2010

Geschäftsbericht

IVG

Geschäftsmodell

IVG Investment

Real Estate

Erwerb, Optimierung und Veräußerung von Büroimmobilien mit Schwerpunkt in Deutschland, Frankreich und Großbritannien

Assets under Management:	4,3 Mrd. Euro
EBIT [3]:	197,3 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBIT** [3]:	70,1 %

Development

Entwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Wachstumsregionen

Assets under Management:	1,4 Mrd. Euro [1]
EBIT [3]:	39,2 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBIT** [3]:	13,9 %

Caverns

Errichtung, Bewirtschaftung und Betrieb von unterirdischen Erdöl- und Gaslagerstätten

Assets under Management:	1,1 Mrd. Euro [2]
EBIT [3]:	24,6 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBIT** [3]:	8,7 %

IVG Asset Management

[1] Investiertes Kapital
[2] Wert Kavernen in Entwicklung (26 Fondskavernen, 59 Potenzialkavernen)
[3] Vor Wertänderungen

- **Fokussierung auf das Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen**
- **Geschäftsmodell mit zwei Säulen:**

  (1) IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns: Investitionen in Immobilien und Kavernen mit Eigenmitteln

  (2) IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds: Konzeption, Vertrieb und Management von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren

- **IVG Asset Management als zentrale Serviceeinheit, die für die Immobilienanlagen im Eigen- und Drittbestand einen nachhaltigen und attraktiven Cashflow sichert und Wertschöpfung realisiert**
- **Ausrichtung der IVG Immobilien AG als Immobilieninvestment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette**
- **„Alignment of Interest“: IVG selektiv als Co-Investor in eigene Fondsprodukte zur Schaffung unbedingter Interessenidentität und zur Kombination der Kompetenz aus Fondskonzeption, -management und Asset Management**

IVG Funds

Institutional Funds

Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für institutionelle Anleger

Assets under Management:	12,1 Mrd. Euro
EBIT [3]:	18,2 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBIT** [3]:	6,5 %

Private Funds

Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Immobilienfonds für private Anleger

Assets under Management:	3,0 Mrd. Euro
EBIT [3]:	2,1 Mio. Euro
Anteil am Gesamt-**EBIT** [3]:	0,8 %

Standorte und Niederlassungen der IVG (Stand Januar 2011)

Kennzahlen

in Mio. €	2010	2009	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	821,8	838,8	-2,0
davon Nettomieten	*266,2*	*310,3*	*-14,2*
davon aus Projektverkäufen	*396,9*	*336,1*	*+18,1*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*102,8*	*135,2*	*-24,0*
EBIT	256,2	64,1	-
EBT	21,1	-189,3	-
Konzernergebnis	23,2	-158,0	-
davon unrealisierte Wertänderungen	*-14,6*	*-175,4*	*-91,7*
Funds from Operations I (FFO I) [1]	15,0	55,8	-73,2
Funds from Operations II (FFO II) [1]	10,0	-21,8	-
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	7.292,4	7.393,4	-1,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.286,1	1.265,1	+1,7
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	17,6%	17,1%	+3,1
Net Asset Value (NAV)	884,8	863,8	+2,4
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.241,1	1.253,4	-1,0
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,1%	17,0%	+0,9
EPRA NAV	797,9	806,4	-1,1
EPRA NNNAV	985,9	1.011,3	-2,5
Kennzahlen je Aktie in Euro			
Anzahl Aktien zum Stichtag	126,0	126,0	-
Anzahl Aktien im Durchschnitt	126,0	117,9	+6,9
NAV [2]	7,02	6,86	+2,4
NAV adj. [2]	9,85	9,95	-1,0
EPRA NAV [2]	6,33	6,40	-1,1
EPRA NNNAV [2]	7,82	8,03	-2,5
FFO I [1] [3]	0,12	0,31	-74,9
FFO II [1] [3]	0,08	-0,37	-
Ergebnis (EPS), unverwässert [3]	-0,07	-1,61	-95,7
EPRA EPS [3]	-0,20	-1,03	-80,5
Verwässertes Ergebnis [3]	0,02	-1,41	-
EPRA Verwässertes Ergebnis [3]	-0,10	-0,96	-89,5
Dividende	0,00	0,00	-
Segmente			
IVG Real Estate: Verkehrswert	4.266	4.527	-5,8
IVG Development: Investiertes Kapital (Anteil IVG)	1.379	1.353	+1,9
IVG Caverns: Wert Kavernen in Entwicklung	1.055	958	+10,2
IVG Funds: Assets under Management	15.096	15.874	-4,9
Mitarbeiter zum Jahresende (FTE)	590	622	-5,1

[1] Anpassung der Werte für 2009 auf Grund eines Methodenwechsels im 2. Quartal 2010
[2] Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag 31.12. (126,0 Mio. Stück)
[3] Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (2010: 126,0 Mio. Stück/2009: 117,9 Mio. Stück)

Inhalt

Aktionäre 4

Vorwort des Vorstands 4
Bericht des Aufsichtsrats 6
Aufsichtsrat und Vorstand 11
Corporate Governance 16
Investor Relations 20

Menschen und Leistungen IVG 2010 24

Daten und Fakten IVG 2010 36

IVG Konzern 37
IVG Investment 40
IVG Funds 47

Konzernlagebericht 50

Konzernabschluss 90

Bestätigungsvermerk 156

Weitere Informationen 157

Immobilienübersicht 158
Kennzahlen nach EPRA 172
Projektdaten 174
Konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen 176
Konzernbeirat 184
Glossar 186
5-Jahres-Übersicht 188

Kontakt und Finanzkalender

Vorwort des Vorstands

Dr. Gerhard Niesslein
Sprecher des Vorstands

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Mitglied des Vorstands und Finanzvorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2010 stand gesamtwirtschaftlich im Zeichen der Erholung von der Finanz- und Wirtschaftskrise. Gleichzeitig zeigten Turbulenzen rund um den Euro insbesondere in Griechenland, Irland und Portugal erneut die sehr hohe Abhängigkeit der Realwirtschaft von den Geld- und Kapitalmärkten. In Europa haben sich beim Wirtschaftswachstum vornehmlich die deutsche und die schwedische Volkswirtschaft vergleichsweise gut geschlagen (3,6 % bzw. rund 5 % BIP-Wachstum).

Erholung am Investmentmarkt

Eine Aufhellung des gesamtwirtschaftlichen Klimas macht sich auf den Immobilienmärkten zuerst am Immobilien-Investmentmarkt bemerkbar. Denn der Investmentmarkt ist erwartungsgetrieben, so dass sich positives Markt-Sentiment hier in besonderem Maße niederschlägt. Hinzu kommt, dass große Summen geparkten Kapitals nunmehr wieder die Anlage in Substanzwerten suchen, bei denen Immobilien aufgrund des niedrigen allgemeinen Zinsniveaus eine vergleichsweise attraktive Anlagemöglichkeit darstellen (positive Renditedifferenz). Im Ergebnis wiesen gut vermietete Immobilien an erstklassigen Standorten (Marktsegment „Core“) im Jahresverlauf steigende Preise auf. Die Anfangsrendite von Core-Immobilien fiel daher im Jahresverlauf im europäischen Durchschnitt von 5,5 % auf 5,1 %. Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten belief sich 2010 auf rund 105 Mrd. Euro – gegenüber rund 73 Mrd. Euro im Jahr 2009. Das Transaktionsvolumen nähert sich damit in einigen Ländern wieder dem Vorkrisenniveau an.

Bodenbildung am Mietmarkt

Der Immobilien-Mietmarkt folgt dem Wirtschaftswachstum dagegen regelmäßig mit größerer Zeitverzögerung, da neuer Flächenbedarf aus Erweiterungsinvestitionen entsteht, die erst nach einer ausreichenden Festigung des Wirtschaftswachstums vorgenommen werden. Für 2010 kann daher lediglich von einer Bodenbildung des Mietmarktes gesprochen werden. Die Leerstandsquote stabilisierte sich im europäischen Durchschnitt bei 10 %. Kundenbindung und Neuvermietung bleiben daher auch für 2011 eine zentrale Herausforderung.

Restrukturierung fortgesetzt, neues Geschäftsmodell gefestigt

2010 hat die IVG den Weg der Restrukturierung erfolgreich fortgesetzt: Zentrale Stichworte sind hier die Neuaufstellung im Asset Management, der Fortgang des internen Projekts zur Verbesserung der Konzernsteuerung, die konzentrierte Arbeit am Großprojekt THE SQUAIRE mit dem angrenzenden Parkhaus SQUAIRE Parking und die Fortsetzung unserer Bemühungen zur zielführenden Gestaltung der Unternehmensfinanzierung. Insgesamt wurde 2010 ein Finanzierungsvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro für die eigene Bilanz und das Fondsgeschäft verlängert oder neu abgeschlossen.

Strategisch haben wir uns dazu entschlossen, mit den beiden Geschäftsbereichen IVG Investment und IVG Funds sowie dem IVG Asset Management eine gemeinsame Plattform zu bilden, die es uns ermöglicht, zusammen mit Dritten selektiv Investitionen in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur zu realisieren. Damit verbinden wir unsere Kompetenz in der Fondskonzeption mit dem gewachsenen Know-how im Asset Management und der Marktnähe unserer europäischen Niederlassungen. Die gemeinsame Investition mit Partnern (Co-Investmentansatz) schafft dabei eine

unbedingte Interessenidentität zwischen der IVG und den Co-Investoren. Die bereits aufgelegten IVG Fonds „Protect Fund“, „Kavernenfonds“ und „IVG Premium Green Fund“ haben nicht zuletzt deswegen eine gute Resonanz im Markt erfahren.

2010 konnten die Prozesse dieses neuen Geschäftsmodells erstmals auch bei einem größeren Bieterverfahren getestet werden. Aus Preisgründen haben wir den finalen Zuschlag für diese Transaktion nicht erhalten, das Zusammenspiel der IVG Einheiten als Investment-Plattform verlief jedoch vielversprechend. Die Reichweite unserer Investment-Plattform im östlichen Mitteleuropa haben wir mit der Übernahme der österreichischen Hypo Real Invest AG erweitert. Damit sind wir nunmehr neben Warschau und Budapest auch wieder in Wien präsent.

Konzernergebnis dreht ins Positive

2010 konnte die IVG ein positives operatives Ergebnis (EBIT) vor Bewertung von 250,9 Mio. Euro erzielen, damit liegt es rund 16 % über dem Vorjahreswert. Hierzu beigetragen hat insbesondere das deutlich verbesserte Ergebnis bei den realisierten Marktwertänderungen von Investment Property, das im Vorjahr noch von dem liquiditätsgetriebenen Verkaufsprogramm für IVG Bestandsobjekte negativ beeinflusst war. Weiterhin konnte sich IVG weitere Erfolge im Rahmen des Kostensenkungsprogramms erarbeiten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr nochmals um 18 % auf 112,5 Mio. Euro gesenkt werden. Abgerundet wurde der Erfolg durch eine bemerkenswerte Vermietungsleistung: So konnte sich der Vermietungsgrad zum Jahresende bei 90 % stabilisieren.

Unrealisierte Wertänderungen beeinflussten das Ergebnis auch im Jahr 2010 in unterschiedlicher Weise. Die Nachwirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise führten im Segment Real Estate zu Wertanpassungen in Höhe von rund 88 Mio. Euro, diese wurden jedoch durch Baufortschritte und Vorvermietungen bei den Kavernenentwicklungen mit rund 141 Mio. Euro Aufwertungen mehr als ausgeglichen. Aus den Erlösen von Kavernenverkäufen wurde erstmals planmäßig die Tilgung des syndizierten IVG Kredits (SynLoan II) bedient.

Die größte IVG Projektentwicklung – THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen – wird 2011 fertiggestellt. Sie war im Jahr 2010, in Nachwirkung von außerplanmäßigen Entwicklungen der Vergangenheit, der Hauptgrund für einen Bewertungsverlust von rund 47 Mio. Euro im Segment Development.

Insgesamt konnten wir das Geschäftsjahr 2010 nach zwei Verlustjahren wieder mit einem positiven Konzernergebnis in Höhe von 23,2 Mio. Euro abschließen. Der Einzelabschluss der IVG Immobilien AG nach HGB weist einen Verlust in Höhe von 81,0 Mio. Euro aus. Er wurde mit frei verfügbaren Gewinnrücklagen von 12,0 Mio. Euro verrechnet. Der resultierende Bilanzverlust von 69,0 Mio. Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 entfällt damit.

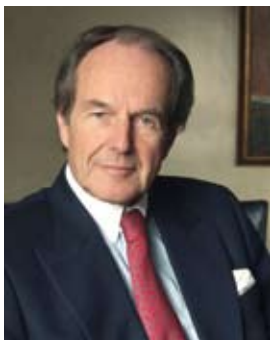
Wir bedanken uns bei unseren Aktionären, unseren Investoren und unseren Fremdkapitalgebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Weiterhin gilt unseren Mietern Dank für verlässliche Geschäftsbeziehungen. Und nicht zuletzt bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unverzichtbaren Beitrag, der es dem Unternehmen ermöglicht hat, wieder in die Gewinnzone zurückzukehren.

Bonn, im März 2011
Der Vorstand

Dr. Gerhard Niesslein

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Bericht des Aufsichtsrats



Detlef Bierbaum,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

während des Berichtsjahrs 2010 stand die IVG angesichts der noch immer spürbaren Auswirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise weiterhin vor besonderen Herausforderungen. Diesen begegnete der Vorstand durch die Fortsetzung des Anfang 2009 initiierten Restrukturierungsprogramms, das der Aufsichtsrat vollumfänglich unterstützte. Spürbare Erfolge zeigen sich in dem erstmals seit 2007 wieder positiven Konzernergebnis der Gesellschaft. Im Verlauf der zweiten Hälfe des Jahres war ein gesamtwirtschaftlicher Aufwärtstrend zu verzeichnen, der auch das Marktumfeld der Immobilienbranche belebte. Um die positive Marktentwicklung für die IVG zu nutzen, haben Vorstand und Aufsichtsrat Anfang des Jahres 2011 eine Kapitalerhöhung beschlossen, durch die die Finanzierungsbasis des Unternehmens weiter gestärkt wurde. Für die IVG ergeben sich damit deutlich positivere Entwicklungsperspektiven als in den Jahren zuvor.

Der Aufsichtsrat hat die Führung der Geschäfte durch den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum intensiv begleitet.

Tätigkeit des Aufsichtsrats und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und umfassend beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Wir waren in alle Entscheidungen eingebunden, die für die IVG Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Vorstand berichtete uns nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG regelmäßig, zeitnah und umfassend – schriftlich und mündlich – über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Wir wurden umfassend informiert über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, die Geschäftsentwicklung, die Lage des Konzerns als Ganzes und seiner Tochter- und Beteiligungsgesellschaften einschließlich Risikolage, Risikomanagement und Compliance. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmte der Vorstand regelmäßig mit uns ab.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden vom Vorstand jeweils zeitnah detailliert erläutert und begründet. Sämtliche für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge erörterten wir anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands ausführlich.

Darüber hinaus stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender im ständigen und engen Kontakt mit dem Vorstand, um mich über aktuelle Geschäftsvorfälle zu informieren und mit dem Vorstand die Strategie, die Geschäftsentwicklung und über das Risikomanagement des Unternehmens zu beraten. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, unterrichtete ich meine Aufsichtsratskollegen jeweils unverzüglich. Vom Einsichts- und Prüfungsrecht gemäß § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde nicht Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsratssitzungen und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2010 fanden zehn Aufsichtsratssitzungen statt, davon waren zwei Sitzungen außerordentlich einberufen worden. Daneben hielten wir am 21.03.2011 eine Sitzung zum Jahres- und Konzernabschluss ab.

Kein Mitglied unseres Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Zur detaillierten Wahrnehmung unserer Aufgaben bestehen insgesamt drei Ausschüsse: der Prüfungsausschuss (oder Audit Committee), der Personalausschuss und der Nominierungsausschuss. Das Audit Committee und der Personalausschuss bereiten Themen und Beschlüsse für die Aufsichtsratssitzungen vor und nehmen zum Teil auch Entscheidungsbefugnisse wahr, soweit ihnen diese vom Aufsichtsrat übertragen worden sind.

Der **Prüfungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Während des Berichtszeitraums fanden regelmäßig Sitzungen des Audit Committee vor Veröffentlichung der Quartalsabschlüsse statt, in denen die Quartalsergebnisse detailliert mit dem Vorstand erörtert wurden. In 2010 hat der Wirtschaftsprüfer erstmalig den verkürzten Abschluss und den Zwischenlagebericht zum 30.06.2010 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Ergebnisse wurden mit dem Audit Committee intensiv besprochen. Das Audit Committee hat sich in diesem Zusammenhang auch eingehend mit den im Risikobericht des Zwischenlageberichts näher erläuterten Risiken befasst, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Audit Committee waren die Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses einschließlich der Lageberichte für das Geschäftsjahr 2010. Auch in diesem Geschäftsjahr haben regelmäßig sowohl der Wirtschaftsprüfer, der Compliance Officer sowie das Risikomanagement und auch die Interne Revision dem Audit Committee ausführlich über ihre Arbeit Bericht erstattet.

Die Mitgliederzahl im Audit Committee wurde zur konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung am 20.05.2010 von drei auf vier Personen erhöht. Bis dahin setzte sich der Ausschuss aus den Herren Frank F. Beelitz (Vorsitzender), Dr. Hans Michael Gaul (Stellvertreter) und Rudolf Lutz zusammen. Nach der Hauptversammlung 2010 wurde der Ausschuss ergänzt um Herrn Wolfgang Herr. Es haben 2010 vier Sitzungen dieses Ausschusses stattgefunden.

Der **Personalausschuss** unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge bezogen auf Vertragsangelegenheiten der Vorstandsmitglieder und alle weiteren aufsichtsratspflichtigen Personalangelegenheiten. Im Übrigen spricht der Personalausschuss Empfehlungen an das Plenum des Aufsichtsrats unter anderem hinsichtlich der Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder und Prokuristen aus. Bis zur Hauptversammlung 2010 setzte sich der Ausschuss aus den Herren Detlef Bierbaum (Vorsitzender), Friedrich Merz (Stellvertreter) und Claus Schäffauer zusammen. Seit der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung 2010 setzt sich der Personalausschuss zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum (Vorsitzender), Klaus R. Müller (Stellvertreter) und David C. Günther. Im Berichtszeitraum haben drei Sitzungen des Personalausschusses stattgefunden.

Der **Nominierungsausschuss**, der bei anstehenden Neuwahlen dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung vorschlägt, setzte sich bis zur Hauptversammlung 2010 zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum und Dr. Eckart John von Freyend. In dieser Zusammensetzung tagten die Herren einmal. Die Mitgliederzahl im Nominierungsausschuss wurde zur konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung 2010 von zwei auf drei Personen erhöht und setzt sich nun aus den Herren Detlef Bierbaum, Frank F. Beelitz und Klaus R. Müller zusammen. In dieser Zusammensetzung hat der Nominierungsausschuss im Berichtsjahr nicht getagt.

Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat

In jeder Sitzung befassten wir uns eingehend mit der laufenden Geschäftsentwicklung der IVG Immobilien AG und des Konzerns. Wir haben insbesondere die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Beschäftigungsentwicklung des Konzerns regelmäßig beraten. Soweit den Sitzungen Ausschusssitzungen vorausgingen, berichtete der jeweilige Ausschussvorsitzende über deren wesentliche Inhalte.

Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat waren auch in diesem Jahr die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Liquiditätssituation sowie die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft, die allgemeine Finanzlage der IVG sowie die Kursentwicklung der IVG Aktie. Das im vergangenen Jahr gestartete umfangreiche Verkaufsprogramm zur Sicherung der kurz- und mittelfristigen Liquidität wurde 2010 zielgerichtet fortgesetzt und die Umsetzung wurde intensiv durch den Aufsichtsrat begleitet. Darüber hinaus stand die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der IVG zu einer Investment-Plattform im Mittelpunkt unserer Beratungen. Es wurde über mögliche neuartige Fonds- und Investmentprodukte sowie über Märkte und Wachstumspotenziale diskutiert.

Während des gesamten Berichtszeitraums hat uns der Vorstand aktuelle Informationen zum jeweiligen Stand wichtiger Projekte und bedeutender Entwicklungen im Konzern geliefert. Dabei stand die Durchführung von Projekten zur Steigerung der Profitabilität sowie der Verbesserung der Qualität in der Kunden- und Objektbetreuung im Fonds- und Asset Management im Mittelpunkt. Des Weiteren verfolgten wir die Implementierung einer neuen IT- und Prozesslandschaft zur Erhöhung sowohl der Planungs-, Prognose- und Steuerungsqualität als auch die Weiterentwicklung des Risikomanagements.

Im Frühjahr 2010 hat der Aufsichtsrat einem neuen Standortkonzept für IVG zugestimmt. Dieses sieht vor, neben der Zentrale in Bonn, einen neuen zentralen Standort in THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen zu gründen, in den einzelne Bereiche der Zentrale Bonn und des Standortes Wiesbaden verlegt werden.

Neben diesen und anderen allgemeinen und unternehmensübergreifenden Themen waren im Geschäftsjahr 2010 in den einzelnen Geschäftsbereichen im Wesentlichen die folgenden Projekte Gegenstand unserer Beratungen und Beschlussfassungen:

Investment – Real Estate

Wir genehmigten im Berichtszeitraum insgesamt drei Verkäufe von Immobilien in Großbritannien. Der Vorstand hat uns ständig über sämtliche aktuelle Verkaufsstände informiert.

Investment – Development

Der Vorstand hat regelmäßig ausführlich über Bau- und Vermietungsfortschritte der laufenden Projekte in Deutschland, insbesondere über die Baufortschritte sowie das Kosten- und Risikomanagement beim Großprojekt THE SQUAIRE am Flughafen Frankfurt a.M., über die Medienbrücke in München, über das Hackesche Quartier in Berlin und über Projekte in anderen europäischen Metropolen informiert.

Investment – Caverns

Der Vorstand informierte uns regelmäßig über den Fortschritt beim Ausbau des Kavernenfeldes sowie über wichtige Entwicklungen beim Betrieb der Kavernenanlage. Auch über den 2008 auf den Weg gebrachten Kavernen-Spezialfonds für institutionelle Investoren wurden wir während des Berichtszeitraums regelmäßig und ausführlich auf dem Laufenden gehalten.

