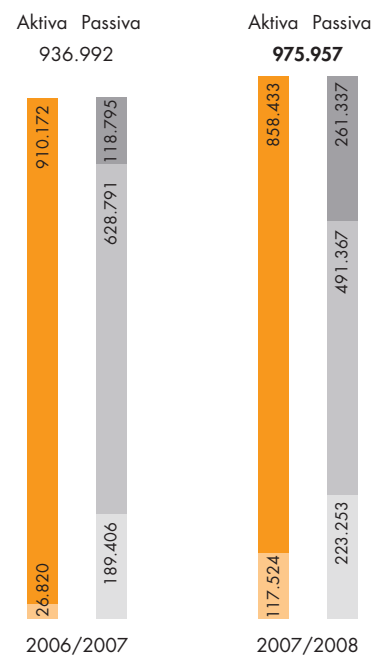
in T€	2007/2008	2006/2007	Veränd.
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	842.607	886.809	-44.202
Sachanlagen	737	570	167
At equity bewertete Beteiligungen	3	81	-78
Immaterielle Vermögenswerte einschließlich Firmenwerten	6.709	11.919	-5.210
Latente Steuerforderungen	3	0	3
Derivative Finanzinstrumente	8.079	10.793	-2.714
Sonstige langfristige Vermögenswerte	295	0	295
	858.433	910.172	-51.739
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	4.979	7.440	-2.461
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.433	2.682	1.751
Ertragsteuerforderungen	523	643	-120
Derivative Finanzinstrumente	98	0	98
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.749	8.461	5.288
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.497	7.105	6.392
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.275	489	786
	38.554	26.820	11.734
Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	78.970	0	78.970
	117.524	26.820	90.704
Summe Vermögensgegenstände	975.957	936.992	38.965

Die Bilanzsumme des IMW Konzerns zum 31. März 2008 ist auf 976,0 Mio. € (Vorjahr: 937,0 Mio. €) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Zunahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. der zur Veräußerung bestimmten Immobilien auf 921,6 Mio. € (Vorjahr: 886,8 Mio. €) sowie auf den Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte auf 13,5 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) zurückzuführen.

Durch die gemäß IAS 40 vorgenommene Bewertung unseres Immobilienbestandes ergab sich ein Wertzuwachs von 20,5 Mio. € (Vorjahr: 39,8 Mio. €). Daneben fanden Investitionen in Höhe von 15,4 Mio. € in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien statt.

in T€	2007/2008	2006/2007	Veränd.
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	15.200	8.200	7.000
Kapitalrücklage	152.916	49.418	103.498
Rücklage für Marktbewertung	4.271	5.075	-804
Konzernbilanzgewinn	76.107	45.645	30.462
	248.494	108.338	140.156
Anteile anderer Gesellschafter	12.843	10.457	2.386
	261.337	118.795	142.542
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	442.040	555.943	-113.903
Latente Steuerverbindlichkeiten	48.289	72.848	-24.559
Derivative Finanzinstrumente	1.038	0	1.038
	491.367	628.791	-137.424
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	115.889	11.824	104.065
Rückstellungen	1.067	180	887
Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.285	8.835	450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.805	6.847	3.958
Sonstige Verbindlichkeiten	19.938	161.720	-141.782
	156.984	189.406	-32.422
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	66.269	0	66.269
	223.253	189.406	33.847
Gesamtes Eigen- und Fremdkapital	975.957	936.992	38.965

BILANZSTRUKTUR in T€



- Langfristige Vermögenswerte
- Kurzfristige Vermögenswerte
- Eigenkapital
- Langfristiges Fremdkapital
- Kurzfristiges Fremdkapital

Die immateriellen Vermögenswerte einschließlich Firmenwert sind von 11,9 Mio. € auf 6,7 Mio. € gesunken. Der bei der Übernahme des Portfolios „PRIMA“ im Jahr 2005 gebildete Firmenwert in Höhe von 11,2 Mio. € wurde im Berichtszeitraum um 4,5 Mio. € abgeschrieben. Der bei der Übernahme des Portfolios „Valbonne“ im Jahr 2007 gebildete Goodwill von 0,7 Mio. € wurde vollständig abgeschrieben.

Die langfristigen Finanzderivate sind aufgrund der Zinsentwicklung auf 8,1 Mio. € (Vorjahr: 10,8 Mio. €) zurückgegangen.

Die Bilanzposition Vorratsimmobilien reduzierte sich auf 5,0 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €). Die Reduktion beruht zum einen auf dem Abverkauf von Immobilien, wobei ein Ergebnis aus der Veräußerung von 0,5 Mio. € erzielt wurde. Zum anderen wurden beim Bestand Wertminderungen auf Basis zu erwartender Verkaufspreise von 0,6 Mio. € vorgenommen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich auf 4,4 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) erhöht.

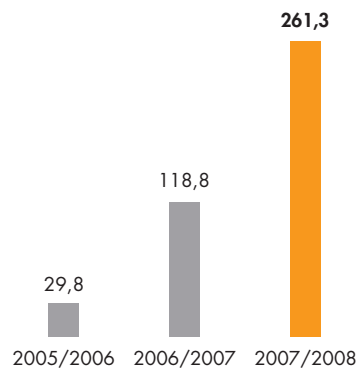
Die liquiden Mittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente betragen zum 31. März 2008 13,7 Mio. € und liegen über dem Vergleichswert des Vorjahres von 8,5 Mio. €. Die Entwicklung dieser Position ist aus der Kapitalflussrechnung ersichtlich.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte haben sich ebenfalls deutlich auf 13,5 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) erhöht, was überwiegend auf Forderungen aus Sanierungskosten-garantien von 3,2 Mio. € und Forderungen aus der Umfinanzierung von Darlehen von 2,6 Mio. € zurückzuführen ist.

Erstmals haben wir eine Bilanzposition „Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden“ aufgenommen. In dieser Position sind die Fair Values derjenigen Immobilien zusammengefasst, die wir kurzfristig veräußern wollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um gewerblich genutzte Immobilien. Der Wertansatz beträgt 79,0 Mio. € (Vorjahr: 0 €).

KONZERNEIGENKAPITAL

in Mio. €



Das Konzerneigenkapital hat sich vor allem durch die bereits erwähnte Sachkapitalerhöhung auf 261,3 Mio. € (Vorjahr: 118,8 Mio. €) erhöht. Neben dem Anstieg des gezeichneten Kapitals auf 15,2 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €) zeigt sich dies insbesondere bei der Kapitalrücklage, die zum Bilanzstichtag 152,9 Mio. € (Vorjahr: 49,4 Mio. €) beträgt. Durch die Ausgabe von 7,0 Mio. Aktien zu einem Preis von 15,73 € je Aktie konnten über 103,1 Mio. € der Kapitalrücklage zugeführt werden.

Die Rücklage für Marktbewertung ging durch die Reduktion der Werte der Finanzderivate um 0,8 Mio. € auf 4,3 Mio. € zurück.

Durch die Verbesserung des Konzernergebnisses sind die angesammelten Ergebnisse auf 76,1 Mio. € (Vorjahr: 45,6 Mio. €) gestiegen. Parallel legt der Anteil anderer Gesellschafter auf 12,8 Mio. € (Vorjahr: 10,5 Mio. €) zu.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen im Laufe eines Jahres einige Refinanzierungen an. Außerdem sind die Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stehen, gesondert auszuweisen. Im Zuge dieser Bilanzierungsvorschriften sind zum Bilanzstichtag die langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 442,0 Mio. € (Vorjahr: 555,9 Mio. €) auszuweisen, die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind auf 115,9 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €) gestiegen und die Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stehen, belaufen sich auf 66,3 Mio. €.

Die latenten Steuerverbindlichkeiten haben sich durch die Anpassung an die geänderten Körperschaftsteuersätze auf 48,4 Mio. € (Vorjahr: 72,8 Mio. €) zurückgebildet.

Die Rückstellungen haben sich auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) erhöht.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten sind auf 9,3 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €) gestiegen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind auf 10,8 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €) angewachsen.

Erstmals musste – bedingt durch die Zinsentwicklung – bei einigen Swaps eine Verbindlichkeit aus Finanzderivaten von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0 €) ausgewiesen werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten wurden insbesondere durch die Umbuchung der Kaufpreisverbindlichkeit aus der Sachkapitalerhöhung „Valbonne“ erheblich reduziert. Zum Bilanzstichtag betragen diese nun 19,9 Mio. € (Vorjahr: 161,7 Mio. €). In dieser Summe sind überwiegend Verbindlichkeiten aus der Umfinanzierung von Darlehen und sonstigen Grundstücksfinanzierungen von 8,3 Mio. € (Vorjahr: 42,2 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen von 3,4 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszinsen von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) enthalten.

6. NACHTRAGSBERICHT

Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2008 wurde beschlossen:

1. die bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen und zum Ausschluss des Bezugsrechts (Beschluss der Hauptversammlung vom 26. November 2007) aufzuheben und durch eine neue Ermächtigung zu ersetzen.

Die ordentliche Hauptversammlung der IMW Immobilien AG hatte am 26. November 2007 unter Tagesordnungspunkt 11 die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen und zur Gewährung von Options- bzw. Wandlungsrechten für auf den Namen lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 1.520.000 € durch Ausgabe von bis zu 1.520.000 auf den Namen lautenden Stückaktien nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen nebst der Schaffung eines entsprechenden bedingten Kapitals in Höhe von 1.520.000 € beschlossen.

Diese Ermächtigung wurde bislang nicht ausgenutzt, daher soll eine neue Ermächtigung geschaffen werden, die der Gesellschaft in größerem Umfang als bisher die Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. eine entsprechende Kombination dieser Instrumente ermöglicht.

Nunmehr wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Mai 2013 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 100,0 Mio. € zu begeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 6.760.000 € nach näherer Maßgabe der Emissionsbedingungen zu gewähren.

2. das bestehende bedingte Kapital III aufzuheben und zur Bedienung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder ähnlichen Instrumenten ein entsprechendes bedingtes Kapital 2008/I zu schaffen.
3. dem Entwurf des Verschmelzungsplans vom 3. März 2008 zwischen der IMW Immobilien AG und der Straet Vastgoed N.V., Eindhoven, Niederlande, zuzustimmen.

Am 3. März 2008 hatten Vorstand und Aufsichtsrat der IMW Immobilien AG und der Vorstand der Straet Vastgoed N.V. beschlossen, die IMW Immobilien AG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme in die Rechtsform einer Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea, SE) zu überführen. Dabei soll die Straet Vastgoed auf die IMW AG verschmolzen werden, die im Zuge der Verschmelzung die Rechtsform einer SE annimmt.

Einzelne Aktionäre haben Anfechtungsklagen erhoben. Die Umsetzung wird sich voraussichtlich um einige Monate verzögern.

Am 11. Juli 2008 teilte die Gesellschaft mit, dass Herr Dr. Schulten, Vorstandsmitglied der IMW AG, zum 31. August 2008 aus dem Unternehmen ausscheiden wird.

Am 15. Juli 2008 wurde ein Beteiligungskaufvertrag über die restlichen Geschäftsanteile (10 %) an der Aircargo Logistics Center Langenhagen Grundstücksverwaltungs GmbH geschlossen, der noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats steht.

7. RISIKOBERICHT

Der Vorstand einer börsennotierten Aktiengesellschaft ist gemäß § 91 AktG verpflichtet, ein Risikomanagementsystem zu installieren und ständig der laufenden Entwicklung anzupassen.

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Unter Risiko wird allgemein die Möglichkeit ungünstiger zukünftiger Entwicklungen verstanden, durch die das tatsächliche Resultat einer unternehmerischen Aktivität von dem erwarteten Ergebnis abweicht. Normale Risiken beinhalten Schadensgefahren, bei denen das Vermögen unmittelbar gemindert wird. Das spekulative Risiko umfasst dagegen diejenigen Ereignisse, die sich durch unternehmerisches Handeln vermögensmindernd oder vermögensmehrend (Chancen) auswirken.

Unternehmerische Risiken können nicht vermieden werden, sie sollen allerdings frühzeitig erkannt und überwacht werden. Art und Umfang des Risikomanagements definieren sich dabei durch die Größe und Komplexität des Unternehmens sowie durch die branchenspezifischen Risikopotenziale, denen unsere Gesellschaft ausgesetzt ist.

Im Jahr 2004 wurde ein Risikomanagementhandbuch erarbeitet und darin die Ziele und Methoden festgelegt. In den Folgejahren wurde dieses Handbuch ständig auf die jeweiligen Erfordernisse ausgerichtet. Risikorelevante Kennzahlen werden laufend überprüft und die Grenz- bzw. Schwellenwerte für die geänderten Unternehmensbedingungen neu definiert. Darüber hinaus wird ständig die Liste der Einzelrisiken analysiert und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Insbesondere im Geschäftsjahr 2006/2007 erfuhren die Kennzahlensysteme eine kontinuierliche Ausweitung und werden zukünftig noch detaillierter ausgebaut. Für die Integration des Portfolios „Valbonne“ wurde eine Beratungsgesellschaft damit beauftragt, ein geeignetes Reportingsystem zu erarbeiten.

Im Zuge der Erstellung des Börsenprospektes wurde die Risikosituation der IMW Immobilien AG erneut umfassend analysiert. Dabei wurde zwischen markt- und branchenspezifischen Risiken, Risiken der Geschäftstätigkeit, solchen aus rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen und sonstigen spezifischen Risiken unterschieden.

Markt- und branchenspezifische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der IMW Gruppe konzentriert sich neben den Bereichen Portfolio-, Asset- und Property-Management auf den Erwerb und die anschließende Vermietung von Immobilien resp. Immobilienportfolios. Das Geschäftsmodell hängt daher von der Möglichkeit ab, geeignete Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial zu erwerben. Somit kommt es auf die bauliche Substanz, die Entwicklungsfähigkeit und weitere wertbeeinflussende Faktoren wie z. B. erzielbare Mieterlöse, Lage und Standortqualität sowie Bonität des Mieters an.

Weiterhin gibt es eine Reihe von der IMW Gruppe nicht beeinflussbarer vorherrschender Marktbedingungen (Wirtschaftswachstum, Inflation, Zinsniveau). Diese nehmen erheblichen Einfluss auf Erwerbsmöglichkeiten, -zeitpunkte und erzielbare Preise. Dies ist deshalb von Bedeutung, da attraktive Renditen meist nur bei antizyklischem Investitionsverhalten erzielbar sind.

Hinzu kommt der verstärkte Wettbewerb durch in- und ausländische Investoren, der vor allem das Preisniveau für Immobilien beeinflusst. Dies ist für die Verkäuferseite sicherlich von Vorteil, jedoch eher ungünstig einzuschätzen, wenn ein Portfolio aufzubauen ist.

Die IMW AG benötigt umfangreiche finanzielle Mittel, die sie für den Erwerb von Immobilien verwendet. Mit steigendem Zinsniveau erhöhen sich die Finanzierungskosten. Dagegen lassen sich die Mieteinnahmen nicht in gleicher Weise steigern. Zur Reduzierung des Zinssteigerungsrisikos werden laufzeitkongruente Sicherungsmechanismen wie Swaps oder Caps abgeschlossen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Sicherungsinstrumente nur teilweise greifen und die Verlängerung bzw. der Neuabschluss auslaufender Finanzierungen zu deutlich ungünstigeren Konditionen erfolgen müssen. Dazu verweisen wir auch auf unsere Ausführungen unter Punkt 8 Prognosebericht.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag ermittelt. Der Wert dieses Immobilienbestandes hängt wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarktes, dem Wettbewerb zwischen den Investoren, den Finanzierungsbedingungen, der konjunkturellen Lage und der demographischen Entwicklung ab. Darüber hinaus kann sich auch die Änderung der Sozialstruktur eines Stadtviertels unvorteilhaft auswirken.

Als Bestandhalter von Wohnimmobilien müssen wir die demographische Entwicklung, die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und die Änderungen des Wohnverhaltens der Mieter beobachten. Wir versuchen alle diese Faktoren bei dem Erwerb von Immobilien einzubeziehen.

Risiken der Geschäftstätigkeit

Häufig sind Immobilien haltende Gesellschaften verpflichtet, neben Zins- und Tilgungsleistungen weitere Verpflichtungen einzugehen. Beispielsweise sollen der Wert der beliehenen Immobilien und die Darlehensvaluta in einem bestimmten Verhältnis (LTV) zueinander stehen. Sobald derartige Kennzahlen nicht eingehalten werden, eröffnen die Kreditverträge den Kreditgebern die Möglichkeit zu Anpassungen oder zur Kündigung der gewährten Darlehen. Wir verweisen dazu auch auf Punkt 8 Prognosebericht. Deshalb bedarf es eines umfassenden Systems, um die entsprechenden Kriterien aufzubereiten und deren Entwicklung in naher und ferner Zukunft aufzuzeigen, um gegebenenfalls reagieren zu können. Diese Maßnahmen können sich auf die Erhöhung der Mieteinnahmen oder die Reduzierung des Leerstandes erstrecken, aber auch der Wert der Immobilien ist von großer Bedeutung, der durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beeinflusst werden kann.

Für die angestrebte Wertschöpfung ist die effiziente Verwaltung des Immobilienbestandes ein entscheidender Faktor. Unter Beachtung mietrechtlicher Beschränkungen kommt der Verringerung des Leerstandes und der Steigerung der Mieteinnahmen eine große Bedeutung zu. Dabei müssen marktgerechte Wohnungen, Marketing- und Werbemaßnahmen sowie ein auf Mietinteressenten zugeschnittenes Angebot eine ausreichende Nachfrage erzeugen. Bestehende Mietverhältnisse müssen gepflegt und die Mieterbindung verstärkt werden.

Die Flächen des IMW Konzerns sind zu über 80 % an Wohnungsmieter vermietet. Dabei ist bereits eine erhebliche Risikostreuung gegeben, da der einzelne Mietvertrag – gemessen am Gesamtvolumen – nur einen geringen Anteil hat. Der Zahlungsausfall einzelner Mieter wirkt sich somit nicht gravierend auf das Gesamtergebnis aus.

Durch aufwendige und sachgerechte Investitions- und Sanierungsmaßnahmen befinden sich unsere Wohnungsbestände überwiegend in einem guten Zustand, so dass hohe Mietausfälle in Folge von Leerstand weitgehend ausgeschlossen werden können. Auch zukünftig müssen entsprechende Mittel für Modernisierung und Standardverbesserung bereitstehen, um den steigenden Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden.

In einer eigenen Vermietungsgesellschaft werden alle Maßnahmen koordiniert, die dazu beitragen sollen, leerstehende Wohnungen zügig wieder zu vermieten. Dabei setzen die Maßnahmen sehr früh ein; in aller Regel werden bereits bei dem Erhalt der Kündigung entsprechende Vermietungsaktivitäten gestartet.

Dies gilt im gleichen Maße für den Bereich der gewerblichen Mieter. Hinzu kommt, dass durch ein konsequentes Forderungsmanagement ungünstige Entwicklungen frühzeitig erfasst und Reaktionsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Erwerb von Immobilien

Naturgemäß besteht für den Geschäftsbetrieb der IMW AG bzw. ihrer Tochtergesellschaften ein wesentliches Risiko im Erwerb neuer Immobilien. Diese können sich durch den Standort, spezifische Objekteigenschaften sowie technische und wirtschaftliche Risiken ergeben.

Standortrisiken können sich aus der Nähe zu Gefährdungspotenzialen, Auflagen der Bebauungspläne und verkehrstechnischen Erschließungen ergeben. Spezifische Objekteigenschaften können aus der Baugenehmigung, der vorhandenen Bausubstanz oder Ausstattung abgeleitet werden. Aber auch der aktuelle Vermietungsstand, die Mieterstruktur und -fluktuation, Miethöhe etc. sind wichtige Parameter.

Mithilfe von Checklisten, Expertisen und Cashflow-Analysen werden mögliche Risikoquellen aufgespürt und bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Zudem werden professionelle Berater, Sachverständige und Immobilienspezialisten beauftragt, die jeweiligen Bestände sorgfältig zu untersuchen. Ohne entsprechende Analysen wird kein Erwerb getätigt.

Nachdem alle Fakten zusammengetragen wurden, erfolgt eine wirtschaftliche Analyse. Diese ermittelt aus erwarteten Mieteinnahmen und Nebenkosten, Investitionsbedarf sowie Zins- und Tilgungsleistungen eine monatliche/jährliche Cashflow-Darstellung. Diese führt zu einem Renditewert, der unseren Ertragskennziffervorstellungen entsprechen muss, damit es zu einem Erwerb kommt.

Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, insbesondere der mietrechtlichen, steuerrechtlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. Diese bewirken häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer. So können sich durch die steuerrechtliche Behandlung von Wohneigentum oder die Einführung von Zinsschranken und die Neuregelung der gewerbesteuerrechtlichen Hinzurechnungstatbestände negative Auswirkungen ergeben.

Bei den eingesetzten Mietverträgen und der Verwaltung der Mietverhältnisse sehen wir nur ein geringes Risikopotenzial, da wir unsere Formulierungen und Vertragsinhalte an einer langjährigen, gefestigten Rechtsprechung ausgerichtet haben. Die Überprüfung der Vereinbarungen obliegt den mit der Verwaltung der Bestände beauftragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in regelmäßigen Abständen entsprechend geschult werden.

Insbesondere die steuerlichen Risiken aus der Gesellschafterfremdfinanzierung, die eine Reduktion der Abzugsfähigkeit von Darlehenszinsen mit sich bringt, bereiten Immobilienunternehmen erhebliches Kopfzerbrechen. Dies gilt auch für die Einführung der Zinsschranke nach § 4 h EStG. Danach ist ein negativer Saldo aus Zinserträgen und -aufwendungen steuerlich nur in Höhe von bis zu 30 % des Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen abziehbar. Da die Voraussetzungen pro Betrieb geprüft werden, werden wir durch die Aufteilung der Portfolios auf insgesamt 40 Immobilien haltende Gesellschaften davon nicht so stark betroffen sein.

Weitere Risiken können sich aus der Verletzung von behördlichen Auflagen, der Nichterfüllung der Anforderungen für öffentliche Fördermittel, der Verletzung von Bestimmungen zum Schutz von Kundendaten oder Daten von Geschäftspartnern ergeben.

