



# „Immobilien Menschen Werte“

Kurzbericht zum Geschäftsjahr 2008/2009

## IMW IM ÜBERBLICK

Die börsennotierte IMW Immobilien AG mit Sitz in Berlin ist ein Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt Wohnimmobilien. Sie ist die Konzernobergesellschaft der IMW Gruppe, die 52 Gesellschaften umfasst.

### TÄTIGKEITSFELDER



### Immobilienportfolio

Der IMW Konzern besitzt Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren. Dabei konzentriert er sich auf die Städte Berlin, Hamburg und Hannover sowie den Raum Dortmund. Im Berichtsjahr wurden sowohl am Standort Hamburg als auch Hannover einige Immobilien veräußert. Die Bundeshauptstadt ist nach wie vor der Investitionsschwerpunkt der Gruppe. Etwa 80 % des Immobilienbesitzes der Gruppe befinden sich in Berlin.

Das gesamte Portfolio wird in die Segmente Wohnen und Gewerbe unterteilt. Etwa 83 % der Mieterlöse der IMW Gruppe stammten im Geschäftsjahr 2008/2009 aus der Vermietung von Wohnimmobilien, die verbleibenden rund 17 % der Mieterlöse resultieren aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

#### WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

	31.3.2009	31.3.2008
Gesamfläche in m <sup>2</sup>	850.000	964.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	760.000	875.000
Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	90.000	107.000
Wohneinheiten	12.450	13.964
Gewerbeeinheiten	350	359
NAV in Mio. €	157,1	295,8
Immobilienmarktwert in Mio. €	676	923

Im Vergleich zum Berichtszeitpunkt des Vorjahres ergibt sich eine Reduktion um gut 110.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Dies beruht zum Teil auf dem Verkauf einiger Objekte sowie dem Ausscheiden von zwei Portfolios aus dem Konzernverbund.

Bislang wurden vornehmlich Wohnimmobilien erworben. Auch zukünftig werden diese den Schwerpunkt der Unternehmensaktivitäten bilden. Der IMW Konzern ist als Bestandshalter 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 bietet sich speziell internationalen Immobilieninvestoren an, die an der Entwicklung eigener Immobilienbestände interessiert sind und gleichzeitig an der Prosperität einer börsennotierten Immobiliengesellschaft teilhaben wollen.

## ALLGEMEINE MARKTENTWICKLUNG 2008

Aufgrund der Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten und der veränderten Rahmenbedingungen auf den Kreditmärkten kam es zu dem erwarteten signifikanten Rückgang beim Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt gegenüber dem Rekordjahr 2007. Insgesamt registrierte die Beratungsgesellschaft Ernst & Young im Jahr 2008 ein Investitionsvolumen von 25,9 Mrd. €, was einen Rückgang um rund 60 % bedeutet. Etwa 6,1 Mrd. € des Gesamtvolumens entfallen auf Einzelhandelsimmobilien, 5,8 Mrd. € auf Büroimmobilien und 4,8 Mrd. € auf Wohnimmobilien.

Die Wohnimmobilien sind ein wichtiger Parameter für die relativ stabile Verfassung der Immobilienmärkte in Deutschland. Der Wert der rund 40 Millionen Wohnungen wird auf ca. 5,8 Bill. € geschätzt. Hinzu kommt, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum durch die steigende Zahl der Single-Haushalte und den Wunsch nach großzügiger Wohnfläche in den nächsten Jahren noch erhöhen wird.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der IMW Gruppe ist Berlin. Die Hauptstadt bleibt trotz steigender Mieten eine Stadt mit vergleichsweise niedrigen Wohnkosten. Die Angebotsmieten sind im zweiten Halbjahr 2008 auf 6,35 € je m<sup>2</sup> und Monat gestiegen, wie sich aus einer Auswertung von über 70.000 Miet- und Kaufangeboten ergab. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ergibt sich für Berlin eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 26,6 %; in München sind es 29,8 % und in Frankfurt am Main gar 32,1 %.