Funds

Im Bereich der Fonds-Anlagen sowohl für die privaten als auch für die institutionellen Anleger überwachten und berieten wir den Vorstand bei der Entwicklung neuer Anlageideen und bei der Prüfung von Objekten. Wir gaben unsere Zustimmung zur Auflage des ersten Immobilienspezialfonds für nachhaltige Gebäude (IVG Premium Green Fund), an dem sich fünf institutionelle Investoren mit einem Fondsvolumen von rund 300 Mio. Euro beteiligt haben.

Satzungsänderungen

In der Sitzung am 22.03.2010 besprachen wir Vorschläge für verschiedene Satzungsänderungen, die dann von der Hauptversammlung im Mai 2010 beschlossen wurden.

Planung

In der Sitzung am 16.12.2010 haben wir die Mittelfristplanung und die darin enthaltenen Verkäufe und Investitionen für die Jahre 2011 bis 2013 sehr ausführlich diskutiert und dem umfassenden Investitions- und Finanzplan des Vorstands für das Jahr 2011 in der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 12.01.2011 zugestimmt.

Kapitalerhöhung

Zur Finanzierung der weiteren Unternehmensentwicklung haben wir im Februar 2011 dem Antrag des Vorstands auf Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht der Aktionäre zugestimmt und das Audit Committee in diesem Zusammenhang ermächtigt, den Ausgabepreis festzusetzen und die notwendigen Satzungsänderungen und alle anderen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehenden Beschlussfassungen herbeizuführen. Das Audit Committee hat dann kurzfristig die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rund 87 Mio. Euro zu.

Vorstand und Geschäftsführung (Konzerngesellschaften)

Herr Dr. Georg Reul hat seinen Vertrag nicht verlängert und schied zum 21. Mai 2010 aus dem Vorstand aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Georg Reul für seine langjährige, erfolgreiche Tätigkeit bei der IVG.

In der Sitzung am 27.01.2011 hat der Aufsichtsrat einer Verlängerung der Vorstandsverträge mit Herrn Dr. Gerhard Niesslein für weitere fünf Jahre bis zum 31.10.2016 und mit Herrn Dr. Wolfgang Schäfers ebenfalls für weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2016 unter Anpassung der Konditionen zugestimmt. Dies drückt die Anerkennung für die geleistete Arbeit und erfolgreiche Restrukturierung der Gesellschaft aus.

Der Aufsichtsrat fasste in verschiedenen Sitzungen Beschlüsse zur Bestellung von Geschäftsführern für Konzerngesellschaften.

Einhaltung der Corporate Governance-Standards

Vorstand und Aufsichtsrat handeln im Bewusstsein, dass gute Corporate Governance eine wichtige Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg ist. Wir diskutierten daher auch im Geschäftsjahr 2010 eingehend die Weiterentwicklung der Corporate Governance-Grundsätze und die Relevanz für die IVG. Darüber berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance-Bericht für das Jahr 2010, der als Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung auf Seite 16 ff. des Geschäftsberichts abgedruckt ist.

Mit einer Ausnahme traten während des Berichtszeitraums keine Interessenkonflikte im Sinne der Ziffer 5.5.3 Deutscher Corporate Governance Kodex auf: Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Thiemann ist zugleich Aufsichtsratsmitglied einer Gesellschaft, die Teil eines Bankenkonsortiums ist, das die Projektentwicklung THE SQUAIRE finanziert. Zur Vermeidung möglicher Interessenkonflikte erhielt Herr Dr. Thiemann im Zusammenhang mit den Aufsichtsratssitzungen keinerlei Unterlagen zur Berichterstattung zu diesem Projekt. Während der Berichte und Diskussionen zum Thema THE SQUAIRE war er nicht anwesend und nahm auch nicht an den Beschlussfassungen hierzu teil.

Auch im Geschäftsjahr 2010 beschloss der Aufsichtsrat, die Effizienz der eigenen Arbeit zu überprüfen. Hierbei ging es insbesondere um die Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat, die Information durch den Vorstand und die Zusammenarbeit der beiden Organe sowie die Arbeit der Ausschüsse. Die Äußerungen der Aufsichtsratsmitglieder zu den einzelnen Themenkomplexen ließen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf erkennen.

Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 Deutscher Corporate Governance Kodex ab, die nach unserer Auffassung keinen Anlass für Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 Deutscher Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Unternehmen und Abschlussprüfer sind erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat im November 2010 und im Januar 2011 Anpassungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zugestimmt. Zudem wurde im November 2010 eine Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand beschlossen.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat bei der Überarbeitung des Kodex 2010 besonderes Augenmerk auf die Themenvielfalt (Diversity) und Professionalisierung der Aufsichtsräte gelegt. Um im Hinblick auf die neuen Empfehlungen zu Diversity im Aufsichtsrat und im Vorstand auch schriftlich zu dokumentieren, dass bei der Besetzung von Vorstands- und Aufsichtsratspositionen insbesondere auch eine Prüfung geeigneter Kandidatinnen erfolgt, haben wir in unserer Sitzung im November 2010 einer Anpassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zugestimmt.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 16.11.2010 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG ab. Den Aktionären wurde die Entsprechenserklärung auf den Internetseiten des Konzerns zugänglich gemacht. Die IVG Immobilien AG entsprach 2010 sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom Mai 2010 und stellt damit ihre Verpflichtung auf eine vorbildliche Unternehmensführung und -kontrolle unter Beweis. Der Wortlaut der Erklärung ist auf Seite 16 ff. des Geschäftsberichts abgedruckt und ist auch im Internet einzusehen.

Feststellung des Jahres- und Billigung des Konzernabschlusses 2010

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung 2010 als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 bestellt.

Gegenstand der Prüfungen waren der nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht der IVG Immobilien AG sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht. Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht sowie dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht wurden am 28.02.2011 jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Für die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.03.2011 und die vorangehende Sitzung des Audit Committee am 17.03.2011 lagen allen Mitgliedern rechtzeitig der Jahresabschluss und der Lagebericht, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der IVG Immobilien AG sowie die Prüfungsberichte der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, vor. Die Abschlussprüfer waren in der Sitzung des Audit Committee am 17.03.2011 sowie in der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 21.03.2011 anwesend. Sie berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und standen für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Das Audit Committee hat die Unterlagen im Rahmen der Bilanzsitzung am 17.03.2011 ausführlich erörtert und geprüft und hierüber dem Gesamtaufsichtsrat berichtet. Das Audit Committee empfahl dem Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2010 der IVG Immobilien AG sowie den Konzernabschluss IVG zu billigen und dem Lagebericht 2010 der IVG Immobilien AG sowie dem Konzernlagebericht IVG zuzustimmen. Der Vorsitzende des Audit Committee erläuterte in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.03.2011 die Empfehlungen des Audit Committee.

Der Aufsichtsrat hat Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht in Kenntnis und unter Berücksichtigung des Berichts des Audit Committee und der Prüfungsberichte der Abschlussprüfer geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an, das intensiv mit diesen erörtert wurde. Wir teilen die im Lagebericht und im Konzernlagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat sich auch eingehend mit den im Risikobericht des Lageberichts näher erläuterten Risiken befasst, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten. Auch nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung erheben wir keine Einwendungen. In der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 21.03.2011 billigten wir auf Empfehlung des Audit Committee den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Zum 14.04.2010 schied Herr Dr. Eckart John von Freyend und zum 30.04.2010 Matthias Graf von Krockow aus dem Aufsichtsrat aus. Mit Ablauf der Hauptversammlung am 20.05.2010 schieden Herr Friedrich Merz und Herr Claus Schäffauer aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt den Herren an dieser Stelle für ihre geleistete Arbeit und den Einsatz für die IVG und wünscht ihnen alles Gute.

Am 20.05.2010 wählte die Hauptversammlung die neuen Anteilseignervertreter Herrn Dr. Bernd Thiemann, Herrn Klaus R. Müller und Herrn Wolfgang Herr in den Aufsichtsrat. Zudem wurde ich, Detlef Bierbaum, von der Hauptversammlung am 20.05.2010 erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Gegen meine Wiederwahl in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung am 20.05.2010 wurde eine Anfechtungs-/Nichtigkeitsklage erhoben. Diese Klage wurde vom Landgericht Köln am 26.11.2010 erstinstanzlich abgewiesen; gegen das Urteil hat die Anfechtungsklägerin Berufung eingelegt, die derzeit vor dem Oberlandesgericht Köln anhängig ist.

Nachfolger von Herrn Claus Schäffauer als Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat wurde Herr Thomas Neußer-Eckhoff.

Wir danken dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

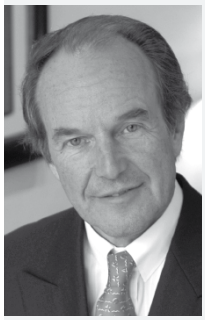
Bonn, 21. März 2011
Für den Aufsichtsrat

Detlef Bierbaum, Vorsitzender

Aufsichtsrat und Vorstand

Stand 31.12.2010

Aufsichtsrat



Detlef Bierbaum (68)
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Köln

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Personalausschusses
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche Bank (Österreich) AG [1]
- Douglas Holding AG
- General Reinsurance AG (Genre)
- IVG Institutional Funds GmbH (Vorsitz) [2]
- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG
- Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH
- Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH [1]
- SMS GmbH (bis 30.04.2010)

Vergleichbare Mandate:
- CA Immobilien Anlagen AG, Wien
- Dundee REIT, Toronto
- Integrated Asset Management plc, London
- Lloyd George Management Ltd., Hong Kong
- Oppenheim Asset Management S.à.r.l., Luxemburg [1]
- Tertia Handelsbeteiligungsgesellschaft mbH
- The Central European and Russia Fund, Inc., New York
- The European Equity Fund, Inc., New York

Beruf: Bankier
Relevante berufliche Stationen:

1991 - 2008	Persönlich haftender Gesellschafter, Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
1982 - 1991	Vorstand, Nordstern Versicherung
1974 - 1982	Geschäftsführer, ADIG Investment GmbH

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010:
160.000 Aktien, Wandelanleihen (3 Mio. Euro nominal)

Frank F. Beelitz (66)
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bad Homburg

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2013

Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Südwestbank AG (bis 12.07.2010)

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Investmentbanker/Managing Partner, Beelitz & Cie.
Relevante berufliche Stationen:

1993 - 2000	Vorstand, Lehman Brothers Bankhaus AG
1985 - 1993	Vorstand, Salomon Brothers Inc.
1980 - 1985	Managing Director, Warburg Paribas Becker, Inc.

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Berater der Santo Holding AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010:
5.000 Aktien, Wandelanleihen (200.000 Euro nominal)

[1] Oppenheim-Konzerngesellschaften
[2] IVG Konzerngesellschaften

Dr. Hans Michael Gaul (68)
Mitglied des Aufsichtsrats
Düsseldorf

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2011

Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Evonik Industries AG
- EWE Aktiengesellschaft
- HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
- Siemens AG
- VNG – Verbundnetz Gas AG
- Volkswagen AG

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: -/-
Relevante berufliche Stationen:
2000 - 2007 Mitglied des Vorstands, E.ON AG
1990 - 2000 Mitglied des Vorstands, VEBA AG
1978 - 1996 Mitglied des Vorstands, PreussenElektra AG
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: -/-

David C. Günther (42)
Mitglied des Aufsichtsrats
Grünwald

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Personalausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Rechtsanwalt/Angestellter, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:
1997 - 1998 Angestellter, KG Allgemeine Leasing GmbH & Co.KG
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: 253 Aktien

Wolfgang Herr (55)
Mitglied des Aufsichtsrats (ab 20.05.2010)
Baden-Baden

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- POLIS Immobilien AG [3]

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
Relevante berufliche Stationen:
2001 - 2007 Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Mann
1990 - 2000 Finanzprokurist, Unternehmensgruppe Mann
1978 - 1996 Referent Rechnungswesen, Unternehmensgruppe Mann
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: -/-

Dr. Eckart John von Freyend (68)
Mitglied des Aufsichtsrats
Bad Honnef
Nationalität: Deutsch
Ablauf der Bestellung: 14.04.2010
Ausschusstätigkeit: Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- EUREF AG
- Finum Finanzhaus AG (Vorsitz) (bis 07.04.2010)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG
- Hamborner REIT AG (Vorsitz)
- Investment AG für langfristige Investoren TGV
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Relevante berufliche Stationen:
2006 - 2009 Präsident, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
1995 - 2006 Vorstandsvorsitzender, IVG Immobilien AG
1990 - 1995 Ministerialdirektor, Bundesministerium der Finanzen
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 14.04.2010: 10.000 Aktien [4]

[3] Mann-Konzerngesellschaft
[4] Weitere 1.700 Stück IVG Aktien, 200 T€ Wandelanleihe sowie 600 T€ Hybridanleihe der IVG befinden sich per 14.04.2010 im Besitz der John von Freyend Future KG, deren persönlich haftender Gesellschafter Herr Dr. John von Freyend ist.

Matthias Graf von Krockow (61)

Mitglied des Aufsichtsrats
Köln

Nationalität: Deutsch
Ablauf der Bestellung: 30.04.2010
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Österreich) AG [5] (Vorsitz) (bis 09.02.2010)
- Fiat Group Automobiles Germany AG (Vorsitz)
- Oppenheim Vermögenstreuhand GmbH [5]
- RWE-Power Aktiengesellschaft
- Schwestern-Versicherungsverein vom Roten Kreuz in Deutschland a.G

Vergleichbare Mandate:

- Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A. [5] (Luxembourg), Luxemburg (bis 15.03.2010)

Beruf: -/-
Relevante berufliche Stationen:

1984 - 2009	Persönlich haftender Gesellschafter der Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
1981 - 1983	Second Vice President, Citibank N.A.
1979 – 1981	Second Vice President, The Chase Manhattan Bank N.A.

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Gesellschafter der Solidas 3 S.A.
IVG Wertpapierbestand zum 30.04.2010: -/-

Rudolf Lutz (57)

Mitglied des Aufsichtsrats
Bonn

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit:
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Angestellter, IVG Immobilien AG
Relevante berufliche Stationen: -/-
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: 345 Aktien

Friedrich Merz (54)

Mitglied des Aufsichtsrats
Arnsberg-Niedereimer
Nationalität: Deutsch
Ablauf der Bestellung: 20.05.2010
Ausschusstätigkeit: Stellv. Vorsitzender des Personalausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:

- AXA Konzern AG
- DBV Winterthur AG
- Deutsche Börse AG
- WEPA Industrieholding SE (Vorsitz)

Vergleichbare Mandate:

- BASF Antwerpen N.V., Antwerpen, Belgien
- Stadler Rail AG, Bussnang, Schweiz

Beruf: Rechtsanwalt/Partner, Mayer Brown LLP
Relevante berufliche Stationen:

1994 - 2009	Mitglied, Deutscher Bundestag
1989 - 1994	Mitglied, Europäisches Parlament
1985 - 1986	Richter, Amtsgericht Saarbrücken

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 20.05.2010: -/-

Klaus R. Müller

Mitglied des Aufsichtsrats (ab 20.05.2010)
Germersheim

Ablauf der Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Personalausschusses
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:

- POLIS Immobilien AG [6]

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Rechtsanwalt/Syndikus der Mann Immobilien-Verwaltung AG

[5] Oppenheim-Konzerngesellschaften
[6] Mann-Konzerngesellschaft

Thomas Neußer-Eckhoff (51)

Mitglied des Aufsichtsrats (ab 20.05.2010)
Ladenburg

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Dipl.Ing (FH) Architekt
Relevante berufliche Stationen:

Seit 2007	Techn. Asset Manager bei IVG Asset Management GmbH
1996-2007	Techn. Objekt Manager bei Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH
1995-1996	Freiberufliche Tätigkeit als Architekt
1993-1995	Angestellter Architekt (stellv. Büroleitung) Architekturbüro Peter Dietz

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: 745 Aktien

Claus Schäffauer (55)

Mitglied des Aufsichtsrats
Heppenheim
Nationalität: Deutsch
Ablauf der Bestellung: 20.05.2010
Ausschusstätigkeit: Mitglied des Personalausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Angestellter, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:

1998 - 2007	Transaktionsmanager, Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH
1984 - 1996	Prokurist An- und Verkauf, DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
1980 - 1984	Württembergischer Notariatsassessor, Kanzlei Tübingen

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 20.05.2010: 2.260 Aktien

Dr. Bernd Thiemann (67)

Mitglied des Aufsichtsrats (ab 20.05.2010)
Kronberg

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2015

Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:

- Deutsche EuroShop AG
- Deutsche Pfandbriefbank (Vorsitz)
- EQC AG
- Hypo Real Estate Holding AG (Vorsitz)
- VHV Leben AG
- VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.
- Wave Management AG

Vergleichbare Mandate:

- M.M.Warburg & CO KGaA Bank
- Odewald & Compagnie
- Würth Finance International B.V., Amsterdam
- Würth Gruppe

Beruf: Ehem. Vorsitzender des Vorstands der DG Bank AG, Frankfurt a.M.
Relevante berufliche Stationen:

1991 - 2001	Vorsitzender des Vorstands, DG Bank AG
1981 - 1991	Vorsitzender des Vorstands Nord/LB
1976 - 1981	Mitglied des Vorstands Nord/LB

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: -/-

Vorstand

Dr. Gerhard Niesslein (57)
Sprecher des Vorstands
Kronberg

Nationalität: Österreichisch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
31.10.2011

Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche Reihenhaus AG (Vorsitz)
- IVG Institutional Funds GmbH [7]

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010:
98.000 Aktien, Wandelanleihen (500.000 Euro nominal)

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (45)
Mitglied des Vorstands und Finanzvorstand
Bad Abbach

Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
31.12.2011

Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Immobilien-Management Holding AG [7] (Vorsitz)
- IVG Institutional Funds GmbH [7]

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2010: -/-

Dr. Georg Reul (43)
Mitglied des Vorstands
Geschäftsbereiche Investment und Funds
Bonn-Bad Godesberg
Nationalität: Deutsch
Ausscheiden aus dem Vorstand: 21.05.2010
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Immobilien-Management Holding AG [7] (bis 21.05.2010)
- IVG Institutional Funds GmbH [7] (bis 21.05.2010)

Vergleichbare Mandate:
- Goldbeck GmbH

IVG Wertpapierbestand zum 21.05.2010: 683 Aktien

[7] IVG Konzerngesellschaften

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG stehen für eine verantwortungsbewusste und auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Grundlage hierfür sind die Standards guter Corporate Governance.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, relevante Angaben zu den über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandten Unternehmensführungspraktiken, eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der bestehenden Ausschüsse.

Uneingeschränkte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Wir entsprachen und entsprechen sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 16. November 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex mit folgendem Wortlaut abgegeben:

„Die IVG Immobilien AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 in vollem Umfang. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 12. November 2009 entsprach die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009. Seit dem 02. Juli 2010 (Datum der Bekanntmachung des aktuellen Kodex im elektronischen Bundesanzeiger) entspricht die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010.“

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich vor Abgabe der aktualisierten Entsprechenserklärung insbesondere mit den neuen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 auseinandergesetzt.

Der vollständige Wortlaut der Entsprechenserklärung ist auch auf unserer Internetseite (www.ivg.de) einzusehen. Gleiches gilt für die in früheren Jahren abgegebenen Erklärungen.

Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Rechtstreue, Fairness, Transparenz, Vertraulichkeit, Professionalität und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind die Grundwerte der IVG. Diese gemeinsamen Werte und Führungsprinzipien sind Basis für das tägliche Handeln aller Mitarbeiter.

Vorgaben der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

Neben den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befolgen wir auch die Vorgaben der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), welche auf der Homepage der ICG unter http://www.immo-initiative.de/kodex/index.shtml verfügbar sind.

Corporate Social Responsibility

IVG verfolgt einen nachhaltigen Wertschöpfungsansatz. Ein Schwerpunkt der damit verbundenen Maßnahmen liegt neben den ökologischen und sozialen Führungsmaßstäben des eigenen Unternehmens in der Förderung externer Organisationen über die IVG Stiftung. Weitere Informationen zum Thema Corporate Social Responsibility sind auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) unter dem Stichwort „Nachhaltigkeit“ verfügbar.

Compliance

IVG verfügt über ein umfassendes, den gesamten Konzern umspannendes Compliance-System, welches von Vorstand, Compliance-Officer und Compliance & Risk Committee stetig weiterentwickelt und den sich ändernden Anforderungen angepasst wird. Das Compliance-System der IVG ist im vergangenen Jahr mit dem Zertifikat der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) ausgezeichnet worden. IVG gehört zu den ersten Unternehmen, die mit diesem Zertifikat ausgezeichnet wurden.

Ein Hauptziel der Compliance-Maßnahmen ist die Entwicklung einer Verantwortungskultur; darüber hinaus ist es das Ziel, die Mitarbeiter vor Verstößen gegen Gesetze und darüber hinausgehende Vorgaben zu bewahren und sie dabei zu unterstützen, gesetzliche und konzerninterne Vorgaben richtig anzuwenden. Neben regelmäßigen Präsenzschulungen ist im vergangenen Geschäftsjahr auch ein speziell für IVG entwickeltes E-Learning durchgeführt worden, an dem nahezu alle Mitarbeiter mit Erfolg teilgenommen haben.

Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, Regelverstöße unverzüglich anzuzeigen. In Verdachts- und Zweifelsfällen haben die Mitarbeiter die Möglichkeit – auf Wunsch auch anonym – den Compliance-Officer oder den externen Ombudsmann zu Rate zu ziehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind erfreulicherweise keine Compliance-Verstöße bekannt geworden.

Interne Revision

Aufgabe der internen Revision ist die Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen bzw. unternehmensinternen Regeln und Vorschriften. Sie ist organisatorisch unmittelbar dem Sprecher des Vorstands unterstellt. Berichte werden unabhängig davon an den Gesamtvorstand gerichtet. Überprüfungen erfolgen anhand eines mit dem Audit Committee, dem Risk Officer und dem Compliance-Officer abgestimmten und vom Vorstand genehmigten Prüfungsplans, in den Sachverhalte aus dem laufenden Risikomanagement, Erfahrungen des Compliance-Officers und der internen Revision, Erkenntnisse aus vorangegangenen Prüfungen sowie Hinweise des Vorstands einfließen. Die Aufgaben der internen Revision werden konzernweit durch die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wahrgenommen.