Allgemeine Risiken

Die IMW Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke und Gebäude mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Substanzen belastet sein können und dass deren Beseitigung erhebliche Kosten verursachen kann. Auch wertbeeinflussende Auswirkungen oder immaterielle Schäden können entstehen. Signifikante Umweltrisiken in den bestehenden Portfolios konnten im Rahmen der zahlreichen Untersuchungen und Begutachtungen nicht festgestellt werden. Durch entsprechende technische Gutachten sowie vertragliche Regelungen beim Ankauf von Immobilien werden Risiken aus diesem Bereich so weit wie möglich vermieden. Anzeichen von bislang unbekanntem Risiken haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

Der Erfolg der IMW Gruppe hängt wesentlich von dem Einsatz und dem Wissen ihrer Mitarbeiter und Führungskräfte ab. Sollten einige Mitarbeiter ausscheiden, so hätte dies einen entsprechenden Know-how-Verlust sowie den Verlust von Kontakten und Beziehungen zur Folge. Durch intensive Weiterbildung, durch attraktive Arbeitsplatzgestaltungen sowie ein Aktienoptionsprogramm versucht die Gruppe, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden.

Die klassischen Risiken, die in Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien bestehen, werden in angemessenem Umfang durch entsprechende Versicherungen (z. B. Feuer, Wasser, Sturm, Haftpflicht, Umweltgefahren) abgedeckt. Weiterhin wurden eine D+O-Versicherung und Betriebshaftpflichtversicherungen abgeschlossen, so dass der Versicherungsschutz als ausreichend angesehen werden kann. Wir haben unsere gesamte Versicherungsstruktur einer umfassenden Revision unterzogen.

8. PROGNOSEBERICHT

Gegenwärtig nutzen internationale Investoren – vor allem aus Skandinavien – die aktuelle Marktsituation, um in Deutschland Immobilien zu erwerben. Nach deren Einschätzung sind die Immobilienmieten und -preise immer noch auf einem attraktiven Niveau. Allerdings waren bereits deutliche Kaufpreissteigerungen festzustellen. Das Angebot von Immobilien ist nach wie vor groß. Insbesondere wird erwartet, dass auch zukünftig verstärkt Immobilienpakete aus dem öffentlichen Sektor angeboten werden.

Allerdings hat die sog. Subprime-Krise in den vergangenen Monaten wegen der damit verbundenen begrenzten Verfügbarkeit von Fremdkapitalmitteln das Transaktionsgeschehen nahezu zum Erliegen gebracht. In jüngster Zeit sind erste Anzeichen einer zurückhaltenden Bereitschaft von Kreditinstituten zu erkennen, dem Immobilienmarkt wieder Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Dies betrifft derzeit auch die Finanzierung des Teilportfolios, welches zum 15. Juli 2008 mit einem Teilbetrag von 34,125 Mio. € zur Prolongation aussteht. Derzeit stehen wir hier in aussichtsreichen Verhandlungen mit den Kreditgebern, die Tranche zu prolongieren, und gehen davon aus, dass eine jeweils hälftige Rückführung und Prolongation des Darlehens bis zum Jahresende durchgeführt wird.

Im Bereich des Teilportfolios „Austerlitz“ sind die mit der finanzierenden Bank vereinbarten Covenants aus dem Kreditvertrag der IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin, derzeit nicht voll eingehalten, so dass die Bank das grundsätzlich erst langfristig zu tilgende Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 28.618 T€ valuiert, vorfristig zurückfordern kann. Wir haben in Bezug auf das Teilportfolio „Austerlitz“ bereits Gespräche mit den Banken dahingehend aufgenommen, eine für beide Seiten gegebenenfalls durch die Stellung von Zusatzsicherheiten akzeptable Lösung zu finden. Eine Fälligstellung des Darlehens ist derzeit aufgrund der aussichtsreichen Verhandlungen sowie der erfolgversprechenden Neuvermietungen seitens der Bank nicht zu erwarten. Zudem hat die IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH die Möglichkeit, durch Rückführung eines Teils des Darlehens die Einhaltung der Covenants wiederherzustellen.

Darüber hinaus wurden bei der Valbonne Real Estate 7 B.V. und der Valbonne Real Estate 10 B.V. von der finanzierenden Bank Einwände in Bezug auf die Einhaltung der Anzeigepflichten aus den Darlehensverträgen, valutierend zum Stichtag mit 19.800 T€, geltend gemacht. Diese Einwendungen werden von uns nicht anerkannt. Wir gehen davon aus, dass die mit der Bank bezüglich des Nachweises der Erfüllung der Anzeigepflichten geführten Gespräche zu einem positiven Abschluss gebracht werden können.

Eine Haftung der IMW AG selbst aus den oben genannten Objektfinanzierungen besteht nicht. Sollten allerdings die eingeleiteten Verhandlungen mit den Banken nicht erfolgreich sein, wären die betroffenen Tochtergesellschaften ohne Unterstützung der IMW AG nicht in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies könnte die Liquiditätsslage negativ beeinflussen.

Darüber hinaus prüft der Vorstand die Möglichkeit einer Veräußerung von Immobilien, die die gewünschte Rendite nicht zeitnah erreichen oder die der regionalen Ausrichtung des Konzerns nicht entsprechen. Durch diese gezielten Desinvestments wird dem Konzern die für die renditeorientierte Weiterentwicklung des Bestandes notwendige Liquidität zur Verfügung gestellt und die Verschuldungsquote weiter gesenkt.

In diesem schwierigen Umfeld hat der IMW Konzern seine unternehmerischen Ziele nur teilweise erfolgreich umsetzen können und zunächst die Konsolidierung der erworbenen Immobilienbestände weiter vorangetrieben. Gegenwärtig werden die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit anderen Investorengruppen untersucht, die gegebenenfalls mit einer entsprechenden Kapitalbeteiligung unterlegt werden sollen. Außerdem werden die Chancen von Kapitalerhöhungsmaßnahmen analysiert, die zügig umgesetzt werden können, da mit der Erstellung des Börsenprospektes bereits erhebliche Vorarbeit geleistet wurde.

Das Ergebnis ist aufgrund der sehr schwer zu beurteilenden Entwicklung bei den Immobilienwerten, Finanzderivaten und sonstigen außergewöhnlichen Einflüssen nur grob einzuschätzen. Wir erwarten für die nächsten zwei Geschäftsjahre eine Verbesserung des operativen Ergebnisses.

9. ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die IMW Immobilien Aktiengesellschaft hat gemäß § 312 AktG über die Geschäftsbeziehungen mit den herrschenden Unternehmen oder einem mit ihnen verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht zu erstellen.

Seit dem 12. August 2003 befanden sich 94,73 % der Aktien der IMW AG in der Hand der Watermark CH AG, Zug, Schweiz, die wiederum ein Tochterunternehmen der Watermark Holdings Ltd., London, ist. An dieser hält die Warwick Square Ltd., London, eine Beteiligung von über 93 %, welche ihrerseits eine 100 %-ige Tochtergesellschaft des Warwick Square Trusts (UK) ist, einer großen Immobilienfondsgesellschaft im Streubesitz.

Durch die Kapitalerhöhungen ist der Anteil der Watermark CH AG auf etwa 44,3 % zurückgegangen.

Die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey, gewährt der IMW AG insgesamt Darlehen über 3,1 Mio. €, die bis Juni 2007 mit 6,8 % p. a. und danach mit 8,0 % p. a. verzinst werden. Diese Darlehen wurden am 31. März 2008 an die CIF 1 Asset GmbH & Co. KG abgetreten.

Darüber hinaus umfasst der Abhängigkeitsbericht auch Rechtsgeschäfte unserer Tochtergesellschaften wie z. B. der IMW Autarke Immobilien Matrix GmbH, IMW Prima GmbH, IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH sowie weiterer Tochtergesellschaften der Watermark CH AG bzw. deren verbundener Unternehmen. In diesen Bereichen fand zum Teil ein umfangreicher Leistungstransfer statt, der vorwiegend Verwaltungs- und andere Dienstleistungsaufgaben umfasste. Alle Vereinbarungen wurden zu marktüblichen Konditionen getroffen und durchgeführt.

„Der Vorstand erklärt, dass die IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin, nach den Umständen, die ihm in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die jeweiligen Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt war.“

10. BERICHTERSTATTUNG NACH § 315 ABS. 4 HGB

Gemäß dem Übernahmerichtlinie-Umsetzungsgesetz ist im Lagebericht bzw. im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2007 bis zum 31. März 2008 Folgendes zu berichten:

Das Grundkapital der IMW Immobilien Aktiengesellschaft beträgt zum 31. März 2008 15,2 Mio. € und ist eingeteilt in 15.200.000 Namensaktien (Aktien ohne Nennbetrag), so dass sich rechnerisch ein Nennwert pro Aktie von 1 € ergibt. Sämtliche Aktien sind vollständig eingezahlt.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestanden, soweit dem Vorstand der Gesellschaft bekannt ist, zum 31. März 2008 nicht.

Am Kapital ist direkt oder indirekt mit mehr als 10 % der Stimmrechte beteiligt die Watermark CH AG, Zug, Schweiz, und deren Gesellschafterin, die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey. An dieser hält die Warwick Square Ltd., St. Helier, Jersey, eine Beteiligung von über 93 %, welche ihrerseits eine 100 %-ige Tochtergesellschaft des Warwick Square Trusts, St. Helier, Jersey ist.

Weiterhin ist mit mehr als 10 % der Stimmrechte beteiligt: Herr Th. J. Moeskops, Eindhoven, Niederlande, und Herr H. P. C. M. van de Moesdijk, Eindhoven, Niederlande, sowie die swisspartners AG, Zürich, Schweiz.

Auf der Hauptversammlung vom 1. Juli 2004 wurde die Umstellung auf Namensaktien beschlossen. Darüber hinaus wurde in der neuen Satzung vorgesehen, dass zwei Aktien das Recht beinhalten, je einen Aufsichtsrat zu benennen. Eine dieser Aktien hält die Watermark CH AG, Zug, Schweiz, die zweite Aktie hält die VERMAR Verwaltungs- und Marktstudien AG, Zürich, Schweiz. Weitere Aktien mit Sonderrechten sind nicht ausgegeben worden.

Stimmbindungsvereinbarungen zwischen Arbeitnehmeraktionären sind nicht vereinbart worden. Auch andere Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und abzuberufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand ist befugt, in Höhe des genehmigten Kapitals mit Zustimmung des Aufsichtsrats 7.600.000 neue Aktien auszugeben. Auf die Erläuterungen im Anhang zum Eigenkapital wird verwiesen.

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels in Folge eines Übernahmeangebotes stehen, wurden wie folgt vereinbart:

Im Falle eines Übernahmeangebots bzw. eines Change of Control sehen die Bestimmungen des Aktienoptionsplans 2005 folgende Sonderregelung vor:

Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen festlegen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen ferner vorsehen, dass die Bezugsrechte nach Eintritt eines Change of Control auch während der Wartezeit binnen angemessener Frist einseitig von der Gesellschaft gegen Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) am letzten Börsenhandelstag vor dem Tag der Kündigung (Abgabe der Kündigungserklärung) gekündigt werden können.

Die Bestimmungen der Bezugsrechte sehen vor, dass die Bezugsberechtigten verpflichtet sind, die Bezugsrechte an den Bieter (im Sinne des WpÜG) zu übertragen, der ein freiwilliges Übernahmeangebot oder ein Pflichtangebot auf sämtliche ausstehende Aktien der Gesellschaft abgibt, sofern der für die Übertragung der Bezugsrechte angebotene Preis je Bezugsrecht mindestens der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem für den Erwerb der ausstehenden Aktien je Aktie angebotenen Preis (einschließlich etwaiger Preiserhöhungen) entspricht.

Eine Anhebung der Vorstandsgehälter im Falle eines Change of Control ist nicht vorgesehen.

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebotes wurden mit den Mitgliedern des Vorstandes oder mit Arbeitnehmern nicht getroffen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Eigenkapital im Anhang unter Ziffer III.3 verwiesen.

In einigen Darlehensverträgen, die Tochterunternehmen abgeschlossen haben, sind Regeln zu einem Change of Control enthalten. Danach bestehen Informations- und Kündigungsrechte der finanzierenden Banken, wenn es auf der Ebene der SPVs bzw. der Muttergesellschaft zu entsprechenden Änderungen auf der Gesellschafterseite kommt.

11. BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT GEMÄSS § 289 ABS. 2, NR. 5 HGB

Die Mitglieder des Vorstandes erhalten für ihre Tätigkeit ein Grundgehalt sowie Sachbezüge in Form von Überlassung von Kraftfahrzeugen und Altersvorsorgeleistungen.

Herrn Eckhard Rodemer wurde ein Darlehen in Höhe von nominal 60 T€ ab 1. Februar 2005 für einen Zeitraum von drei Jahren gewährt. Das Darlehen ist unverzinslich und wird, sofern Herr Rodemer nach zwölf Monaten noch in einem ungekündigten Dienstverhältnis bei der IMW Immobilien AG als deren Vorstandsvorsitzender steht, zu einem Drittel erlassen. Sofern dieselben Voraussetzungen nach zwei bzw. drei Jahren weiterhin vorliegen, wird ein weiteres Drittel und nach drei Jahren das letzte Drittel erlassen. Der Buchwert zum 31. März 2008 betrug 0 T€.

Daneben erhalten die Mitglieder des Vorstandes eine variable Vergütung nach Maßgabe eines vom Aufsichtsrat festzulegenden Zielkatalogs in Höhe von 25 % bis 30 % der fixen Komponente.

Außerdem wurden an Vorstandsmitglieder 440.000 Aktienoptionen ausgegeben. Hier wird auf die Erläuterungen zum Aktienoptionsplan im Anhang unter Tz. VI.1 verwiesen.

Stimmrechtsmitteilungen

Die Watermark CH AG, Zeughausgasse 9a, CH-6301 Zug, Schweiz, hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass sie am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und von 75 % der Stimmrechte an der IMW Immobilien AG unterschritten hat. Die Beteiligung der Watermark CH AG beträgt zum 31. März 2008 44,3 %.

Die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass ihre Stimmrechtsanteile an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten haben und seitdem 49,7 % betragen. Davon sind der Watermark Holdings Ltd. gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG 44,3 % von ihrer Tochtergesellschaft, Watermark CH AG, Zug, Schweiz, zuzurechnen. Weitere 5,4 % sind ihr gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG von ihrer Tochtergesellschaft OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Stresemannstr. 74, Berlin zuzurechnen.

Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Muttergesellschaft der Watermark Holdings Ltd., der Warwick Square Ltd., St. Helier, Jersey, an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten hat und seitdem 49,7 % beträgt. Davon sind der Warwick Square Ltd. gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG 49,7 % von ihrer Tochtergesellschaft Watermark Holdings Ltd. zuzurechnen.

Überdies wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Muttergesellschaft der Warwick Square Ltd., des Warwick Square Trusts, St. Helier, Jersey, an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten hat und seitdem 49,7 % beträgt. Davon sind dem Warwick Square Trust gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG 49,7 % von seiner Tochtergesellschaft Warwick Square Ltd. zuzurechnen.

Die OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Stresemannstr. 74, 10963 Berlin hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 13. September 2007 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und seitdem 5,4 % beträgt. Davon sind der OFM Immobilienbeteiligungen GmbH gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG 1,6 % von der Wertbau GmbH, Stresemannstr. 74, 10963 Berlin zuzurechnen.

Die Thuraya Value Growth REIT AG, CH-6304 Zug, Schweiz, hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 13. September 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und seitdem 2,5 % beträgt.

Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil ihrer Muttergesellschaft, der Thuraya Foundation for Arts and Sciences, FL-9490 Vaduz, Liechtenstein, ebenfalls die Schwelle von 3 % unterschritten hat und seitdem 2,5 % beträgt. Davon sind der Thuraya Foundation for Arts and Sciences gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG 2,5 % zuzurechnen.

Herr H. P. C. M. van de Moesdijk, NL-5644 Eindhoven, Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 14,6 % beträgt.

Herr Th. J. M. Moeskops, NL-5611 Eindhoven, Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 14,6 % beträgt.

Herr M. Boekhoorn, NL-6721 Benekom, Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,9 % beträgt.

Herr D. G. van Riemsdijk, London, Großbritannien, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 10,3 % beträgt.

Am 30. November 2007 teilte uns Herr D. G. van Riemsdijk mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und seitdem 0 % beträgt.

Mit gleichem Datum teilte uns die swisspartners AG, CH-8022 Zürich, Schweiz, mit, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem bei 10,3 % liegt.

Am 10. Dezember 2007 teilte Herr Rainer H. Moser, CH-8703 Erlenbach, Schweiz, mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,0 % beträgt. Diese Stimmrechte sind ihm gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 2 WpHG über die swisspartners AG, CH-8022 Zürich, Schweiz, zuzurechnen.

Am 10. Dezember 2007 teilte Herr Martin P. Egli, CH-8038 Zürich, Schweiz, mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,0 % beträgt. Diese Stimmrechte sind ihm gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 2 WpHG über die swisspartners AG, CH-8022 Zürich, Schweiz, zuzurechnen.

Herr D. G. van Riemsdijk, London, Großbritannien, teilte uns am 31. Dezember 2007 mit, dass am 28. Dezember 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und seitdem 5,3 % beträgt.

Berlin, 29. Juli 2008
IMW Immobilien Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Hartmut Fromm

Roland Pöhlmann

Dr. Marc Schulten

Maic Schäfer

Boris Töppe

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2008

AKTIVA		31.3.2008		31.3.2007 (angepasst) in T€
in €	Anhang			
A. Langfristige Vermögenswerte				
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.	842.607.000,00		886.809
2. Sachanlagen	16.	736.526,21		570
3. At equity bewertete Beteiligungen	17.	2.795,00		81
4. Immaterielle Vermögenswerte einschließlich Firmenwerten	18.	6.708.931,86		11.919
5. Latente Steuerforderungen	13.	2.914,80		0
6. Derivative Finanzinstrumente	24.	8.078.628,79		10.793
7. Sonstige langfristige Vermögenswerte	19.	295.496,41		0
			858.432.293,07	910.172
B. Kurzfristige Vermögenswerte				
1. Vorratsimmobilien	21.	4.979.411,10		7.440
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.	4.432.850,94		2.682
3. Ertragsteuerforderungen	23.	522.983,68		643
4. Derivative Finanzinstrumente	24.	97.522,00		0
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	25.	13.749.352,12		8.461
6. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22.	13.497.086,99		7.105
7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26.	1.275.453,65		489
			38.554.660,48	26.820
8. Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	37.	78.970.000,00	78.970.000,00	0,00
			117.524.660,48	26.820,00
			975.956.953,55	936.992

PASSIVA

in €	Anhang	31.3.2008		31.3.2007 (angepasst) in T€
A. Eigenkapital				
	27.			
1. Gezeichnetes Kapital		15.200.000,00		8.200
2. Kapitalrücklage		152.915.896,89		49.418
3. Rücklage für Marktbewertung		4.270.768,36		5.075
4. Gewinnrücklagen		76.107.073,20		45.645
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes EK			248.493.738,45	108.338
5. Anteile anderer Gesellschafter		12.843.526,50	12.843.526,50	10.457
			261.337.264,95	118.795
B. Langfristiges Fremdkapital				
1. Langfristige Finanzverbindlichkeiten	28.	442.040.299,40		555.943
2. Latente Steuerverbindlichkeiten	13.	48.288.143,55		72.848
3. Derivative Finanzinstrumente	24.	1.038.359,00		0,00
			491.366.801,95	628.791
C. Kurzfristiges Fremdkapital				
1. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28.	115.889.203,25		11.824
2. Rückstellungen	29.	1.067.008,52		180
3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	30.	9.284.633,94		8.835
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.	10.804.855,94		6.847
5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.	19.938.256,82		161.720
			156.983.958,47	189.406
6. Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	37.	66.268.928,18	66.268.928,18	0
			223.252.886,65	189.406
			975.956.953,55	936.992

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008

in €	Anhang	2007/2008	2006/2007 (angepasst) in T€
1. Erlöse aus der Vermietung von Immobilien davon aus Mietgarantien 2.067.825,08 € (Vorjahr: 0 T€)	5.	60.175.208,48	34.693
2. Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	6.	23.992.303,52	10.936
3. Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	6.	-25.517.213,75	-11.324
4. Grundstücksbetriebskosten	7.	-12.135.371,91	-5.196
5. Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		2.361.151,09	500
6. Buchwerte der veräußerten Vorratsimmobilien		-1.900.775,97	-500
7. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.	176.647,58	1.462
8. Personalaufwand	9.	-4.539.397,95	-3.242
9. Abschreibungen	16./18.	-5.458.807,61	-125
10. Sonstige betriebliche Erträge	10.	3.778.855,01	1.178
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.	-14.388.233,85	-6.051
12. Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	15.	50.093.107,44	40.294
13. Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	15.	-29.639.147,74	-448
14. Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		17.720,20	3
15. Zinserträge	12.	784.477,93	1.021
16. Zinsaufwendungen	12.	-35.740.823,57	-22.836
17. Ergebnis aus der Veränderung der Fair Values von Finanzderivaten	12.	-1.734.043,21	1.182
18. Ergebnis vor Steuern		10.325.655,69	41.547
19. Ertragsteuern	13.	22.924.006,71	-10.906
20. Konzernergebnis		33.249.662,40	30.641
Ergebniszuordnung			
den Minderheitsanteilen zuzurechnendes Ergebnis		2.787.712,70	1.599
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		30.461.949,70	29.042
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	14.	2,53	6,04
Ergebnis je Aktie verwässert in €	14.	2,47	5,96

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008

in T€	2007/2008	2006/2007 (angepasst)
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Steuern	10.326	41.547
+/- Finanzergebnis	36.690	20.633
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.459	125
-/+ Gewinne/Verluste aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-20.454	-39.846
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	887	533
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-30	-419
-/+ Gewinne/Verluste aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-177	-1.462
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.834	-7.988
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.178	12.847
+ Erhaltene Ertragssteuern	165	0
- Gezahlte Ertragssteuern	-47	-73
+ Erhaltene Zinsen	784	931
- Gezahlte Zinsen	-30.392	-16.262
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.555	10.566
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	5	0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-349	-150
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-71	-39
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.242	24.800
- Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-15.211	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen von at equity konsolidierten Unternehmen	43	29
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-85.018
- Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	82	-55.465
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.259	-115.843
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Minderheitsgesellschafter	0	-2.562
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	28.683	140.801
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-17.693	-26.906
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.990	111.333
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.286	6.056
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.461	2.405
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.747	8.461
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
liquide Mittel	13.749	8.461
Kontokorrentkredite bei Kreditinstituten	-4.002	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.747	8.461

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2007/2008

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Marktbewertungen
Stand 1.4.2006	4.400	1.343	16.604	3.517
Marktbewertung von Finanzinstrumenten IAS 39	0	0	0	2.116
Latente Steuern	0	0	0	-558
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	0	1.558
Konzernergebnis	0	0	29.041	0
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	29.041	1.558
Kapitalerhöhung	3.800	47.916	0	0
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-272	0	0
Aktienbasierte Vergütung	0	431	0	0
Einlagen Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0
Entnahmen Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0
Stand 31.3.2007 (angepasst)	8.200	49.418	45.645	5.075
Marktbewertung von Finanzinstrumenten IAS 39	0	0	0	-1.816
Latente Steuern	0	0	0	1.012
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	0	-804
Konzernergebnis	0	0	30.462	0
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	30.462	-804
Kapitalerhöhung	7.000	103.125	0	0
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-113	0	0
Aktienbasierte Vergütung	0	486	0	0
Sonstige	0	0	0	0
Stand 31.3.2008	15.200	152.916	76.107	4.271

Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
25.864	3.954	29.818
2.116	122	2.238
-558	-32	-590
1.558	90	1.648
29.041	1.600	30.641
30.599	1.690	32.289
51.716	0	51.716
-272	0	-272
431	0	431
0	7.375	7.375
0	-2.562	-2.562
108.338	10.457	118.795
-1.816	-105	-1.921
1.012	58	1.070
-804	-47	-851
30.462	2.788	33.250
29.658	2.741	32.399
110.125	0	110.125
-113	0	-113
486	0	486
0	-355	-355
248.494	12.843	261.337

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007/2008

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die börsennotierte IMW Immobilien AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder „IMW AG“ genannt) mit Sitz in 10963 Berlin/Deutschland, Stresemannstraße 78, ist die Muttergesellschaft des IMW Konzerns.