Durch die Finanzkrise hat sich der Umsatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin im Jahr 2008 halbiert. Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind dabei von 1.200 € auf 1.000 € je m<sup>2</sup> zurückgegangen. Gleichwohl haben sich die Aussichten für Wohnimmobilieninvestments verbessert: Die Angebotspreise sind gefallen, die Bevölkerungszahl nimmt zu und die Angebotsmieten steigen. Dies alles führt dazu, dass Berlin weiterhin ein attraktiver Standort ist.

## KONSOLIDIERUNGSKURS KONSEQUENT FORTGESETZT

Die IMW Gruppe setzte im Berichtsjahr 2008/2009 ihren Konsolidierungskurs konsequent fort. Nach der beachtlichen Steigerung der Mieterlöse im vorhergehenden Geschäftsjahr haben sich diese auf 58,9 Mio. € (Vorjahr: 60,2 Mio. €) zurückgebildet. Ursache hierfür sind die Ausgliederung zweier Portfolios (VRE 7 und VRE 10) sowie der Verkauf einiger Immobilien.

Zum Jahresende 2008 konnten im Zuge der Umsetzung der strategischen Planung sieben Immobilien im Gesamtwert (Market Value) von rund 18,5 Mio. € veräußert werden. Dabei handelte es sich vorwiegend um Gewerbeobjekte in Hamburg und Hannover. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2009, so dass die veräußerten Objekte noch für neun Monate Umsatzbeiträge liefern.

In der Zwischenzeit konnten für weitere vier überwiegend gewerblich genutzte Objekte im Volumen von 16,5 Mio. € Verträge abgeschlossen werden, der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgt aber erst im neuen Geschäftsjahr.

Die Gespräche über das Vorliegen bzw. den Umfang behaupteter Verstöße gegen Kreditvertragsbedingungen mit der finanzierenden Bank konnten nicht erfolgreich beendet werden. Daraufhin hat das Kreditinstitut die Darlehensverträge gekündigt, so dass wir für die betroffenen Portfolios VRE 7 und VRE 10 Insolvenzanträge stellen mussten.

Wir hatten die erworbenen Immobilien in spezielle Gesellschaften eingebracht (sog. SPVs). Dabei handelt es sich um reine Objektgesellschaften. Dadurch konnten negative Auswirkungen dieser Ereignisse auf den Gesamtkonzern weitgehend vermieden werden.

Wir steuern die Objektgesellschaften über wertorientierte Cashflow-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 sind Kreditvergabekriterien (sog. Covenants) wichtige Kennzahlen, die laufend ermittelt und verfolgt werden. Das Ziel ist es, in allen Portfolios den Zins- und Tilgungsdienst sicherzustellen.

Zum Ende des Berichtsjahres verfügte unser Konzern über eine gesamte vermietbare Fläche von über 850.000 m<sup>2</sup> mit jährlichen Mieterlösen von rund 55 Mio. € (netto, kalt). Die konzerneigenen Mieteneinheiten belaufen sich auf 12.800, wovon rund 85 % auf den Standort Berlin entfallen. Der Leerstand über das gesamte Portfolio liegt bei ca. 8 %. Etwa 83 % der Mieteneinnahmen entfallen auf Wohnungsmieten.

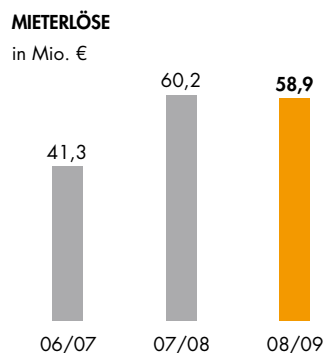
## ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse in der IMW Gruppe betragen im Berichtszeitraum 58,9 Mio. € (Vorjahr: 60,2 Mio. €). Aus weiterbelastbaren Betriebskosten wurden Erlöse von 23,6 Mio. € (Vorjahr: 24,0 Mio. €) erzielt. Die korrespondierenden Aufwendungen beliefen sich auf 25,5 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €). Die Grundstücksbetriebskosten (nicht weiterbelastbare Betriebskosten der Immobilien) betragen 11,8 Mio. € (Vorjahr: 12,1 Mio. €).