Risikomanagement

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensführungspraktiken ist der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken. Konzernübergreifende Berichts- und Kontrollsysteme stellen die Erfassung, Bewertung und Steuerung entsprechender Risiken sicher. Eine fortlaufende Weiterentwicklung der Systeme erfolgt insbesondere unter Beachtung von veränderten Rahmenbedingungen und Ergebnissen von Revisionsüberprüfungen. Einzelheiten zum Risikomanagement sind im Konzernlagebericht*, Kapitel 6, veröffentlicht.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

IVG hat dem deutschen Aktienrecht entsprechend ein duales Führungssystem, in dem Aufgaben und Verantwortung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat klar verteilt sind. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Gremien bildet die Basis für den Erfolg des Unternehmens.

Vorstand

Der Vorstand besteht derzeit aus zwei Mitgliedern und führt die Geschäfte im Interesse des Unternehmens mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung.

Jedes Vorstandsmitglied hat im Rahmen des gesamten Aufgabenspektrums seine besonderen Zuständig- und Verantwortlichkeiten. Über Angelegenheiten grundsätzlicher Art oder von wesentlicher strategischer oder finanzieller Bedeutung berät jedoch stets der Gesamtvorstand. Der Vorstand entscheidet insbesondere über Grundsatzfragen der Geschäftspolitik und Unternehmensstrategie. Die konzerninteressenkonforme Führung der einzelnen Geschäfts- und Zentralbereiche wird durch vielfältige Maßnahmen sichergestellt. In den wöchentlich stattfindenden Vorstandssitzungen sowie wöchentlichen Sitzungen mit den Geschäftsführern der Geschäftsbereiche werden alle aktuellen und bedeutsamen Themen und Projekte erörtert. In Quartalsgesprächen berichten die Geschäftsführer dem Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Geschäftsbereichsübergreifende Querschnittsthemen werden zudem in festen Arbeitskreisen, Lenkungsausschüssen und Jour fixes behandelt.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Vorstand wird durch eine Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Dazu wird der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Themen informiert. Der Vorstand berichtet in jeder Sitzung des Aufsichtsrats auch ausführlich über das laufende Geschäft. Grundlegende Entscheidungen und Geschäfte von besonderer Größe und Bedeutung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Aufsichtsrat wird durch eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Dem Aufsichtsrat gehören neun Mitglieder an, von denen drei aus dem Kreis der Arbeitnehmer entsendet werden. Dem Aufsichtsrat gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen.

Seine eigene Arbeitsweise lässt der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen im Rahmen von Effizienzprüfungen kontrollieren.

Zur Vorbereitung und Ergänzung seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat folgende Ausschüsse gebildet, die einen wesentlichen Beitrag zur Effizienz der Tätigkeit des Gremiums leisten: Prüfungsausschuss (Audit Committee), Personalausschuss und Nominierungsausschuss.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Ausschüssen des Aufsichtsrats bei IVG

Prüfungsausschuss (Audit Committee), Personalausschuss und Nominierungsausschuss unterstützen den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben. Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sowie persönliche Angaben der Ausschussmitglieder ergeben sich aus der Rubrik „Aufsichtsrat und Vorstand“ des Geschäftsberichts 2010*. Die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse ist zudem auch auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Im Einzelnen haben die Ausschüsse folgende Aufgaben und Arbeitsweisen:

Prüfungsausschuss (Audit Committee)

Das Audit Committee besteht aus vier Mitgliedern, von denen eines den Vertretern der Arbeitnehmer angehört. Das Audit Committee befasst sich schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier vor allem mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Der Vorsitzende des Audit Committee ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird durch eine Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Personalausschuss

Der Personalausschuss bereitet die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern vor. Er kann dem Aufsichtsratsplenum auch Vorschläge für die Vergütung der Vorstandsmitglieder unterbreiten. Eine eigene Entscheidungskompetenz steht dem Ausschuss hingegen nicht zu. Der Personalausschuss hat drei Mitglieder, wobei eines dem Kreis der Arbeitnehmervertreter entstammt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss ist zuständig für die Vorbereitung der Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionärsseite. Der Aufsichtsrat hat die Mitgliederanzahl dieses Ausschusses auf drei Aktionärsvertreter erhöht, um die Kompetenz des Gremiums – gerade im Rahmen der Umsetzung der vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung gesetzten Ziele – zu stärken.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Bei der Unterbreitung von Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung werden nur Personen vorgeschlagen, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Zudem achtet der Aufsichtsrat darauf, dass ihm jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere im Immobiliengeschäft, verfügen und hinreichend unabhängig sind. Um eine unabhängige Beratung und Überwachung zu ermöglichen, werden dem Aufsichtsrat nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Vorstand einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft an, darf er neben seinem Aufsichtsratsmandat nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen. Der Aufsichtsrat strebt insbesondere auch eine vielfältige Zusammensetzung des Gremiums an. Neben der Berücksichtigung der internationalen Tätigkeit des Unternehmens hat sich der Aufsichtsrat zum Ziel gemacht, bis zum Jahr 2015 der Hauptversammlung mindestens eine Frau als Aufsichtsratsmitglied zur Wahl vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat hat diese Ziele in seiner Geschäftsordnung verbindlich verankert und wird in den kommenden Jahren im Rahmen des Corporate Governance Berichts über die Verfolgung dieser Ziele berichten.

Transparenz

Durch eine offene Information aller Zielgruppen über die aktuelle Entwicklung unseres Unternehmens schaffen wir Transparenz und fördern damit Vertrauen. Unsere Investor Relations-Aktivitäten sorgen für eine umfassende und zeitnahe Kommunikation über die laufende Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Strategie und Wertentwicklung im Konzern. Neben den Aktionären stellen wir auch Analysten und Pressevertretern regelmäßig und umfassend Informationen im Wege von Pressemitteilungen, Geschäftsberichten, Bilanzpressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen zur Verfügung. Unseren Kommunikationsverpflichtungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz kommen wir stets unverzüglich nach. Dazu gehört gerade auch die Offenlegung von nicht öffentlich bekannten Umständen, die geeignet sind, im Falle ihres Bekanntwerdens den Börsenkurs der IVG Aktie erheblich zu beeinflussen. Zusätzlich zu den vorab genannten Angaben halten wir auf der Internetseite auch einen allgemein verfügbaren Finanzkalender bereit, der frühzeitig auf feststehende Termine hinweist. Die vorhandenen Informationen sind jeweils in deutscher und englischer Sprache abrufbar.

Hauptversammlung

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Mitbestimmungs- und Kontrollrechte aus. Für die Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen, besteht die Möglichkeit, Dritte zur Ausübung ihres Stimmrechts zu bevollmächtigen. Wir geben den Aktionären auch die Möglichkeit, hierfür bestellte Vertreter der Gesellschaft zu bevollmächtigen, die die Stimmrechte von Aktionären weisungsgebunden ausüben. Diese Vertreter sind auch während der Hauptversammlung für die dort anwesenden Aktionäre erreichbar.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die IVG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht. Zwischenberichte werden binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes öffentlich zugänglich gemacht.

Vor der Wahl des Abschlussprüfers wird zur Sicherstellung der Unabhängigkeit des Prüfers stets eine Erklärung hinsichtlich der Beziehungen des Prüfers zur IVG oder ihren Organen eingeholt. Die Erklärung des Prüfers erstreckt sich auch auf im jeweils vorausgegangenen Geschäftsjahr für die IVG erbrachte Leistungen bzw. solche Leistungen, die für das folgende Jahr vertraglich vereinbart sind.

Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befreiungsgründe unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet ohne Verzögerung über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben. Gleiches gilt für den Fall der Feststellung, die die Unrichtigkeit der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex betrifft.

Vergütungsbericht

Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wird die Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Vergütungsbericht individualisiert offengelegt. Daneben enthält der Vergütungsbericht auch die Grundzüge des Vergütungssystems. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil dieses Corporate Governance Berichts und Teil des Konzernlageberichts*. Dort ist er unter Ziffer 5.1 abgedruckt. Informationen zu Aktienoptionsprogrammen bzw. zu wertpapierorientierten Anreizsystemen enthält der Konzernanhang* in den Abschnitten 11.10 und 11.11.

* Der Geschäftsbericht 2010, der unter anderem den Konzernlagebericht und Konzernanhang enthält, ist auch über die Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) verfügbar.

Investor Relations

Kapitalmarktentwicklungen und Aktionärsstruktur

Kapitalmarkt 2010 auf Erholungskurs – IVG Aktie zeigt gute Performance

Die Weltwirtschaft konnte sich in 2010 von den Folgen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erholen. In Deutschland lag das Wirtschaftswachstum seit der Wiedervereinigung erstmals wieder bei über 3 %. Der positive Trend verfehlte auch seine Wirkung auf die Immobilienmärkte nicht. So hellte sich im 1. Quartal 2010 die Situation auf den Immobilien-Investmentmärkten auf. Dies sogar, obwohl man zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschätzen konnte, wie sich die Schuldenkrise einiger Euroländer auswirken würde. Wie erwartet reagierten die Immobilien-Mietmärkte dagegen zu diesem Zeitpunkt noch zurückhaltend. Das 2. Quartal des Berichtsjahrs war gesamtwirtschaftlich geprägt von gegenläufigen Tendenzen: Positive Signale kamen vom weltweiten Wirtschaftswachstum, belastend wirkte weiterhin die Schuldenkrise einzelner südeuropäischer Länder. Die Immobilien-Investmentmärkte waren zu diesem Zeitpunkt relativ stabil, einzelne Standorte registrierten in Top-Lagen bereits wieder rückläufige Anfangsrenditen. Auf den Immobilien-Mietmärkten konnte sich unter anderem die Leerstandsquote im europäischen Durchschnitt bei 10 % stabilisieren, so dass man hier in der 2. Jahreshälfte 2010 von einer Bodenbildung sprechen konnte.

Über das Gesamtjahr betrachtet stieg der Aktienkurs der IVG um 21 % und schloss am 30.12.2010 bei einem Wert von 6,45 Euro (30.12.2009: 5,35 Euro). Ihr Jahreshoch verzeichnete die Aktie am 06.04.2010 mit 6,83 Euro. Die Marktkapitalisierung der IVG lag zum 31.12.2010 bei 813 Mio. Euro. Die Free-Float-Marktkapitalisierung stieg von 453 Mio. Euro auf 486 Mio. Euro. Die im Geschäftsjahr durchschnittliche Zahl der pro Börsentag gehandelte Zahl der IVG Aktien lag bei rund 440.000 Stück.

Wechsel in der Aktionärsstruktur

Im März des Geschäftsjahres wurde mit dem Erwerb von 18,4 % die Mann Immobilien-Verwaltung AG neuer Großaktionär der IVG. Sie übernahm die Anteile von der Solidas 3 S.A., hinter denen die ehemaligen Gesellschafter des Bankhauses Sal. Oppenheim stehen. Zu den weiteren größeren Anteilseignern zählen unverändert die Santo Holding (14,40 %), die Universal-Investment GmbH (5,00 %) und Goldsmith Capital Partners (4,94 %). Der Free Float liegt zum 31.12.2010 bei 54,83 %. Die aktuelle Aktionärsstruktur ist auch auf unserer Internetseite im Bereich Investor Relations abrufbar.

Auszeichnungen für Investor Relations-Arbeit

Die im Geschäftsjahr 2009 eingeleitete Transparenzoffensive wurde 2010 fortgesetzt und seitens des Kapitalmarkts mit vier Auszeichnungen honoriert. Eine davon war der „Deutsche Investor Relations Preis 2010“ im Segment MDax Unternehmen. Unsere Investor Relations (IR)-Arbeit konzentriert sich auf den kontinuierlichen Informationsaustausch sowohl mit privaten und institutionellen Investoren als auch mit Finanzanalysten. Hierfür präsentieren Vorstand und IR-Team das Unternehmen regelmäßig auf Roadshows, Konferenzen und in Einzelgesprächen. Des Weiteren werden mit Twitter und YouTube neue Kommunikationskanäle genutzt, um der Öffentlichkeit noch mehr Informationen zur IVG bereitzustellen. Das Onlinemedium „IVG Informationsdienst“, das derzeit in vierteljährlichem Rhythmus erscheint, versorgt Interessierte zusätzlich mit aktuellen Nachrichten der IVG.

Wie auch im vergangenen Jahr war die Hauptversammlung am 20.05.2010 in Bonn mit einem vertretenen Kapital von 63,6 % (2009: 66,1 %) insbesondere für Privatanleger die wichtigste Investor Relations-Veranstaltung.

Auch im Geschäftsjahr 2011 ist es das Hauptanliegen der IR-Arbeit, die Kontakte zum Kapitalmarkt zu pflegen, den Informationsfluss zu sichern und weiterhin die Transparenz des IVG Geschäftsmodells zu erhöhen.

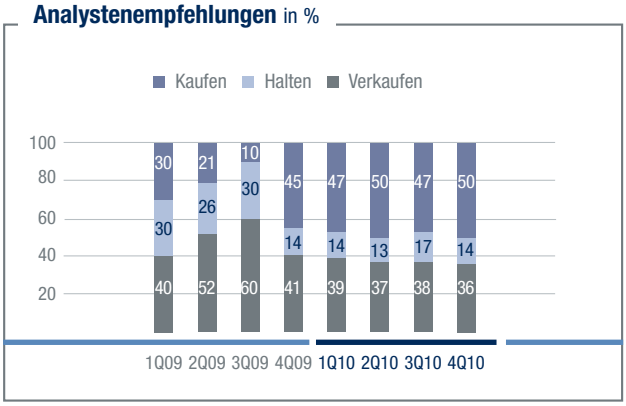
Analystenbeurteilungen von 23 Instituten

Aktienanalysten von 23 Instituten beurteilen derzeit aktiv die IVG Immobilien AG. 19 hiervon haben seit November 2010 Empfehlungen veröffentlicht.

Die Kursziele liegen in einer Spanne von 4,00 Euro bis 10,20 Euro. Von den Analysten, die im vergangenen Jahr bis heute eine Analyse verfasst haben, bewerten elf Analysten die Aktie der IVG zurzeit mit „Kaufen“, fünf mit „Halten“ und sieben mit „Verkaufen“ (Stand: 23.02.2011).

In der Grafik zu den Analystenempfehlungen (Stand: 31.12.2010) ist die Entwicklung im Zeitablauf erkennbar. Die Zahl der Kaufempfehlungen nahm im Jahresverlauf 2009 deutlich ab, mit einem Tiefststand im 3. Quartal 2009. Danach stellte sich eine deutliche Verbesserung in den Bewertungen ein. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts empfehlen mehr als die Hälfte der Analysten den Kauf unserer Aktie. Dies werten wir als Indiz für das wiedergewonnene Vertrauen in Aktie und Geschäftsmodell und als positive Resonanz auf die erfolgreiche Fortsetzung der Restrukturierung des Unternehmens.

Analystenempfehlungen in %



Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Ein weiteres Zeichen des wiedergewonnenen Vertrauens von Investoren in die zukünftige Leistungsfähigkeit der IVG ist die erfolgreiche Platzierung der Kapitalerhöhung in Höhe von rund 87 Mio. Euro im Februar 2011. Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) konnte die IVG 12.599.999 neue Stückaktien bei institutionellen Anlegern zu einem Emissionspreis von 6,90 Euro platzieren. Die deutliche Überzeichnung der Aktien zeigt nicht nur die positive Resonanz des Kapitalmarkts auf die zuvor veröffentlichten vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2010, sondern weist auch auf das Potenzial hin, das professionelle Anleger in der IVG sehen.

EPRA Best Practice Recommendations als Rahmen für Unternehmenstransparenz

Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations als Leitlinie

Mit dem Ziel, die Transparenz der Berichterstattung im Interesse des Kapitalmarkts weiter zu erhöhen und die Vergleichbarkeit zu anderen europäischen Immobiliengesellschaften zu verbessern, wurde bei der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts erneut großer Wert auf die weitgehende Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations (Stand: Oktober 2010) gelegt. Hierbei handelt es sich um einen anerkannten Transparenzstandard für börsennotierte Immobilienunternehmen, der seit 2001 von der European Public Real Estate Association (EPRA), dem bedeutendsten Interessenverband der europäischen Immobilienkapitalmärkte, herausgegeben wird und konkrete Empfehlungen zur Berechnung bzw. zum Ausweis immobilienspezifischer Kennzahlen und Informationen beinhaltet.

Abweichung von einzelnen Empfehlungen in begründeten Fällen

An einigen Stellen war die Umsetzung der EPRA-Empfehlungen aus rechnungslegungsbedingten Gründen auch im Rahmen des Geschäftsberichts 2010 noch nicht möglich gewesen. Dies betrifft vor allem die Darstellung der Jahresabschlusstabellen, und dort insbesondere der Gewinn- und Verlustrechnung, die derzeit noch auf dem Gesamtkostenverfahren basiert.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der spezifischen Besonderheiten des IVG Geschäftsmodells nicht alle EPRA-Anforderungen vollständig umsetzbar sind. In den abweichenden Fällen ist IVG bestrebt, den Empfehlungen der EPRA so weit wie möglich zu folgen und gegebenenfalls Ergänzungen bzw. Anpassungen vorzunehmen, die der Struktur des Geschäftsmodells gerecht werden.

Funds from Operations (FFO)

Hintergrund der Kennzahl „FFO“

Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit wiedergibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften und wurde ursprünglich für US Real Estate Investment Trusts (REITs) definiert. Ziel dabei ist es, eine geeignete Kennzahl zu erhalten, die die wiederkehrende Ertragskraft des Unternehmens nach Anpassung von Sonder- und nicht zahlungswirksamen Effekten widerspiegelt.

Um den Anforderungen des Kapitalmarkts gerecht zu werden und die Transparenz weiter zu erhöhen, hat IVG den FFO als zentrale Kennzahl in die regelmäßige Berichterstattung des Konzerns aufgenommen. Der FFO wurde erstmalig zum 2. Quartal 2009 veröffentlicht.

Mit der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2010 wurde die Berechnungsmethodik des FFO leicht geändert, um eine noch präzisere Darstellung der wiederkehrenden Ertragskraft zu ermöglichen. Insbesondere werden ab dem 2. Quartal 2010 die Finanzierungsaufwendungen für das Segment Caverns adjustiert, da die unrealisierten Marktwertänderungen des Segments – und somit die primäre Wertschaffung in diesem Bereich – nicht in den Umsätzen der FFO-Berechnung enthalten sind. Des Weiteren werden nun auch regelmäßig die Aufwendungen für die IVG Hybridanleihe auf die einzelnen Geschäftsbereiche umgelegt, um eine genauere Finanzierungskostenallokation zu gewährleisten. Die Angaben zum FFO des Geschäftsjahrs 2009 wurden entsprechend der neuen Berechnungsmethodik angepasst.

Details zur FFO-Berechnung

Der FFO ist nicht nach allgemein anerkannten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen, insbesondere IFRS, zu erstellen, das heißt, es existiert keine einheitliche Definition hinsichtlich der Berechnung. Daher ist der FFO nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- und Cashflow-Größen zu betrachten, sondern als Ergänzung. Es sei auch darauf hingewiesen, dass der von IVG veröffentlichte FFO mangels standardisierter Definition nicht notwendigerweise mit dem FFO oder einer Kennzahl mit ähnlicher Bezeichnung von anderen Gesellschaften vergleichbar ist. IVG nutzt den FFO zur Darstellung der Ertragskraft aus den Geschäftsbereichen, die grundsätzlich für Investitionen und Dividendenausschüttungen zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der Besonderheiten hinsichtlich der Gesellschaftsstruktur und des kürzlich neu justierten geänderten Geschäftsmodells berechnet IVG den FFO in zwei Varianten: den FFO I und den FFO II. Der FFO I fasst den wiederkehrenden, operativen Cashflow des Unternehmens zusammen. Nicht wiederkehrende, einmalige Erträge wie etwa Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten werden beim FFO I nicht berücksichtigt. Diese Kennzahl ist in Zukunft insbesondere vor dem Hintergrund des sukzessiven Abbaus der Projektentwicklungspipeline von immer größerer Relevanz. Der FFO II erfasst den gesamten operativen Cashflow des Unternehmens einschließlich der Entwicklungs- und Trading-Aktivitäten.

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt a.M., Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (31.12.2010) [1]	813 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (67,20 %) (31.12.2010) [2]	486 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.12.2010)	126 Mio. Stück
Aktienkurs (31.12.2010)	6,45 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung [1]	2009

[1] Nach der Kapitalerhöhung vom 11.02.2011 mit einem Emissionsvolumen von 12,59 Mio. Stückaktien zu 6,90 Euro ist die Marktkapitalisierung auf 894 Mio. Euro angestiegen (Stand 15.02.2011)
[2] Free-Float-Definition Deutsche Börse

Aktiendaten in €

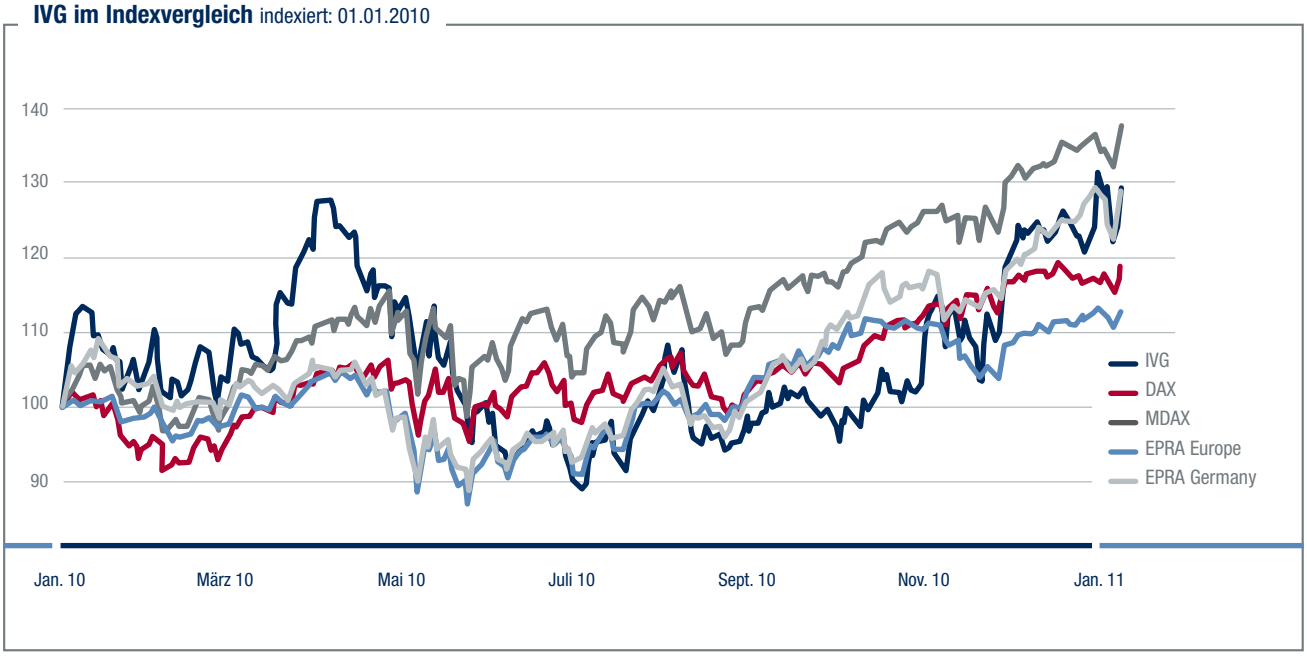
	2010	2009	Veränd. in %
Jahresschlusskurs	6,45	5,35	+20,6
Jahreshöchstkurs	6,83	8,16	-19,5
Jahrestiefstkurs	4,76	3,43	+38,8
Durchschnittl. Tagesumsatz in Stück	441.672	621.384	-28,9
Ergebnis je Aktie	-0,07	-1,61	-95,7
EPRA Ergebnis je Aktie	-0,20	-1,03	-80,6
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
NAV adj. je Aktie	9,85	9,95	-1,0

Ihre Ansprechpartner Investor Relations:

Martin Praum
Tel. + 49 228 844-137
E-Mail: martin.praum@ivg.de

Nina Wittkopf
Tel. + 49 228 844-132
E-Mail: nina.wittkopf@ivg.de

IVG im Indexvergleich indexiert: 01.01.2010



Menschen und Leistungen IVG 2010

Interviews mit .....