Der Konzernabschluss der IMW AG für das Geschäftsjahr zum 31. März 2008 wurde am 24. Juli 2008 durch den Beschluss der Unternehmensleitung vorbehaltlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Geschäftstätigkeit des IMW Konzerns gliedert sich in folgende Bereiche:

- Portfoliomanagement (Erwerb von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial)
- Asset- und Property-Management
- Immobiliendienstleistungen aller Art
- Vermietung eigener Immobilienbestände

Der Immobilienbestand des IMW Konzerns wird nahezu ausschließlich von Tochtergesellschaften der IMW Immobilien AG gehalten. Diese Tochtergesellschaften sind als Special Purpose Vehicle (SPV) strukturiert. Dies ermöglicht eine Finanzierung der Immobilien auf Non-Recourse-Basis (Haftungsbegrenzung) und eine Verbriefung der Darlehen (Mortgage-backed Securities). Die für den Erwerb von Immobilien benötigten Finanzmittel lassen sich so am Kapitalmarkt leichter refinanzieren.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter der Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, derivative Finanzinstrumente und als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend Euro (T€) auf- oder abgerundet.

Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

Die IMW Immobilien AG hat ihren Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. April 2007 bis 31. März 2008 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS), und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach den gemäß § 315 a (1) HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden alle für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) und des IFRIC berücksichtigt.

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der IMW AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März eines jeden Geschäftsjahres.

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 Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Abschlussstichtag ist für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der 31. Dezember 2007 oder 31. März 2008. Soweit die Geschäftsjahre von Tochterunternehmen nicht am 31. März 2008 enden, wurde zum 31. März 2008 ein Zwischenabschluss aufgestellt. Die Angaben beziehen sich auf den Jahresabschluss, der nach International Financial Reporting Standards aufgestellt wurde.

Alle konzerninternen Salden, Erträge sowie Aufwendungen werden in voller Höhe eliminiert. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen waren nicht zu verzeichnen.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der

Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Der Erwerb von Minderheitsanteilen wird nach der sog. Parent-Entity-Extension-Methode bilanziert. Dabei wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteiligen erworbenen Reinvermögens als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. März 2008 wurden neben der IMW AG folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anmerkung*	Beteiligungsquote in %
Portfolio „PRIMA“		
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Lichtenberg, Berlin		94,54
PRIMA Immobilien GmbH & Co. KG Berlin, Berlin	2	94,54
Prima Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	2	94,54
Prima Immobilienentwicklung GmbH, Berlin	2	94,54
Portfolio „Austerlitz“		
IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
Portfolio „Falcon Crest“		
Aircargo Logistics Center Langenhagen Grundstücksverwaltungs GmbH, Berlin		90,00
Capricorn GmbH, Berlin		94,00
EIF Excelsior Immobilien Fonds GmbH & Co. KG, Berlin	1	93,50
EIF GmbH, Berlin	2	93,50
CIF GmbH, Berlin	2	94,00
ALC Asset GmbH & Co. KG, Berlin	2	89,60
CIF 1 Asset GmbH & Co. KG, Berlin	2	93,50
CIF 2 Asset GmbH & Co. KG, Berlin	2	93,50
CIF 3 Asset GmbH & Co. KG, Berlin	2	93,50
EIF Asset GmbH & Co. KG, Berlin	3	93,60
FIF 1 Asset GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
FIF 2 Asset GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
FIF 3 Asset GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
WB Industriegeweg Asset GmbH & Co. KG, Berlin		100,00
Zweigstraße Asset GmbH & Co. KG, Berlin	2	100,00
IMW Secunda Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
IMW Tertia Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00

Gesellschaft	Anmerkung*	Beteiligungsquote in %
Portfolio „Valbonne“		
Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam		94,90
Valbonne Real Estate 4 B.V., Amsterdam		94,90
Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Hellersdorf KG, Berlin	2	94,90
Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Adlershof KG, Berlin	2	94,90
Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Leipziger Straße KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Immobilien GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 7 B.V., Amsterdam		94,90
Valbonne Real Estate 9 B.V., Amsterdam		94,90
Valbonne Real Estate 10 B.V., Amsterdam		94,90
Valbonne Real Estate 12 B.V., Amsterdam		94,90
Valbonne Real Estate 3 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 4 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Aachen Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 7 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 9 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 10 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate 12 Verwaltungs-GmbH, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 3 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 4 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt Aachen GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 7 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 9 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 10 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Valbonne Real Estate Objekt 12 GmbH & Co. KG, Berlin	2	94,90
Sonstige		
IMW Autarke Immobilien Matrix GmbH, Berlin		100,00
IMW Prima GmbH, Berlin	3	74,00
IMW Versicherungs-Vermittlungsgesellschaft mbH, Langenhagen		85,00
IMW Services GmbH, Berlin		100,00
IMW Quinta Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
IMW Sexta Beteiligungen GmbH, Berlin		100,00
IMW Medic Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	2	100,00
IMW Septima Beteiligungen GmbH i.G., Berlin		100,00
IMW Oktava Beteiligungen GmbH i.G., Berlin		100,00
Comecon GmbH, Berlin	3	100,00

* 1 Beteiligung als stiller Gesellschafter am Ergebnis

2 Mittelbare Beteiligung

3 Mittelbare und unmittelbare Beteiligung

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns aus steuerlichen Gründen Umstrukturierungen durchgeführt, die keinen Einfluss auf den Konzernabschluss haben. Die B.V.s des „Valbonne“-Portfolios haben im April jeweils eine 100 %-ige Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG errichtet. Mit Wirkung zum 1. Mai 2007 wurden die Immobilien der B.V.s in die GmbH & Co. KGs eingebracht. Die Anteile der neu gegründeten Verwaltungs-GmbHs werden ebenfalls zu 100 % von den B.V.-Gesellschaften gehalten.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. März 2007 wurden aufgrund der oben beschriebenen Umstrukturierungen die folgenden Gesellschaften des „Valbonne“-Portfolios erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen:

Valbonne Real Estate 3 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate 4 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate Aachen Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate 7 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate 9 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate 10 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate 12 Verwaltungs-GmbH
Valbonne Real Estate Objekt 3 GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt 4 GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt Aachen GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt 7 GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt 9 GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt 10 GmbH & Co. KG
Valbonne Real Estate Objekt 12 GmbH & Co. KG
IMW Medic Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG
IMW Septima Beteiligungen GmbH i.G.
IMW Oktava Beteiligungen GmbH i.G.

Anteile an Gesellschaften, bei denen der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik verfügt (assoziierte Unternehmen), werden nach der Equity-Methode bilanziert. Das sind die folgenden wesentlichen Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungsquote in %
IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH, Berlin	50,00

Die Einbeziehung der EIF Excelsior Immobilien Fonds GmbH & Co. KG erfolgte gemäß SIC 12.10 (c), da der IMW AG als stiller Gesellschafter das Recht zusteht, die Mehrheit des Nutzens aus der Zweckgesellschaft zu ziehen, und daher auch den Risiken aus der Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist.

Die im Vorjahr nach der Equity-Methode einbezogene Gesellschaft Comecon GmbH wurde aufgrund des Zuerwerbs der verbleibenden Anteile von 52 % Ende März 2008 erstmals gemäß IAS 27 voll konsolidiert.

2.2 ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

- a) Änderung der Darstellung der Bilanzierung von weiterbelastbaren Betriebskosten bei Mietverträgen, wo die IMW AG als Principal auftritt

Zur besseren Darstellung der Vermögenslage wurden die Ansprüche aus den Betriebskostenweiterbelastungen an die Mieter aufgrund der angefallenen Betriebskosten (im Vorjahr: unfertige Leistungen von 16.098 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen der Mieter verrechnet (im Vorjahr: 16.505 T€) und je nach dem Saldo als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder im Falle einer Überzahlung als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Daraus ergaben sich in diesem Jahr Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1.205 T€ und sonstige Verbindlichkeiten von 1.716 T€. Das Vorjahr wurde dementsprechend zu Vergleichszwecken angepasst und führte zu zusätzlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 765 T€ und sonstigen Verbindlichkeiten von 1.172 T€.

Des Weiteren wurde in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der „European Public Real Estate Association“ in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung zur besseren Darstellung der Ertragslage ein separater Ausweis der Aufwendungen und Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten und der nicht weiterbelastbaren Grundstücksbetriebskosten vorgenommen. Dies führt zu folgenden Anpassungen in der Vorjahresgewinn- und -Verlustrechnung:

ANPASSUNGEN KONZERN-GUV VORJAHR	
in T€	1.4.2006–31.3.2007
Erlöse aus der Vermietung von Immobilien	–6.639
Bestandsveränderung	–4.351
Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	10.936
Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	–11.324
Grundstücksbetriebskosten	–5.196
Sonstige betriebliche Erträge	55
Materialaufwand	15.527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	992
Summe	0

b) Ausweis der Fair-Value-Änderungen von Finanzderivaten

Im Gegensatz zum Vorjahr wurden die Fair-Value-Änderungen aus Finanzderivaten zur Verbesserung des Aussagegehaltes der Ertragslage in einer separaten Zeile der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst und es ergaben sich daraus die folgenden Anpassungen:

ANPASSUNGEN KONZERN-GUV VORJAHR	
in T€	1.4.2006–31.3.2007
Zinserträge	–1.193
Zinsaufwendungen	11
Ergebnis aus der Veränderung des Fair Values der Finanzderivate	1.182
Summe	0

c) Änderung des Ausweises von Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Im Gegensatz zum Vorjahr wird eine andere Abgrenzung hinsichtlich des Ausweises von Rückstellungen im Vergleich zu sonstigen Schulden, wie z. B. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie abgegrenzte Schulden entsprechend IAS 37.11 aus Gründen der Verbesserung des Aussagegehaltes der Vermögenslage vorgenommen. Dies führte zu einer Anpassung der Vorjahreszahlen insoweit, dass von den Rückstellungen 160 T€ in die sonstigen Verbindlichkeiten und 1.124 T€ in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert wurden.

d) Neue IFRS-Standards und -Interpretationen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- Änderung des IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate
- IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung
- IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderungen stellen sich wie folgt dar:

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

Dieser Standard verlangt Angaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Bedeutung der Finanzinstrumente für die Finanzlage und die Ertragskraft des Konzerns sowie die Art und das Ausmaß der aus diesen Finanzinstrumenten resultierenden Risiken zu beurteilen. Die hieraus resultierenden neuen Angaben ziehen sich durch den gesamten Abschluss durch. Aus der Anwendung ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die notwendigen Vergleichsinformationen wurden vorgenommen.

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 neuen Angaben werden in der Anhangangabe 35 dargestellt.

IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2

Diese Interpretation fordert die Anwendung von IFRS 2 für 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 lediglich an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiteraktionsplans 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 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses daraufhin beurteilen, ob ein eingebettetes Derivat vorliegt. Eine Neubeurteilung ist nur zulässig bei einer erheblichen Änderung von Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Zahlungsströme kommt. Da der Konzern keine vom Basisvertrag zu trennenden, eingebetteten Derivate aufweist, hatte 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. April 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. Da der Konzern keine derartigen Wertminderungen in Zwischenabschlüssen vorgenommen hat, hatte diese Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Der Konzern hat entschieden, die IFRIC-Interpretation 11 erstmals zum 1. April 2007 anzuwenden, soweit diese sich auf die Konzernabschlüsse bezieht. 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. Da der Konzern solche Geschäftsvorfälle nicht hat, ergeben sich aus der neuen Interpretation keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2.3 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

In der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten:

Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse bilanziert.

Ausweis der eigengenutzten Immobilienflächen

Die im Konzern unter den als Finanzinvestition ausgewiesenen Immobilien werden nahezu ausschließlich an Dritte vermietet. Nur in einem ganz geringen Ausmaß erfolgt die Nutzung von zwei Immobilien durch die IMW Immobilien AG oder Tochtergesellschaften zu eigenen Verwaltungszwecken. Der Umfang der Nutzung beträgt jedoch bei beiden Immobilien nicht mehr als 5 % der Gesamtnutzung und ist somit nach Ansicht des Managements unbedeutend, so dass alle Immobilien in vollem Umfang als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert sind. Im Zwischenabschluss zum 30. September 2007 war von der Vereinfachungsregel des IAS 40.10 kein Gebrauch gemacht worden.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund deren ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Den bestmöglichen substanziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und andere, mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind. Im Falle dessen, dass aktuelle Preise eines aktiven Marktes nicht vorliegen, berücksichtigt der Konzern Informationen verschiedenster Quellen, einschließlich:

- (i) aktueller Preise eines aktiven Marktes für Immobilien abweichender Art, anderen Zustands oder Standorts (oder solche, die abweichenden Leasingverhältnissen oder anderweitigen Verträgen unterliegen), die angepasst wurden, um diese Unterschiede widerzuspiegeln;
- (ii) der vor kurzem auf einem weniger aktiven Markt erzielten Preise für ähnliche Immobilien, die angepasst wurden, um die Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit dem Zeitpunkt der Transaktion, zu dem die Preise erzielt wurden, widerzuspiegeln; und

- (iii) diskontierter Cashflow-Prognosen, die auf einer verlässlichen Schätzung von zukünftigen Cashflows beruhen, gestützt durch die Vertragsbedingungen bestehender Mietverhältnisse und anderer Verträge sowie durch (wenn möglich) externe substanzielle Hinweise wie aktuelle marktübliche Mieten für ähnliche Immobilien am gleichen Ort und im gleichen Zustand, und für die Abzinsungssätze verwendet wurden, die die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows widerspiegeln.

Aufgrund des starken Rückgangs von Markttransaktionen vergleichbarer Immobilien in den letzten Monaten musste in der Regel auf die Variante (iii) Rückgriff genommen werden. Beim „PRIMA“-Portfolio wurde eine Wertfortschreibung durch einen unabhängigen Gutachter ausgehend von einer detaillierten Bewertung zum 31. Dezember 2007 und für die restlichen Immobilien ausgehend von der detaillierten Bewertung zum 30. Juni 2007 auf den 31. März 2008 vorgenommen.

Die Bewertungen/Wertfortschreibungen erfolgten unter Zuhilfenahme des Discounted-Cash-Flow(DCF)-Verfahrens („Falcon Crest“-Portfolio und Bewertungsobjekte mit einem überwiegend gewerblichen Nutzungsanteil) sowie des Term-and-Reversion-Verfahrens („Valbonne“- „PRIMA“-Portfolio).

Es wurden durch den Gutachter Annahmen getroffen, um die Marktkonditionen am Bilanzstichtag bestmöglich in der Bewertung der Immobilien widerzuspiegeln. Die Hauptannahmen betreffen dabei die zukünftige Marktmiete, die zukünftige Leerstandsentwicklung, die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien und vor allem die Verwendung von angemessenen objektbezogenen Marktdiskontierungssätzen. Diese Annahmen werden mit aktuellen Marktdaten für vergleichbare Immobilien abgestimmt.

Hinsichtlich der zukünftigen Instandhaltungskosten wurde beim „Valbonne“- sowie „PRIMA“-Portfolio von 6–9 €/m² pro Jahr zzgl. 30–80 €/m² bei Mieterfluktuation und für das „Falcon Crest“-Portfolio von 5–7 €/m² zzgl. 30–70 €/m² bei Mieterfluktuation ausgegangen. Die zukünftigen Verwaltungskosten wurden beim „Falcon Crest“-Portfolio im Wesentlichen mit 4 % der geschätzten Marktmiete und beim „Valbonne“- sowie „PRIMA“-

Portfolio mit 150–300 €/pro Wohneinheit in Abhängigkeit von der Objektgröße und Lage angenommen. Es wurde angenommen, dass nach 1–5 Jahren eine langfristige Leerstandsquote von 2,5–7,5 % (in wenigen Ausnahmefällen 10–15 %) in Abhängigkeit des Objekttyps und der Lage erreicht wird.

Bei der Bewertung mittels DCF-Verfahren wurden Miet- und Kostensteigerungen von 2,3 % im nächsten Jahr und anschließend von 2 % pro Jahr angenommen. Nach einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren wurde anschließend ein Verkauf der Immobilien zum geschätzten Marktwert auf Basis einer ewigen Rente angenommen.

Würden die durchschnittlichen Marktdiskontierungszinssätze um 0,5 % höher oder niedriger ausfallen, ergäben sich folgende Veränderungen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

in Mio.€	Bewertung zum 31.3.2008	Zinssatz	
		0,5 % höher	0,5 % niedriger
Portfolio	921,6	848,9	1.008,3

Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Konzern ist im Wesentlichen in Deutschland zur Entrichtung von Ertragsteuern verpflichtet. Bei der Ermittlung der Ertragsteuer sind wesentliche Annahmen erforderlich. Es gibt viele Geschäftsvorfälle und Berechnungen, wo die endgültige Besteuerung während des gewöhnlichen Geschäftsverlaufes nicht abschließend ermittelt werden kann. Der Konzern bemisst die Höhe der zukünftigen Aufwendungen aus erwarteten Steuerprüfungen auf Basis von Schätzungen, ob und in welcher Höhe zusätzliche Ertragsteuern fällig werden. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von der anfänglich angenommenen abweicht, wird dies in der Periode, in der die Besteuerung abschließend ermittelt wird, Auswirkungen auf die tatsächlichen und latenten Steuern haben.

Werthaltigkeit eines Geschäfts- oder Firmenwertes

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich sowie bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte auf Wertminderung überprüft. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss das Management die

voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Für weitere Einzelheiten, einschließlich einer Sensitivitätsanalyse der wesentlichen Annahmen, wird auf die Anhangangabe 18 verwiesen.

Aktienbasierte Vergütung

Die Kosten aus 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 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 der Anhangangabe 20 ausgewiesen.

2.4 ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer Sachanlage werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Sachanlage einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Alle anderen Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Technische Anlagen	5–10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–12 Jahre

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultieren-

den Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte, die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf angepasst.

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Immobilie einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

Immobilien werden nur dann aus oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Bei einer Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Zwecke der Folgebewertung dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt

der Nutzungsänderung. Wird eine bislang selbst genutzte Immobilie dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, so wird diese Immobilie bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung entsprechend der im Abschnitt „Sachanlagen“ dargelegten Methode bilanziert.

Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen werden die einzelnen Anteilerwerbe separat behandelt und es erfolgt ein stufenweiser Vergleich der Kosten der einzelnen Anteilerwerbe mit dem prozentualen Anteil des Erwerbers am beizulegenden Zeitwert der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens zum Zeitpunkt des jeweiligen Schrittes.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren sollen. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Übersteigt der Anteil des Erwerbers an der Summe der beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierten Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses auch nach erneuter Überprüfung, so erfolgt eine erfolgswirksame Erfassung des verbleibenden Überschussbetrages.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Es wird zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbestimmter Nutzungsdauer differenziert. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die aufgrund von Änderung der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode und der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Die Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und sofern zutreffend in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert

und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst, es sei denn, der Vermögenswert wird nach der Neubewertungsmethode bilanziert. In diesem Fall ist die Wertaufholung als Wertsteigerung aus der Neubewertung zu behandeln.

Für bestimmte Vermögenswerte sind zusätzlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Geschäfts- oder Firmenwert

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts vorliegen. Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird

mindestens einmal jährlich überprüft. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bestimmt, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden. Der Konzern nimmt die jährliche Überprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Werthaltigkeit zum 31. März vor.

Finanzinvestitionen und andere finanzielle Vermögenswerte

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

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.

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 Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder -konventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden.

Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate, einschließlich getrennt erfasster eingebetteter Derivate, werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme solcher Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zum Zeitpunkt, an dem der Konzern zum ersten Mal Vertragspartei wird, ermittelt er, ob eingebettete Derivate getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren sind. Eine Neubeurteilung erfolgt nur bei einer erheblichen Änderung von Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Zahlungsströme, die sich sonst aus dem Vertrag ergeben hätten, kommt.