Die Reduzierung der Mieterlöse wie auch der Betriebs- und Grundstücksbetriebskosten steht im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien bzw. dem Ausscheiden von Portfolios aus dem Konsolidierungskreis.

Gemäß IAS 40 wird der Wert der Immobilienbestände zu jedem Bilanzstichtag neu ermittelt. Wert erhöhungen werden als nicht realisierte positive, Wertminderungen als nicht realisierte negative Ergebnisbeiträge ausgewiesen. Die Bewertungsanalyse wurde zum

31. März 2009 durch unabhängige Sachverständige durchgeführt. Die Wertzuwächse belaufen sich auf 3,1 Mio. € (Vorjahr: 50,1 Mio. €), die Wertminderungen auf 173,3 Mio. € (Vorjahr: 29,6 Mio. €). Saldiert ergab sich eine Reduzierung um 170,2 Mio. € (Vorjahr: Zuwachs um 20,5 Mio. €). Diese enormen Wertminderungen sind vor allem der schwachen Marktentwicklung geschuldet.



Bei den Ergebnissen aus den Veränderungen der Fair Values von Finanzderivaten hat sich ein Verlust von 20,9 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) ergeben. Dieses Resultat ist der aktuellen Zinsentwicklung geschuldet: Der Leitzins markiert derzeit einen historischen Tiefstand.

Durch die gesunkenen Immobilienpreise und durch die negativen Marktwerte der Derivate konnten latente Steuerverbindlichkeiten von 22,6 Mio. € (Vorjahr: 22,9 Mio. €) aufgelöst werden.

Die zuvor beschriebenen Faktoren führen im Berichtsjahr zu einem Konzernverlust von -168,3 Mio. €. Im Vorjahr konnte dagegen ein Konzernergebnis von 33,3 Mio. € ausgewiesen werden.

Aufsichtsrat und Vorstand werden aufgrund der Ergebnissituation der Hauptversammlung keine Dividendenausschüttung vorschlagen.

## FINANZLAGE

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in der Gruppe beträgt 3,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €), der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt bei 13,6 Mio. € (Vorjahr: -14,3 Mio. €) und der aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf -20,9 Mio. € (Vorjahr: 11,0 Mio. €).

Die liquiden Mittel des Konzerns betragen zum Bilanzstichtag 8,6 Mio. € (Vorjahr: 13,7 Mio. €). Im April 2009 wurden durch eine Barkapitalerhöhung im Volumen von rund 6,3 Mio. € die Liquiditätslage sowie die Eigenkapitalbasis der Gruppe verbessert.

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 AG zu minimieren. 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.

## VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des IMW Konzerns zum 31. März 2009 ist auf 704,2 Mio. € (Vorjahr: 976,0 Mio. €) zurückgegangen. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 420,6 Mio. € (Vorjahr: 842,6 Mio. €) zurückzuführen. Durch Verkaufsüberlegungen werden allerdings 260,5 Mio. € (Vorjahr: 79,0 Mio. €) in die Vermögenswerte umgliedert, die zur Veräußerung qualifiziert werden. Die immateriellen Vermögenswerte haben sich um 5,8 Mio. € auf 0,9 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) verringert.

Das Eigenkapital hat sich im Zuge der Ergebnisentwicklung auf 84,7 Mio. € (Vorjahr: 261,3 Mio. €) verringert. Davon entfallen auf Anteile anderer Gesellschafter 5,5 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind auf 141,2 Mio. € (Vorjahr: 442,0 Mio. €) gesunken, u. a. beeinflusst durch die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in der Folge der Ergebnisentwicklung auf 14,9 Mio. € (Vorjahr: 48,3 Mio. €) zurückgegangen. Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten, die als langfristig angesehen werden, haben sich aufgrund der Zinsentwicklung auf 19,0 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) erhöht.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um insgesamt 63,0 Mio. € auf 219,9 Mio. € gestiegen. Zu dieser Entwicklung hat insbesondere die Erhöhung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 200,3 Mio. € (Vorjahr: 115,9 Mio. €) beigetragen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind von 19,9 Mio. € im Vorjahr auf 7,3 Mio. € im Berichtsjahr zurückgegangen.