IVG Vorstandssprecher Dr. Gerhard Niesslein und IVG Finanzvorstand Prof. Dr. Wolfgang Schäfers 25

Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research 28

Christoph Nebl, Geschäftsführer THE SQUAIRE und Dr. Kerstin Hennig, Head of Marketing 30

Bernhard Berg, Sprecher der Geschäftsführung IVG Institutional Funds GmbH und Steffen Ricken, Geschäftsführer IVG Institutional Funds GmbH 32

Dr. Oliver Voß, Head of Research und Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research 34

„Wir bauen Beziehungen auf, die zu dauerhaften Werten führen“

Interview mit IVG Vorstandssprecher Dr. Gerhard Niesslein und IVG Finanzvorstand Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Herr Dr. Niesslein, im Rahmen der strategischen Neupositionierung der IVG haben Sie sich für das Geschäftsmodell einer integrierten Investment-Plattform entschieden. Wie kann man sich das vorstellen und gab es diesbezüglich 2010 schon Aktivitäten am Markt?

Dr. Niesslein: Im Rahmen des Geschäftsmodells der Investment-Plattform vereinen wir unsere Expertise für direkte und indirekte Investments in Immobilien und immobiliennahe Anlagen unter Berücksichtigung verschiedener Anlegergruppen und deren Interessen unter einem Dach mit dem dafür erforderlichen Asset Management. Es entsteht dadurch ein Mehrwert für alle beteiligten Parteien und es wird der IVG gelingen, stabile und wiederkehrende Erträge zu erwirtschaften. Des Weiteren ergibt sich hieraus aber auch die Chance, den Zugang zu attraktiven Produkten für die verschiedenen Anlegergruppen und Mieter zu erweitern. Ein Teilbereich der Investment-Plattform ist der Co-Investmentansatz, den wir in 2010 mit unserer Beteiligung am IVG Premium Green Fund bereits erfolgreich praktizieren konnten.

Herr Dr. Schäfers, können Sie uns bitte einen Sachstand zur Umsetzung der Restrukturierung der IVG geben? Welche sind die nächsten Schritte und wann sehen Sie den möglichen Abschluss dieses Prozesses?

Dr. Schäfers: Mit der Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen in den letzten Quartalen ist die IVG nunmehr deutlich schlanker, effizienter und schlagkräftiger aufgestellt. Unsere Herausforderung für 2010, das operative Geschäft gemäß unserem Leitsatz „Operational Excellence & Efficiency“ zu stärken, konnten wir umsetzen. Bestes Beispiel ist das erfolgreich realisierte Kostensenkungsprogramm. So konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auch im Jahr 2010 nochmals deutlich, und zwar um rund 18 % gesenkt werden. Für 2011 gilt es aber, weiterhin die Managementaktivitäten auf die nachhaltige operative und finanzielle Stärkung der Gesellschaft zu fokussieren. Ein Ende des Prozesses sehen wir in den kommenden beiden Jahren, wenn sich die IVG als nachhaltig ertragsorientiertes Unternehmen der Immobilienbranche am Markt positioniert haben wird.

Die Fertigstellung des Projekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen stand und steht im Mittelpunkt der noch ausstehenden Development-Aktivitäten der IVG. Wie steht es um die „New Work City“ und wie gestalten sich die Vermietungsaktivitäten? Im Frühsommer werden ja auch einzelne Bereiche der Zentrale Bonn und des Standorts Wiesbaden in THE SQUAIRE umziehen. Was bedeutet das für die Mitarbeiter?

Dr. Niesslein: Wir konnten beim Projekt THE SQUAIRE deutliche Fortschritte machen und sehen eine vor allem in den letzten Monaten steigende Nachfrage – so konnten wir Anfang Februar 2011 eine Erhöhung der Vorvermietungsquote auf 66 % vermelden, wobei weitere Mietverträge konkret verhandelt werden. Grundsätzlich sehen wir die aktuellen Entwicklungen bei der Fertigstellung dieses letzten großen Developments der IVG trotz der einmaligen Belastungen im Quartalsergebnis zum 4. Quartal 2010 weiterhin positiv und sind von der Qualität der Immobilie und des Standorts „ohne Wenn und Aber“ überzeugt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wollen auch wir diesen optimalen Standort nutzen und verlagern die marktorientierten Bereiche der Zentrale Bonn und des Standorts Wiesbaden nach Frankfurt a.M. Das bedeutet für ca. 115 Mitarbeiter einen Wechsel des Arbeitsplatzes und damit einhergehend auch einen Wechsel der bisherigen Arbeits- und Lebensumstände. Wir sind jedoch von dem Konzept der „New Work City“ sehr überzeugt und glauben, dies wird nicht nur Vorteile für unsere Mitarbeiter, sondern auch für das gesamte Unternehmen mit sich bringen.

Ein Standbein der IVG ist das Kavernengeschäft im norddeutschen Etzel. Wie sehen Sie hier die zukünftigen Entwicklungen und planen Sie eine Ausdehnung der Geschäftsaktivitäten?

Dr. Schäfers: Der Schwerpunkt unserer Geschäftsaktivitäten bei den Kavernen wird in den kommenden Jahren auf der termin- und volumengerechten Kavernenentwicklung und dem Betrieb der an den Fonds vorverkauften und vorvermieteten Kavernen liegen. Des Weiteren gilt es, die Bau- und Entwicklungsaktivitäten der 59 sogenannten Potenzialkavernen fortzuführen und deren Vorvermietung weiter zu forcieren. Strategisch

bildet das Kavernengeschäft für die IVG eine attraktive Säule der Investment-Plattform und konnte auch in 2010 das Konzernergebnis deutlich positiv beeinflussen.

Die strategische Weiterentwicklung der IVG hat unter anderem zur Gründung des Bereichs für Corporate Social Responsibility geführt. Ist dies nach der Lancierung des IVG Premium Green Fund ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit?

Dr. Niesslein: Die Einbindung des Themas Nachhaltigkeit in die strategische Ausrichtung der IVG ist die logische Konsequenz aus der Neuausrichtung des Unternehmens. Das Thema beinhaltet unter anderem die verstärkte Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt und soll auch das Bild einer in Zukunft nachhaltig agierenden IVG mit wiederkehrenden Erträgen verstärken. Zur Umsetzung dieser Aufgabe wurde im Januar 2011 der Zentralbereich „Corporate Social Responsibility & Research“ geschaffen. Ausdruck unseres Bestrebens in diesem Bereich ist sicherlich auch die erstmalige Veröffentlichung eines IVG Nachhaltigkeitsberichts, der zeitnah erscheint.

Losgelöst von den gerade skizzierten finalen Maßnahmen zur Restrukturierung der IVG – wofür steht die IVG der Zukunft? Wie lautet ihre Geschäftsphilosophie?

Dr. Niesslein: Hier sprechen Sie ein Thema an, das für das Unternehmen von herausragender Bedeutung ist und uns sehr am Herzen liegt. Aus diesem Grund haben wir bereits Anfang 2010 einen Prozess initiiert, an dessen Ende ein konkretes Leitbild für die IVG definiert werden soll. Wir haben hierzu in einem ersten Schritt, zusammen mit rund 100 Führungskräften im Rahmen verschiedener Veranstaltungen, einen Claim und eine Visionsaussage erarbeitet. „Building Relationships“ und „Creating Sustainable Value“ werden in Zukunft die IVG als Claim begleiten. Hierin soll die neue Geschäftsphilosophie verankert werden. Aus diesem Grundgedanken entwickelten die Strategieteilnehmer dann in einem zweiten Schritt die Formulierung einer Unternehmensvision, die wie folgt lautet: „Mit Leidenschaft und internationaler Expertise als Asset und Investment Manager liefern wir unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen. Wir bauen Beziehungen auf, die zu nachhaltigen Werten führen.“ Zum Abschluss des Prozesses wollen wir in 2011 zusammen mit allen Mitarbeitern diese Vision mit Leben füllen und ein Mission Statement entwickeln. In diesem Zusammenhang sind alle Mitarbeiter eingeladen, im Rahmen von Workshops eine Messlatte für unser Handeln und Denken in den kommenden Jahren zu definieren. Das Ergebnis ist dann ein vollständiges Leitbild, das prägnant beschreibt, wofür die IVG der Zukunft steht und was sie ausmacht.

Im vergangenen Monat konnte die IVG erneut eine kleine Kapitalerhöhung erfolgreich am Markt platzieren: Analysten empfehlen wieder vermehrt, die IVG Aktie zu kaufen. Worauf führen Sie diese positive Stimmung am Kapitalmarkt zurück? Wie sehen Sie allgemein die Chancen/Risiken der Immobilienaktien für 2011?

Dr. Schäfers: Den Erfolg dieser letzten Kapitalerhöhung, bei der wir rund 12,6 Millionen Inhaberaktien bei institutionellen Anlegern platzieren konnten, führen wir auf das sich immer weiter festigende Vertrauen der Investoren in die IVG zurück. Es ist das Ergebnis unserer Bemühungen, stetig die Transparenz zu erhöhen und jedem Investor, unabhängig davon, ob privat oder institutionell, jederzeit offen Rede und Antwort stehen zu können. Hinzu kommt, dass sich das Umfeld für Immobilienaktien wieder gebessert hat und wir einen deutlichen „Nachholeffekt“ beobachten. Auch für das Jahr 2011 sind wir überzeugt, wieder eine attraktive Anlagealternative für Investoren zu sein und werden wie im Berichtsjahr verstärkt im Rahmen von Roadshows, Konferenzen und Einzelgesprächen interessierten Investoren die IVG näherbringen.

Herr Dr. Niesslein, Herr Dr. Schäfers: Was sind Ihre Ziele für 2011?

Dr. Niesslein: Zu den Zielen, die sich die IVG für das Jahr 2011 gesetzt hat, zählt primär die Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE und die erfolgreiche Platzierung der letzten freien Flächen bei potenziellen Mietern. Über das Investment-Plattformmodell werden wir selektiv Marktopportunitäten und Investitionsgelegenheiten als Co-Investor nutzen. Dies beinhaltet auch die Erarbeitung weiterer Produktinnovationen im Geschäftsbereich und die Verbreiterung von Investoren- und Produktspektrum.

Dr. Schäfers: Im Rahmen des Restrukturierungsprozesses gilt es weiterhin, die Geschäftsprozesse mit Hilfe von effizienteren Analyse-, Planungs- und Steuerungstools zu optimieren, die Finanzverbindlichkeiten mit Blick auf die Reduktion des Loan-to-Value und Optimierung des Laufzeitenprofils zu restrukturieren sowie im operativen Geschäft die Erträge zu stabilisieren und die Kosten weiter zu senken. In Anlehnung an die EPRA Best Practice Recommendations werden wir auch in 2011 unsere Transparenzoffensive weiterführen und damit für weiter wachsendes Vertrauen in die IVG werben.

Auszeichnungen für IVG 2010

Die im Jahr 2009 gestartete Neuausrichtung der IVG einhergehend mit der damit verbundenen Transparenzoffensive ist 2010 auf positive Resonanz bei diversen Marktteilnehmern gestoßen. Seitens der Presse wurde IVG für eine besonders transparente und offene Kommunikationspolitik ausgezeichnet. Für ihre Investor Relations-Arbeit konnte die IVG eine Reihe von Auszeichnungen entgegennehmen. Die strategische Weiterentwicklung hat insbesondere für die operativen Bereiche IVG Private Funds und IVG Development zu Auszeichnungen geführt.

Erneut WVFI-Auszeichnung für PR von IVG

Die Wissenschaftliche Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. (WVFI) wählte die IVG in der Kategorie „Immobilien-Unternehmen“ bereits zum neunten Mal auf den Spitzenplatz „Aktivste Pressearbeit“. Bei den Immobilienunternehmen, die für eine besonders transparente und offene Kommunikationspolitik stehen, belegte die IVG Immobilien AG auch Platz eins und führt damit das Ranking bereits zum vierten Mal an.

BIRD-Auszeichnung für IR von IVG

Bei der Umfrage des Anlegermagazins „Börse Online“ gewann IVG die Auszeichnung BIRD (Beste Investor Relations Deutschlands) im MDax. In der deutschlandweiten Gesamtwertung landete die IVG auf Platz zwei. Bewertet wurden Prognosegenauigkeit, Prognoseänderungen, Aktualität, Verständlichkeit, Glaubwürdigkeit, Kontakt, IR-Website, Geschäftsberichte, Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen und Imagewerbung. Mit dem Fragebogen zum BIRD 2010 untersuchte Börse Online bereits zum achten Mal, wie gut sich Privatanleger von den IR-Abteilungen der 160 großen deutschen börsennotierten AGs informiert fühlen.

Thomson Reuters Extel Pan-Europäische Umfrage 2010 – Bester IR-Manager für Immobilien in Europa & German Investor Relations Award 2010 – Bester IR Manager im Segment MDax Unternehmen

Für die Betreuung der institutionellen Anleger erhielten IVG Mitarbeiter im Mai 2010 den „Deutschen Investor Relations Preis 2010“ im Segment MDax. Der Deutsche Investor Relations Verband (DIRK) hatte mit den Londoner Marktforschern von Thomson Reuters Extel hierzu mehr als 800 Fondsmanager und Analysten aus 17 europäischen Ländern befragt, die für rund 300 Fondsgesellschaften, Banken, Broker und Versicherungen arbeiten. Bewertet wurden Transparenz und Genauigkeit der Jahres- und Quartalsberichte, Verlässlichkeit der Prognosen und Fach- und Branchenwissen. Auch auf europäischer Ebene konnte IVG hier im Segment der börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften den ersten von 57 Plätzen für Mitglieder des Investor Relations-Teams einnehmen.

CAPITAL/DVFA IR Award 2010 – IVG der Aufsteiger im Segment MDax Unternehmen

Die Zeitschrift Capital verleiht jährlich den Capital-IR-Preis. Hier beurteilen 400 Analysten und Fondsmanager die IR-Arbeit von knapp 200 AGs auf Basis der „Grundsätze für effektive Kommunikation“. Zu den Bewertungskriterien zählen Transparenz und Prognosegüte. Hier war die IVG in 2010 der Aufsteiger im MDax.

Feri Award – IVG als Bester Initiator Internationaler Immobilien

IVG Private Funds wurde mit dem Feri EuroRating Award 2010 in der Kategorie „Bester Initiator Immobilien International“ ausgezeichnet. Die Feri EuroRating Awards sind ein Qualitätssiegel, die es Anlegern erlauben, diejenigen Initiatoren zu identifizieren, die besonders attraktive Fonds aufgelegt haben. In der Kategorie Immobilien International überzeugte IVG Private Funds mit ihrer transparenten Kostenplanung und ihrer Asset-Kompetenz.

Immobilienmanager Immobilien Oscar – Nachhaltigkeits-Award für IVG

Im Rahmen einer großen Gala wurde die IVG Projektentwicklung „An den Brücken“ in München vor 370 Gästen aus der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft mit dem Nachhaltigkeits-Award der Fachzeitschrift „Immobilienmanager“ ausgezeichnet. Die Begründung zur Preisverleihung: „Beim Bau des Gebäudes wurden regenerative und zukunftsweisende Technologien implementiert. Heizung und Kühlung werden durch Geothermie abgedeckt, die mittels einer Bauteilaktivierung umgesetzt wird und über Deckensegel individuell steuerbar ist. Die Möglichkeit einer individuellen Raumtemperierung, die Verwendung schadstoffarmer Materialien sowie die natürliche Belichtung und Belüftung erhöhen den Nutzerkomfort.“ Der erste Gebäudeteil wurde mit LEED Gold zertifiziert, der zweite mit LEED Platin, das zum ersten Mal in Deutschland vergeben wurde. Die Liegenschaft wurde in den IVG Premium Green Fund eingebracht, den ersten deutschen Spezialfonds für nachhaltige Immobilien.

„Nachhaltigkeit ist einer der wichtigen Impulsgeber unserer Neuausrichtung“

Interview mit Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research, IVG

Herr Dr. Beyerle, Sie sind im Januar 2011 als Leiter des neuen Bereichs CSR & Research zur IVG gekommen. Was reizt Sie an dieser Aufgabe?

Dr. Beyerle: Ich habe in den letzten zwei Jahren die Entwicklung der IVG von außen verfolgen können. Dabei konnte ich eine große positive Veränderung im Geschäftsmodell und daraus abgeleitet im Unternehmensverhalten feststellen. Die führenden Köpfe vermittelten dem Markt glaubwürdig den Willen zur Veränderung. Dieser Entwicklungsdrang strahlt inzwischen bis tief in die Mitarbeiterebenen.

Ich freue mich darauf, den Bereich Research – er ist bei der IVG traditionell sehr stark – in verantwortlicher Position zu verstärken und in seiner strategischen Ausrichtung neue Impulse zu geben. Wichtige Schlagworte sind hier Investmentansatz, Strategiesupport und Meinungsbildung bei Marktthemen. Neu sein wird die Konzentration auf den Bereich CSR: Die IVG ist das erste Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Deutschland, welches das Thema Nachhaltigkeit quasi institutionalisiert. Dieses Feld bietet einen enormen Raum für zukunftsgerichtetes Handeln, das für die strategische Weiterentwicklung der IVG von großer Bedeutung sein kann.

Was bedeutet Corporate Social Responsibility (CSR) und welche Veränderungen sind im Rahmen der Etablierung des neuen Zentralbereichs geplant?

Dr. Beyerle: Mit einem Satz bedeutet CSR: Verantwortung für die Zukunft tragen – innerhalb des Unternehmens und nach außen. CSR wird auch Teil unserer Vision & Mission und einer der Impulsgeber für die strategische Neuausrichtung. Damit verbinden sich konkrete CSR-Maßgaben unter Einbeziehung von ökologischen und ökonomischen Belangen. Nur Unternehmen, die in ihrer Rolle als nachhaltig handelnder Marktteilnehmer überzeugend auftreten, werden in Zukunft von den Märkten belohnt. Was heißt das konkret? Wir wollen Vorreiter in der Branche bei der Implementierung eines „Best Practice Approach“ werden. Ein Baustein wird hier unser CSR Reporting bei Immobilieninvestments sein. Dass CSR auch im Verhalten nach außen wirken muss, liegt auf der Hand: So werden wir zum Beispiel bei der Auswahl von strategischen Partnern (CSR Supply Chain Management), Zulieferern und natürlich Kunden entsprechend klare Maßstäbe anlegen. Kurz gesagt, CSR bedeutet nicht, einfach nur ein „grünes Gebäude“ zu bauen bzw. zu haben. Das Thema beeinflusst den gesamten Konzern im In- und Ausland und betrifft schon heute Themen wie zum Beispiel Produktentwicklung, Compliance, Mitarbeiterbindung und -förderung, um nur einige Themenbereiche zu nennen. Selbst die neue Dienstwagenrichtlinie der IVG ist hiervon schon ökologisch positiv beeinflusst worden.

Welche Ziele haben Sie sich selbst für die neue Aufgabe gesetzt? Was möchten Sie verändern?

Dr. Beyerle: Ich habe vor allem drei Ziele im Blick: Kurzfristig steht die Erstellung und Kommunikation eines professionellen IVG Nachhaltigkeitsberichts auf der Tagesordnung. Hier werden wir – da bin ich mir sicher – ein neues kommunikatives Kapitel innerhalb der Immobilienwirtschaft aufschlagen. Zweitens: Bis zum Jahresende werden wir eine CSR-Unternehmensstrategie erarbeitet haben, welche die IVG in die Lage versetzt, in den kommenden Jahren in der Branche als „Front Runner“ aufzutreten. Wir wollen Vorbild sein: Wenn man das Wort Nachhaltigkeit und Immobilienwirtschaft zusammenbringt, soll der Marktteilnehmer sofort an die IVG denken. Und drittens steht ein Screening unseres Portfolios an. Hier werden wir die Frage beantworten, welche Objekte mit welchem Aufwand wir als zukunftsgerichtet positionieren können und welche nicht.

Welche Bedeutung messen die Stakeholder der IVG dem Thema CSR zu? Welche Relevanz hat die Ausrichtung an CSR-Kriterien für die Finanzmarktteilnehmer?

Dr. Beyerle: Stakeholder, also Mitarbeiter, Investoren, Kunden oder Lieferanten, haben der Definition nach ein Interesse am langfristigen Unternehmenserfolg. Für sie steht im wahrsten Sinn des Wortes etwas auf dem Spiel – zumeist der wirtschaftliche Erfolg. Dementsprechend müssten sie ein natürliches Interesse am Thema CSR haben – selbstverständlich nicht ohne eine gesunde Portion Reflektion.