Kredite und Forderungen

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 etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinvestitionen, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinvestitionen, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachver-

ständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Analyse von diskontierten Cashflows sowie die Verwendung anderer Bewertungsmodelle.

Fortgeführte Anschaffungskosten

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen sowie Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Diese werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertberichtigungen und unter Berücksichtigung von Disagien und Agien beim Erwerb ermittelt und beinhalten Transaktionskosten und Gebühren, die ein integraler Teil des Effektivzinssatzes sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden 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 Vermögenswerts darf jedoch die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien betreffen zur Weiterveräußerung gehaltene Immobilien. Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben, über deren Liquidität die Gesellschaft grundsätzlich innerhalb von drei Monaten verfügen kann.

Der Finanzmittelfonds in der Konzernkapitalflussrechnung wird entsprechend der obigen Definition abgegrenzt und umfasst auch die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verzinsliche Darlehen (Finanzverbindlichkeiten)

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert.

Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate, einschließlich getrennt erfasster eingebetteter Derivate, werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, die als Sicherungsinstrument designiert werden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der drei folgenden 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, 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“).
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen 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.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziiell 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.

Rückstellungen

Grundsätze

Eine 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. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand aus der Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Aktienbasierte Vergütung

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit erhalten die Mitarbeiter des Konzerns (einschließlich der Führungskräfte) eine aktienbasierte Vergütung in Form von Eigenkapitalinstrumenten (sog. Transaktion mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente).

Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Kosten aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente werden mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bemessen. Der beizulegende Zeitwert wird durch einen externen Sachverständigen unter Anwendung eines geeigneten Optionspreismodells ermittelt (zu Einzelheiten siehe Anhangangabe 20).

Die Erfassung von aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgen 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 im Periodenergebnis erfasste Ertrag oder Aufwand entspricht der Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

Für Vergütungsrechte, die nicht ausübbar werden, wird kein Aufwand erfasst. Hiervon ausgenommen sind Vergütungsrechte, für deren Ausübbarkeit bestimmte Marktbedingungen erfüllt sein müssen. Diese werden unabhängig davon, ob die Marktbedingungen erfüllt sind, als ausübbar betrachtet, vorausgesetzt, dass alle sonstigen Leistungsbedingungen erfüllt sind.

Werden die Bedingungen einer Vergütungsvereinbarung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente geändert, so werden Aufwendungen mindestens in der Höhe erfasst, in der sie angefallen wären, wenn die Vertragsbedingungen nicht geändert worden wären. Das Unternehmen erfasst außerdem die Auswirkungen von Änderungen, die den gesamten beizulegenden Zeitwert der aktienbasierten Vergütungsvereinbarung erhöhen oder mit einem anderen Nutzen für den Arbeitnehmer verbunden sind, bewertet zum Zeitpunkt der Änderung.

Wird eine Vergütungsvereinbarung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente annulliert, wird diese so behandelt, als ob sie am Tag der Annullierung ausgeübt worden wäre. Der bislang noch nicht erfasste Aufwand wird sofort erfasst. Wird die annullierte Vergütungsvereinbarung jedoch durch eine neue Vergütungsvereinbarung ersetzt und wird die neue Vergütungsvereinbarung am Tag ihrer Gewährung als Ersatz für die annullierte Vergütungsvereinbarung deklariert, werden die annullierte und

die neue Vergütungsvereinbarungen wie eine Änderung der ursprünglichen Vergütungsvereinbarung bilanziert (vgl. hierzu den obigen Abschnitt).

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt (zu Einzelheiten siehe Anhangangabe 14).

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasing-Verhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzern als Leasinggeber

Die Mietverträge, die die IMW mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bewertet. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Verkauf von Immobilien und

Erbringung von Dienstleistungen

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel mit Kaufpreiszahlung ein. Vermittlungsprovisionen sowie Erlöse für Dienstleistungen werden vereinnahmt, sobald die jeweiligen Leistungen erbracht sind.

Zinserträge

Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind (unter Verwendung des Effektivzinssatzes, d. h. des Kalkulationszinssatzes, mit dem geschätzte künftige Zahlungsmittelzuflüsse über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts abgezinst werden).

Mieterträge

Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten

Die Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten werden im Jahr der Aufwandsentstehung der weiterbelastbaren Betriebskosten abzüglich der auf den Leerstand entfallenden Kosten erfasst.

Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

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 erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der:

- latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden

kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden in der Regel nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die entrichtete Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter sonstige finanzielle Vermögenswerte bzw. sonstige Verbindlichkeiten erfasst.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. 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.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswapkontrakten wird unter Bezugnahme auf die Marktwerte ähnlicher Instrumente ermittelt.

Bei Sicherungsbeziehungen werden zu Beginn der Absicherung sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion sowie die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts ermittelt. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte, die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Absicherung von Cashflows (Cashflow-Hedges)

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht finanziellen Schuld, so werden die im Eigenkapital erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital erfassten Beträge so lange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

2.5 KÜNFTIGE ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das IASB hat nachfolgenden Standard veröffentlicht, der bereits im Rahmen des Komitologieverfahrens in das EU-Recht übernommen, aber im Geschäftsjahr 2007/2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden war. Der Konzern wendet diesen Standard nicht vorzeitig an.

IFRS 8 Geschäftssegmente

IFRS 8 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IFRS 8 verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente eines Unternehmens und ersetzt die Verpflichtung, primäre (Geschäftssegmente) und sekundäre (geographische Segmente) Segmentberichtsformate für ein Unternehmen zu bestimmen. IFRS 8 folgt dem sog. Managementansatz, wonach sich die Segmentberichterstattung allein nach Finanzinformationen richtet, die von den Entscheidungsträgern

des Unternehmens zur internen Steuerung des Unternehmens verwendet werden. Bestimmend dabei sind die interne Berichts- und Organisationsstruktur sowie solche Finanzgrößen, die zur Entscheidungsfindung über die Allokation von Ressourcen und die Bewertung der Ertragskraft herangezogen werden. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 8 verzichtet und wendet weiterhin IAS 14 Segmentberichterstattung an. Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen über die Geschäftsbereiche des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss.

Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2007/2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewendet.

Änderung des IFRS 2 Aktienbasierte Vergütungen

Die Änderung des IFRS 2 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft zum einen die Klarstellung, dass der Begriff der Ausübungsbedingungen ausschließlich die Dienst- und die Leistungsbedingungen beinhaltet. Zum anderen werden die Regelungen zur Bilanzierung einer vorzeitigen Beendigung von anteilsbasierten Vergütungsplänen auch auf Fälle einer Beendigung durch die Mitarbeiter ausgeweitet. Die Übergangsbestimmungen sehen eine retrospektive Anwendung der Neuregelung vor. Aufgrund des geringfügigen Umfangs von aktienbasierten Vergütungen im Konzern sind aus der erstmaligen Anwendung dieser Neuregelung in der Zukunft keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zu erwarten.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Der geänderte Standard IFRS 3 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Der Standard wurde im Rahmen des Konvergenzprojekts von IASB und FASB einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Die wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere die Einführung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen zwischen der Erfassung mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen (sog. Purchased-Goodwill-Methode) und der sog. Full-Goodwill-Methode, wonach der gesamte, auch auf die Minderheitsgesell-

schafter entfallende Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts des erworbenen Unternehmens zu erfassen ist. Weiterhin sind die erfolgswirksame Neubewertung bereits bestehender Beteiligungsanteile bei erstmaliger Erlangung der Beherrschung (sukzessiver Unternehmenserwerb), die zwingende Berücksichtigung einer Gegenleistung, die an das Eintreten künftiger Ereignisse geknüpft ist, zum Erwerbszeitpunkt sowie die ergebniswirksame Behandlung von Transaktionskosten hervorzuheben. Die Übergangsbestimmungen sehen eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen. Die Anwendung der Full-Goodwill-Methode wie auch die Bilanzierung sukzessiver Unternehmenserwerbe und die zwingende Berücksichtigung bedingter Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt werden tendenziell zu höheren Geschäfts- oder Firmenwerten führen.

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. Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss.

IAS 23 Fremdkapitalkosten

Der überarbeitete Standard IAS 23 wurde im März 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der Standard fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem

qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Als qualifizierter Vermögenswert wird ein Vermögenswert definiert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Der Standard sieht eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards wird der Konzern dieses prospektiv anwenden. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallene Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen.

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. Auswirkungen von Anteilsveräußerungen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führen, sind demgegenüber erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Die Übergangsbestimmungen, die grundsätzlich eine retrospektive Anwendung vorgenommener Änderungen fordern, sehen für oben aufgelistete Sachverhalte eine prospektive Anwendung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus solchen Transaktionen vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich daher keine Änderungen. Sollte im Geschäftsjahr der erstmaligen Anwendung eine Verlustsituation zu einem vollständigen Verbrauch von für Minderheitsanteile ausgewiesenen Beträgen führen, so wird der auf Minderheiten entfallende Verlustanteil dennoch in voller Höhe diesen zugewiesen. Der hieraus resultierende negative Betrag wird gesondert innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Ein Ausweis auf der Aktivseite kommt aufgrund des nicht vorhandenen durchsetzbaren rechtlichen Ausgleichsanspruchs nicht in Betracht.

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. Da die Gesellschaftereinlagen von Tochtergesellschaften teilweise die Voraussetzungen der geänderten Standards für die Klassifizierung als Eigenkapital erfüllen, wird die erstmalige Anwendung dieser Standards in der Zukunft zu einer Umgliederung der Gesellschaftereinlagen in das Eigenkapital und damit zu einer sachgerechten Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen. Anstelle des beizulegenden Zeitwerts wird die Bewertung künftig zum Nennwert erfolgen. Etwaige Differenzbeträge werden erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht.

IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen

Die IFRIC-Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind keine Konzessionsnehmer im Sinne von IFRIC 12. Diese Interpretation wird daher keine Auswirkungen auf den Konzern haben.

IFRIC 13 Kundenbonusprogramme

Die IFRIC-Interpretation 13 wurde im Juni 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Vorteile (Prämien) als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Vorteilen (Prämien) zugeordnet und passivisch abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Vorteile (Prämien) ausgeübt werden oder verfallen. Da der Konzern derzeit keine Kundenbonusprogramme aufgelegt hat, werden aus dieser Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung

Die IFRIC-Interpretation 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrags des Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer als Vermögenswert aktiviert werden darf. Da der Konzern keine leistungsorientierten Pensionspläne aufgelegt hat, werden aus dieser Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate

Die Interpretation IFRIC 15 regelt die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen es vor Abschluss der Bauarbeiten zum Vertragsabschluss mit dem Erwerber kommt. Im Rahmen der Interpretation wird zunächst geklärt, unter welchen Voraussetzungen IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden ist. Darüber hinaus wird geregelt, zu welchem Zeitpunkt die entsprechenden Umsatzerlöse zu realisieren und welche Anhangangaben zu machen sind. Die Interpretation ist erstmals für am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden – eine frühere Anwendung auf freiwilliger Basis ist möglich. IFRIC 15 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend anzuwenden. Da der Konzern derzeit keine Vereinbarungen über die Herstellung von Immobilien abgeschlossen hat, werden aus dieser Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation

Die Interpretation IFRIC 16 beantwortet Zweifelsfragen in Verbindung mit der Sicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebes, u. a.:

- Was ist das zu sichernde Risiko?
- Wie hoch ist der maximal zu sichernde Betrag?
- Welches Unternehmen innerhalb des Konzerns darf das Sicherungsinstrument halten?
- Wie ist bei Abgang des ausländischen Geschäftsbetriebes buchhalterisch zu verfahren?

Die Neufassung ist verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen, eine vorzeitige freiwillige Anwendung ist möglich. Da der Konzern derzeit keine ausländischen Geschäftsbetriebe mit einer anderen funktionalen Währung als den Euro hat, werden aus dieser Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

3. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Im Vorjahr (Februar 2007) erfolgte der Erwerb von 94,9 % der Anteile an den folgenden Gesellschaften:

- Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam,
- Valbonne Real Estate 4 B.V., Amsterdam mit den Tochtergesellschaften Valbonne Immobilien GmbH, Berlin, Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Hellersdorf KG, Berlin, Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Adlershof KG, Berlin, und Bavaria-Ikarus GmbH & Co. Objekt Leipziger Straße KG, Berlin,
- Valbonne Real Estate 7 B.V., Amsterdam,
- Valbonne Real Estate 9 B.V., Amsterdam,
- Valbonne Real Estate 10 B.V., Amsterdam und
- Valbonne Real Estate 12 B.V., Amsterdam.

Der Kaufpreis betrug 110.124 T€ zuzüglich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 897 T€. Die Erstkonsolidierung der erworbenen Anteile wurde bisher als vorläufig erklärt. Die endgültige Anschaffungskostenverteilung wurde in diesem Geschäftsjahr innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerbszeitpunkt vorgenommen und führt zu folgendem Ergebnis der erworbenen Vermögenswerte und Schulden:

ENDGÜLTIGE ERSTKONSOLIDIERUNG „VALBONNE“-GESELLSCHAFTEN	
in T€	beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt = Buchwert (angepasst)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	415.269
Sachanlagen	258
Derivative Finanzinstrumente	2.322
Vorratsimmobilien	7.941
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	1.380
Latente Steuern	49
Übrige Vermögenswerte	1.550
Summe Vermögen	428.769
Latente Steuern	46.400
Steuerrückstellungen	8.546
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.571
Übrige Schulden	196.649
Summe Schulden	314.166
Nettovermögen	114.603

Aus der Konsolidierung der „Valbonne“-Unternehmen ergibt sich ein positiver Unterschiedsbetrag von 658 T€, der im Wesentlichen den Anschaffungsnebenkosten entspricht. Der Goodwill resultiert aus dem Vorteil des Erwerbes von Gesellschaftsanteilen gegenüber einem Asset-Deal, da hier ein eingerichteter Geschäftsbetrieb erworben wird und Vertragsbeziehungen nicht einzeln übertragen werden müssen.

Aus der Fertigstellung der erstmaligen Konsolidierung ergaben sich folgende Anpassungen in der Vorjahresbilanz zum 31. März 2007:

ANPASSUNGEN IN DER KONZERNBILANZ VORJAHR	
in T€	31.3.2007
Grundstücke	-850
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-494
	-1.344
Anteile anderer Gesellschafter (Eigenkapital)	35
Passive latente Steuern	-224
Ertragsteuerverbindlichkeiten	983
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.138
	-1.344

In diesem Geschäftsjahr wurden neben den bereits seit Gründung bestehenden 48 % weitere 52 % an der Comecon GmbH, mit Kaufvertrag vom 13. März 2008, dem Erwerbszeitpunkt, erworben. Die Comecon GmbH ist im Wesentlichen für das Mahn- und Inkassowesen von konzerneigenen Mietforderungen zuständig. Die Anschaffungskosten betragen 13 T€ (Kaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 0 T€) und wurden vollständig durch Zahlungsmittel beglichen. Aus Wesentlichkeitsgründen wurde die Bilanz zum 31. März 2008 für die Erstkonsolidierung des hinzuerworbenen Anteils herangezogen und ein Periodenergebnis von null in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst. Folgende Vermögenswerte und Schulden wurden erworben:

Beizulegender Zeitwert = Buchwert zum Erwerbszeitpunkt		
in T€	52 %	100 %
Sachanlagen	1	1
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	49	95
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	19	36
	69	132
Kurzfristiges Fremdkapital	12	22
Nettovermögen	57	110
Anschaffungskosten	13	
Abzüglich Nettovermögen	-57	
Unterschiedsbetrag	-44	

Der sich aus dem Anteilserwerb ergebende Überschuss des erworbenen Nettovermögens von 44 T€ wurde erfolgswirksam in der Position sonstige betriebliche Erträge in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst. Der Überschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr anteilig angefallenen Gewinn der erworbenen Gesellschaft, welcher dem Käufer zusteht.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In diesem Geschäftsjahr wurde die Segmentabgrenzung im Vergleich zum Vorjahreskonzernabschluss zum 31. März 2007 geändert. Die bisher berichteten Segmente „Verwaltung von eigenem Grundbesitz“ und „Verwaltung von fremdem Grundbesitz“ stellen aus unserer Sicht die Unternehmensschwerpunkte nicht mehr angemessen dar.

Die Segmentberichterstattung zum 31. März 2008 bezieht sich auf die operativen Segmente:

- Wohnen
- Gewerbe

Das Segment „Wohnen“ umfasst die Vermietung und Verwaltung von in eigenem Besitz befindlichen Wohnflächen. Das Segment „Gewerbe“ umfasst die Vermietung und Verwaltung von in eigenem Besitz befindlichen Gewerbeflächen. Die gesamte Geschäftstätigkeit erfolgt im Inland, so dass eine Abgrenzung nach geographischen Merkmalen entfällt.

Der Segmentberichterstattung liegen dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zugrunde. Das Segmentergebnis beinhaltet die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien, die Erlöse und Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten und die Grundstücksbetriebskosten. Dieses Segmentergebnis unterscheidet sich von der bisherigen Vorgehensweise zum 31. März 2007 wie folgt:

Wertminderungen von Vermögenswerten: Der Wertminderungsaufwand für nicht finanzielle Vermögenswerte einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts wird im Segmentergebnis nicht berücksichtigt.

Im Segmentvermögen sind tatsächliche und latente Steuern sowie Geschäfts- oder Firmenwerte nicht enthalten, da diese Vermögenswerte als gemeinschaftlich einzustufen und nicht einem einzelnen Segment zugeordnet sind.

Die Vorjahresdarstellung wurde an die neuen Segmente und die neue Vorgehensweise angepasst.

1. APRIL 2007–31. MÄRZ 2008

in T€	Wohnen	Gewerbe	Summe
Umsatzerlöse	50.598	9.577	60.175
Segmentergebnis	39.352	7.163	46.515
Finanzerträge			784
Finanzaufwendungen			-35.741
Wertminderung			-31.373
Wertzuwachs			50.093
Ertragsteuern			22.924
Sonstige Aufwendungen und Erträge			-19.952
Konzernergebnis			33.250

1. APRIL 2006–31. MÄRZ 2007

in T€	Wohnen	Gewerbe	Überleitung GuV	Summe
Umsatzerlöse	25.008	8.741	943	34.692
Segmentergebnis	21.275	6.891	943	29.109
Finanzerträge				1.021
Finanzaufwendungen				-22.836
Wertminderung				-448
Wertzuwachs				41.476
Ertragsteuern				-10.906
Sonstige Aufwendungen und Erträge				-6.775
Konzernergebnis				30.641

Es ergaben sich keine Erlöse aus Transaktionen zwischen den Segmenten.

in T€	Wohnen	Gewerbe	Nicht zugeordnet	Bilanz
2007/2008				
Vermögenswerte	780.972	145.256	49.729	975.957
Schulden	515.684	112.211	86.725	714.620
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.184	195		
2006/2007				
Vermögenswerte	740.888	147.995	48.109	936.992
Schulden	601.426	113.491	103.280	818.197
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	496.206	159.550		

5. ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG VON IMMOBILIEN

Der IMW Konzern vermietet im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Während die Vermietung von Wohnraum überwiegend kurzfristig erfolgt und seitens der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden kann, werden Gewerbeimmobilien überwiegend für eine feste Vertragszeit bis zu zehn Jahren (und länger) vermietet. Die Mindestmietzahlungen für Wohnimmobilien auf Basis der gesetzlichen Kündigungsfrist für drei Monate betragen 12,0 Mio. €. Die Jahresnettomieteträge der Gewerbemietverträge gliedern sich wie folgt:

in T€	2007/2008	2006/2007
Fällig in		
bis zu einem Jahr	9.506	7.651
ein bis fünf Jahren	16.138	9.961
mehr als fünf Jahren	17.428	12.007

6. ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN AUS WEITERBELASTBAREN BETRIEBSKOSTEN

In den Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten werden alle dem Grunde nach weiterbelastbaren Betriebskosten aufgeführt. Die Differenz zu den Erlösen aus weiterbelastbaren Betriebskosten ergibt sich aufgrund des vorhandenen Leerstandes und der darauf entfallenden Kosten, die nicht weiterbelastet werden können.

7. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

Unter den Grundstücksbetriebskosten werden nicht weiterbelastbare Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Anlageimmobilien ausgewiesen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Reparaturen und Instandhaltungen	7.291	3.697
Fremde Hausverwaltungskosten	2.365	358
Wohngeld (nicht umlagefähiger Anteile)	672	254
Sonstige nicht weiterbelastbare Grundstücksbetriebskosten	1.807	887
	12.135	5.196

Vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen bestehen, außer in Höhe der bereits bilanzierten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund bereits geleisteter Arbeiten durch Dritte, zum Abschlussstichtag nicht.

8. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis von 177 T€ entstand aus dem Verkauf von drei kleineren Anlageimmobilien. Die Verkaufserlöse betragen insgesamt 1.242 T€ und die abgehenden Buchwerte 1.065 T€.

Im Vorjahr wurde eine Anlageimmobilie der ALC Asset GmbH & Co. KG veräußert. Es wurde ein Ergebnis von 1.462 T€ erzielt. Die Verkaufserlöse betragen 24.455 T€ und die abgehenden Buchwerte 22.993 T€.

9. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beinhaltet Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von 3.553 T€ (Vorjahr: 2.414 T€) sowie soziale Abgaben in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 396 T€). Daneben beinhaltet der Personalaufwand die Kosten aus dem Aktienoptionsprogramm in Höhe von 486 T€ (Vorjahr: 432 T€).

Die Vorstände erhalten neben einem fixen Gehalt variable Gehaltsbestandteile. Die Höhe der variablen Bestandteile orientiert sich am Grad der Zielerreichung der Unternehmenspläne sowie an weiteren individuellen Vereinbarungen. Ein Vorstandsmitglied erhält außerdem Zuschüsse zur Altersversorgung in Höhe von 13 T€ (Vorjahr: 15 T€). Die Vorstandsbezüge sind im Einzelnen in der Anhangangabe 34 erläutert.