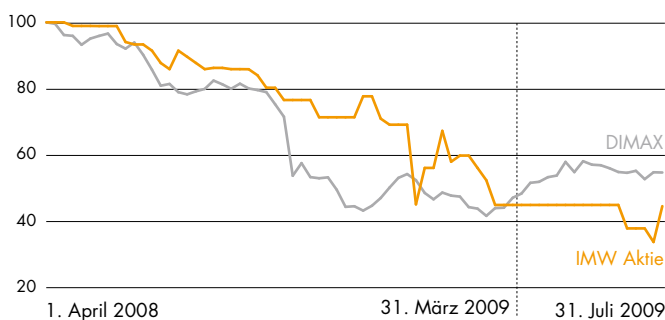
Im Zuge der eingetragenen Sachkapitalerhöhung am 8. Februar 2008 beträgt das Grundkapital der IMW Immobilien AG 15.200.000,00 € und ist in 15.200.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie eingeteilt. An diesen Werten hat sich im Berichtsjahr nichts geändert. Zum 20. April 2009 wurde eine Kapitalerhöhung auf 16.466.666,00 € durchgeführt.

## AKTIE

Die IMW Aktie konnte sich im Berichtszeitraum (1. April 2008 bis 31. März 2009) dem negativen Trend des Kapitalmarktes nicht entziehen und büßte im Jahresverlauf mehr als die Hälfte an Wert ein. Zu Beginn des Geschäftsjahres notierte die IMW Aktie bei 26,79 €, was zugleich dem Höchstwert entsprach. Zum Ende des Geschäftsjahres bildete die Aktie ihren Tiefstkurs bei 12 € aus. Auch innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2009/2010 setzte sich der Negativtrend fort.

### ENTWICKLUNG DER IMW AKTIE 2008/2009

in %



## RISIKOBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der IMW Gruppe konzentriert sich neben den Bereichen Portfolio-, Asset- und Property-Management auf den Erwerb und die anschließende Vermietung von Immobilien.

Hierzu benötigt die Gruppe umfangreiche finanzielle Mittel. Mit steigendem Zinsniveau können sich die Finanzierungskosten erhöhen. Zur Reduzierung des Zinssteigerungsrisikos werden laufzeitkongruente Sicherungsmechanismen wie Swaps oder Caps abgeschlossen. Häufig besteht auch die Verpflichtung, neben Zins- und Tilgungsleistungen bestimmte Kennzahlen einzuhalten. Beispielsweise sollen der Wert der beliehenen Immobilien und die Darlehensvaluta in einem bestimmten Verhältnis (LTV) stehen. Sobald derartige Kennzahlen nicht eingehalten werden, eröffnen die Kreditverträge den Kreditgebern die Möglichkeit zu Anpassungen oder zur Kündigung der gewährten Darlehen.

Besondere Risiken ergaben sich aus der Finanzierungsstruktur einiger Portfolios. So hatten wir im Portfolio „Falcon Crest“ bis zum 15. Juli 2008 einen Teilbetrag von 34,1 Mio. € aus Objektverkäufen zu tilgen. Der Verkauf der Objekte zog sich länger hin als geplant. Hinzu kam, dass die grundschildmäßige Absicherung der Objekte noch über das Bankhaus Lehman Brothers erfolgte. Aufgrund des Zusammenbruchs dieses Bankhauses im September 2008 ergaben sich erhebliche Probleme bei der Löschung der Grundschulden. Mittlerweile konnten wir 33,4 Mio. € Darlehen zurückführen. Hinsichtlich der restlichen 700 T€ erwarten wir eine kaufmännisch vernünftige Regelung.

Im Bereich des Teilportfolios „Austerlitz“ konnten wir im Jahr 2008 die mit der finanzierenden Bank vereinbarten Covenants nicht voll einhalten, so dass die finanzierende Bank grundsätzlich das langfristig valutierende Darlehen vorfristig zurückfordern könnte. Zwischenzeitlich haben wir durch Vermietungserfolge sowie durch niedrigere Zinsbelastung keine Covenants-Verstöße mehr in diesem Portfolio vorliegen.