Auch wenn manchmal ein kurzfristiger Erfolg an anderer Stelle winkt: Die grundlegende Ausrichtung eines Unternehmens nach CSR-Kriterien ist eine Frage der nachhaltigen Pflege und sollte deshalb in Jahren und nicht in Quartalen gemessen werden. Gleichwohl muss von Quartal zu Quartal eine Veränderung sichtbar sein, gelebt von den Menschen bei der IVG. Auf Dauer kommt dabei auch die wirtschaftliche Komponente zu ihrem Recht.

Fallstudie:
IVG Premium Green Fund

Gesamtinvestitionsvolumen	300 Mio. Euro
Investments	4 nachhaltige Bürogebäudeensemble
Standorte	Berlin, München, Frankfurt a.M., Bonn
Fertigstellung	Dez. 2009 - Feb. 2011
Struktur	Club Deal mit 5 institutionellen Anlegern
Eigenkapital	165 Mio. Euro
Loan-To-Value	45 %
IVG Anteil	20 %
Ausschüttungsrendite *	5,5 %
Gesamtrendite IRR *	8 %
Vermietungsgrad	90 % (28.02.2011)
Durchschnittliche Laufzeiten der Mietverträge	9,5 Jahre
Mietfläche	81.000 m²
Stellplätze	871

* Zielrendite

Die IVG hat in der ersten Jahreshälfte 2010 den ersten Immobilienspezialfonds für nachhaltige Gebäude aufgelegt und voll platziert.

Die Büroimmobilien befinden sich in guten innerstädtischen Lagen und verfügen über eine hervorragende Infrastrukturanbindung. An allen vier Standorten sind Bahnhöfe bzw. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig zu erreichen. Das aus insgesamt zehn Bürogebäuden bestehende Portfolio weist per 28.02.2011 eine Vermietungsquote von 90 % aus.

Ziel des IVG Premium Green Fund ist es, den Immobilienzyklus sowie die steigende Nachfrage nach „grünen“ Immobilien für die Erzielung eines attraktiven Veräußerungserlöses zu nutzen.

Das Immobilienportfolio des IVG Premium Green Fund umfasst eine Mietfläche von knapp 81.000 m² (davon ca. 90 % Büro) sowie 871 Stellplätze. Der größte Anteil der Investition entfällt auf das „Hackesche Quartier“ in Berlin (Anteil bezogen auf den Wert: 45 %). Der zweite Schwerpunkt des Portfolios befindet sich in München mit den Büroimmobilien

„An den Brücken“ (33 %). Ergänzt wird das Portfolio um die Investitionen in Frankfurt a.M. mit dem kernsanierten Gebäude „Frankfurt Central“ (14 %), direkt gegenüber dem Frankfurter Hauptbahnhof gelegen, und in Bonn mit der 2009 fertiggestellten Büroimmobilie „artquadrat“ (8 %).

Zentraler Standard für den IVG Premium Green Fund ist das Green Building Zertifizierungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), das vom U.S. Green Building Council entwickelt wurde und über die größte internationale Akzeptanz bei Investoren und Mietern verfügt. Die Immobilien des Fonds müssen als Mindestanforderung einen „LEED Silver“-Status vorweisen. Höhere Zertifizierungen werden angestrebt. Für die Objekte in München wurden bereits eine Platin- und Gold-Zertifizierung erreicht. Die Vorteile dieser Bauqualität liegen insbesondere in der Wirtschaftlichkeit. Den Mehrkosten von ca. 2 bis 10 % für eine nachhaltige Bauweise bei der Erstellung stehen in einem optimalen Verhältnis entsprechend höhere Mieterträge gegenüber.

Neben der Reduzierung der Betriebskosten schafft Nachhaltigkeit ein gesundes Umfeld am Arbeitsplatz, vermindert Umweltbelastungen und langfristige Folgekosten von Umweltschäden. Wissenschaftliche Studien sind zusätzlich zu dem Ergebnis gekommen, dass auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Büroimmobilien aufgrund ihrer Bauqualität (z.B. Energieeffizienz, Raumklima, Nebenkosten, Image) deutlich besser am Markt positioniert werden können. Die Immobilien verfügen somit über messbare Wettbewerbsvorteile gegenüber konventionellen Gebäuden, die sich sowohl bei der Vermietung als auch bei der Wertentwicklung positiv auswirken.

„Das Konzept THE SQUAIRE hat eine erfolgreiche Zukunft“

Interview mit Christoph Nebl, Geschäftsführer THE SQUAIRE, und Dr. Kerstin Hennig, Head of Marketing, IVG

Herr Nebl, THE SQUAIRE – als europaweit einzigartiges Projekt – ist im Fokus der Medien und der Immobilienbranche. Was ist hier der Status Quo?

Nebl: Anfang Januar 2011 sind bereits die ersten Mieter in THE SQUAIRE eingezogen, weitere werden in den nächsten Wochen und Monaten Schritt für Schritt folgen – wir sprechen hier also von einer „laufenden“ Eröffnung. Die Neuausrichtung der Vermarktung im Jahr 2010 zeigt bereits deutlich ihre Effekte in Form von Vermietungserfolgen und wir können bereits jetzt eine ausgeprägte Steigerung der Nachfrage nach Mietflächen verzeichnen. Inzwischen können auch Besucher feststellen, dass die Fertigstellung kurz bevorsteht und die Qualität des Gebäudes und der Flächen spürbar und sichtbar wird.

Frau Dr. Hennig, die Vermietungserfolge sind sicherlich teilweise dem aktiven Marketing geschuldet. Welche Marketingmaßnahmen und Vermietungsoffensiven erwarten uns im Jahr 2011?

Dr. Hennig: Im Mittelpunkt unserer Marketingmaßnahmen steht insbesondere der Aufbau einer Marke, eines dauerhaften Profils, für das THE SQUAIRE stehen soll. Insofern haben wir von Beginn an viel Wert auf ein langfristig ausgerichtetes Konzept gelegt, welches über die reine Vermietungsphase hinaus eine permanente starke Markenbildung erlaubt. Neben den beiden Alleinstellungsmerkmalen – einer einzigartigen Lokation sowie einer einzigartigen Architektur – steht als drittes Element das inhaltliche Konzept der „New Work City“ im Mittelpunkt der Positionierung. Das „New Work City“-Konzept stellt hierbei den Markenkern dar. Durch die klare Fokussierung auf die Anforderungen und Bedürfnisse des Menschen in der Businesswelt ist hier ein zukunftsträchtiges Erfolgskonzept entwickelt worden. Unternehmen sind hier erfolgreicher, weil Mitarbeitern eine Plattform geboten wird, die es ermöglicht, gleichzeitig Effizienz und Motivation zu erhöhen und somit die Unternehmensleistungen zu optimieren.

Welche Konzepte neben dem klassischen Büro können Sie den Interessenten anbieten?

Nebl: Sicherlich bietet THE SQUAIRE eine Vielfalt an Flächen – nicht nur in Bezug auf deren Größe, sondern auch auf deren Nutzungskonzepte an. Eines unserer neuen Vermietungskonzepte ist das sogenannte „Satellite office“, welches einem großen Unternehmen die Möglichkeit bietet, an einem solchen zentralen Standort mit Prestigeeffekt und optimaler Vernetzung eine kleine Repräsentanz aufzubauen. Hierbei haben die Unternehmen nicht die Notwendigkeit, ihren Firmensitz zu verlagern oder eine große Niederlassung zu eröffnen. Vielmehr profitieren sie durch eine Vertretung am Verkehrsknotenpunkt des Frankfurter Flughafens von den vielfältigen Vorteilen dieses Standorts. Es gibt einfach keine bessere und zentralere Lage, um Geschäftspartner und Kunden aus aller Welt zu empfangen.

Aktuell sieht man bereits die ersten Bauaktivitäten am SQUAIRE Parking. Was wird das SQUAIRE Parking verändern?

Nebl: Das SQUAIRE Parking schafft mit 2.500 zusätzlichen Stellplätzen einen Wettbewerbsvorteil für THE SQUAIRE, da der Stellplatzschlüssel deutlich attraktiver ist als in Objekten mit vergleichbar qualitativen Flächen im Frankfurter Business District. Des Weiteren stärkt das SQUAIRE Parking als teilweise öffentliches Parkhaus den Gedanken der „New Work City“, indem es die Verknüpfung aller wesentlichen Verkehrsträger für den Personenverkehr – Luft, Schiene, Straße – kundenfreundlich optimiert.

Zusätzlich wird SQUAIRE Parking eine Erweiterung des nachhaltigen Portfolios der IVG und ein weiteres Zeichen unserer Aktivitäten im Bereich Green Building sein. Für das SQUAIRE Parking wird genau wie für THE SQUAIRE eine LEED Gold-Zertifizierung angestrebt. Damit würde ein weiterer Meilenstein für die Nachhaltigkeit von THE SQUAIRE und der Airport City geschaffen.

Fallstudie:
„New Work City“ im Projekt THE SQUAIRE

THE SQUAIRE vereint alle Vorteile: Die einzigartige Lage im Herzen der Airport City und das Zentrum der Mobilität Europas verbinden sich zu einer neuen Arbeits- und Lebenswelt. In THE SQUAIRE wird mit der „New Work City“ konsequent die Optimierung der Unternehmensziele in den Mittelpunkt gestellt.

Neben dem Arbeitsplatz, der durch die optimale Anbindung an Nah- und Fernverkehr leicht erreichbar ist, können alle Stationen, die man im Alltag anfahren müsste, fußläufig erreicht werden. Man kann beispielsweise aus dem Zug direkt beim Bäcker vorbei ins Büro gehen und vorher noch schnell die Hemden bei der Reinigung abgeben. Auch die Client-Relationships können verbessert werden, da man zentral vernetzt ist und ein Meeting sich wesentlich einfacher gestalten lässt. Die „New Work City“ vernetzt Privatleben und Arbeitsleben auf eine angenehme, belebende Art und Weise und bietet so eine einzigartige Möglichkeit für deren Nutzer.

Conference: Außergewöhnliche Raumkonzepte für Tagungen mit zwei bis 578 Personen zwecks Informationsaustausch, vertraulichem Gespräch oder der Durchführung einer Konferenz.

Network: Netzwerken und Austauschen auf höchstem Niveau in einer Kombination aus Restaurant, Business Lounge und VIP-Conference Räumen.

Work: Vom mobilen Büro über das „Satellite office“ bis hin zur repräsentativen Firmenzentrale. Neue Bürotypen für eine anspruchsvolle Business Community.

Shop & Taste: Einkaufen und Auszeit unter einem Dach. Genuss in Bars, Cafés und internationalen Restaurants.

Relax & Stay: Entspannung in Hotels der Hilton Worldwide Gruppe, Workout im Fitness-Center und ein ausgezeichneter Concierge Service.

See & Enjoy: Lichtdurchflutete Atrien sowie der einzigartige Ballsaal „Globe“ im Hilton Frankfurt Airport. Beste Bedingungen für Events und Ausstellungen.

Durch die klare Fokussierung auf die Anforderungen und Bedürfnisse des Menschen in der Businesswelt ist hier ein zukunftsträchtiges Erfolgskonzept entwickelt worden. Unternehmen sind hier erfolgreicher, weil Mitarbeitern eine Plattform geboten wird, die es ihnen ermöglicht, gleichzeitig Effizienz und Motivation zu erhöhen und somit die Unternehmensleistungen zu optimieren.

„Wir fokussieren wesentlich stärker die Investorenerwartungen“

Interview mit Bernhard Berg, Sprecher der Geschäftsführung IVG Institutional Funds GmbH, und Steffen Ricken, Geschäftsführer IVG Institutional Funds GmbH

Herr Berg, Herr Ricken, Sie sind beide im letzten Jahr in die Geschäftsführung der IVG Institutional Funds gewechselt. Was hat Sie zu diesem Schritt bewogen und was möchten Sie selbst in diesem Bereich bewegen?

Berg: Die IVG Institutional Funds nimmt mit rund 24 % Marktanteil eindeutig eine marktführende Rolle bei den Immobilienspezialfonds in Deutschland ein. Die langjährige Expertise der Gesellschaft in diesem Bereich ermöglicht, die Anforderungen institutioneller Investoren nach sicheren und nachhaltigen Anlageprodukten professionell zu bedienen. Zentrales Strukturierungs-Know-how gebündelt mit europaweiter, lokaler Immobilienmarktkompetenz versetzt uns in die Lage, den Anlegern innovative und maßgeschneiderte Produkte anzubieten, und dies nicht nur in Form des deutschen Immobilienspezialfonds, sondern über unsere Luxemburger Plattform auch nach internationalen Standards.

Ricken: Wir möchten an die erfolgreiche Entwicklung der IVG Institutional Funds in den letzten Jahren anknüpfen. Unser zukünftiges Geschäft wird dabei jedoch durch einen intensiveren Wettbewerb und weiter wachsende Kundenerwartungen geprägt sein. Darauf müssen wir mit einer bestmöglichen Kundenbetreuung und attraktiven Immobilienprodukten reagieren. Wir werden daher unser Produktportfolio in den nächsten Jahren über den Eintritt in neue Asset-Klassen weiter diversifizieren und unsere bereits hervorragende Kundenbasis vor allem um internationale Investoren erweitern. Die IVG bietet mit ihrem Geschäftsmodell der integrierten Investment-Plattform dafür eine optimale Basis.

Im letzten Geschäftsjahr waren die Assets under Management (AuM) rückläufig. Was sind die Gründe dafür?

Berg: IVG Institutional Funds steuerte zum Jahresende ein Immobilienportfolio von rund 12 Mrd. Euro. Im Jahr 2010 konnten aus unseren Beständen trotz schwieriger Marktverhältnisse wie geplant 40 Immobilien im Wert von fast 800 Mio. Euro veräußert werden. Da wir umgekehrt auf der Ankaufsseite noch verhalten agiert haben, hat sich im Vergleich zum Vorjahr unser Fondsvolumen um rund 550 Mio. Euro reduziert. Während wir über das Gesamtjahr 2010 noch einen deutlichen Mangel an genügend qualifizierten Investmentobjekten feststellten, sehen wir am Investmentmarkt seit geraumer Zeit eine deutlich verbesserte Ausgangslage. Der Rückgang ist auch auf die Neuausrichtung der Produktpalette zurückzuführen. Konkret finden derzeit einerseits eine Umschichtung bei älteren Bestandsfonds statt, andererseits eine Umstellung von „Evergreen“-Fonds auf Laufzeitenfonds und die Ergänzung der Produktpalette um innovative Themenfonds. Diese Änderungen führen vorübergehend zu geringeren AuM- und Ergebniseffekten; sie bilden aber die Basis für die langfristige erfolgreiche Weiterentwicklung der IVG Institutional Funds.

Welche Strategie verfolgen Sie, um die AuM wieder steigen zu lassen? Worauf setzt das neue Wachstumskonzept?

Ricken: Wir werden in Zukunft die Anlegerbedürfnisse noch gezielter adressieren. So gilt es auf der einen Seite, den aktuellen Anlagebedarf der Investoren in unseren Bestandsfonds über strategiekonforme Immobilien zu bedienen und gleichzeitig über neue Anlageprodukte die Basis für unser zukünftiges Wachstum zu sichern. Unsere neuen Produkte werden in diesem Zusammenhang wesentlich fokussierter die Erwartungen unserer Investoren ansprechen. So werden wir uns gezielt auf konkrete Nutzungsarten an Standorten mit attraktivem Wachstumspotenzial und mit IVG Präsenz konzentrieren. Unsere Investoren erhalten hier einen direkten Zugang zu unserer lokalen Standort- und Immobilienexpertise. Darüber hinaus gewinnt die Internationalisierung unserer Kundenbasis als weiterer strategischer Schwerpunkt an Bedeutung. Hier werden wir vor allem unsere außerhalb des deutschen Spezialfonds liegende Strukturierungsexpertise, z.B. in Luxemburg, weiter ausbauen, um auch internationalen Investoren geeignete Produktstrukturen für Immobilieninvestitionen anbieten zu können.

Die IVG investiert als Co-Investor in die eigenen Produkte. Was bezweckt sie damit?

Berg: Das selektive IVG Co-Investment z.B. im IVG Premium Green Fund gewährleistet die Interessenidentität zwischen der IVG und unseren weiteren Investoren über die Laufzeit des Fonds. Über das Co-Investment wird sichergestellt, dass die IVG mit ihren Investoren vor allem an der Wertschöpfung der Immobilien im Fonds partizipiert.

Fallstudie:
IVG Paris Fund

Gesamtinvestitionsvolumen	200 bis 300 Mio. Euro
Investments	3 bis 6 nachhaltige Bürogebäudeensemble
Investitionszeitraum	24 Monate ab Closing
Standorte	Paris, Île-de-France, A-Lagen
Struktur	Club Deal bestehend aus max. 6 Anlegern
Eigenkapital	100-150 Mio. Euro
Loan-to-Value	max. 50 %
Ausschüttungsrendite *	4,5 %
Gesamtrendite IRR *	6 %
Durchschnittliche Laufzeiten der Mietverträge	10 Jahre

* Zielrendite

In den letzten zwei Jahren hat sich die Nachfrage von institutionellen Anlegern grundlegend verändert: weg von einem Produkt mit einem diversifizierten Portfolio hin zu Fondsprodukten mit einem speziellen Anlageziel, den sogenannten Themenfonds. Bei diesen Fonds wird der Anlagefokus durch ein spezielles Thema definiert, wonach sich die Investments ausrichten.

Es ist vermehrt zu beobachten, dass der Investor die strategische Diversifizierung seines Portfolios nach seinem Ermessen kontrolliert und das Portfolio aus verschiedenen Fonds- bzw. Anlagevehikeln mit thematischem Fokus zusammensetzt. Die Ebene der Diversifizierung bzw. Strukturierung des Portfolios nach Nutzungsart, Investmentprofil des Objekts oder thematischen und geographischen Gesichtspunkten verlagert sich somit von der Ebene der Fondsgesellschaft auf die Ebene des Investors.

Die IVG konzentriert sich deshalb darauf, ihr Angebot so zu gestalten, dass es diesen Nachfragewünschen der Anleger entspricht. Dies lässt sich bereits an den zuletzt aufgelegten Fondsprodukten der IVG Institutional Funds sehen. Der IVG Premium Green Fund, der Kavernenfonds und IVG Paris Fund gehören alle zur Kategorie der Themenfonds.

IVG Institutional Funds hat einen Paris-Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 250 Millionen Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgelegt. Anfang Februar 2011 hat das erste Closing des Fonds mit vier

institutionellen Anlegern stattgefunden. Gleichzeitig konnte ein erstes Objekt an der Rive Gauche auf dem Boulevard St. Germain für den Fonds gesichert werden.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen Immobilienspezialfonds nach deutschem Investmentgesetz. An dem in einer Club Deal-Struktur aufgelegten Fonds können sich maximal sechs Investoren mit einer Mindestsumme von jeweils 15 Millionen Euro beteiligen. „Das große Interesse an unserem neuen IVG Paris Fund unterstreicht den Trend zu regional fokussierten Produkten mit einem Schwerpunkt auf innerstädtischen Lagen“, betont Bernhard Berg, Sprecher der Geschäftsführung der IVG Institutional Funds GmbH.

Der neue IVG Paris Fund investiert ausschließlich in Büro- und Einzelhandelsobjekte im Zentrum von Paris, der Île-de-France, welches zum einen das wirtschaftliche Zentrum Frankreichs und zum anderen der zweitbedeutendste europäische Immobilienmarkt nach London ist. Der Fonds wird bei dieser Strategie von steigenden Mieten in diesem Bereich und dort üblichen langjährigen Mietverträgen und jährlichen Mietindexierungen profitieren. Die Core-Strategie des neuen IVG Paris Fund stellt vorrangig auf hohe Vermietungs- und Einnahmensicherheit ab. Das Rendite-/Risikoprofil des Fonds ist dementsprechend sicherheitsorientiert und kalkuliert mit einer jährlichen Mindestausschüttung von 4,5 % und einer angestrebten Gesamtperformance von mindestens 6,0 % (IRR). Das Zielinvestitionsvolumen von rund 250 Millionen Euro hat eine Fremdfinanzierungsrate von maximal 50 %. IVG Institutional Funds setzt mit dem IVG Paris Fund die erfolgreiche Reihe der IVG Club Deal-Fonds fort.

Das erste Fondsobjekt, ein 2008/2009 völlig revitalisiertes vollvermietetes Gebäude mit einer bekannten Einzelhandelsadresse in exzellenter Innenstadtlage, konnte für den Fonds zu einer Anfangsrendite von 5,4 % gesichert werden. Die Restlaufzeit des Mietvertrags liegt bei 10 Jahren.

„Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt bietet erfreuliche Ertragsperspektiven“

Interview mit Dr. Oliver Voß, Head of Research, IVG, und Dr. Thomas Beyerle, Head of CSR & Research, IVG

Wie schätzen die Verantwortlichen des IVG Research die aktuelle Markt- und Konjunkturentwicklung ein?

Dr. Voß: Nach der scharfen Rezession des Vorjahrs war die Konjunktur in der Europäischen Union im Jahr 2010 durch eine Erholung gekennzeichnet. Die Wirtschaftsleistung ist in der Eurozone nach Einschätzung der OECD um etwa 1,7 % gestiegen. Bei der Arbeitslosenquote in Gesamteuropa hat sich aufgrund der Konjunkturerholung noch keine Trendwende abgezeichnet. Zu den wenigen Ländern innerhalb Europas, in denen die Arbeitslosenquote signifikant gefallen ist, gehörten Deutschland, Finnland sowie Schweden. Die jährliche Inflationsrate ist in der Eurozone gegen Jahresende auf 2,2 % hochgeschnellt; in Deutschland lag sie bei 1,9 %. Für 2011 gehen die meisten Analysten von einer moderaten Inflationsrate aus. Wir schließen uns hier der Analystenmeinung an und erwarten ebenfalls frühestens im zweiten Halbjahr 2011 eine Anhebung des Leitzinses von derzeit 1,0 % durch die Europäische Zentralbank.