Der Personalaufwand enthält Beiträge zu beitragsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von 195 T€ (Vorjahr: 178 T€).

10. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigungen auf Forderungen	430	202
Erträge aus Vermittlungsleistungen	309	0
Sonstige Erträge Apartments	229	29
Erträge aus Dienstbarkeiten	228	0
Erträge aus Umlageausfallwagnis	156	0
Erträge aus der Erstattung von Kosten	125	35
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	64	39
Erträge aus Skonti	55	12
Steuererstattungen aus Betriebsprüfungen	0	235
Periodenfremde Erträge	342	39
Übrige	1.841	587
	3.779	1.178

Die Erträge aus Vermittlungsleistungen betreffen Versicherungsprämien, die im Vorjahr unter den Umsatzerlösen in Höhe von 261 T€ ausgewiesen waren.

11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Rechts- und Beratungskosten inkl. Kosten für Bewertungsgutachten	7.028	2.508
Zuführung zur Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	1.597	645
Wertminderung Vorratsimmobilien	560	0
Zuführung zur Rückstellung Kaufpreisanpassung	500	0
Kosten für Kommunikation und Bürobedarf	403	289
Jahresabschlussprüfungskosten	235	99
Mieten und Raumkosten	213	251
Übrige	3.852	2.259
	14.388	6.051

12. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Zinserträge		
Zinserträge Bankguthaben	587	467
Übrige	198	554
	785	1.021
Zinssaufwendungen		
Zinssaufwendungen für verzinsliche Darlehen	-34.650	-21.451
davon für Kaufpreisverbindlichkeiten „Valbonne“	-3.002	-897
Zinssaufwendungen für Gesellschafterverbindlichkeiten	-272	-1.239
Übrige	-819	-146
	-35.741	-22.836
Erträge aus der Fair-Value-Änderung von Finanzderivaten	0	1.182
Aufwendungen aus der Fair-Value-Änderung von Finanzderivaten	-1.734	0
	-1.734	1.182
Finanzergebnis	-36.690	-20.633

13. ERTRAGSTEUERN

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragsteueraufwands setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Tatsächliche Steuern		
Ertragsteueraufwand der Periode	-210	-537
Periodenfremde Ertragsteuern	-225	3
	-435	-534
Latente Steuern		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-6.010	-12.056
Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	1.006	-1.684
Umbewertung aufgrund Steuersatzänderung	28.363	0
	23.359	-10.372
Ertragsteuern gesamt	22.924	-10.906

Der anzuwendende Steuersatz im Konzern betrug im Geschäftsjahr 2006/2007 26,375 % (Körperschaftsteuer 25 % und Solidaritätszuschlag 5,5 % auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer). Ab dem Geschäftsjahr 2007/2008 beträgt der durchschnittliche Steuersatz infolge des Unternehmensteuerreformgesetzes 2008 15,825 % (Körperschaftsteuer 15 % und Solidaritätszuschlag 5,5 %).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. März 2008 und 2007 setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2007/2008	2006/2007
Ergebnis vor Steuern	10.326	41.547
Anzuwendender Steuersatz in %	15,825	26,375
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-1.634	-10.958
Periodenfremde tatsächliche Steuern	-225	3
Umbewertung der latenten Steuern aufgrund Steuersatzänderung	28.363	0
Steuersatzdifferenzen	-36	-128
Anpassung der Vorjahresverlustvorträge	-224	0
Wertauffholung von vormalig nicht angesetzten Verlustvorträgen	0	538
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-1.959	0
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1.319	-336
Sonstige Steuereffekte	-42	-25
	24.558	52
Ausgewiesener Steueraufwand	22.924	-10.906

Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. März wie folgt zusammen:

in T€	Konzernbilanz		Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
	31.3.2008	31.3.2007	2007/2008
Aktive latente Steuern			
Steuerliche Verlustvorträge	5.108	6.837	-1.729
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	198	0	198
Neubewertung von Zinsswaps (Cashflow-Hedge ineffektiv)	153	0	153
Sonstige	0	28	-28
	5.459	6.865	-1.406
Passive latente Steuern			
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	52.583	76.256	23.673
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	613	613
Neubewertung von Zinsswaps (Cashflow-Hedge effektiv)	849	1.920	0
Neubewertung von Zinsswaps (Cashflow-Hedge ineffektiv)	445	924	479
	53.877	79.713	24.765
Nach Aufrechnung			
Aktive latente Steuern	3	0	
Passive latente Steuern	48.421	72.848	
Latenter Steuerertrag (+)/ Latenter Steueraufwand (-)			23.359

Passive latente Steuern in Höhe von 133 T€ werden in der Position „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

Die Verminderung der passiven latenten Steuern auf den effektiven Cashflow-Hedge von 1.071 T€ wird direkt im Eigenkapital im Posten Rücklage für Marktbewertung erfasst.

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 45,7 Mio. € (Vorjahr: 26,5 Mio. €). Diese steuerlichen Verluste können unbegrenzt mit den künftigen zu versteuernden Ergebnissen der Unternehmen, in denen diese Verluste entstanden sind, verrechnet werden. Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.118 T€ (Vorjahr: 501 T€) und auf abzugsfähige temporäre Differenzen von 521 T€ wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Von den in der Bilanz ausgewiesenen passiven latenten Steuern werden erwartungsgemäß innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) realisiert. Von den aktiven latenten Steuern werden innerhalb von zwölf Monaten 3 T€ realisiert.

14. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten 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, 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. Nachfolgende Tabelle enthält die Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge:

	2007/2008	2006/2007
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis in T€	30.462	29.042
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	12.044.262	4.807.671
Verwässerungseffekt:		
Aktienoptionen	283.535	66.716
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien, bereinigt um den Verwässerungseffekt	12.327.797	4.874.387
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	2,53	6,04
Ergebnis je Aktie verwässert in €	2,47	5,96

Im Zeitraum zwischen dem Bilanzstichtag und der Aufstellung des Konzernabschlusses haben keine weiteren Transaktionen mit Stammaktien oder potenziellen Stammaktien stattgefunden.

15. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Dieser wurde von der DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH und der CB Richardt Ellis GmbH, akkreditierte unabhängige Gutachter, im Rahmen durchgeführter Bewertungen zum 31. März 2008 bzw. 31. März 2007 für das laufende und das vorangegangene Geschäftsjahr ermittelt. In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards Committee Standards entspricht der beizulegende Zeitwert dem Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen Parteien zu marktüblichen Bedingungen am Bewertungsstichtag getauscht werden könnte.

Für das „Austerlitz“-Portfolio wurde auf Basis der Werte zum 30. September 2007 eine Wertfortschreibung zum 31. März 2008 vorgenommen.

Zur Beschreibung der angewandten Bewertungsverfahren verweisen wir auf die Anhangangabe 2.3.

IMW Konzern		
in T€	31.3.2008	31.3.2007
Vortrag zum 1.4.	886.809	214.200
Zugänge		
aus dem Erwerb von Unternehmen	0	575.372
aus dem Erwerb von Immobilien	0	79.375
aus nachträglichen Herstellungskosten	15.379	1.009
Abgänge aus der Veräußerung von Immobilien	-1.065	-22.993
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung	50.093	40.294
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung	-29.639	-448
Buchwert/Beizulegender Wert zum 31.3.	921.577	886.809
Abzüglich Vermögenswerten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	78.970	0
	842.607	886.809

In den Zugängen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2006/2007 Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 964 T€ enthalten.

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Immobilien im Wert von 78.970 T€ in der Position „Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden“ ausgewiesen.

Auf den Immobilien lastende Grundschulden dienen der Absicherung von Darlehen in Höhe von 794 Mio. € (Vorjahr: 785 Mio. €) laut Darlehensvereinbarungen. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen nicht vor.

Die Mieterlöse sowie Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 2007/2008 83,9 Mio. € (Vorjahr: 44,6 Mio. €). Die Aufwendungen dieser Immobilien aus weiterbelastbaren Betriebskosten sowie Grundstücksbetriebskosten betragen 35,0 Mio. € (Vorjahr: 16,2 Mio. €).

16. SACHANLAGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachstehend dargestellt. Der Ausweis der dort gezeigten Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Wertminderungen waren nicht erforderlich.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen EDV-Geräte und Büromöbel. Besondere Beschränkungen der Eigentumsrechte an „Sachanlagen“ liegen nicht vor.

Anschaffungskosten					
in T€	Stand 1.4.2006	Zugang	Zugang aus Erst- konsoli- dierung	Abgang	Stand 31.3.2007
Technische Anlagen und Maschinen	51	2	258	0	311
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	292	148	0	0	440
Sachanlagen	343	150	258	0	751

Kumulierte Wertminderungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.4.2006	Zugang	Abgang	Stand 31.3.2007	31.3.2006	31.3.2007
Technische Anlagen und Maschinen	3	9	0	12	48	299
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67	102	0	169	225	271
Sachanlagen	70	111	0	181	273	570

Anschaffungskosten						
in T€	Stand 1.4.2007	Zugang	Zugang aus Erst- konsoli- dierung	Abgang	Um- glie- de- run- gen	Stand 31.3.2008
Technische Anlagen und Maschinen	311	5	0	0	40	356
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440	343	2	15	-36	734
Sachanlagen	751	348	2	15	4	1.090

Kumulierte Wertminderungen					Restbuchwerte		
	Stand 1.4.2007	Zugang	Abgang	Um- glie- de- run- gen	Stand 31.3.2008	31.3.2007	31.3.2008
Technische Anlagen und Maschinen	12	39	0	3	54	299	302
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169	143	10	-3	299	271	435
Sachanlagen	181	182	10	0	353	570	737

17. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Der Ausweis betrifft die Beteiligungen an der IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH (ehemals W & S Immobilien GmbH Wisskirchen & Schwarzmann Immobilien GmbH). Die Comecon GmbH ist aufgrund des Erwerbs der restlichen Anteile an der Gesellschaft voll konsolidiert worden (siehe dazu Anhangangabe 3). Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligungen des Konzerns:

in T€	Comecon GmbH	IMW Wohnen & Services Immobilien GmbH	
	2006/2007	2007/2008	2006/2007
Anteil in %	48	50	50
Vermögenswerte	133	156	165
Schulden	18	112	74
Umsatzerlöse	137	838	538
Jahresergebnis	-12	-47	19

Die vorstehenden Angaben sind den nach IFRS erstellten Jahresabschlüssen entnommen und repräsentieren den Gesamtwert der jeweiligen Gesellschaft und stellen nicht den auf den IMW Konzern entfallenden Anteil dar.

18. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE EINSCHLIESSLICH FIRMENWERTEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unten dargestellt. Der Ausweis der dort gezeigten Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgt in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung unter Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich um planmäßige Abschreibungen bei den immateriellen Vermögenswerten von 28 T€ (Vorjahr: 15 T€). Außerplanmäßige Wertminderungen waren in diesem Geschäftsjahr auf Firmenwerte in Höhe von 5.249 T€ (Vorjahr: 0 T€) erforderlich.

Die immateriellen Vermögenswerte einschließlich Firmenwerten haben sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungskosten						
in T€	Stand 1.4.2006	Zugang	Zugang aus Erst- konsoli- dierung	Abgang	Stand 31.3.2007	
Software und Lizenzen	30	39	0	1	68	
Firmenwerte	11.216	0	658	0	11.874	
Summe	11.246	39	658	1	11.942	

Kumulierte Wertminderungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.4.2006	Zugang	Abgang	Stand 31.3.2007	31.3.2006	31.3.2007
Software und Lizenzen	10	14	1	23	20	45
Firmenwerte	0	0	0	0	11.216	11.874
Summe	10	14	1	23	11.236	11.919

Anschaffungskosten						
in T€	Stand 1.4.2007	Zugang	Zugang aus Erst- konsoli- dierung	Abgang	Umglie- derungen	Stand 31.3.2008
Software und Lizenzen	68	71	0	0	-4	135
Firmenwerte	11.874	0	0	0	0	11.874
Summe	11.942	71	0	0	-4	12.009

Kumulierte Wertminderungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.4.2007	Zugang	Abgang	Stand 31.3.2008	31.3.2007	31.3.2008
Software und Lizenzen	23	28	0	51	45	84
Firmenwerte	0	5.249	0	5.249	11.874	6.625
Summe	23	5.277	0	5.300	11.919	6.709

Die ausgewiesenen Firmenwerte betreffen in Höhe von 11.216 T€ den Erwerb der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH zum 1. Oktober 2005 und in Höhe von 658 T€ den Erwerb der „Valbonne“-Unternehmen im Februar 2007.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wurde zum Bilanzstichtag überprüft und führte zu einer vollständigen Wertminderung des Firmenwertes, der aus dem Erwerb der „Valbonne“-Unternehmen resultierte. Hintergrund für den in 2007 entstandenen Firmenwert war der Vorteil des Erwerbs von Geschäftsanteilen gegenüber einem Asset-Deal, da hier ein eingerichteter Geschäftsbetrieb erworben wurde und Vertragsbeziehungen nicht einzeln übertragen werden mussten. Die

„Valbonne“-Gesellschaften bildeten dabei eine Gruppe von Cash Generating Units (CGU). Im Zuge der weitgehenden Übernahme der Organisation und Verwaltung der Gesellschaften im laufenden Geschäftsjahr 2007/2008 durch die bereits bestehenden Unternehmen des Konzerns und des weitgehenden Neuabschlusses von Verträgen wurde dieser ursprünglich erworbene Vorteil ersetzt und infolgedessen eine vollständige Wertminderung vorgenommen.

Hinsichtlich der Werthaltigkeit des Firmenwertes aus dem Erwerb der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH wurde ein Impairmenttest durchgeführt. Als Gruppe von Cash Generating Units wurden das „Valbonne“-Portfolio und das „Falcon Crest“-Portfolio herangezogen, da in diesen beiden Port-

folios Kosteneinspareffekte durch die Übertragung des Know-hows und der effizienten Organisationsstrukturen vom „PRIMA“-Portfolio zur vormals externen Verwaltungsstruktur dieser beiden neuen Portfolios bzw. im Vergleich zum Markt gesehen werden.

Der Nutzungswert wurde mittels eines DCF-Verfahrens ermittelt. Auf die sich aus den Kosteneinsparungen ergebenden Cashflows wurde ein Diskontierungsfaktor von 6,3 % (Vorjahr: 5,4 %) bei einem Beta-Faktor von 0,82 (Vorjahr: 0,6) und einem Markttrisikozuschlag von 5 % (Vorjahr: 4,5 %) angewandt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosteneinsparungsvorteile insgesamt über einen Zeitraum von 15 Jahren seit dem Erwerb der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH bestehen. Aus der Werthaltigkeitsüberprüfung ergab sich eine Wertminderung von 5.249 T€ auf 6.625 T€. Die Wertminderung ergibt sich im Wesentlichen aus dem höheren Diskontierungsfaktor und dem Ansatz eines endlichen Kosteneinsparvorteils im Vergleich zum Vorjahr.

Der dem „Valbonne“-Portfolio als Cash Generating Unit zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert beträgt 5.820 T€. Die berechneten jährlichen konstanten Kosteneinsparungsvorteile für die Verwaltung der Immobilien des „Valbonne“-Portfolios ergeben sich aus den Erfahrungswerten, die man bereits u. a. beim „Falcon Crest“-Portfolio erzielt hat. Sollten die geschätzten zukünftigen internen Verwaltungskosten von 3,6 % der Grundmiete im „Valbonne“-Portfolio 20 % höher bzw. niedriger ausfallen, so würde sich eine auf diese CGU entfallende Wertminderung bzw. Werterhöhung des Firmenwertes von jeweils 1.774 T€ ergeben.

Sollte der Diskontierungssatz um 1 %-Punkt höher oder niedriger sein, so würde der gesamte Firmenwert 384 T€ niedriger bzw. 417 T€ höher ausfallen.

19. SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten werden Bankguthaben ausgewiesen, über die voraussichtlich nicht innerhalb eines Jahres verfügt werden kann, da sie an Banken aufgrund von Bürgschaften der Banken gegenüber Dritten verpfändet sind.

20. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Die IMW Immobilien AG beteiligt ihre Mitarbeiter gemäß dem IMW Aktienoptionsplan 2005 im Wege von Mitarbeiterbeteiligungsmodellen.

Voraussetzung für die Erteilung der Optionen ist, dass die jeweilige Person zum Zeitpunkt der Begebung der Optionen in einem ungekündigten Anstellungsverhältnis mit der IMW Immobilien AG oder einer ihrer Konzerngesellschaften steht.

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

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 der Optionsbedingungen gilt jeweils der Letzte des Monats, in dem gemäß der Individualvereinbarung die Optionen eingeräumt werden.

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

Am 25. August 2005 hat die IMW Immobilien AG insgesamt 24.000 (nach Aktiensplit 264.000) Optionsrechte auf Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 11,00 € bzw. 1,00 € ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert dieser ausgegebenen Optionen wurde mithilfe des Black-Scholes-Modells mit 22,15 € bzw. 2,01 € berechnet.

Am 25. September 2006 hat die IMW Immobilien Aktiengesellschaft weitere 16.000 (nach Aktiensplit 176.000) Optionsrechte auf Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 11,00 € bzw. 1,00 € ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert dieser Option wurde mithilfe des Black-Scholes-Modells mit 46,06 € bzw. 4,18 € berechnet.

Das Grundkapital der IMW Immobilien AG wurde lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Juli 2005 um bis zu 440.000,00 € durch die Ausgabe von bis zu 440.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 440.000 Bezugsrechten (Aktioptionen) im Rahmen des IMW Aktienoptionsplans 2005 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an weitere Führungskräfte der Gesellschaft sowie Führungskräfte von Konzerngesellschaften der IMW Immobilien Aktiengesellschaft.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die ausstehenden Optionen (nach Durchführung des Aktiensplits):

AKTIENOPTIONEN

	Anzahl der Optionen			Durchschnittlicher gewichteter Ausübungspreis je Kategorie in €		
	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Ausstehende Optionen am 1.4.	440.000	264.000	0	8,44	5,33	0
Gewährte Optionen	0	176.000	264.000	0	13,11	5,33
Zurückgegebene Optionen	0	0	0	0	0	0
Ausgeübte Optionen	0	0	0	0	0	0
Verfallene Optionen	0	0	0	0	0	0
Ausstehende Optionen am 31.3.	440.000	440.000	264.000	8,44	8,44	5,33
Ausübbarer Optionen am 31.3.	264.000	0	0	0	0	0
Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis in €	8,44	8,44	5,33			
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	2,9	3,9	4,4			

Es wurden insgesamt 440.000 Aktienoptionen an Vorstandsmitglieder wie folgt ausgegeben:

	1. Tranche		2. Tranche		Abtretung	
	Optionen	Basispreis in €	Optionen	Basispreis in €	Optionen	Basispreis in €
Eckhard Rodemer	88.000	5,33	44.000	13,11	-88.000	5,33
Roland Pöhlmann	44.000	5,33	44.000	13,11	-	-
Dr. Marc Schulten	88.000	5,33	44.000	13,11	-	-
Maic Schäfer	44.000	5,33	44.000	13,11	-	-
Boris Töppe	-	-	-	-	88.000	5,33

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Optionen wurde mithilfe des Black-Scholes-Modells berechnet. Es wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	1. Tranche	2. Tranche
Aktienkurs am Bewertungsstichtag	5,59	13,27
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Option	2 Jahre	2 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt	5,15	13,11
Erwartete Dividendenrendite	0 %	1,37 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,26 %	3,50 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	60 %	55 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	2,01 %	7,44 %

Die erwartete Laufzeit der Optionen basiert auf der Einschätzung des Vorstands, dass die Aktienoptionen möglichst schnell ausgeübt werden. Dies begründet sich u. a. jeweils mit der steuerlichen Behandlung von Erlösen aus der Ausübung von Aktienoptionen gegenüber der bei Verkauf von Aktien nach einer Haltefrist von einem Jahr.

Das Erfolgsziel einer Steigerung des Börsenkurses um mindestens 20 % des Basispreises wurde nicht in die Bewertung einbezogen, da die Erreichung dieses Ziels nach Einschätzung des Vorstands auf Basis einer detaillierten Planung zu den jeweiligen Ausgabestichtagen erwartet wurde.

Weiterhin besitzt die IMW Immobilien AG das Wahlrecht, dem Bezugsberechtigten anstatt der Aktien einen Barausgleich zu gewähren. Da keine Verpflichtung für das Unternehmen zum Barausgleich besteht, ist entsprechend den Regelungen des IFRS 2.43 keine Bewertungsanpassung erforderlich.

Die zukünftige Volatilität während der erwarteten Laufzeiten der Aktienoptionen wurde auf Basis historischer Volatilitäten unter Berücksichtigung der zukünftigen erwarteten Kursentwicklung geschätzt. Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung von IFRS 2.B25 die annualisierte historische Volatilität über die erwartete Laufzeit der Optionen zu verwenden. Diese beträgt für die IMW Immobilien AG pro Tranche zwei Jahre. Die Vergleichbarkeit historischer Perioden mit zukünftigen Perioden ist nach einer Einschätzung des Managements für die IMW Immobilien AG aufgrund der Entwicklung des Konzerns in den letzten Jahren nur eingeschränkt möglich. Ein Rückgriff auf rein historische Daten über einen Zeitraum von mehreren Jahren ist als Basis für die Schätzung der zukünftig erwarteten Volatilitäten über mehrere Jahre nicht geeignet. Die Schätzung der zukünftigen erwarteten Volatilitäten erfolgt daher auf Basis historischer Volatilitäten über 52 Wochen.

Der Gesamtwert der nach IFRS bewerteten und ausgegebenen Aktienoptionen beläuft sich zum 31. März 2008 auf 1.269 T€ (Vorjahr: 1.269 T€).

21. VORRATSIMMOBILIEN

Die zum Zwecke des Weiterverkaufes erworbenen Immobilien haben sich durch eine Vielzahl von Verkäufen an einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten um 1.901 T€ auf 5.539 T€ verringert. Auf diesen Bestand wurden zum Bilanzstichtag Wertminderungen in Höhe von 560 T€ auf 4.979 T€ vorgenommen, die aus der Bewertung zum niedrigeren Nettoveräußerungswert für einige Immobilien resultieren. Infolgedessen sind zum Bilanzstichtag Vorratsimmobilien in Höhe von 2.253 T€ (Vorjahr: 0 T€) zum Nettoveräußerungswert angesetzt.

22. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (KURZFRISTIG)

Zum Ausweis gelangen ausschließlich kurzfristige Forderungen aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen gegen Mieter aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen von 2.999 T€ (Vorjahr: 1.682 T€) sowie Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien von 1.434 T€ (Vorjahr: 1.000 T€). Bei den „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „sonstigen finanziellen Vermögenswerten“ wurde ein Wertminderungsaufwand (inklusive Aufwand aus Forderungsausbuchungen) von 1.597 T€ (Vorjahr: 645 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 430 T€ (Vorjahr: 202 T€) gebucht.

in T€	31.3.2008	31.3.2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.741	4.325
Abzüglich Wertberichtigungen	-2.308	-1.643
	4.433	2.682
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.304	7.615
Abzüglich Wertberichtigungen	-807	-510
	13.497	7.105

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen nahezu proportional zu der Zunahme der Forderungen. Die Erhöhung der Wertberichtigung auf die sonstigen finanziellen Forderungen ist durch die Wertberichtigung einer Forderung gegen ein sonstiges nahestehendes Unternehmen bedingt.

Es wurden nahezu sämtliche Mietforderungen – wie im Vorjahr – als Sicherheiten für Bankdarlehen abgetreten.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in T€	31.3.2008	31.3.2007
Forderung aus Sanierungskosten-garantien	3.173	0
Forderung aus der Umfinanzierung von Darlehen	2.550	0
Forderungen gegen Hausverwalter	2.344	2.777
Forderungen gegen Altgesellschafter von erworbenen Unternehmen	2.212	0
Ansprüche auf Erstattung von Kaufpreiszahlungen	1.605	1.605
Forderung gegen nahestehende Unternehmen	1.245	1.722
Übrige	368	1.001
Summe	13.497	7.105

Die Forderungen aus Sanierungskostengarantien stehen im Zusammenhang mit zwei größeren Investitionsprojekten, für die im Zuge des Kaufes der „Valbonne“-Gesellschaften Garantien hinsichtlich der Höhe der Kosten im Zusammenhang mit geplanten Investitionen vorgenommen wurden.

Die Forderung aus der Umfinanzierung von Darlehen resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung einer Darlehensverbindlichkeit gegenüber einer Nichtbank Anfang des Geschäftsjahres (siehe Anhangangabe 32).

Zum 31. März stellt sich die Altersstruktur der nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt dar:

in T€	Weder überfällig noch wertgemindert	< 60 Tage	60–180 Tage	180–360 Tage	> 360 Tage	Summe
31.3.2008						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.639	1.147	429	96	122	4.433
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.605	6.078	235	2.141	3.438	13.497
31.3.2007						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.765	636	231	35	16	2.682
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.605	2.784	1.120	1.096	499	7.105

23. ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

Die Ertragsteuerforderungen betreffen überwiegend Ansprüche aufgrund von Körperschaftsteuervorauszahlungen.

24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Derivate wurden zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Portfolio	Derivate	Darlehensbetrag in Mio. €	Zinssatz	Positiver Fair Value in T€	Negativer Fair Value in T€	Laufzeitende
„PRIMA“	SWAP	96,0	3,19/3-M-Euribor	3.686	0	2012
„PRIMA“	SWAP	50,0	3,01/3-M-Euribor	1.349	0	2010
„PRIMA“	SWAP	17,0	3,35/3-M-Euribor	332	0	2012
„Austerlitz“	CAP	19,3	3,30	60	0	2011
„Falcon Crest“*	SWAP	107,0	3,99/3-M-Euribor	310	0	2013
„Falcon Crest“	CAP	34,2	4,10	97	0	2008
„Falcon Crest“	CAP	3,0	4,19	50	0	2013
„Valbonne“	SWAP	47,8	4,5/3-M-Euribor	0	-547	2014
„Valbonne“	SWAP	54,1	3,96/3-M-Euribor	611	0	2014
„Valbonne“	SWAP	20,6	3,92/3-M-Euribor	266	0	2014
„Valbonne“	SWAP	27,2	3,52/3-M-Euribor	845	0	2014
„Valbonne“	SWAP	4,8	3,62/3-M-Euribor	107	0	2014
„Valbonne“	SWAP	35,0	4,25/3-M-Euribor	0	-374	2016
„Valbonne“	SWAP	22,0	4,23/3-M-Euribor	0	-48	2010
„Valbonne“	SWAP	34,6	3,96/3-M-Euribor	463	0	2016
„Valbonne“	SWAP	7,2	4,23/3-M-Euribor	0	-69	2014
				8.176	-1.038	

* Der mit dem SWAP abgesicherte Darlehensbetrag mindert sich entsprechend der Tilgung des abgesicherten Kredits über die Laufzeit auf 96,0 Mio. €.

Die Aktivierung der Swaps zur Finanzierung des Portfolios „PRIMA“ erfolgt zum Marktwert im Rahmen eines Cashflow-Hedges erfolgsneutral unter Berücksichtigung latenter Steuern durch Bildung einer „Rücklage für Marktbewertung“. Auf die Erläuterungen zur „Rücklage für Marktbewertung“ wird verwiesen.

Die Veränderung der Fair Values der anderen Finanzderivate erfolgt erfolgswirksam.

25. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

In den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sind Bankguthaben ausgewiesen, die in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) zweckgebunden für Zins- und Tilgungsleistungen sowie der Begleichung von Investitionsverpflichtungen dienen.

26. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten werden Forderungen gegen das Finanzamt bezüglich Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer in Höhe von 818 T€ (Vorjahr: 220 T€) und Vorauszahlungen für Betriebskosten, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen, in Höhe von 457 T€ (Vorjahr: 269 T€) erfasst.

27. GEZEICHNETES KAPITAL UND RÜCKLAGEN

Grundkapital

Das Grundkapital zum 31. März 2008 beträgt 15,2 Mio. €. Es ist eingeteilt in 15,2 Mio. auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennwert mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Die Aktien der Gesellschaft sind voll eingezahlt. Im Berichtsjahr hat es eine Sachkapitalerhöhung um insgesamt 7,0 Mio. € gegeben.

Sachkapitalerhöhung

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. April 2007 beschloss die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlagen um insgesamt 7,0 Mio. € in sechs Schritten wie folgt:

- Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde das Grundkapital der IMW AG um 3.629.240,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 3.629.240 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen

Aktien wurde die Hofer 2 Corporation N.V. Curaçao/Niederländische Antillen zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 3 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 57.095.636,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.

- Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde das Grundkapital der IMW AG um weitere 1.714.123,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 1.714.123 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen Aktien wurde ebenfalls die Hofer 2 Corporation N.V. Curaçao/Niederländische Antillen zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 4 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 26.966.784,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.
- Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde das Grundkapital der IMW AG um weitere 610.041,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 610.041 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen Aktien wurde wiederum die Hofer 2 Corporation N.V. Curaçao/Niederländische Antillen zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 7 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 9.597.237,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.

- Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde das Grundkapital der IMW AG um weitere 98.929,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 98.929 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen Aktien wurde abermals die Hofer 2 Corporation N.V. Curaçao/ Niederländische Antillen zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 9 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 1.556.360,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.
- Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 wurde das Grundkapital der IMW AG um weitere 874.857,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 874.857 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen Aktien wurde die Valbonne Real Estate Holding B.V. Amsterdam, Niederlande, zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 10 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 13.763.347,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.
- Schließlich wurde durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2007 das Grundkapital der IMW AG um weitere 72.810,00 € gegen Sacheinlage zum Ausgabebetrag von 15,73 € je Aktie durch Ausgabe von 72.810 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € erhöht. Zur Übernahme der neuen Aktien wurde die Valbonne Real Estate Holding B.V., Amsterdam, Niederlande, zugelassen. Diese übernahm die neuen Aktien gegen Leistung einer Sacheinlage, indem sie die

Restkaufpreisforderung aus dem mit der IMW AG am 2. Februar 2007 geschlossenen Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der Valbonne Real Estate 12 B.V., Amsterdam, Niederlande, an die Gesellschaft abtrat. Die eingebrachte Restkaufpreisforderung betrug 1.145.443,00 €. Der den Ausgabebetrag übersteigende Wert der Sacheinlage verblieb bei der Gesellschaft. Die vorbezeichnete Sacheinlage erfolgte durch Einbringungsvertrag vom 23. August 2007.

Die Eintragung der Sachkapitalerhöhungen in das Handelsregister erfolgte am 13. September 2007. Insgesamt wurden im Rahmen der Sacheinlagen Forderungen mit einem Nominalwert von 110.124.807,00 € eingelegt. Der das Grundkapital übersteigende Betrag von 103.124.807,00 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Auf der Hauptversammlung vom 1. Juli 2004 wurde die Umstellung auf Namensaktien beschlossen. Darüber hinaus wurde in der neuen Satzung vorgesehen, dass zwei Aktien das Recht beinhalten, je ein Aufsichtsratsmitglied zu benennen. Eine dieser Aktien hält die Watermark CH AG, Zug/Schweiz, die zweite Aktie hält die VERMAR Verwaltungs- und Marktstudien AG, Zürich/Schweiz.

Beschlussfassungen über weitere Kapitalerhöhungen

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. April 2007 beschloss weiter, den Vorstand zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. April 2012 das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft um höchstens 4.100.000,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Stamm- oder stimmrechtslosen Vorzugsaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital II). Da die von der Hauptversammlung vom 18. August 2006 beschlossene Barkapitalerhöhung um 2.000.000,00 € nicht durchgeführt wurde, überstieg der Nennbetrag dieses zweiten genehmigten Kapitals zusammen mit dem von der Hauptversammlung am 18. August 2006 beschlossenen ersten genehmigten Kapital (genehmigtes Kapital I) 50 % des Grundkapitals und war daher unzulässig. Aus diesem Grund wurde der Beschluss über das genehmigte Kapital II auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. November 2007 aufgehoben und ein neuer Beschluss gefasst.

Genehmigtes Kapital I

Der Vorstand ist gemäß § 2.4.1 der Satzung ermächtigt (Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2006), mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2011 das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft um höchstens 4.100.000,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Stamm- oder stimmrechtslosen Vorzugsaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital I). Hierbei kann das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) zur Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Options-, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- c) um Aktien als Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer der Gesellschaft auszugeben, insoweit jedoch begrenzt auf 10 % des Grundkapitals;
- d) zur Gewinnung von Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen oder Unternehmensteilen, die im Interesse und Gegenstand der Gesellschaft liegen;
- e) zur Erschließung neuer Kapitalmärkte durch Aktienplatzierung, insbesondere auch im Ausland;
- f) wenn bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage der Ausgabepreis der Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

Das genehmigte Kapital I wurde am 20. Juni 2007 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Genehmigtes Kapital II

Darüber hinaus ist der Vorstand gemäß § 2.5 der Satzung ermächtigt (Beschluss der Hauptversammlung vom 26. November 2007), mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. November 2012 das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft um höchstens 3.500.000,00 € durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von Stamm- oder stimmrechtslosen Vorzugsaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital II). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, das den Aktionären grundsätzlich im Wege des mittelbaren Bezugsrechts (§ 186 Abs. 5 AktG) gewährt werden soll. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) zur Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Options-, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- c) um Aktien als Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer der Gesellschaft auszugeben, insoweit jedoch begrenzt auf 10 % des Grundkapitals;
- d) zur Gewinnung von Sachanlagen, insbesondere in Form von Unternehmen oder Unternehmensteilen, die im Interesse und Gegenstand der Gesellschaft liegen;
- e) zur Erschließung neuer Kapitalmärkte durch Aktienplatzierung, insbesondere auch im Ausland;
- f) wenn bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage der Ausgabepreis der Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

Das genehmigte Kapital II wurde am 9. Januar 2008 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Bedingtes Kapital I

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juli 2005 ist das Grundkapital der IMW Immobilien Aktiengesellschaft um bis zu 440.000,00 €, eingeteilt in 40.000 auf den Namen lautende Stückaktien, durch Ausgabe neuer Aktien, auf die jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von 11,00 € entfällt, bedingt erhöht. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2006 wurde aufgrund der am gleichen Tag beschlossenen Neustückelung des Grundkapitals der Gesellschaft (Aktien-split im Verhältnis 1:11) eine Anpassung der Regelungen zum bedingten Kapital I dahingehend vorgenommen, dass das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 440.000,00 €, eingeteilt in bis zu 440.000 auf den Namen lautenden Stückaktien, auf die jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital von 1,00 € entfällt, durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht ist. Die Eintragung der Schaffung des bedingten Kapitals in das Handelsregister erfolgte am 25. August 2005.

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2006 zur Anpassung des bedingten Kapitals an die vorgenommene Neustückelung der Aktien führte insofern zu einer Modifizierung der Ermächtigung, dass der Vorstand oder gegebenenfalls der Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2009 einmalig oder mehrmals

Bezugsrechte auf bis zu 440.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil von 1,00 € pro Stückaktie auszugeben befugt ist. Die Eintragung der Änderung des bedingten Kapitals in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 2. Februar 2007.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter der Gesellschaft sowie an Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften aufgrund der am 14. Juli 2005 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen Aktienoptionsplan 2005. Hinsichtlich der Einzelheiten des Aktienoptionsplanes 2005 wird auf die Erläuterungen unter „Aktienbasierte Vergütungen“ (Anhangangabe 20) verwiesen.

Bedingtes Kapital II

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. November 2007, eingetragen in das Handelsregister der Gesellschaft am 9. Januar 2008, wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 400.000 € durch die Ausgabe von bis zu 400.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital II). Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, bis zum 1. November 2012 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf bis zu 400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € pro Stückaktie auszugeben.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 an Mitglieder des Vorstands und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie im Rahmen des Aktienoptionsplans 2007 Aktienoptionen gewährt werden und die Inhaber dieser Bezugsrechte hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

Bislang wurden keine Aktienoptionen nach Maßgabe des Aktienoptionsplans 2007 ausgegeben.

Bedingtes Kapital III

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. November 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. November 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 152.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 15 Jahren auszugeben und den Inhabern von Optionsanleihen, Optionsrechten bzw. den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte für auf den Namen lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 1.520.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 1.520.000 auf den Namen der Gesellschaft lautenden Stückaktien nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Der Beschluss wurde am 9. Januar 2008 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2008 wurde dieser Beschluss wieder aufgehoben und durch einen Beschluss ersetzt, der die Ausgabe von Options- und Wandlungsrechten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt 6.760.000,00 € ermöglicht.

	Geschäftsjahr 2007/2008 Anzahl	Geschäftsjahr 2006/2007 Anzahl*
Stand 1.4.	8.200.000	4.400.000
Sachkapitalerhöhung I am 21.2.2007	0	1.800.000
Sachkapitalerhöhung II am 21.2.2007	0	2.000.000
Sachkapitalerhöhung am 13.9.2007	7.000.000	0
Stand 31.3.	15.200.000	8.200.000

* Unter Berücksichtigung des Aktiensplits am 5. Februar 2007 im Verhältnis 11:1.

Kapitalrücklage

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage des Konzerns wird auf den Eigenkapitalspiegel verwiesen. Neben der gesetzlichen Kapitalrücklage der IMW Immobilien Aktiengesellschaft als Einzelgesellschaft in Höhe von 152.224 T€, die sich im Geschäftsjahr um 103.125 T€ aufgrund der beim Grundkapital beschriebenen Sachkapitalerhöhung erhöhte, werden im Konzern zusätzlich die Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen von kumuliert 1.076 T€ (Zugang im Geschäftsjahr 486 T€) und vom Eigenkapital abgesetzte Kosten der Kapitalerhöhung von 385 T€ (Nettozugang im Geschäftsjahr 113 T€) ausgewiesen.

Rücklage für Marktbewertung

Die „Rücklage für Marktbewertung“ gibt die Wertveränderungen für die Swaps zur Finanzierung des „PRIMA“-Portfolios an. Anteile für Minderheiten wurden herausgerechnet.

Portfolio	Derivat	Fair Value in T€	Latente Steuern in T€	Minderheitenanteil in T€	Rücklage in T€
„PRIMA“	SWAP	5.367	-849	-247	4.271

Anteile anderer Gesellschafter

Der Ausweis betrifft die auf die Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften entfallenden Anteile am Eigenkapital. Hinsichtlich deren Anteilen am Eigenkapital wird auf die Aufstellung des Konsolidierungskreises verwiesen (Anhangangabe 2.1).

28. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Als Finanzverbindlichkeiten werden Darlehen gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Im Einzelnen stellen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt dar:

Portfolio	„PRIMA“	„Austerlitz“	„Falcon Crest“	„Valbonne“
Urspr. Darlehensbetrag in T€	180.000***	29.500	165.216	309.093
Betrag am 31.3.2008 in T€ abzüglich abgegrenzter Kreditaufnahmekosten	169.574	28.628	144.185	277.675
Laufzeit bis	2012	2022	2008/2013	2008 bis 2014
Laufzeit über einem Jahr in T€	162.898	27.895	106.695	201.756
	3-M-Euribor	3-M-Euribor	3-M-Euribor	3-M-Euribor
Zinssatz in % p. a.	Marge	Marge	Marge	Marge
Zinsanpassung	Quartalsweise	Quartalsweise	Quartalsweise	Quartalsweise
Laufzeit bis zu einem Jahr in T€	6.676	733	37.490	75.919
Sicherheiten	*	*	*	*
Zinsrisikoabsicherung	SWAP	CAP	SWAP/CAP	SWAP/CAP
Wesentliche Vertragsbedingungen	**	**	**	**

* Sicherung durch Grundschuld, Verpfändung von Konten, Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen und Hedgingvereinbarungen.

** Einhalten von bestimmten Unternehmenskennzahlen.

*** Das Darlehen wurde bei einem Darlehensstand von 177,6 Mio. € umfinanziert.

Der Margendurchschnitt liegt zum Bilanzstichtag bei 1,2 % pro Jahr. Neben den oben aufgeführten Bankdarlehen besteht zum Bilanzstichtag noch ein Kontokorrentkredit in Höhe von 4.003 T€, der zum EONIA-Zinssatz plus Marge verzinst wird und unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Im Bereich des Teilportfolios „Austerlitz“ sind die mit der finanzierenden Bank vereinbarten Covenants aus dem Kreditvertrag der IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin, derzeit nicht voll eingehalten, so dass die Bank das grundsätzlich erst langfristig

zu tilgende Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 28.618 T€ valuiert, vorfristig zurückfordern kann. Wir haben bereits Gespräche dahingehend aufgenommen, eine für beide Seiten gegebenenfalls durch die Stellung von Zusatzsicherheiten akzeptable Lösung zu finden. Eine Fälligkeitstellung des Darlehens ist derzeit aufgrund der aussichtsreichen Verhandlungen sowie der erfolgsversprechenden Neuvermietungen seitens der Bank nicht vorgesehen. Zudem hat die IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH die Möglichkeit, durch Rückführung eines Teils des Darlehens die Einhaltung der Covenants wiederherzustellen.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stehenden Bankdarlehensrückzahlungsbeträge in Höhe von 66.136 T€ (davon 8.932 T€ kurzfristig) werden in dem Posten „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen (siehe Anhangangabe 37).

29. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in T€	Vortrag 1.4.2007	Verbrauch	Abgang	Zugang	Um- gliederung	Stand 31.3.2008
Kaufpreisanpassung	0	0	0	500	0	500
Prozesskosten	108	3	0	200	0	305
Übrige	72	19	35	59	185	262
Summe	180	22	35	759	185	1.067

Bei der Rückstellung für Kaufpreisanpassung handelt es sich um eine erwartete Verminderung des vereinbarten Kaufpreises für eine in Vorjahren verkaufte Immobilie.

Der Vermögensabfluss wird im Wesentlichen innerhalb des nächsten Geschäftsjahres erwartet.

30. ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen von Tochtergesellschaften.

31. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich gegenüber fremden Dritten und sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.3.2008	31.3.2007
Verbindlichkeiten aus der Umfinanzierung von Darlehen und aus sonstigen Grundstücksfinanzierungen	8.325	42.200
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	3.420	4.084
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszinsen sowie Kaufpreis „Valbonne“-Gesellschaften	2.710	111.733
Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen	1.716	1.173
Verbindlichkeiten gegenüber Personal	692	371
Kreditorische Debitoren	624	163
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	484	514
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Mietkautionen	391	203
Übrige	1.576	1.279
Summe	19.938	161.720

Die im Vorjahr bestehende Verbindlichkeit aus dem Kauf der „Valbonne“-Gesellschaften in Höhe von 110.124 T€ wurde durch die im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführte Sachkapitalerhöhung (siehe Anhangangabe 27) beglichen. Zum Bilanzstichtag

bestehen noch restliche Zinsverbindlichkeiten aus der Verzinsung des Kaufpreises bis zur Eintragung der Sachkapitalerhöhung ins Handelsregister.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Umfinanzierung von Darlehen und sonstigen Grundstücksfinanzierungen werden im Wesentlichen Restverbindlichkeiten aus ehemaligen Darlehensfinanzierungen gezeigt, die von Nichtbanken gegeben wurden. Der Betrag hat sich durch die Umfinanzierung von Darlehen von zwei „Valbonne“-Gesellschaften deutlich verringert.

Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesene Verbindlichkeit gegenüber der Watermark CH AG wird in diesem Geschäftsjahr als Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Personen in Höhe von 3.127 T€ (Vorjahr: 2.928 T€) ausgewiesen und der Vorjahresausweis zur besseren Vergleichbarkeit angepasst.

33. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es besteht im Falle eines ausgeschiedenen Mitarbeiters eine arbeitsrechtliche Mithaftung für Pensionsverpflichtungen, in die die ehemalige Gesellschafterin De La Rue Systems GmbH als Schuldnerin eingetreten ist. Da die Verpflichtungen von dieser durch eine Rentenversicherung gegen Einmalbetrag und deren Sicherungsabtretung an den Berechtigten voll rückversichert ist, ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

Miet- und Leasingverpflichtungen

Der Konzern hat Fahrzeuge und Büromaschinen geleast. Diese Leasingverhältnisse stellen nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt Operating-Leasing-Verhältnisse dar. Die Leasingraten gliedern sich wie folgt:

in T€	2007/2008	2006/2007
bis zu einem Jahre	144	43
ein bis fünf Jahre	142	49
mehr als fünf Jahre	0	0

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasing-Verhältnissen beträgt 148 T€ (Vorjahr: 43 T€).