Darüber hinaus hat die finanzierende Bank bei der Valbonne Real Estate 7 B.V. und der Valbonne Real Estate 10 B.V. die Darlehen gekündigt, so dass wir für die betroffenen Portfolios aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen Insolvenzanträge stellen mussten. Eine Haftung der IMW AG selbst aus diesen Objektfinanzierungen besteht nicht.

In einem Teilbereich des „Valbonne“-Portfolios sind die mit der finanzierenden Bank vereinbarten Covenants aus dem Kreditvertrag derzeit nicht voll eingehalten, so dass die Bank das grundsätzlich langfristig zu tilgende Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 81,7 Mio. € valuiert, vorfristig zurückfordern kann. Gleiches gilt für das Darlehen des „Falcon Crest“-Portfolios (Darlehensvaluta zum Bilanzstichtag: 124,9 Mio. €). Eine Rückforderung der Darlehen ist bisher nicht erfolgt. Es wurden bereits Gespräche mit den Darlehensgebern aufgenommen, um akzeptable Lösungen zu finden. Eine Fälligkeit der Darlehen ist derzeit aufgrund der Verhandlungen nicht zu erwarten. Gleichwohl bleibt das Ergebnis der Gespräche abzuwarten. Unter der Annahme, dass die Verhandlungen erfolgreich zum Abschluss gebracht werden können, ist die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften daraus nicht beeinträchtigt. Eine Haftung der IMW Immobilien AG selbst aus den genannten Objektfinanzierungen besteht nur bis zu einer Höhe von 2,1 Mio. €.

## PROGNOSEBERICHT

Gerade in Zeiten volatiler Aktienmärkte sowie historisch niedriger Geldmarktsätze ist davon auszugehen, dass die vorhandene Liquidität den Weg in die Immobilien finden wird. Dabei werden Objekte bevorzugt, die einen breiten Mietermix, hervorragende infrastrukturelle Anbindung und langjährig gesicherte Cashflows sowie ein geringes Risikopotenzial ausweisen.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt könnte es – nach einer Studie des Eduard Pestel Instituts – eng werden, da mit einem Anstieg des Bedarfs an Wohnungen gerechnet wird. Dies ist auf einen Zuwachs sowohl der Bevölkerung als auch der Zahl der Haushalte zurückzuführen. Die zunehmende Zahl der Haushalte ist vor allem durch Senioren und junge Leute geprägt, so dass zukünftig preiswertere Wohnungen nachgefragt werden dürften.

Die IMW Gruppe ist in diesem Segment gut vertreten. So liegt der durchschnittliche Mietpreis für ihre rund 10.000 Wohnungen in Berlin bei etwa 5,00 € je m<sup>2</sup> und Monat. Sie ist an attraktiven Standorten vertreten, die zukünftig noch an Bedeutung gewinnen werden. So erwarten wir, dass der Stadtteil Neukölln vom Ausbau des Großflughafens BBI profitiert wird, da in Schönefeld etwa 20.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Viele der am Flughafen Beschäftigten werden Wohnungen in der Nähe der Arbeitsstätte suchen.

Auch der Verkauf eines größeren Wohnungsportfolios zu angemessenen Preisen dürfte daher möglich sein. Mit den aus dieser Transaktion frei werdenden Mitteln werden die Voraussetzungen geschaffen, in den verbleibenden Portfolios Investitionen durchzuführen, die die weitere Entwicklung der Unternehmensgruppe prägen werden.

Die Ergebnisentwicklung für das laufende Geschäftsjahr hängt entscheidend davon ab, zu welchem Zeitpunkt der Verkauf realisiert wird. Wir rechnen mit steigenden Mieteinnahmen und sinkenden Zinsaufwendungen. Ohne Berücksichtigung von Bewertungs- und sonstigen außergewöhnlichen Einflüssen erwarten wir eine stetige Ergebnisverbesserung in den nächsten zwei Geschäftsjahren.