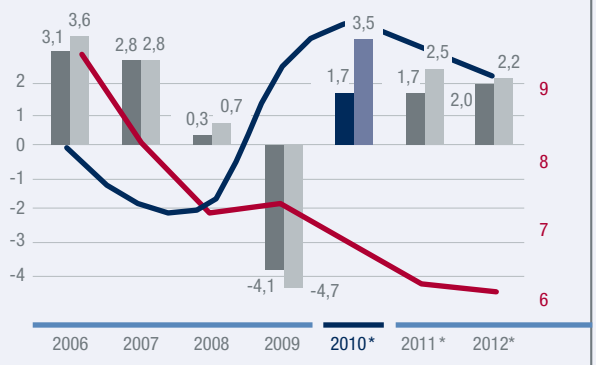
Welchen Einfluss haben die aktuellen Entwicklungen auf die europäischen Immobilienmietmärkte?

Dr. Beyerle: Im Zuge der Konjunkturerholung und des günstigen Mietpreisniveaus haben wir 2010 einen deutlichen Anstieg beim europäischen Büroflächenumsatz gesehen. Gegenüber dem Rezessionsjahr davor belief sich die Steigerungsquote in den zwanzig betrachteten europäischen Märkten auf 30 %. Die Leerstandsquote erhöhte sich jedoch leicht, da die überwiegenden Transaktionen am Mietmarkt mehr auf Flächenwechsel als auf dem Bedarf an zusätzlichen Büros basierten. Die Spitzenmieten legten 2010 im Durchschnitt der europäischen Märkte um 4,4 % zu.

Auf dem Immobilieninvestmentmarkt konnte das Transaktionsvolumen in 2010 einen deutlichen Anstieg verzeichnen. Können Sie hierzu eine Einschätzung abgeben?

Dr. Beyerle: Tatsächlich konnte in 2010 das Transaktionsvolumen in Europa nach Angaben von CB Richard Ellis gegenüber 2009 um 44 % auf 105 Mrd. Euro zulegen. Als Ursachen hierfür sehen wir u.a. die Stabilisierung an den Mietmärkten, die geringen Staatsanleihezinsen in den

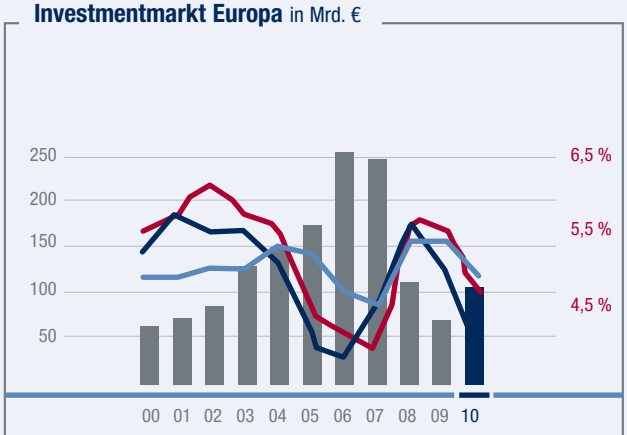
Konjunkturentwicklung in %



Wachstum Eurozone
Wachstum Deutschland
* Prognose
Arbeitslosenquote Eurozone
Arbeitslosenquote Deutschland

Quelle: OECD, OECD Economic Outlook No. 88 (November 2010)

Investmentmarkt Europa in Mrd. €



Investmentvolumen
Prime Yield London
Prime Yield Frankfurt a.M.
Prime Yield Paris

Quelle: IVG Research anhand Daten von CB Richard Ellis und Jones Lang LaSalle (Januar 2011)

großen EU-Ländern sowie eine gewisse Lockerung der Finanzierungsbedingungen. Zusätzlich kamen wieder vermehrt Großtransaktionen zustande. Dabei kam es zu Preissteigerungen im Spitzensegment. Der Anstieg des Transaktionsvolumens in Deutschland fiel mit +86 % auf rund 20 Mrd. Euro noch deutlicher aus.

Stimmt es, dass der Fokus dabei bislang weitgehend auf dem Core-Segment liegt?

Dr. Voß: Das ist richtig und zwar auf den Core-Märkten in Großbritannien, Frankreich und Deutschland. Hierbei spielten insbesondere die vollvermieteten, hochwertigen Objekte in exzellenter Lage eine Rolle. Da sich das Angebot in diesem Segment spürbar verknappt hat, tasten sich mittlerweile die ersten Investoren die Risikokurve vorsichtig nach oben. Dies geschieht auch deshalb, weil die Anfangsrenditen für Spitzenobjekte aufgrund der Übernachfrage im Laufe des Jahres 2010 stetig gefallen sind.

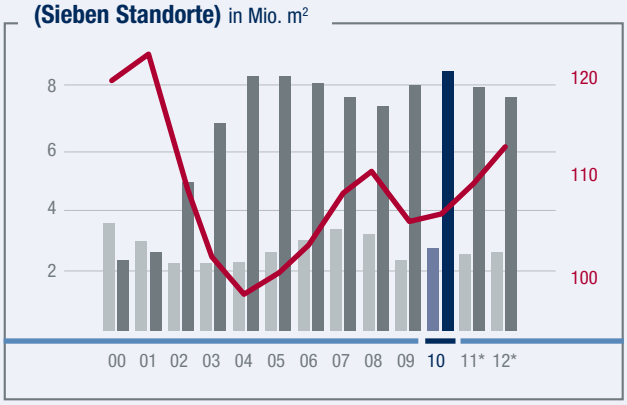
Wie beurteilen Sie die Entwicklung der europäischen Investitionsmärkte in 2011 und wie sind dabei die Perspektiven für Deutschland?

Dr. Voß: Wir gehen davon aus, dass die europäischen Investmentmärkte auch im laufenden Jahr durch steigende Transaktionsvolumina und fallende Anfangsrenditen gekennzeichnet sein werden. Die Renditekompression wird jedoch ab der zweiten Jahreshälfte 2011 durch den Anstieg der langfristigen Staatsanleihezinsen abgebremst. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt bietet den potenziellen Investoren aufgrund der jüngsten starken wirtschaftlichen Erholung nicht nur Stabilität, geringe Volatilität der Mieten und Spitzenanfangsrenditen, sondern auch erfreuliche Ertragsperspektiven.

Wird sich auch auf dem deutschen Büromietmarkt in naher Zukunft die Situation verändern? Wie sehen Sie hier die Aussichten für Deutschlands Bürohochburgen?

Dr. Beyerle: Angesichts der Tatsache, dass die Fertigstellungen neuer Büroimmobilien zurückgegangen sind, hat sich die ungewöhnlich kräftige Konjunktur in den fünf bedeutendsten Bürostandorten nicht nur in einer Stabilisierung der Leerstandsquote bei 10,3 %, sondern sogar in einer Verknappung hochwertiger Büroflächen niedergeschlagen. Für Spitzenbüroobjekte haben die Nominalmieten im vierten Quartal 2010 daher wieder angezogen. Wir rechnen auch im laufenden Jahr mit weiter anziehenden Spitzenmieten und aufgrund vieler in den Boomperioden 2001 und 2006 abgeschlossener und in 2011 auslaufender Mietverträge mit hohen Flächenumsätzen. Das Segment der Büroflächen durchschnittlicher Qualität wird 2011 allerdings noch durch einen hohen Sockelleerstand belastet sein, der sich nur allmählich abbauen wird.

Büromarkt Deutschland (Sieben Standorte) in Mio. m²



Umsatz Leerstand Spitzenmietindex (2005 = 100)
* Prognose

Quelle: IVG Research (Februar 2011).
Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Daten und Fakten IVG 2010

IVG	**Konzern**	**37**
IVG	**Investment**	**40**
	Real Estate	40
	Development	43
	Caverns	45
IVG	**Funds**	**47**
	Institutional Funds	47
	Private Funds	48

IVG Konzern

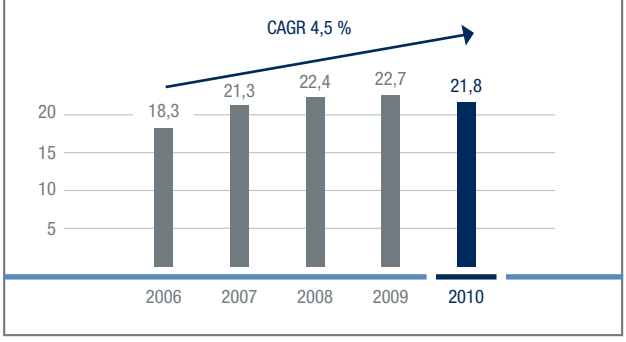
IVG zählt zu den großen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa

Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 19 Standorten mit rund 590 Mitarbeitern (FTE) Assets in Höhe von rund 22 Mrd. Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 4,3 Mrd. Euro.

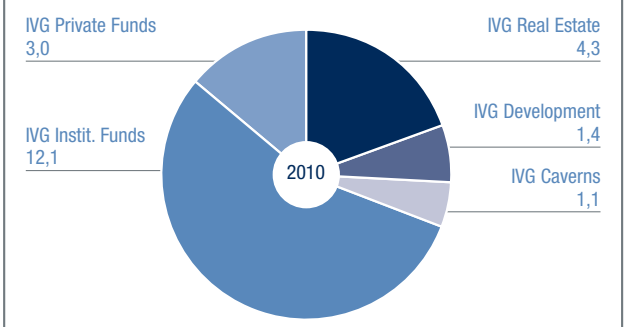
In Norddeutschland baut und betreibt sie zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,1 Mrd. Euro.

Insgesamt verfügt IVG über 21,8 Mrd. Euro Assets under Management. Sie werden in den nachfolgenden Abbildungen im Zeitablauf, nach Segmenten und nach Regionen näher dargestellt.

Assets under Management in Mrd. €

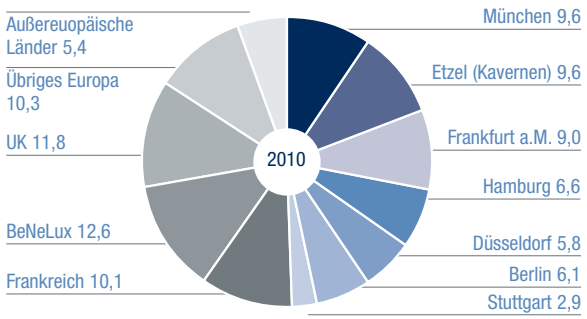


Assets under Management nach Segmenten in Mrd. €



Gesamtvolumen: 21,8 Mrd. Euro

Assets under Management nach Regionen in %



Gesamtvolumen: 21,8 Mrd. Euro
Volumen Deutschland: 10,6 Mrd. Euro (49,8 %)

Gegenüber 2009 sind die Assets under Management um 4,3 % gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang des betreuten Fondsvolumens (Verkaufsvolumen lag über dem Ankaufsvolumen) im Segment Institutional Funds sowie den selektiven Objektverkäufen im Segment Real Estate zurückzuführen.

Positive Ergebnisentwicklung nach Verlusten in den Jahren 2009 und 2008

Die IVG Immobilien AG weist für das Jahr 2010 einen Konzerngewinn von 23,2 Mio. Euro aus. Gegenüber 2009 (Verlust von 158,0 Mio. Euro) und dem Jahr 2008 (Verlust von 451,7 Mio. Euro) ist dies eine deutliche Verbesserung. Die Erfolge des Anfang 2009 initiierten Restrukturierungsprogramms werden damit deutlich sichtbar.

Das EBIT vor unrealisierten Marktwertänderungen 2010 liegt mit 250,9 Mio. Euro um rd. 16 % über dem Vorjahr. Die unrealisierten Marktwertänderungen sind mit -14,6 Mio. Euro deutlich besser ausgefallen (2009: -175,4 Mio. Euro). Wesentlich tragen hierzu geringere negative unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property im Segment Real Estate mit -87,8 Mio. Euro (2009: -194,2 Mio. Euro) sowie geringere Wertberichtigungen von Vorräten für Projektentwicklungen im Wesentlichen beim Segment Development mit -45,4 Mio. Euro (2009: -166,9 Mio. Euro) bei. Gegenläufig wirkt der Rückgang der unrealisierten Marktwertänderungen Caverns aus der Fair Value-Bilanzierung der Kavernen im Bau mit 140,8 Mio. Euro (2009: 197,0 Mio. Euro).

Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
EBIT vor unrealisierten Wertänderungen			
Real Estate – operativ	196,3	217,7	-9,8
Real Estate – realisierte Marktwertänderungen	1,0	-63,6	-
Development	39,2	24,2	+62,1
Caverns	24,6	38,5	-36,1
Institutional Funds	18,2	23,0	-20,8
Private Funds	2,1	1,7	+26,7
Zentralbereiche	-30,6	-23,9	+28,1
Konsolidierung	0,0	-0,7	-
	250,9	**216,9**	**15,7**
Unrealisierte Wertänderungen			
Investment Property Real Estate	-87,8	-194,2	-54,8
Investment Property Caverns	140,8	197,0	-28,5
Materialaufwand	-45,4	-166,9	-72,8
Sonstiges	-2,3	11,4	-
Finanzergebnis	-19,9	-22,7	-12,3
	-14,6	**-175,4**	**-91,7**
IVG Konzern			
Finanzergebnis ohne Wertänderungen	-215,2	-230,7	-6,7
Ertragsteuern	2,1	31,3	-93,3
Konzernergebnis	**23,2**	**-158,0**	**-**

NAV-Betrachtung in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Aktiva *			
Real Estate	4.475,8	4.672,3	-4,2
Development	1.076,1	1.005,3	+7,0
Caverns	771,3	595,5	29,5
Institutional Funds	260,5	263,1	-1,0
Private Funds	11,9	95,3	-87,5
Zentralbereiche	425,9	479,4	-11,1
Gesamtvermögen	**7.021,5**	**7.110,8**	**-1,3**
Derivate/latente Steuerverbindlichkeiten	271,0	282,5	-4,1
Gesamtvermögen (gemäß Konzernbilanz)	**7.292,4**	**7.393,4**	**-1,4**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten	5.288,5	5.254,4	+0,6
Hybridkapital und Minderheitenanteile	401,3	401,3	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	533,8	648,7	-17,7
Derivate/latente Steuerverbindlichkeiten	184,0	225,1	-18,3
IVG Konzern			
NAV	**884,8**	**863,8**	**+2,4**
Wert Kavernen	356,3	389,6	-8,6
NAV adj.	**1.241,1**	**1.253,4**	**-1,0**
NAV-Betrachtung in € je Aktie			
Net Asset Value	7,02	6,86	+2,4
Wert Kavernen	2,83	3,09	-8,6
Net Asset Value adjusted	9,85	9,95	-1,0

* Bilanzielle Werte können von Assets under Management abweichen

Das EBIT vor unrealisierten Wertänderungen liegt 2010 bei 250,9 Mio. Euro (2009: 216,9 Mio. Euro). Das Finanzergebnis vor Wertänderungen sinkt 2010 im Wesentlichen durch gesunkene Zinseinstände auf -215,2 Mio. Euro (2009: -230,7 Mio. Euro). Die Veränderung der Ertragsteuern 2010 auf 2,1 Mio. Euro (2009: 31,3 Mio. Euro) beruht im Wesentlichen auf der veränderten Ergebnisentwicklung.

Net Asset Value – erstmalige Erhöhung seit 2 Jahren

Aufgrund des positiven Konzernergebnisses 2010 erhöhte sich das den Konzernaktionären zustehende bilanzierte Eigenkapital erstmals seit zwei Jahren wieder auf 7,02 Euro pro Aktie (2009: 6,86 Euro pro Aktie).

Der Net Asset Value inklusive der Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der 26 verbleibenden Fonds- und 59 verbleibenden Potenzialkavernen stellt den adjustierten Net Asset Value des Konzerns dar. Die Anpassungen liegen 2010 mit 356,3 Mio. Euro unter dem Vorjahr (389,6 Mio. Euro). Dies begründet sich im Wesentlichen durch die erwartungsgemäße Erstbilanzierung von neun Kavernen im Bau in 2010, deren nicht bilanzierter Teil im Wert 2009 enthalten war.

Der NAV adjusted pro Aktie (inklusive des zukünftigen Wertpotenzials aus dem Kavernengeschäft) verbleibt dementsprechend nahezu stabil bei 9,85 Euro pro Aktie (2009: 9,95 Euro pro Aktie).

Funds from Operations (FFO) in Mio. €

	2010	2009 *	Veränderung in %
EBIT Konzern	**256,2**	**64,0**	**-**
+/- Unrealisierte Wertänderungen	-5,3	+152,8	-
EBIT Konzern (vor unrealisierten Wertänderungen)	**250,9**	**216,8**	**+15,7**
A) Eliminierung des Non-recurring EBIT aus Development-Aktivitäten			
+/- EBIT Development (vor Wertänderungen)	-39,1	-14,8	-
B) Eliminierung des Non-recurring Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten (exkl. Trading-Aktivitäten Development)			
+/- Realisierte Wertänderungen Investment Property (exkl. Development)	+0,2	+63,7	-99,7
C) Eliminierung der im EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekte (exkl. Development-Aktivitäten)			
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (exkl. Development)	+6,6	+5,5	+20,0
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen (exkl. Development)	-6,3	+10,4	-
+/- Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte (exkl. Development) und Einmaleffekte	-8,4	-22,8	-63,2
D) Weniger reguläre Auszahlungen an andere Stakeholder			
+/- Netto-Zinsergebnis (Cash-relevanter Anteil des Finanzergebnisses ohne Development-Finanzierung)	-156,6	-155,2	+0,9
+/- Aktuelle Ertragsteuern (Cash-relevante Steuern, gemäß Kapitalflussrechnung)	-8,2	-21,7	-62,2
- Stückzinsen Hybridkapitalgeber (später auszuzahlen)	-24,0	-26,0	-7,7
FFO I - recurring (exkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**15,0**	**55,8**	**-73,1**
je Aktie	**0,12**	**0,47**	**-74,5**
+/- Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten	-0,2	-63,7	-99,7
+/- Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Development-Aktivitäten	+39,1	+14,8	-
+/- Eliminierung von im Development EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekten	-11,9	-1,5	-
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,0	+0,6	-
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-9,6	+1,9	-
+/- Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte und vorher adjustierte Einmaleffekte	-2,3	-4,0	-42,5
+/- Addition der zuvor herausgerechneten Finanzierungskosten für Development-Finanzierungen	-32,0	-33,6	-4,8
FFO II - total (inkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**10,0**	**-28,1**	**-**
je Aktie	**0,08**	**-0,24**	**-**
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	126,0	117,9	+6,9

* Restated wegen Umstellung der Berechnungsmethode in Q2/2010

FFO I zeigt positive operative Ertragskraft

IVG erwirtschaftete in 2010 einen FFO I von 15,0 Mio. Euro bzw. 0,12 Euro je Aktie. Damit verfügen wir im Kerngeschäft nach Bereinigung von Sondereffekten (wie Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten) über eine positive operative Ertragskraft.

Schärfung des Geschäftsmodells im Rahmen der Restrukturierung

Im Zuge der Restrukturierung ist die IVG nunmehr deutlich schlanker, effizienter und schlagkräftiger aufgestellt. Die IVG wurde insbesondere strategisch repositioniert und ist nun als integrierte Investment-Plattform am Markt aktiv. Als solche wird IVG im Wesentlichen maßgeschneiderte Produkte für die Anlagebedürfnisse institutioneller und privater Anleger in Immobilien und in immobiliennahe Investments anbieten und sich dabei auch als Co-Investor selektiv über Kapitalpartnerschaften an den eigenen Produkten beteiligen.

Das Geschäftsmodell besteht dabei aus den beiden Säulen Investment und Funds, die auf einem gemeinsamen, übergreifenden Fundament stehen: dem eigenen Asset Management im Sinne einer integrierten Wertschöpfungskette. Ziel ist es, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und zyklische, risikobehaftete Aktivitäten weiter zu reduzieren.

Für die IVG besitzt das Thema Nachhaltigkeit – im Allgemeinen wie auch im besonderen Immobilienkontext – eine hohe Bedeutung für das Geschäftsmodell und die Strategie. In diesem Zusammenhang wird derzeit eine Nachhaltigkeitsstrategie für den Konzern unter Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Teilbereiche des Konzerns – aber auch der übrigen Stakeholder – definiert. Sie wird einen Rahmen für die Weiterentwicklung der Plattform und der einzelnen Produkte bilden.

Durch die strategische Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde die Unternehmensstruktur vereinfacht und mit einer klaren Fokussierung auf ein nachhaltiges Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen ausgerichtet. Das gibt der IVG die Möglichkeit, Risiken zu minimieren, Kosten einzusparen und die Effizienz deutlich zu steigern.

IVG Investment

Real Estate

Aktives Portfolio-Management von Immobilien

Basierend auf einer aktiven Portfolio-Management-Strategie werden im Bereich Real Estate objektspezifische Potenziale identifiziert und mittels geeigneter Maßnahmen optimiert. Anschließend werden die Objekte in Abwägung mit dem aktuellen Marktumfeld zyklusgerecht verkauft. Zentrales Bindeglied in der Wertschöpfungskette ist dabei unsere Serviceeinheit Asset Management, die über ein europäisches Niederlassungsnetzwerk verfügt – und so unmittelbar an der nachhaltigen Steigerung von Mieteinnahmen, der Verbesserung des wirtschaftlichen Vermietungsgrades und dem Heben von Baurechts- und Entwicklungsreserven arbeitet. Das regionale Augenmerk richtet sich dabei auf den deutschen Büroimmobilienmarkt sowie auf einige ausgewählte europäische Standorte.

Grunddaten in Mio. €

	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse	303,0	632,8	-52,0
davon Nettomieten	*259,3*	*303,4*	*-15,0*
davon Mietnebenkosten	*37,6*	*38,4*	*-2,0*
davon sonstige Erlöse	*6,1*	*290,9*	*-98,0*
Bestandsveränderungen	-2,9	-276,0	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-87,8	-194,2	-
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,0	-63,6	-
Sonstige Erträge	9,6	32,0	-70,0
Operativer Aufwand	-112,2	-175,0	-
EBIT	**110,6**	**-44,0**	**-**
Verkaufserlöse	349	933	-63,0
Ankaufsvolumen	29	39	-25,0
Verkehrswerte zum Jahresende	4.266	4.527	-6,0

Stabilisierte Marktwerte

Die positive Entwicklung an den Immobilienmärkten und das aktive Asset Management trugen dazu bei, dass im Laufe des Geschäftsjahrs 2010 die Belastungen auf Marktwertänderungen sanken. Mit -87,8 Mio. Euro fielen diese daher im Vergleich zu den Vorjahren deutlich niedriger aus.