Finanzielle Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen

Mindestzahlungen aufgrund von sonstigen Verträgen, wie beispielsweise Wartungsverträge, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 248 T€ (< 1 Jahr) und 38 T€ (> 1 Jahr).

34. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Geschäftsführung der IMW Immobilien AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die IMW Immobilien AG.

34.1 VORSTAND

Eckhard Rodemer, Vögelsen (bis 31. Januar 2008)

Vorsitzender des Vorstandes der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

Hartmut Fromm, Berlin (ab 1. Januar 2008)

Vorsitzender des Vorstandes der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin (ab 1. Februar 2008)

Roland Pöhlmann, Berlin

Vorstand der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

Dr. Marc Schulten, Aschaffenburg

Vorstand der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

Maic Schäfer, Wolfenbüttel

Stellvertretendes Vorstandsmitglied der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

Boris Töppe, Berlin (ab 1. März 2008)

Vorstand der IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

Die Grundzüge des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstandes werden im Konzernlagebericht erläutert.

Die Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2007/2008 setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	Fixe Bezüge	Sachbezüge	Variable Bezüge	Gesamt
Eckhard Rodemer	133	26	25	184
Vorjahr	130	51	39	220
Roland Pöhlmann	124	21	37	182
Vorjahr	105	12	30	147
Dr. Marc Schulten	158	19	40	217
Vorjahr	120	12	30	162
Maic Schäfer	112	6	29	147
Vorjahr	45	3	10	58
Boris Töppe	17	1	0	18
Vorjahr	0	0	0	0
Summe	544	73	131	748
Vorjahr	400	78	109	587

Herr Rodemer wurde ursprünglich ein zinsloses Darlehen von 60 T€ gewährt, was ihm in jedem Jahr, wo Herr Rodemer in einem ungekündigten Dienstverhältnis mit der IMW AG stand, zu 20 T€ über die Dauer von drei Jahren erlassen wurde. Der letzte Betrag von 16 T€ wurde ihm im Geschäftsjahr 2007/2008 erlassen und ist in den Angaben oben enthalten.

Daneben fielen noch weitere Vergütungen an, die in der obigen Tabelle nicht enthalten sind:

Herr Töppe erhielt aufgrund von Nachteilen, die ihm im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung seines vorangegangenen Dienstverhältnisses entstanden sind, eine Entschädigung von 181 T€.

Zudem fielen weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Arbeitsverhältnisses von Herrn Rodemer in Höhe von 570 T€ (Vorjahr: 0 T€) an. Die Bezüge an ehemalige Vorstandsmitglieder betragen 40 T€.

Die Vergütung für Herrn Fromm wird im Rahmen einer Beratervereinbarung mit der VERMAR GmbH, Berlin, geregelt. Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurden hierfür Beratungsleistungen in Höhe von 71 T€ in Rechnung gestellt.

Die Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung betreffen den Aktienoptionsplan 2005, mit welchem die IMW Immobilien Aktiengesellschaft ihre Mitarbeiter im Wege von Mitarbeiterbeteiligungsmodellen beteiligt. Die Aufwendungen aus dem Aktienoptionsprogramm betragen 486 T€ (Vorjahr: 432 T€). Es wird auf die Ausführungen zu Anhangangabe 21 „Aktienbasierte Vergütungen“ verwiesen.

Die Vorstandsmitglieder besitzen 660 Aktien (Vorjahr: 770 Aktien) an der IMW Immobilien Aktiengesellschaft. Die 110 Aktien von Herrn Rodemer werden unter den Angaben zu Aufsichtsratsmitgliedern angegeben.

Insgesamt bestanden zum Abschlussstichtag sonstige Verbindlichkeiten aus Vorstandsbezügen von 239 T€ (Vorjahr: 49 T€) sowie aus der Beendigung von Arbeitsverhältnissen von 540 T€ (Vorjahr: 0 T€).

34.2 AUFSICHTSRAT

Hartmut Fromm, Berlin, Rechtsanwalt (Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrats bis 31. Dezember 2007)

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der Jack White Productions AG, Berlin (bis 3. Juli 2007),
- Vorsitzender des Aufsichtsrats M-Tech Technologie und Beteiligungs AG, Unterensingen,
- Präsident des Verwaltungsrats der VERMAR Verwaltungs- und Marktstudien AG, Zürich, Schweiz,
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der CeWe Color Holding AG, Oldenburg,
- Mitglied des Verwaltungsrats der DUX Trust Partners AG, FL-Triesen, Liechtenstein,
- Mitglied des Aufsichtsrats der All Welding Technologies AG, Hanau (bis 16. August 2007),
- Mitglied des Beirats der Homburg N.V., Soest, Niederlande,
- Mitglied des Beirats der Homburg Invest Inc., Soest, Niederlande.

Marcus Sebastian Wisskirchen, London (Vorsitzender ab 1. Januar 2008)

- Director and CEO der Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey.

Jan-Willem Neggers, Eindhoven (ab 26. Juli 2007)
(Stellvertretender Vorsitzender ab 1. Januar 2008).

Nigel Le Quesne, Managing Director Jersey Trust Company,
St. Heliers, Jersey

- Non-executive director of M&G Income Investment Company Limited, London/Großbritannien,
- Non-executive director of Renewable Energy Generation Limited, London/Großbritannien,
- Non-executive director of Fabian Romania Property Fund, London/Großbritannien,
- Non-executive director of Madara Bulgarian Property Fund, London/Großbritannien.

Mark Houslop, Consultant, London/Großbritannien

- Non-executive director of Fabian Romania Property Fund, London/Großbritannien.

Dr. Eugen von Lackum, Geschäftsführer der TLG Immobilien GmbH, Berlin (bis 31. März 2008)

- Mitglied des Aufsichtsrats der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin,
- Verwaltungsrat der Bundesimmobilienanstalt, Berlin,
- Beirat (Wohndata) der Aareon AG, Hamburg,
- Beirat der Berliner Volksbank eG, Berlin.

Eckhard Rodemer, Vögelsen (ab 1. Februar 2008)

- Aufsichtsrat der Vivacon AG, Köln.

Die Satzung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung von 5.000,00 € p. a. vor. Der Vorsitzende erhält die doppelte, der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache Vergütung.

Die am 1. Juli 2004 beschlossene Satzungsänderung sieht eine zusätzliche variable Vergütung in Höhe von 500,00 € je 0,10 € Dividende vor, die die Gesellschaft an die Aktionäre ausschüttet. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache der Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007/2008 folgende Bezüge:

in €	2007/2008	2006/2007
Hartmut Fromm	7.500,00	10.000,00
Marcus Sebastian Wisskirchen	8.125,00	7.500,00
Nigel Le Quesne	5.000,00	5.000,00
Dr. Eugen von Lackum	5.000,00	5.000,00
Mark Houslop	5.000,00	5.000,00
Jan-Willem Neggers	4.047,00	0
Eckhard Rodemer	820,00	0
Helga Wisskirchen	0,00	3.524,25

Die am Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern betragen 35 T€.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates halten 200.110 Aktien (Vorjahr: 0) an der Gesellschaft.

Herr Hartmut Fromm war als Rechtsanwalt u. a. in Zusammenhang mit der Abwehr der Anfechtungsklagen tätig. Hierfür wurde im Geschäftsjahr 2007/2008 eine Vergütung in Höhe von 18 T€ zuzüglich Umsatzsteuer gezahlt. Herr Dr. von Lackum hat für Beratungsleistungen außerhalb seines AR-Mandats 5 T€ erhalten.

Der auf die Aufsichtsratsmitglieder entfallende Prämienanteil an der bestehenden Directors-and-Officers-Versicherung inklusive anfallender Versicherungssteuer wird von der IMW Immobilien AG übernommen.

Herr Fromm ist bis zum 31. Dezember 2007 in der Rechtsanwaltskanzlei Buse Heberer Fromm als Rechtsanwalt tätig gewesen. Seitdem ruht seine Anwaltstätigkeit dort. Durch Leistungen der Rechtsanwaltskanzlei fielen im Geschäftsjahr 2007/2008 Aufwendungen von 642 T€ (einschließlich der oben bereits erwähnten; Vorjahr: 378 T€) an. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Rechtsanwaltskanzlei betragen 232 T€ (Vorjahr: 0 T€).

34.3 NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

Als Unternehmen mit beherrschendem bzw. maßgeblichem Einfluss im Geschäftsjahr 2007/2008 gilt die Watermark CH AG, Zug/Schweiz, die zum 18. August 2003 Aktien im Volumen von 94,73 % des Grundkapitals der IMW Immobilien Aktiengesellschaft erwarb. Im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen, die am 21. Februar 2007 im Handelsregister eingetragen wurden, ist der Anteil der Watermark CH AG an der IMW Immobilien AG auf 82,03 % zurückgegangen. Im Rahmen einer weiteren Sachkapitalerhöhung im Volumen von 7.000.000,00 € nominal, die auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 30. April 2007 beschlossen wurde, ist der Anteil der Watermark CH AG auf 44,3 % zurückgegangen. Alleiniger Gesellschafter der Watermark CH AG, die ein Grundkapital von 100.000,00 SFr besitzt, ist die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey. Dieser Gesellschaft ist neben der indirekten Beteiligung von 44,3 % an der IMW Immobilien AG zudem der Stimmrechtsanteil der OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Berlin, in Höhe von 3,8 % zuzurechnen, so dass der Anteil der Watermark Holdings Ltd. bei 48,1 % liegt. Die letzte Sachkapitalerhöhung wurde am 13. September 2007 ins Handelsregister eingetragen. Die Rechtsgeschäfte mit diesen Unternehmen und deren verbundenen Unternehmen werden als Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen angesehen und auch im Abhängigkeitsbericht erläutert.

Die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey, hat der IMW Immobilien Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2007/2008 ein Darlehen über 2,0 Mio. € gewährt. Das Darlehen wurde mit 6,8 % p. a., ab dem 1. Juli 2007 mit 8,0 % p. a. verzinst und valutiert zum 31. März 2008 mit 2,0 Mio. € zuzüglich Zinsen.

Das ehemalige Mitglied des Aufsichtsrats Helga Wisskirchen sowie das Aufsichtsratsmitglied Marcus Sebastian Wisskirchen bzw. Gesellschaften, an denen sie beteiligt waren, hatten im Geschäftsjahr 2006/2007 Gesellschaftsanteile und Rechte aus einer stillen Beteiligung an die IMW Immobilien Aktiengesellschaft für einen Kaufpreis von 15.242 T€ veräußert. Der Kaufpreis entsprach dem Buchwert des anteiligen Eigenkapitals, wobei stille Reserven in Grundstücken, die sich im Vermögen der veräußerten Gesellschaften befanden, entsprechend den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten berücksichtigt wurden. Darüber hinaus haben die Gesellschaften, an denen Frau Helga Wisskirchen und Herr Marcus Sebastian Wisskirchen unmittelbar oder mittelbar beteiligt waren, an Tochtergesellschaften der IMW Immobilien

Aktiengesellschaft Grundstücke für einen Kaufpreis von 66.170 T€ veräußert. Die Bemessung des Kaufpreises folgte gutachterlich festgestellten Verkehrswerten. Aus den Erwerben resultierten zum 1. April 2007 noch Forderungen gegen die IMW Immobilien AG von 1,1 Mio. €, die an die Watermark Holdings Ltd. abgetreten wurden. Der Betrag wird seitdem zu den gleichen Konditionen wie das Darlehen der Watermark Holding Ltd. verzinst. Die gesamten Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2007/2008 betragen daraus 272 T€ (Vorjahr: 1.239 T€). Die ausstehenden sonstigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag betragen 3.127 T€ (Vorjahr: 2.928 T€).

Daneben bestehen noch gegen sonstige nahestehende Unternehmen Verbindlichkeiten in Höhe von 293 T€ (Vorjahr: 293 T€), die aus Vorjahrestransaktionen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien entstanden.

Gegen zwei sonstige nahestehende Unternehmen bestanden zum Abschlussstichtag Forderungen in Höhe von 1.245 T€ (Vorjahr: 1.722 T€). Die Reduzierung ergibt sich aus der vollständigen Wertberichtigung der Forderungen gegenüber einem dieser Unternehmen in Höhe von 477 T€.

35. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten sind die unter der Position Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt zudem über finanzielle Vermögenswerte wie beispielsweise Zahlungsmittel und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören vor allem Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen potenzielle Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Entsprechend den konzerninternen Vorgaben wurde in den Geschäftsjahren 2007/2008 und 2006/2007 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflowrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Der Vorstand beschließt Strategien und Prozesse zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden erläutert werden.

Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert im Wesentlichen aus den Bankdarlehensverbindlichkeiten, die unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden und ohne Zins- und Kreditkostenabgrenzungen 621.784 T€ (Vorjahr: 567.549 T€) betragen. Der Konzern hat ausschließlich Kreditverträge mit variablen Zinssätzen abgeschlossen, dessen Basis der 3-Monats-Euribor bzw. im Falle eines Kontokorrentkredits der EONIA-Tagesgeldzinssatz ist. Mit der Veränderung dieser Geldmarktzinssätze verändert sich grundsätzlich auch der Zinsaufwand des Unternehmens. Um dieses Risiko zu begrenzen, wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Die Laufzeit der Derivate korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit ihren Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf der Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle einer Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt. Zu einer Übersicht über die derivativen Finanzinstrumente siehe Anhangangabe 24.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen unter Berücksichtigung der zinskompensierenden Funktion der Finanzderivate) für das laufende Geschäftsjahr 2008. Alle Variablen bleiben konstant. Die dadurch möglicherweise bedingte Änderung des beizulegenden Zeitwertes der derivativen Finanzinstrumente und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde nicht in die Berechnung mit einbezogen.

ZINSÄNDERUNGSRISSIKO

in T€	2007/2008
Auswirkungen auf das Konzernergebnis vor Steuern	
(+) 100 Basispunkte	- 826
(-) 100 Basispunkte	1.088

Kreditrisiko

Alle Kunden, die mit dem Konzern Geschäfte auf Kreditbasis abschließen möchten, werden einer Bonitätsprüfung unterzogen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht. Das maximale Ausfallrisiko ist auf die in Anhangangabe 22 ausgewiesenen Buchwerte begrenzt. Im Konzern bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken.

Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns, wie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten und den auf der Aktivseite ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten, entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft jederzeit das Risiko potenzieller Liquiditätseingänge. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der Finanzverbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Zum Bilanzstichtag weisen die finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zins- und Tilgungszahlungen und ohne Kreditaufnahmekosten, die in der Bilanz vom Buchwert bei der Erstbewertung der Verbindlichkeiten abgesetzt wurden und über die Laufzeit der Darlehen im Zuge der Bewertung der Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten verteilt werden. Die Differenz bei den sonstigen Verbindlichkeiten zum Bilanzausweis stellen die vorausgezählten Mieten von 199 T€ (Vorjahr: 106 T€) und die Verbindlichkeiten gegen das Finanzamt von 484 T€ (Vorjahr: 514 T€) dar.

31.3.2008					
in T€	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Finanzverbindlichkeiten	154.957	101.711	343.705	180.723	781.096
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.805	0	0	0	10.805
Sonstige Verbindlichkeiten	19.255	0	0	0	19.255
	185.017	101.711	343.705	180.723	811.156
31.3.2007					
Finanzverbindlichkeiten	41.794	71.133	136.545	489.554	739.026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.847	0	0	0	6.847
Sonstige Verbindlichkeiten	161.100	0	0	0	161.100
	209.741	71.133	136.545	489.554	906.973

Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder-Value ein hohes Bonitätsrating und eine angemessene Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. Bisher verfolgte der Konzern das Ziel, Wachstum vor allem durch Sachkapitalerhöhungen liquiditätsschonend zu erreichen, welches zu einer Verstärkung der Eigenkapitalquote führte.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, die dem Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zur Bilanzsumme nach den IFRS-Vorschriften bis auf unten genannte Abweichung entspricht und zwischen 20 % und 35 % liegen sollte. Die Eigenkapitalquote konnte von 24,4 % zum 31. März 2007 auf 26,8 % zum 31. März 2008 gesteigert werden. Zum 31. März 2007 wurde dabei die Kaufpreisverbindlichkeit von 110.125 T€ für den Erwerb der „Valbonne“-Gesellschaften bereits aufgrund der geplanten Sachkapitalerhöhung als Eigenkapital definiert.

36. FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft verfügt über finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die wie folgt kategorisiert werden können:

in T€	2007/2008	2006/2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	5.367	7.288
Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	2.809	3.505
Kredite und Forderungen	17.930	9.787
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.433	2.682
davon sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.497	7.105
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
	26.106	20.580
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	1.038	0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	654.126	735.714
davon Finanzverbindlichkeiten	624.066	567.767
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.805	6.847
davon sonstige Verbindlichkeiten	19.255	161.100
	655.164	735.714

Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert der im Vorabschnitt angegebenen finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten entspricht annähernd dem nach den IFRS-Vorschriften angesetzten Buchwert. Für die Bewertung der derivativen Finanzinstrumente wurden Gutachter herangezogen.

Zinsänderungsrisiko

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen für die zum 31. März 2008 bestehenden Derivate bei den zwei größten Portfolios („PRIMA“ und das der Valbonne Real Estate 3 B.V., wo Darlehensbeträge zum 31. März 2008 in Höhe von 287 Mio. € abgesichert sind) mit sich bringen:

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	31.3.2008	2007/2008	2007/2008
in T€	Beizulegender Zeitwert	Erfolgswirksamer Effekt	Erfolgsneutraler Effekt
(+) 100 Basispunkte	17.699	6.120	4.927
Ohne Veränderung	6.652	0	0
(-) 100 Basispunkte	-4.235	-6.119	-4.768

37. VERMÖGENSWERTE, DIE ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERT WERDEN UND DAMIT IN VERBINDUNG STEHENDE VERBINDLICHKEITEN

Der Vorstand hat beschlossen einige der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich in Hamburg, Hannover und München befinden, innerhalb des nächsten Geschäftsjahres 2008/2009 zu veräußern. Gründe des Verkaufes sind regionale Gründe für den Immobilienbesitz und die stärkere Konzentration auf die Kernkompetenzen des Unternehmens, welche die Vermietung von Wohnimmobilien umfasst. Die Immobilien sollen vorwiegend aus steuerlichen Gründen in Gruppen, können jedoch im Einzelfall auch einzeln veräußert werden. Die aus der Veräußerung der Immobilien zufließenden Mittel werden teilweise zur Ablösung der Darlehen verwendet werden, welche zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen worden waren. Obwohl es nicht sicher ist, dass diese Darlehen zusammen mit den Immobilien an die potenziellen Erwerber veräußert werden, werden aus Gründen der Klarheit der Vermögenslage aufgrund der dann bestehenden Ablösungsverpflichtung die Darlehen in dem separaten Posten „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

in T€	31.3.2008
Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	78.970
Verbindlichkeiten in Verbindung mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	
Finanzverbindlichkeiten	66.136
Passive latente Steuern	133
	66.269

Die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sind zu 19.087 T€ dem Segment Wohnen und zu 59.883 T€ dem Segment Gewerbe zuzuordnen. Hinsichtlich der Finanzverbindlichkeiten sind 14.588 T€ dem Segment Wohnen und 51.548 T€ dem Segment Gewerbe zuzurechnen.

38. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2008 wurde beschlossen:

1. die bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen und zum Ausschluss des Bezugsrechts (Beschluss der Hauptversammlung vom 26. November 2007) aufzuheben und durch eine neue Ermächtigung zu ersetzen.

Die ordentliche Hauptversammlung der IMW Immobilien AG hatte am 26. November 2007 unter Tagesordnungspunkt 11 die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen und zur Gewährung von Options- bzw. Wandlungsrechten für auf den Namen lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 1.520.000 € durch Ausgabe von bis zu 1.520.000 auf den Namen lautenden Stückaktien nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen nebst der Schaffung eines entsprechenden bedingten Kapitals in Höhe von 1.520.000 € beschlossen.

Diese Ermächtigung wurde bislang nicht ausgenutzt, daher soll eine neue Ermächtigung geschaffen werden, die der Gesellschaft in größerem Umfang als bisher die Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. eine entsprechende Kombination dieser Instrumente ermöglicht.

Nunmehr wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Mai 2013 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 100,0 Mio. € zu begeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 6.760.000 € nach näherer Maßgabe der Emissionsbedingungen zu gewähren.

2. das bestehende bedingte Kapital III aufzuheben und zur Bedienung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder ähnlichen Instrumenten ein entsprechendes bedingtes Kapital 2008/I zu schaffen.
3. dem Entwurf des Verschmelzungsplans vom 3. März 2008 zwischen der IMW Immobilien AG und der Straet Vastgoed N.V., Eindhoven, Niederlande, zuzustimmen.

Am 3. März 2008 hatten Vorstand und Aufsichtsrat der IMW Immobilien AG und der Vorstand der Straet Vastgoed beschlossen, die IMW Immobilien AG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme in die Rechtsform einer Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea, SE) zu überführen. Dabei soll die Straet Vastgoed auf die IMW AG verschmolzen werden, die im Zuge der Verschmelzung die Rechtsform einer SE annimmt.

Einzelne Aktionäre haben Anfechtungsklagen erhoben. Die Umsetzung wird sich voraussichtlich um einige Monate verzögern.