## KONZERNBILANZ

zum 31. März 2009

AKTIVA		
in T€	31.3.2009	31.3.2008
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	420.634	842.607
2. Sachanlagen	593	737
3. At equity bewertete Beteiligungen	0	3
4. Immaterielle Vermögenswerte einschließlich Firmenwerten	931	6.709
5. Latente Steuerforderungen	5	3
6. Derivative Finanzinstrumente	10	8.078
7. Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.320	295
	428.493	858.432
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
1. Vorratsimmobilien	3.400	4.979
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.057	4.433
3. Ertragsteuerforderungen	187	523
4. Derivative Finanzinstrumente	0	98
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.331	13.749
6. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.448	13.497
7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	808	1.276
	15.231	38.555
8. Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	260.483	78.970
	275.714	117.525
	<b>704.207</b>	<b>975.957</b>

PASSIVA		
in T€	31.3.2009	31.3.2008
<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	15.200	15.200
2. Kapitalrücklage	153.108	152.916
3. Rücklage für Marktbewertung	-3.771	4.271
4. Gewinnrücklagen	-85.327	76.107
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes EK	79.210	248.494
5. Anteile anderer Gesellschafter	5.485	12.843
	84.695	261.337
<b>B. Langfristiges Fremdkapital</b>		
1. Langfristige Finanzverbindlichkeiten	141.161	442.040
2. Latente Steuerverbindlichkeiten	14.891	48.288
3. Derivative Finanzinstrumente	19.014	1.039
4. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.750	0
	177.816	491.367
<b>C. Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
1. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	200.297	115.889
2. Rückstellungen	621	1.067
3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.748	9.285
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.969	10.805
5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.313	19.938
	219.948	156.984
6. Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	221.748	66.269
	441.696	223.253
	<b>704.207</b>	<b>975.957</b>

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum 1. April 2008 bis 31. März 2009

in T€	2008/2009	2007/2008 (angepasst)
1. Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (davon aus Mietgarantien 1.644 T€ (Vorjahr: 2.068 T€))	58.906	60.175
2. Erlöse aus weiterbelastbaren Betriebskosten	23.567	23.992
3. Aufwendungen aus weiterbelastbaren Betriebskosten	-25.478	-25.517
4. Grundstücksbetriebskosten	-11.838	-12.135
5. Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.965	2.361
6. Buchwerte der veräußerten Vorratsimmobilien	-1.589	-1.901
7. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	136	177
8. Personalaufwand	-4.368	-4.539
9. Abschreibungen	-5.484	-5.459
10. Sonstige betriebliche Erträge	6.418	3.779
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.279	-14.388
12. Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	3.069	50.093
13. Nicht realisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-173.298	-29.639
14. Erträge aus Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-3	18
15. Zinserträge	1.012	784
16. Zinsaufwendungen	-35.781	-35.741
17. Ergebnis aus der Veränderung der Fair Values von Finanzderivaten	-20.874	-1.734
18. Ergebnis vor Steuern	-190.919	10.326
19. Ertragsteuern	22.597	22.924
<b>20. Konzernergebnis</b>	<b>-168.322</b>	<b>33.250</b>
Ergebniszuordnung		
den Minderheitsanteilen zuzurechnendes Ergebnis	-6.888	2.788
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	-161.434	30.462
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	-10,62	2,53
Ergebnis je Aktie verwässert in €	-10,62	2,47

## FINANZKALENDER

### **18. August 2009**

1. Zwischenmitteilung

### **28. September 2009**

Hauptversammlung

### **30. November 2009**

Halbjahresfinanzbericht

### **16. Februar 2010**

2. Zwischenmitteilung

Stand zum 31. Juli 2009, Änderungen vorbehalten. Den aktuellen Finanzkalender finden Sie unter [www.imw-ag.de](http://www.imw-ag.de).

Dies ist eine Zusammenfassung von Informationen über die Entwicklung des Geschäftsjahres 2008/2009. Die umfassende Berichterstattung finden Sie auf unserer Website: [www.imw-ag.de](http://www.imw-ag.de).

### **IR-Kontakt**

Roland Pöhlmann  
CAO

IMW Immobilien AG  
Stresemannstraße 78  
10963 Berlin

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

[info@imw-ag.de](mailto:info@imw-ag.de)  
[www.imw-ag.de](http://www.imw-ag.de)