Insgesamt reduzierte sich der Wert des Portfolios primär durch den planmäßigen Verkauf von Immobilien von 4.527 Mio. Euro auf 4.266 Mio. Euro.

Taktische Verkäufe führen zu positivem Ergebnisbeitrag

Unter sorgfältiger Abwägung der Rendite-Risikoprofile einzelner Objekte konnten im vergangenen Jahr 23 Objekte mit einem Liquiditätszufluss von 348,6 Mio. Euro veräußert werden.

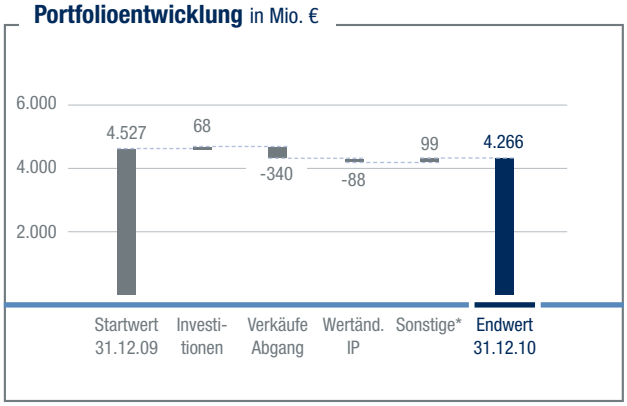
Die größte Transaktion des Verkaufsprogramms war mit 180 Mio. Euro die Platzierung des Objektes TheNorthGate in Brüssel, das über die integrierte Investment-Plattform in den von IVG aufgelegten geschlossenen Fonds EuroSelect 20 eingebracht wurde. Weitere 22 Objekte (inkl. 7 Grundstücksteilverkäufe) wurden direkt am Markt platziert.

Wesentliche Portfoliozu- und -abgänge*

Ankäufe 2010	**Stadt**	**Land**	**Mietfl. m²**	**Preis Mio. €**
Karl-Weinmair-Str. 9-11, Fashion Mall Titan	München	Deutschland	9.857	29,4
Verkäufe 2010				
Bd du Roi Albert II 6-8, 16	Brüssel	Belgien	60.001	180,0
1 Aldgate	London	Großbritannien	5.181	40,2
20 St. James's Street	London	Großbritannien	5.116	48,6
29 Wellington Street	Glasgow	Großbritannien	7.158	35,1
Übrige (insgesamt 19 Objekte mit Verkaufspreisen unter 8 Mio. €)			30.798	44,6
Summe			**108.254**	**348,6**

* Bilanzwirksamer Zugang/Abgang bis 31.12.2010

Portfolioentwicklung in Mio. €



* Wertänderung Non-IP, interne Umplatzierung von Objekten, Währungskurseffekte

Portfoliostruktur weiter dominiert von Core/Core+ Immobilien

Auf den Anteil der Core/Core+ Objekte hatten die getätigten Verkäufe nur geringen Einfluss, zeitgleich wirkten Ankauf und Auftragsentwicklung durch den internen Bereich Development positiv auf die Zusammensetzung des Portfolios. Das Portfolio enthält weiterhin eine ausgewogene Mischung aus langfristig stabilen, weitgehend vollvermieteten Core/Core+ sowie Value Add Immobilien, deren Wertsteigerungspotenzial sich durch aktives Asset Management gut realisieren lässt. Nicht strategiekonforme Immobilien aus der Kategorie Workout sollen auch in den kommenden Jahren verstärkt veräußert werden.

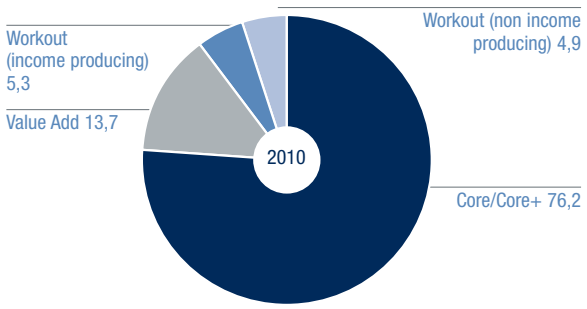
Top 10 Mieter

	Unternehmen	Fläche m²	Vertragsmiete p. a. Mio. €	Anteil an Vertragsmiete gesamt %
1	Allianz (Hamburg, Frankfurt a.M., München, Stuttgart)	408.218	63,8	24,7
2	Siemens (Berlin, Hamburg, München)	57.424	6,8	2,6
3	THALES (Paris)	32.715	6,6	2,6
4	HSBC (Paris)	14.628	4,9	1,9
5	Verlagsgruppe Milchstraße (Hamburg)	19.298	4,3	1,7
6	Daimler AG (Stuttgart, Ottobrunn)	20.920	3,8	1,5
7	Spiegel Verlag (Hamburg)	19.365	3,4	1,3
8	Epcos (München)	33.175	3,3	1,3
9	Bosch Sicherheitssysteme (München, Frankfurt a.M.)	30.825	3,3	1,3
10	MEDA Pharma (Bad Homburg)	14.463	3,0	1,2
	Gesamt Top 10	**651.031**	**103,1**	**40**
	Gesamt Vertragsmieten		**258,0**	

40 % der Gesamtvertragsmiete wird durch die Top 10 Mieter abgedeckt. Größter Mieter, verteilt über verschiedene Standorte, ist die Allianz mit einer Gesamtfläche von rund 408.000 m² und einer jährlichen Vertragsmiete von rd. 64 Mio. Euro.

Den guten Erfolgen bei Neu- und Anschlussvermietungen lagen oftmals Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 5 Jahren (zzgl. von Verlängerungsoptionen) zugrunde. Dies und der Verkauf einzelner Objekte übten in 2010 einen nachhaltigen Druck auf die Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios aus, die nun bei 5,4 Jahren liegt.

Portfoliostruktur Verkehrswerte nach Investmentprofilen in %



Gesamtvolumen: 4,27 Mrd. €

Mietvertragsausläufe

	in Mio. €	in %
2011	31.5	12.2
2012	23.3	9.0
2013	14.6	5.7
2014	16.7	6.5
2015 ff.	114.0	44.2
unbefristet	18.2	7.1
kf SK [1]	15.2	5.9
mf SK [2]	24.4	9.5

[1] Mietverträge mit kurzfristigen Sonderkündigungsrechten
[2] Mietverträge mit mittelfristigen Sonderkündigungsrechten

Vermietungsgrad im Überblick

Der noch nicht voll auf die Immobilien-Mietmärkte durchschlagenden wirtschaftlichen Erholung folgend, konnte der Vermietungsgrad mit 89,8 % annähernd stabil gehalten werden. Like-for-like zeigt sich ein leichter Rückgang von -1,1 %, wobei annähernd 60 % der Mieten langfristig gesichert sind.

Portfoliokennzahlen 2010

		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout (income producing)	Workout (non income producing)	Total
Istmiete	Mio. €	206	53	207	33	15	4	259
Immobilienbezogene Kosten (NRI)	Mio. €	21	10	17	8	4	2	32
NRI	Mio. €	185	43	189	25	11	2	228
NRI	%	5,2	5,7	5,7	4,4	4,7	0,8	5,3
NOI	Mio. €	176	40	181	23	10	2	216
NOI	%	5,0	5,3	5,4	3,9	4,2	0,8	5,0
Potenzialmiete *	Mio. €	233	55	218	49	18	2	287
Vertragsmiete *	Mio. €	209	49	209	35	13	2	258
Vermietete Fläche *	'000 m²	1.638	244	1.345	301	193	44	1.882
Fläche *	'000 m²	1.854	293	1.412	428	258	49	2.148
Wirtschaftl. Vermietungsgrad *	%	89,9	89,2	95,7	71,4	69,6	-	89,8
Marktwert *	Mio. €	3.546	720	3.251	582	225	208	4.266
Potenzialmietrendite	%	6,6	7,6	6,7	8,3	8,2	1,1	6,7

* Zum 31.12.2010

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2011

- Verbesserung der operativen Performance durch proaktives Mietermanagement und gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Qualitäts- und Vermietungsoffensive)
- Schärfung und Fokussierung auf die Investmentprofile Core/Core+ und Value Add mit besonderem Schwerpunkt auf Deutschland
- Selektiver Abverkauf nicht strategiekonformer Immobilien, insbesondere aus der Kategorie Workout (Sonstige)

IVG Investment

Development

Konzentration auf das Kerngeschäft

Die im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsmodells beschlossene Einstellung der Aktivitäten des bisherigen Geschäftsbereichs Development schreitet planmäßig voran. Die Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen werden aus der zentralen Serviceeinheit Asset Management erbracht.

Grunddaten in Mio. €

	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse	408,8	67,8	-
davon Projektverkäufe	*388,7*	*49,4*	-
davon sonstige Erlöse	*20,1*	*18,4*	*+9,3*
Bestandsveränderungen	172,4	367,3	-53,1
Unrealisierte Marktwertänderungen	0,0	0,0	-
Realisierte Marktwertänderungen	0,0	-0,4	-
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	29,2	-95,9
Materialaufwand	-561,7	-544,9	+3,1
davon Risikovorsorge/ Wertberichtigungen	*-46,5*	*-166,9*	*-72,1*
Operativer Aufwand	-28,1	-44,8	-37,2
EBIT	**-7,3**	**-125,8**	**-94,1**

Deutliche Ergebniserholung nach Vorjahresbelastungen

Nach deutlichen Wertkorrekturen in den Beständen im Vorjahr konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr bei einem Umsatz von 408,8 Mio. Euro ein nahezu ausgeglichenes Segmentergebnis erreicht werden. Im Einzelnen wurden Projektentwicklungen in London und Glasgow sowie Projektentwicklungen in Berlin, Frankfurt a.M., Paris und Warschau realisiert bzw. verkauft. An den IVG Premium Green Fund erfolgte die Übertragung von drei Projektentwicklungen in Bonn, Frankfurt a.M. und München. Des Weiteren konnten Auftragsprojekte in Hamburg und München an den Bereich Real Estate übergeben werden.

Abgerechnete Projekte

	GIK Mio. €	Anzahl	Verkaufsvolumen Mio. €
IVG-eigene Projekte	501,6	11	464,5
IVG Beteiligungsobjekte	16,8	3	15,6
Insgesamt (IVG Anteil)	**518,4**	**14**	**480,1**

IVG hat 2010 planmäßig 14 Entwicklungen mit einem Verkaufsvolumen von 480,1 Mio. Euro realisiert bzw. veräußert. Im Rahmen des Abbaus konnte IVG über die integrierte Investment-Plattform drei Projektentwicklungen mit dem „LEED“ Standard für Nachhaltigkeit an den IVG Premium Green Fund übertragen, der vom Geschäftsbereich IVG Funds als Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt wurde. IVG ist an dem Fonds beteiligt und partizipiert so an den erwarteten positiven Entwicklungen in den fertig gestellten Projekten.

Weiterer Abbau der Projektpipeline

Die noch abzuarbeitende Kurzfristpipeline von 1,6 Mrd. Euro setzt sich primär aus dem Projekt THE SQUAIRE und dem SQUAIRE Parking in Frankfurt a.M., je einem Projekt in Berlin und Paris sowie aus kleineren Projekten in osteuropäischen Städten zusammen.

Der Fokus der Aktivitäten richtet sich auf die Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen und die Verbesserung der Vermietungsquote bei den zum Verkauf stehenden Projekten. Letztere soll zur Werterhöhung der Immobilien beitragen.

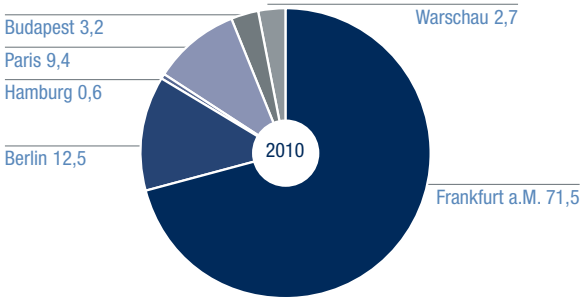
Projektpipeline

	Mietfläche	GIK anteilig	bereits investiert	noch zu investieren	davon anfallend		
	m²	Mio. €	Mio. €	Mio. €	2011	2012	2013
Kurzfristpipeline							
Realisierung 2011	35.147	271	183	88	84	4	0
Realisierung 2012	199.739	1.304	1.169	135	118	16	0
	234.886	**1.575**	**1.352**	**223**	**202**	**20**	**0**
Langfristpipeline	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Projektbeteiligungen	**32.111**	**130**	**59**	**71**	**18**	**1**	**2**
GESAMTPIPELINE	**266.997**	**1.705**	**1.411**	**294**	**220**	**21**	**2**

Kennzahlen der Kurzfristpipeline in %

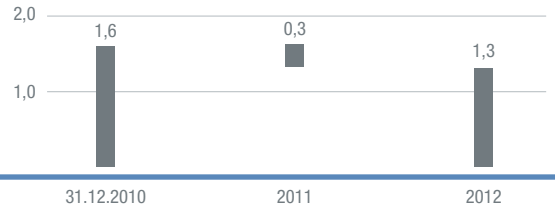
	Vermietungsgrad	Yield on cost	Exit-Yield	Projektfinanzierung
Realisierung 2011	64	6,5	5,9	41,0
Realisierung 2012	57	6,0	6,0	40,0
Gewichteter Durchschnitt	**58**	**6,1**	**6,0**	**40,0**

Kurzfristpipeline nach Standorten in %



Gesamtvolumen (IVG Anteil): 1.575 Mio. €

Abbau Projektpipeline in Mrd. €



Gesamtinvestitionskosten (IVG Anteil): 1,6 Mrd. €

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2011

- Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE und Erhöhung der Vermietungsquote
- Fertigstellung vom SQUAIRE Parking
- Weitere schrittweise Reduzierung der Projektentwicklungspipeline
- Selektive Wahrnehmung von Modernisierungs-/Refurbishment-potenzialen im Eigen- und Fondsbestand, um nachhaltige Werte zu schaffen

IVG Investment

Caverns

Kavernen als stabile, immobiliennahe Asset-Klasse

Nach Integration des ehemals eigenständigen Geschäftsbereichs IVG Caverns in den Geschäftsbereich IVG Investment bildet das Kavernengeschäft eine attraktive Säule auf der IVG Investment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette. Kerngeschäft des Segments Caverns ist die Errichtung von Kavernen zur Lagerung von Erdöl und Erdgas sowie deren Betrieb, Vermietung und Verkauf. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche sowie staatliche Erdölbevorratungsorganisationen aus Europa.

Die IVG hatte 2008 insgesamt 70 Kavernen (davon 40 Bestandskavernen und 30 Entwicklungskavernen) an einen institutionellen Fonds veräußert. Zwischenzeitlich wurde die Gesamtzahl auf 71 erhöht. Für das Fonds- und Asset Management ist IVG verantwortlich. In 2009 und 2010 konnten die ersten fünf Entwicklungskavernen termingerecht an den Fonds übergeben werden.

Darüber hinaus plant die IVG am Standort Etzel bei Wilhelmshaven den Bau weiterer 59 Kavernen. Davon sind sieben Kavernen bereits unter Vertrag, für elf Kavernen bestehen Optionsverträge. 41 Kavernen stehen als freie Kavernen zur Verfügung.

Grunddaten in Mio. €

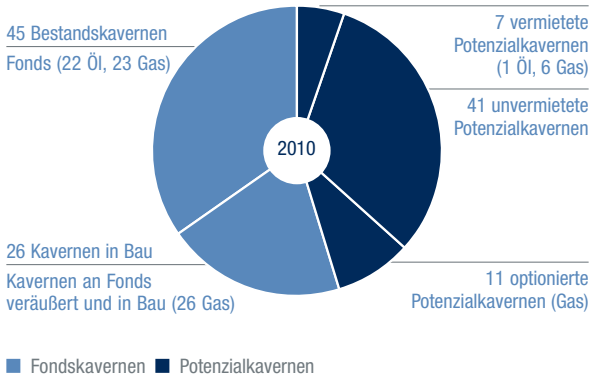
	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	45,8	61,4	-25,4
davon Gebühren aus Betriebsführung	*13,2*	*11,3*	*+16,8*
davon Performance Fee (Besserungsschein)	*20,9*	*43,1*	*-51,5*
davon Erlöse aus Projektverkäufen	*5,2*	*1,6*	*-*
davon sonstige Umsätze	*6,5*	*5,4*	*+20,8*
Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderungen	0,9	6,6	-86,3
Unrealisierte Marktwertänderungen	140,8	197,0	-28,5
Realisierte Marktwertänderungen	-1,2	-0,4	-
Sonstige Erträge	5,8	5,8	0,0
Operativer Aufwand	-29,1	-36,6	-20,7
EBIT	**163,2**	**233,8**	**-30,2**
Bruttoverkaufserlöse	122,5	32,5	-
Investitionen	**131,1**	**103,5**	**+26,7**

Fair Value Bilanzierung beeinflusst Ergebnis positiv

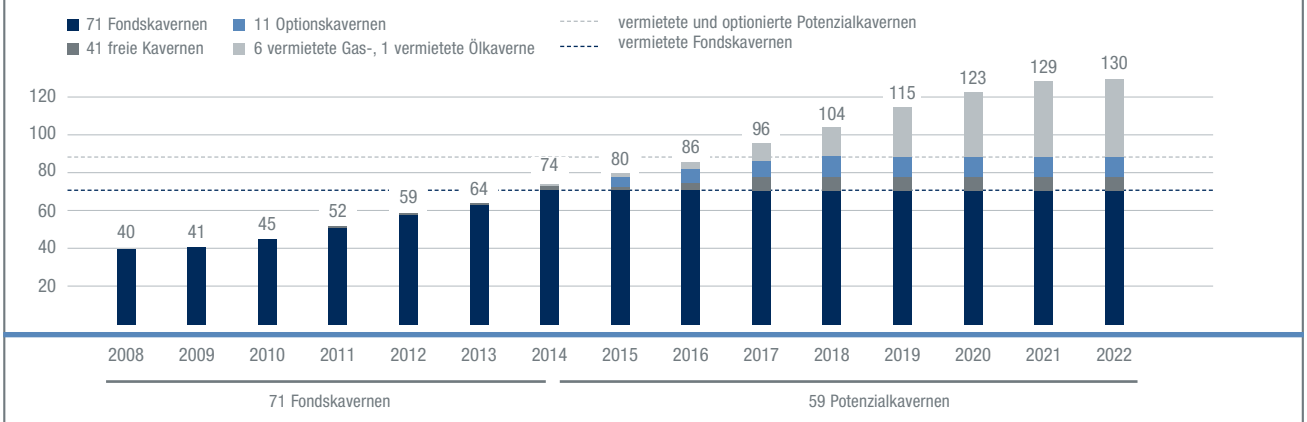
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property beeinflussen das Ergebnis auch 2010 stark positiv. Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (Revised 2008) im Bau befindliche Kavernen unter Investment Property auszuweisen und zum Fair Value zu bewerten, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Die entsprechende Bewertung und Erstbilanzierung zum Fair Value erfolgte 2009 für dreizehn Kavernen und 2010 für neun Kavernen. Von diesen Kavernen wurden erwartungsgemäß in 2009 eine und in 2010 vier Kavernen nach Fertigstellung an den Kavernenfonds veräußert. Die ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen zeigen die Differenz der Fair Values zu den bilanzierten Herstellkosten.

Der Zuwachs an Erlösen an der Betriebsführung ist auf die Dienstleistung für den Kavernenfonds nach Verkauf weiterer vier Kavernen in 2010 zurückzuführen. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der zu betreibenden Kavernen. Aus dem Besserungsschein, den IVG mit dem Kavernenfonds für die bis 2015 zu verlängernden Öllagerverträge vereinbart hat, konnte IVG auf Basis der 2010 erreichten Vertragsabschlüsse weitere zukünftige Erträge sichern, die barwertig bei den Umsatzerlösen bilanziert wurden. Die daraus resultierende Zahlung betrug in 2010 insgesamt 8,6 Mio. Euro. In Summe konnte IVG in 2010 eine Potenzialkaverne an einen europäischen Erdölbevorratungsverband neu vermieten und für vier Ölkavernen aus dem Kavernenfonds eine Vertragsprolongation erreichen.

Struktur des Kavernenportfolios Anzahl



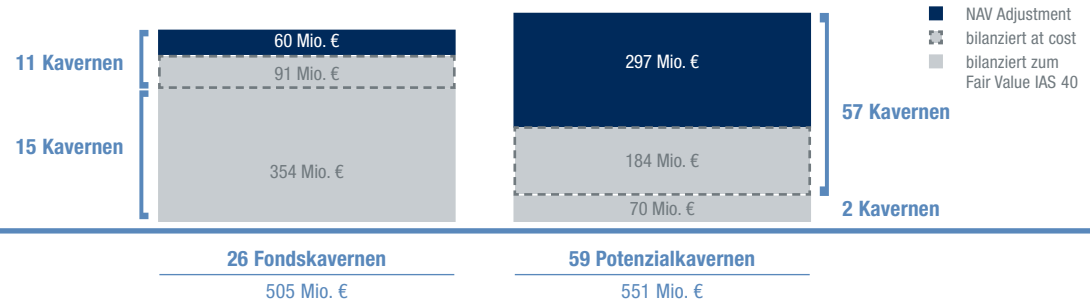
Portfolioentwicklung in Mio. €



Kaufpreise und Investitionen: 71 Fondskavernen 2008-2015 in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2011-2015
Kaufpreise [1]	835,8	**37,3**	**124,0**	183,9	200,4	137,8	192,0	20,3	**734,5**
Investitionen [2]	-160,0	**-41,0**	**-61,5**						**-84,2**

[1] Die Kaufpreise in den Jahren 2009 bis 2015 beinhalten einen Besserungsschein in Höhe von 92 Mio. Euro für Prolongationen auslaufender Lagerverträge in den Jahren 2009 bis 2014.
[2] Nicht berücksichtigt sind nicht zahlungswirksame Investitionen (aktivierte Fremdkapitalzinsen und aktivierte Eigenleistungen)

Bilanzierung Kavernenvermögen



Bilanzierung und NAV Adjustment 2010		**Bilanzwert**	**NAV adj.**	**Gesamtwert**
26 Fondskavernen		**445,0**	**59,6**	**504,6**
15 Fondskavernen	*Fair Value*	*354,3*		*354,3*
11 Fondskavernen	*At Cost*	*90,7*	*59,6*	*150,3*
59 Potenzialkavernen		**253,9**	**296,7**	**550,6**
2 Potenzialkavernen	*Fair Value*	*70,0*		*70,0*
*57 Potenzialkavernen **	*At Cost*	*183,9*	*296,7*	*480,6*
85 Kavernen		**698,9**	**356,3**	**1.055,2**

* Inkl. Investitionen Infrastruktur

Entwicklungsprogramm Kavernen Termin und Volumen weiterhin im Fokus

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den kommenden Jahren weiterhin auf der termin- und volumengerechten Kavernenentwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften und vermieteten Kavernen. Aufgrund der attraktiven Volumenvergrößerung eines Mietvertrages, bestehend aus ehemals 15 an den Kavernenfonds vorverkauften Kavernen, wird die Herstellung einer weiteren Kaverne erforderlich. Die Zahl der Fondskavernen steigt somit auf 71 und die Zahl der Potenzialkavernen sinkt auf 59 Kavernen. Daneben beschäftigt sich der Bereich mit dem Entwicklungsprozess der sieben IVG Kavernen sowie der Vermietung weiterer Potenzialkavernen. Insbesondere die Fertigstellung der an einen europäischen Erdölbevorratungsverband vermieteten IVG Ölkaverne zum 01.04.2011 steht dabei im Mittelpunkt. Insgesamt schreitet damit der Ausbau des Kavernenstandorts der IVG weiterhin planmäßig voran.