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 11. Juli 2008 wurde bekannt gegeben, dass Herr Dr. Marc Schulten, CFO, nach über dreijähriger erfolgreicher Arbeit den Vorstand der IMW Immobilien AG, Berlin, zum 31. August 2008 verlassen wird, um sich anderen unternehmerischen Aufgaben zuzuwenden. Die personelle Veränderung steht im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung der IMW Immobilien AG hin zu einer europäischen Aktiengesellschaft, Societas Europaea (SE), die auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. Mai 2008 beschlossen wurde.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 15. Juli 2008 hat die IMW Immobilien AG die verbleibenden 10 % der Geschäftsanteile an der Aircargo Logistics Center Langenhagen Grundstücksverwaltungs GmbH in Berlin zu einem Kaufpreis von 360 T€ zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 1 T€ erworben. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats. Unter der Voraussetzung, dass der Aufsichtsrat zustimmt, wird dies dazu führen, dass es keine Veränderung bei den Vermögenswerten und Schulden gibt, da die Gesellschaft bereits voll konsolidiert war. Die Anschaffungskosten entsprechen den Minderheitenanteilen zum Bilanzstichtag.

39. SONSTIGE ANGABEN

39.1 ANZAHL DER ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2007/2008 waren im Konzern der IMW Immobilien AG durchschnittlich 84 (Vorjahr: 69) Mitarbeiter beschäftigt, davon 77 Angestellte (Vorjahr: 67) und 7 (Vorjahr: 2) gewerbliche Mitarbeiter.

39.2 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Im Gegensatz zum Vorjahr wurden in der Kapitalflussrechnung die erhaltenen Zinsen von 784 T€ als Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit und nicht als Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen, da diese aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren und somit eine bessere Darstellung der Liquiditätslage gegeben ist. Es handelt sich um Zinserträge aus laufenden Kontokorrent- und Tagesgeldkonten. Der Vorjahresvergleichswert von 931 T€ wurde entsprechend umgegliedert.

39.3 MITTEILUNGEN NACH § 20 ABS. 1 UND ABS. 4 AKTG SOWIE NACH § 21 ABS. 1 WPHG UND § 41 ABS. 2, S. 1 WPHG

Die Watermark CH AG, Zeughausgasse 9a, 6301 Zug/Schweiz, hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass sie am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und von 75 % der Stimmrechte an der IMW Immobilien AG unterschritten hat. Die Beteiligung der Watermark CH AG beträgt zum 31. März 2008 44,3 %.

Die Watermark Holdings Ltd., St. Helier, Jersey, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass ihre Stimmrechtsanteile an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten haben und seitdem 49,7 % betra-

gen. Davon sind der Watermark Holdings Ltd. gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG 44,3 % von ihrer Tochtergesellschaft, Watermark CH AG, Zug/Schweiz, zuzurechnen. Weitere 5,4 % sind ihr gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG von ihrer Tochtergesellschaft OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Stresemannstr. 74, Berlin zuzurechnen.

Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Muttergesellschaft der Watermark Holdings Ltd., der Warwick Square Ltd., St. Helier/Jersey, an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten hat und seitdem 49,7 % beträgt. Davon sind der Warwick Square Ltd. gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG 49,7 % von ihrer Tochtergesellschaft Watermark Holdings Ltd. zuzurechnen.

Überdies wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Muttergesellschaft der Warwick Square Ltd., des Warwick Square Trusts, St. Helier/Jersey, an der IMW Immobilien AG am 13. September 2007 die Schwellen von 50 % und 75 % unterschritten hat und seitdem 49,7 % beträgt. Davon sind dem Warwick Square Trust gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG 49,7 % von seiner Tochtergesellschaft Warwick Square Ltd. zuzurechnen.

Die OFM Immobilienbeteiligungen GmbH, Stresemannstr. 74, 10963 Berlin hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 13. September 2007 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und seitdem 5,4 % beträgt. Davon sind der OFM Immobilienbeteiligungen GmbH gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG 1,6 % von der Wertbau GmbH, Stresemannstr. 74, 10963 Berlin zuzurechnen.

Die Thuraya Value Growth REIT AG, 6304 Zug/Schweiz, hat uns am 19. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 13. September 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und seitdem 2,5 % beträgt.

Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil ihrer Muttergesellschaft, der Thuraya Foundation for Arts and Sciences, 9490 Vaduz, Liechtenstein, ebenfalls die Schwelle von 3 % unterschritten hat und seitdem 2,5 % beträgt. Davon sind der Thuraya Foundation for Arts and Sciences gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WPHG 2,5 % zuzurechnen.

Herr H. P. C. M. van de Moesdijk, 5644 Eindhoven/Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 14,6 % beträgt.

Herr Th. J. M. Moeskops, 5611 Eindhoven/Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 14,6 % beträgt.

Herr M. Boekhoorn, 6721 Benekom/Niederlande, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,9 % beträgt.

Herr D. G. van Riemsdijk, London/Großbritannien, teilte uns am 19. September 2007 mit, dass am 13. September 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem 10,3 % beträgt.

Am 30. November 2007 teilte uns Herr D. G. van Riemsdijk mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und seitdem 0 % beträgt.

Mit gleichem Datum teilte uns die swisspartners AG, 8022 Zürich/Schweiz mit, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und seitdem bei 10,3 % liegt.

Am 10. Dezember 2007 teilte Herr Rainer H. Moser, 8703 Erlenbach/Schweiz, mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,0 % beträgt. Diese Stimmrechte sind ihm gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 2 WpHG über die swisspartners AG, 8022 Zürich/Schweiz, zuzurechnen.

Am 10. Dezember 2007 teilte Herr Martin P. Egli, 8038 Zürich/Schweiz mit, dass sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG am 27. November 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und seitdem 4,0 % beträgt. Diese Stimmrechte sind ihm gemäß § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 2 WpHG über die swisspartners AG, 8022 Zürich/Schweiz, zuzurechnen.

Herr D. G. van Riemsdijk, London/Großbritannien, teilte uns am 31. Dezember 2007 mit, dass am 28. Dezember 2007 sein Stimmrechtsanteil an der IMW Immobilien AG die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und seitdem 5,3 % beträgt.

39.4 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Codex wurde von den Organen der Gesellschaft abgegeben und auf der Homepage der Gesellschaft unter der Internetadresse www.imw-ag.de den Aktionären zugänglich gemacht. Die Erklärung wurde im März 2004, im Februar 2005, im März 2006, im Februar 2007 und im März 2008 überarbeitet. Die aktuelle überarbeitete Fassung wird ebenfalls unter der Internetadresse www.imw-ag.de veröffentlicht.

39.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2007/2008 war die Ernst & Young AG, Berlin. Im Vorjahr war es die DHPG Dr. Harzem & Partner KG, Köln.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Prüfung des Jahresabschlusses 30 T€ (Vorjahr: 24 T€) und für die Prüfung des Konzernabschlusses 110 T€ (Vorjahr: 50 T€). Auf die Prüfung von Tochtergesellschaften entfällt ein Honorar von 95 T€ (Vorjahr: 25 T€). Daneben wurde für sonstige Bestätigungsleistungen ein Betrag von 870 T€ (Vorjahr: 145 T€), für sonstige Leistungen ein Betrag von 20 T€ (Vorjahr: 1 T€) und für Auslagenersatz ein Betrag von 20 T€ (Vorjahr: 10 T€) aufwandswirksam verbucht.

Berlin, den 29. Juli 2008

Der Vorstand

Hartmut Fromm

Roland Pöhlmann

Dr. Marc Schulten

Maic Schäfer

Boris Töppe

VERSICHERUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 315 ABS. 1 SATZ 6 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss der IMW Immobilien Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2007/2008 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 29. Juli 2008

IMW Immobilien Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Hartmut Fromm Roland Pöhlmann

Dr. Marc Schulten Maic Schäfer

Boris Töppe

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der IMW Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung, und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2007 bis 31. März 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a 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 im 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 § 315 a 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.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Konzernlagebericht unter Punkt 8 „Prognosebericht“ hin. Dort wird ausgeführt, dass bei den Kreditverträgen der IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin, die vereinbarten Covenants für den grundsätzlich erst langfristig zu tilgenden Kredit von 28.618 T€ zum Bilanzstichtag seitens der Gesellschaft derzeit nicht eingehalten sind, so dass die Bank ein außerordentliches Kündigungsrecht für das betroffene Darlehen besitzt. Darüber hinaus wurden bei der Valbonne Real Estate 7 B.V. und der Valbonne Real Estate 10 B.V. von der finanzierenden Bank Einwände in Bezug auf die Einhaltung der Anzeigepflichten aus den Darlehensverträgen, valutierend zum Stichtag mit 19.800 T€, geltend gemacht. Diese Einwendungen werden vom Vorstand nicht anerkannt. Der Vorstand geht davon aus, dass die mit den Banken derzeit geführten Verhandlungen

zur Anpassung der Covenants oder zu einer vollständigen oder partiellen Refinanzierung der Darlehen und zum Nachweis der Erfüllung der Anzeigepflichten erfolgreich sein werden und die Liquidität der Gesellschaft daraus nicht wesentlich beeinträchtigt werden wird.

Weiterhin weisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Konzernlagebericht unter Punkt 8 „Prognosebericht“ zu einem derzeit nicht prolongierten Darlehen von 34.125 T€ zur Finanzierung des „Falcon Crest“-Portfolios hin. Der Vorstand führt dazu aus, dass die bereits verhandelte, jeweils hälftige Rückführung und Prolongation des Darlehens bis zum Jahresende durchgeführt werden und sich somit aus der derzeit anstehenden Refinanzierung keine Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft ergeben werden. Eine Haftung der IMW Immobilien AG aus den oben genannten Objektfinanzierungen besteht nicht. Sollten die vom Konzernvorstand eingeleiteten Verhandlungen mit den Banken jedoch nicht erfolgreich sein, wären die betreffenden Tochtergesellschaften ohne Unterstützung der Muttergesellschaft nicht in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies könnte die Liquiditätslage des Konzerns negativ beeinflussen.

Berlin, den 31. Juli 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Seidel)
Wirtschaftsprüfer

(Köhler)
Wirtschaftsprüferin

BILANZ

zum 31. März 2008

AKTIVA				
in €	31.3.2008		31.3.2007	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	5.490,00		1.400,00	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	981.183,11		1.042.659,11	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.272,00		36.815,00	
	1.184.455,11		1.079.474,11	
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	136.951.874,56		140.619.374,56	
2. Beteiligungen	6.145.980,00		6.157.480,00	
	143.097.854,56	144.287.799,67	146.776.854,56	147.857.728,67
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.065,76		24.843,46	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.568.204,58		27.569.473,29	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.826,99		25.470,00	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	648.521,36		448.373,57	
	28.299.618,69		28.068.160,32	
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.475.446,95	29.775.065,64	692.883,91	28.761.044,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		2.316,53		11.468,62
		174.065.181,84		176.630.241,52

PASSIVA

in €	31.3.2008		31.3.2007	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	15.200.000,00		8.200.000,00	
II. Kapitalrücklage	152.224.269,53		49.099.462,53	
III. Bilanzverlust/-gewinn	-11.064.960,33	156.359.309,20	477.398,81	57.776.861,34
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00		2.325.000,00
C. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		1.849.903,94		515.975,00
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.002.879,55		0,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.129.271,74		149.845,06	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.028.457,54		2.928.617,17	
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 44.807,39 € (Vorjahr: 36 T€)	2.695.359,87	15.855.968,70	112.933.942,95	116.012.405,18
		174.065.181,84		176.630.241,52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008

in €	2007/2008	2006/2007
1. Umsatzerlöse	206.575,56	645.039,50
2. Sonstige betriebliche Erträge davon aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil: 2.325.000,00 € (Vorjahr: 3.000 T€)	4.632.340,72	3.898.870,71
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.739.042,40	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 12.500,00 € (Vorjahr: 15 T€)	-117.127,64	-1.856.170,04
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-99.989,37	-80.718,75
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.786.360,84	-2.079.286,70
6. Erträge aus Beteiligungen	41.239,55	27.600,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 1.440.201,23 € (Vorjahr: 798 T€)	1.448.832,05	954.301,43
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.692.000,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 27.826,46 € (Vorjahr: 1.239 T€)	-3.410.825,03	-3.325.164,24
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11.516.357,40	-682.498,38
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-24.088,74	2.929,37
12. Sonstige Steuern	-1.913,00	-7.589,24
13. Jahresfehlbetrag	-11.542.359,14	-687.158,25
14. Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	477.398,81	1.164.557,06
15. Bilanzverlust/-gewinn	-11.064.960,33	477.398,81

KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008

in T€	2007/2008	2006/2007
Periodenergebnis	-11.542	-687
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.792	81
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.334	251
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	415	-199
Cashflow	-6.001	-554
-/+ Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-224	94
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	930	-327
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.295	-787
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie immaterielle Vermögensgegenstände	-209	-29
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13	-409
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-222	-438
+ Aufnahmen von Krediten von verbundenen Unternehmen	4.100	23.000
- Gewährung von Krediten an verbundene Unternehmen	-1.804	-21.414
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.296	1.586
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.221	361
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	693	332
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.528	693
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
Liquide Mittel	1.475	693
Kontokorrentkredite bei Kreditinstituten	-4.003	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.528	693

ANLAGENSPIEGEL

zum 31. März 2008

Anschaffungskosten					
in €	Vortrag zum 1.4.2007	Zugänge	Umgliede- rungen	Abgänge	Stand 31.3.2008
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	7.200,00	7.063,78	0,00	0,00	14.263,78
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	2.475.076,19	0,00	0,00	0,00	2.475.076,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.242,63	202.531,63	0,00	535,04	285.239,22
	2.558.318,82	202.531,63	0,00	535,04	2.760.315,41
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	140.619.374,56	3.232.012,03	24.500,00	3.232.012,03	140.643.874,56
2. Beteiligungen	6.157.480,00	13.000,00	-24.500,00	0,00	6.145.980,00
	146.776.854,56	3.245.012,03	0,00	3.232.012,03	146.789.854,56
	149.342.373,38	3.454.607,44	0,00	3.232.547,07	149.564.433,75

Abschreibungen				Buchwert	
Vortrag zum 1.4.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.3.2008	31.3.2008	31.3.2007
5.800,00	2.973,78	0,00	8.773,78	5.490,00	1.400,00
1.432.417,08	61.476,00	0,00	1.493.893,08	981.183,11	1.042.659,11
46.427,63	35.539,59	0,00	81.967,22	203.272,00	36.815,00
1.478.844,71	97.015,59	0,00	1.575.860,30	1.184.455,11	1.079.474,11
0,00	3.692.000,00	0,00	3.692.000,00	136.951.874,56	140.619.374,56
0,00	0,00	0,00	0,00	6.145.980,00	6.157.480,00
0,00	3.692.000,00	0,00	3.692.000,00	143.097.854,56	146.776.854,56
1.484.644,71	3.791.989,37	0,00	5.276.634,08	144.287.799,67	147.857.728,67

VERSICHERUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der IMW Immobilien Aktiengesellschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 22. Juli 2008

IMW Immobilien Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Hartmut Fromm Roland Pöhlmann

Dr. Marc Schulten Maic Schäfer

Boris Töppe

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMW Immobilien AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2007 bis 31. März 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres-

abschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Konzernlagebericht unter Punkt 8 „Prognosebericht“ hin. Dort wird ausgeführt, dass bei den Kreditverträgen der IMW Austerlitz Beteiligungen GmbH, Berlin, die vereinbarten Covenants für den grundsätzlich erst langfristig zu tilgenden Kredit von 28.618 T€ zum Bilanzstichtag seitens der Gesellschaft derzeit nicht eingehalten sind, so dass die Bank ein außerordentliches Kündigungsrecht für das betroffene Darlehen besitzt. Darüber hinaus wurden bei der Valbonne Real Estate 7 B.V. und der Valbonne Real Estate 10 B.V. von der finanzierenden Bank Einwände in Bezug auf die Einhaltung der Anzeigepflichten aus den Darlehensverträgen, valutierend zum Stichtag mit 19.800 T€, geltend gemacht. Diese Einwendungen werden vom Vorstand nicht anerkannt. Der Vorstand geht davon aus, dass die mit den Banken derzeit geführten Verhandlungen zur Anpassung der Covenants oder zu einer vollständigen oder

partiellen Refinanzierung der Darlehen und zum Nachweis der Erfüllung der Anzeigepflichten erfolgreich sein werden und die Liquidität der Gesellschaft daraus nicht wesentlich beeinträchtigt werden wird.

Weiterhin weisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Konzernlagebericht unter Punkt 8 „Prognosebericht“ zu einem derzeit nicht prolongierten Darlehen von 34.125 T€ zur Finanzierung des „Falcon Crest“-Portfolios hin. Der Vorstand führt dazu aus, dass die bereits verhandelte, jeweils hälftige Rückführung und Prolongation des Darlehens bis zum Jahresende durchgeführt werden und sich somit aus der derzeit anstehenden Refinanzierung keine Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft ergeben werden. Eine Haftung der IMW Immobilien AG aus den oben genannten Objektfinanzierungen besteht nicht. Sollten die vom Konzernvorstand eingeleiteten Verhandlungen mit den Banken jedoch nicht erfolgreich sein, wären die betreffenden Tochtergesellschaften ohne Unterstützung der Muttergesellschaft nicht in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies könnte die Liquiditätslage des Konzerns negativ beeinflussen.

Berlin, den 31. Juli 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Seidel)
Wirtschaftsprüfer

(Köhler)
Wirtschaftsprüferin

FINANZKALENDER

25. November 2008

Hauptversammlung

30. November 2008

Halbjahresfinanzbericht

Bilanzpressekonferenz

16. Februar 2009

9-Monats-Bericht

Stand zum 30. September 2008,
Änderungen vorbehalten. Den aktuellen
Finanzkalender finden Sie unter
www.imw-ag.de.

IMPRESSUM

IMW Immobilien AG

Stresemannstraße 78

10963 Berlin

www.imw-ag.de

Telefon +49 30 25 461-200

Fax +49 30 25 461-299

Kontakt

Jolanta Ziemann

info@imw-ag.de

Konzeption, Design, Text und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Vorstandsfotografie

Michael Lindner, Berlin

STANDORTE

FALCON CREST

Berlin, Hamburg, Hannover, Ilsede, München

IMW AG

Hamburg

AUSTERLITZ

Hamburg

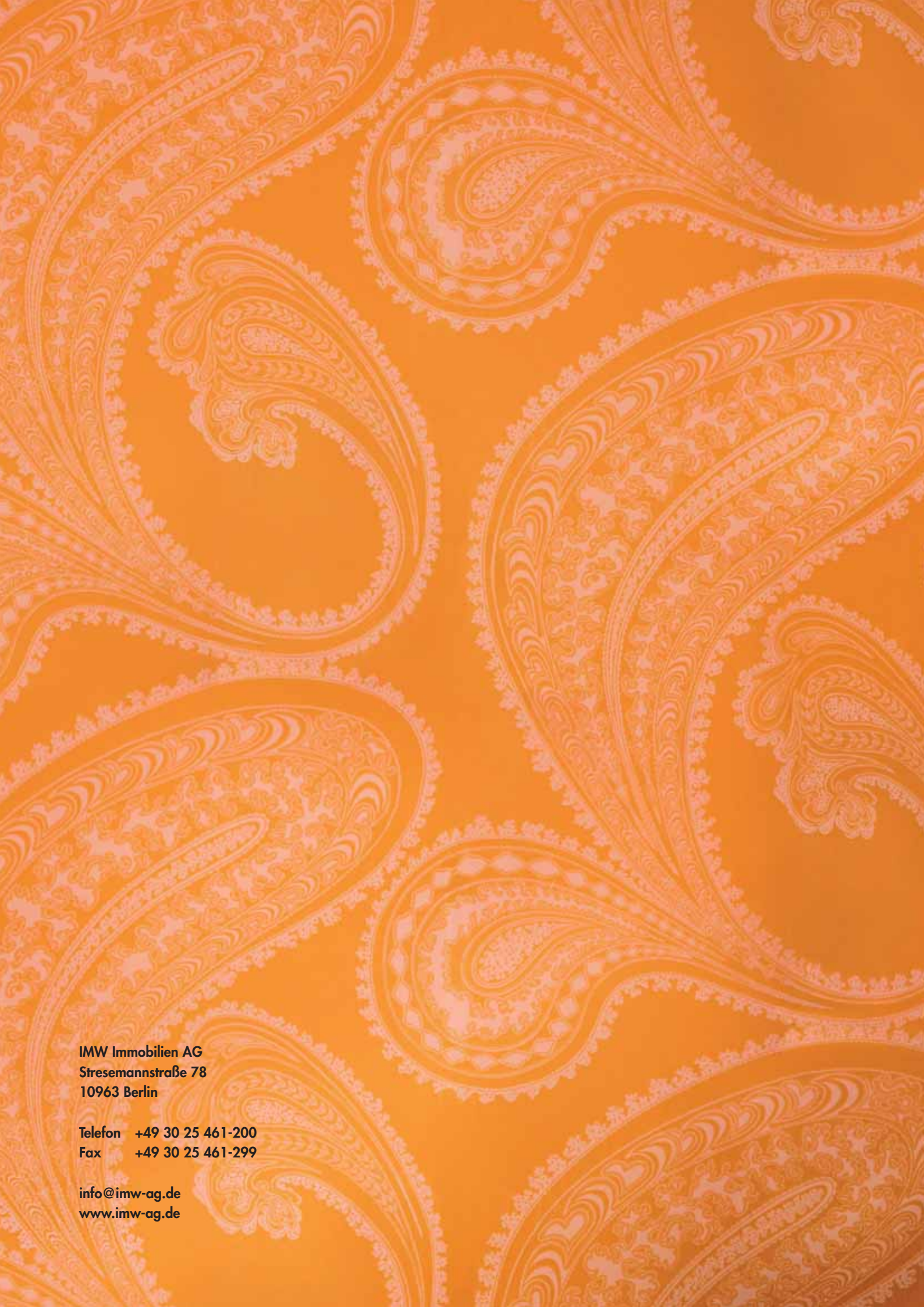
PRIMA

Berlin

VALBONNE

Berlin, Bochum, Dortmund, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Herne, Iserlohn, Witten, Aachen, Halle



The background of the entire page is a repeating paisley pattern in shades of orange and cream. The pattern consists of intricate, swirling, teardrop-shaped motifs with detailed internal designs, set against a solid orange background.

IMW Immobilien AG
Stresemannstraße 78
10963 Berlin

Telefon +49 30 25 461-200
Fax +49 30 25 461-299

info@imw-ag.de
www.imw-ag.de