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2011

- Fertigstellung und Übergabe von mindestens sechs weiteren Kavernen an den Kavernenfonds
- Übergabe von einer IVG Ölkaverne an den Mieter
- Fortsetzung der Bau- und Entwicklungsaktivitäten für 26 vorverkaufte Fondskavernen und 59 Potenzialkavernen
- Überführung von bestehenden Optionsverträgen in konkrete Mietverträge
- Abschluss weiterer Mietverträge für Potenzialkavernen

IVG Funds

Institutional Funds

Marktführende Position in Deutschland gehalten

Als Teil des Geschäftsbereichs IVG Funds befasst sich das Segment Institutional Funds mit der Konzeption, dem Vertrieb und dem Management von Immobilienfonds für institutionelle Investoren.

Langjährige Erfahrung und Expertise in der Verwaltung von Immobilienvermögen ermöglichen es IVG, institutionelle Investoren entsprechend ihrer Anforderungen zu betreuen und Fondsprodukte optimal zu platzieren. Auf der Grundlage ihrer Immobilienkompetenz nimmt IVG Institutional Funds mit einem Marktanteil von rd. 24 % eine marktführende Position ein (gemäß Bundesverband Investment und Asset Management e.V., 30.11.2010).

Grunddaten in Mio. €

	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse	58,0	66,4	-12,6
davon einmalige Gebühren	*2,2*	*5,2*	*-58,2*
davon laufende Gebühren	*55,6*	*59,6*	*-6,7*
davon sonstige Umsatzerlöse	*0,2*	*1,6*	*-86,8*
Sonstige Erträge	1,2	1,8	-31,4
Operativer Aufwand	-41,0	-45,2	-9,3
EBIT	**18,2**	**23,0**	**-20,8**
Ankäufe	433	922	-53,0
Verkäufe	789	273	-
Assets under Management *	12.125	12.677	-4,4
Anzahl Fonds	38	37	+2,7

* AuM inkl. Drittverwaltung

Zukunftsweisendes, nachhaltiges Fondskonzept realisiert

Mit dem IVG Premium Green Fund hat IVG 2010 den ersten Immobilienspezialfonds für nachhaltige Gebäude aufgelegt und voll platziert. Der Fonds investiert ca. 300 Mio. Euro in vier nachhaltige Bürogebäudeensembles an den Standorten Berlin, Bonn, Frankfurt a.M. und München. Deren insgesamt zehn Büroimmobilien umfassen eine Mietfläche von knapp 81.000 m². Alle Immobilien erfüllen als Mindestanforderung einen „LEED Silver“ Status (Leadership in Energy and Environmental Design), der auf das vom U. S. Green Building Council entwickelte Green Building Rating zurückgeht. Dieses Rating verfügt international bei Investoren und Mietern über die größte Akzeptanz. Den Mehrkosten einer nachhaltigen Bauweise stehen aus Fondsperspektive höhere Mieterträge gegenüber, während aus Mietersicht geringere Betriebskosten und ein gesünderes Arbeitsumfeld für nachhaltige Immobilien sprechen. Aufgelegt in einer Club Deal-Struktur mit insgesamt fünf Investoren, übernimmt beim IVG Premium Green Fund jeder Anleger gleiche Teile des Fondseigenkapitals von rd. 165 Mio. Euro. Dabei gewährleistet das IVG Co-Investment die Interessenidentität aller Beteiligten über die gesamte Fondslaufzeit. Ziel des IVG Premium Green Fund ist, den Immobilienzyklus sowie die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien zur Erzielung eines attraktiven Verkaufspreises zu nutzen.

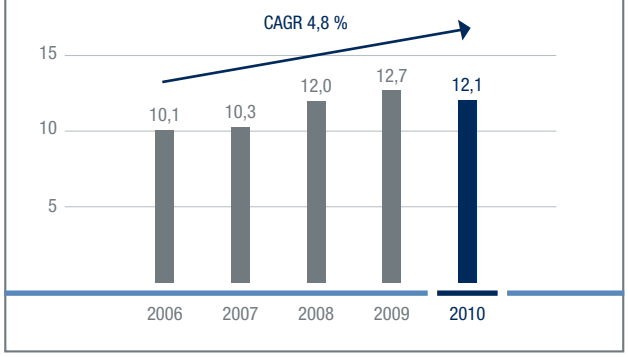
Für den weiterhin neu aufgelegten IVG Paris Fund konnten bereits Ende 2010 erste Neuinvestoren gewonnen werden. Der Fonds mit einem Zielinvestitionsvolumen von 200 bis 300 Mio. Euro plant, ein ausgewogenes Core-Immobilien-Portfolio mit Fokus auf attraktive Lagen im Großraum Paris und qualitativ hochwertigen Immobilien aufzubauen und strebt eine Rendite von 6 % p. a. an.

Assets under Management vorübergehend rückläufig

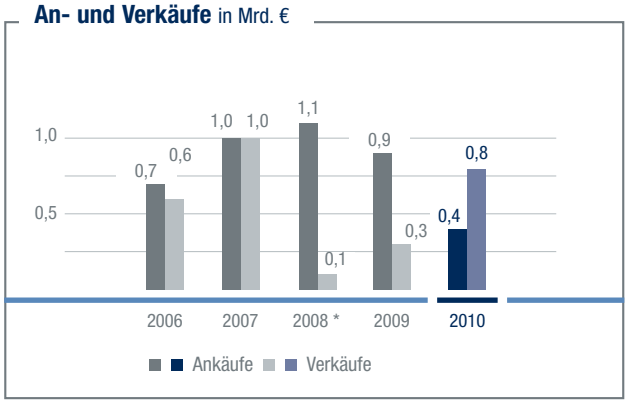
IVG Institutional Funds verwaltete zum Jahresende ein Immobilienvermögen von 12,1 Mrd. Euro (inklusive Drittmandate und Drittverwaltung). Die Assets under Management (AuM) gingen damit um über 552 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr zurück. Während Immobilienankäufe mit einem Volumen von 433 Mio. Euro realisiert wurden, erreichte das Verkaufsvolumen trotz schwieriger Marktverhältnisse 789 Mio. Euro. Der Umsatz belief sich auf 58,0 Mio. Euro, während der operative Aufwand im abgelaufenen Geschäftsjahr 41,0 Mio. Euro betrug; insgesamt wurde 2010 ein EBIT von 18,2 Mio. Euro erzielt, ein Rückgang von 4,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Der vorübergehende Rückgang der Assets under Management ist auch auf die Neuausrichtung der Produktpalette zurückzuführen. Konkret finden derzeit einerseits eine Umschichtung bei älteren Bestandsfonds statt, andererseits eine Umstellung von „Evergreen“-Fonds auf Laufzeitenfonds und die Ergänzung der Produktpalette um innovative Themenfonds. Diese Änderungen führen vorübergehend zu geringeren AuM- und Ergebniseffekten; sie bilden aber die Basis für die langfristige erfolgreiche Weiterentwicklung der institutionellen Fonds.

Assets under Management in Mrd. €



An- und Verkäufe in Mrd. €



* Ankäufe 2008 exkl. 836 Mio. Euro Kavernentransaktion

Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2011

- Ausbau der Assets under Management und Verbreiterung der Kundenbasis
- Portfoliobereinigung bei älteren Bestandsfonds und Umschichtung in neue Fondsprodukte
- Auflage von neuen innovativen Themenfonds mit IVG Beteiligung („Alignment of Interests“)
- Ausbau der Kundenbetreuungsqualität auf Basis eines differenzierten Maßnahmenkatalogs

IVG Funds

Private Funds

Schwieriges Jahr für Auslandsimmobilienfonds

Das Segment Private Funds konzentriert sich auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Immobilienfonds für private Investoren. Mit den Fonds der EuroSelect-Reihe haben private Investoren Zugang zu exklusiven Immobilien in ausgewählten europäischen Metropolen. Dabei kann Private Funds auf eine langjährige Expertise als Anbieter geschlossener Fonds und auf die Immobilienkompetenz eines eigenen Asset Managements vor Ort zurückgreifen.

Der Markt für Auslandsimmobilienfonds, in 2009 noch die stärkste Assetklasse, geriet in 2010 unter Druck. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein Rückgang von 47 % des platzierten Eigenkapitals verzeichnet. Dem konnte sich auch IVG Private Funds nicht entziehen. Mit 71,0 Mio. Euro Eigenkapital wurde das Jahresziel zwar deutlich verfehlt; immerhin konnte sich jedoch das EBIT leicht verbessern. Unter den Anbietern geschlossener Auslandsimmobilienfonds konnte IVG Private Funds für 2010 den vierten Rang belegen.

Grunddaten in Mio. €

	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse	6,2	14,5	-58,0
davon einmalige Gebühren	*2,4*	*11,1*	*-78,0*
davon laufende Gebühren	*3,8*	*3,5*	*+9,0*
aus Fondsverwaltung	*3,1*	*2,4*	*+28,0*
aus Asset Management	*0,6*	1,0	-39,0
Sonstige Erträge	6,7	8,3	-18,0
Operativer Aufwand	-10,9	-22,4	-51,0
davon Materialaufwand	*-0,6*	*-6,3*	*-90,0*
davon Personalaufwand	*-5,0*	*-5,0*	*0,0*
davon sonst. Aufwendungen	*-5,3*	*-11,2*	*-53,0*
Beteiligungsergebnis	0,2	1,3	-0,9
EBIT	**2,1**	**1,7**	**+27,0**
Platziertes Eigenkapital	71	175	-60,0
Assets under Management	2.972	3.197	-7,0
Betreute Anleger	59.867	57.803	4,0

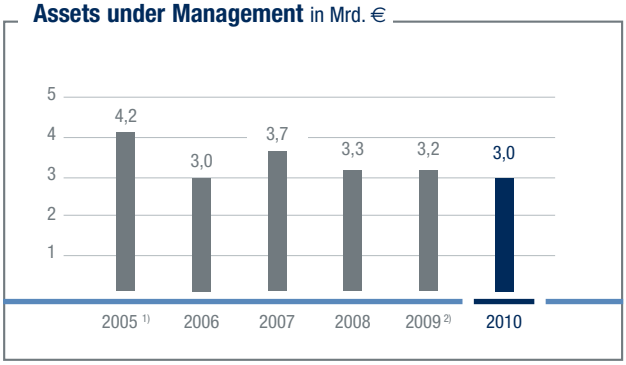
EuroSelect 20 planmäßig geschlossen, Anteile am EuroSelect 17 erfolgreich weiterplatziert

Der Fonds „EuroSelect 20 TheNorthGate“ mit einem Volumen von 131 Mio. Euro konnte im April 2010 planmäßig geschlossen werden. Darüber hinaus wurden ca. 5 Mio. Euro am „EuroSelect 17 Amstelveen“ erfolgreich weiterplatziert: Dieser Anteil war in 2009 bei der IVG als Platzierungsgarant verblieben. Die Zahl der betreuten Anleger konnte damit auf knapp 60.000 gesteigert werden.

Mit Optimismus und konkreter Pipeline in das neue Jahr

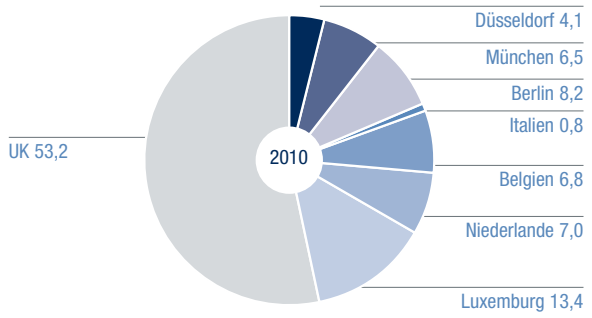
Die Branche blickt mit Zuversicht in das neue Jahr. Insbesondere bei Immobilienfonds wird für 2011 mit steigenden Eigenkapitalplatzierungen gerechnet (Scope Geschäftsklimaindex Geschlossene Fonds, GKI), wobei der Investitionsfokus insbesondere im Inland liegen wird. Hier hat IVG Private Funds bereits eine konkrete Produktpipeline mit attraktiven Immobilien insbesondere aus dem von IVG betreuten Vermögen aufgebaut. Darüber hinaus werden durch das europaweite Niederlassungsnetzwerk ein ständiger Zugang zum internationalen Transaktionsmarkt gewährleistet und geeignete Opportunitäten identifiziert. Inwieweit sich diese Gelegenheiten in konkrete Fondsprodukte umsetzen lassen, wird sich im Jahresverlauf 2011 zeigen.

Assets under Management in Mrd. €



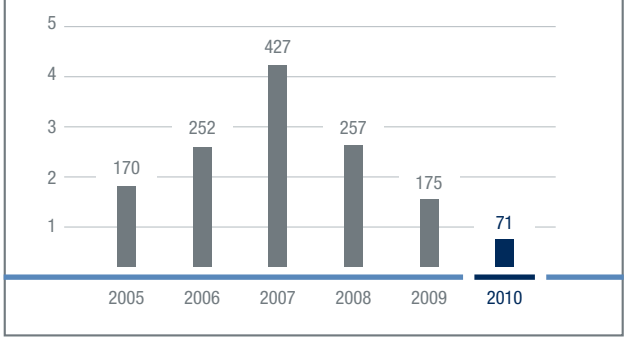
1) inkl. 25 %-Anteil an Hannover Leasing mit 1,3 Mrd. Euro
2) Umgruppierung Drittverwaltungen an Institutional Funds (142 Mio. Euro)

Assets under Management nach Regionen in %



Gesamtvolumen: 2,97 Mrd. €
Deutschland: 558 Mio. € (18,8 %)

Platzierung Eigenkapital in Mio. €



Wesentliche Ziele/Maßnahmen 2011

- Platzierung von mehr als 200 Mio. Euro Eigenkapital
- Realisierung der Produktpipeline mit bis zu drei neuen Beteiligungsangeboten
- Verstärkung der Vertriebsplattform mit Gewinnung neuer Vertriebspartner

Konzernlagebericht

1	**Überblick**	**51**
2	**Positionierung und Strategie**	**51**
2.1	Geschäftsmodell	51
2.2	Ausrichtung und Ziele	52
2.3	Unternehmenssteuerung	54
3	**Umfeld- und Geschäftsentwicklung**	**54**
3.1	Konjunktur und Immobilienmarkt	54
3.2	Ertragslage	57
4	**Finanz- und Vermögenslage**	**61**
4.1	Finanzmanagement	61
4.2	Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen	61
4.3	Liquidität	63
4.4	Vermögenslage	64
5	**Weitere Angaben**	**65**
5.1	Vergütungsbericht	65
5.2	Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	70
5.3	Mitarbeiter	77
6	**Risikomanagement**	**78**
6.1	Einleitung	78
6.2	Struktur des Risiko- und Chancenmanagements	78
6.3	Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems	79
6.4	Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken	80
6.5	Diskussion der Einzelchancen und -risiken	80
7	**Auftakt 2011 und Ausblick**	**88**
7.1	Nachtragsbericht	88
7.2	Prognosebericht	88

1 Überblick

Positive Ergebnisentwicklung nach Verlusten in den Jahren 2009 und 2008

Die IVG Immobilien AG weist für das Jahr 2010 einen Konzerngewinn von 23,2 Mio. Euro aus. Gegenüber den Jahren 2009 (Verlust von 158,0 Mio. Euro) und 2008 (Verlust von 451,7 Mio. Euro) ist dies eine deutliche Verbesserung. Die Erfolge des Anfang 2009 initiierten Restrukturierungsprogramms werden damit deutlich sichtbar.

Das EBIT vor unrealisierten Marktwertänderungen 2010 liegt mit 250,9 Mio. Euro um rd. 16 % über dem Vorjahr. Die unrealisierten Marktwertänderungen fielen mit -14,6 Mio. Euro deutlich besser aus (2009: -175,4 Mio. Euro). Wesentlich tragen hierzu geringere negative unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property im Segment Real Estate mit -87,8 Mio. Euro (2009: -194,2 Mio. Euro) sowie geringere Wertberichtigungen von Vorräten für Projektentwicklungen im Segment Development mit -45,4 Mio. Euro (2009: -166,9 Mio. Euro) bei. Gegenläufig wirkt der Rückgang der unrealisierten Marktwertänderungen Caverns aus der Fair Value-Bilanzierung der Kavernen im Bau mit 140,8 Mio. Euro (2009: 197,0 Mio. Euro).

Das Ergebnis vor Finanzergebnis ohne Wertänderungen und vor Ertragsteuern liegt 2010 bei 236,3 Mio. Euro (2009: 41,4 Mio. Euro). Das Finanzergebnis vor Wertänderungen hat sich 2010 im Wesentlichen bedingt durch den Abbau der Verbindlichkeiten auf -215,2 Mio. Euro (2009: -230,7 Mio. Euro) verbessert.

Erstmalige Erhöhung des Net Asset Value seit zwei Jahren

Aufgrund des positiven Konzernergebnisses 2010 erhöhte sich das den Konzernaktionären zustehende bilanzierte Eigenkapital erstmals seit zwei Jahren wieder auf 7,02 Euro je Aktie (2009: 6,86 Euro je Aktie).

Der Net Asset Value (NAV) inklusive der Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der 26 verbleibenden Fonds- und 59 verbleibenden Potenzialkavernen stellt den adjustierten Net Asset Value des Konzerns dar. Die Anpassungen liegen 2010 mit 356,3 Mio. Euro unter dem Vorjahr (389,6 Mio. Euro). Dies begründet sich im Wesentlichen durch die erwartungsgemäße Erstbilanzierung von weiteren neun Kavernen im Bau in 2010, deren nicht bilanzierter Teil im Wertpotenzialansatz 2009 enthalten war.

Der NAV adjusted je Aktie (inklusive des zukünftigen Wertpotenzials aus dem Kavernengeschäft) verbleibt dementsprechend nahezu stabil bei 9,85 Euro je Aktie (2009: 9,95 Euro je Aktie).

Verzicht auf Dividendenzahlung

Der Einzelabschluss nach HGB der IVG Immobilien AG weist einen Verlust in Höhe von 81,0 Mio. Euro aus. Er wurde mit frei verfügbaren Gewinnrücklagen von 12,0 Mio. Euro verrechnet. Der resultierende Bilanzverlust von 69,0 Mio. Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 entfällt damit.

Schwerpunkt 2011: Stärkung des operativen Geschäfts und Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten

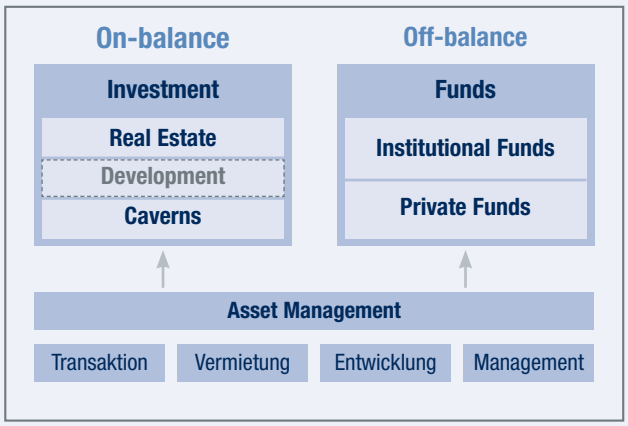
Im Geschäftsjahr 2010 stand die Stärkung des operativen Geschäfts unter dem Leitbild „Operational Excellence & Efficiency“ im Mittelpunkt der Aktivitäten. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Geschäftsprozesse optimiert, effizientere Planungs- und Steuerungstools implementiert; konzentrierte Arbeit am Großprojekt THE SQUAIRE und intensive Arbeiten zur Optimierung der Finanzierungsstruktur waren dabei die wesentlichen Elemente. Das erstmalig seit zwei Jahren wieder positive Konzernergebnis ist ein erstes sichtbares Resultat dieser Bemühungen. 2011 wird es darauf ankommen, den eingeschlagenen Weg mit dem Fokus auf Stärkung des operativen Geschäfts und Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten zielstrebig weiterzugehen. Ziel ist es, IVG für die sich erholenden Immobilienmärkte aufzustellen und Finanzspielräume für neue Produkte im Sinne unseres geschärften strategischen Profils einer auf Immobilien und Infrastruktur (Kavernen) fokussierten Investment-Plattform zu erarbeiten.

2 Positionierung und Strategie

2.1 Geschäftsmodell

Schärfung des Geschäftsmodells im Rahmen der Restrukturierung

Im Zuge der Restrukturierung ist die IVG nunmehr deutlich schlanker, effizienter und schlagkräftiger aufgestellt. Die IVG wurde insbesondere strategisch repositioniert und ist nun als integrierte Investment-Plattform am Markt aufgestellt. Als Investment-Plattform wird die IVG im Wesentlichen maßgeschneiderte Produkte für die Anlagebedürfnisse institutioneller und privater Anleger in Immobilien und in immobiliennahe Investments anbieten und sich dabei auch selektiv als Co-Investor über Kapitalpartnerschaften an den eigenen Produkten beteiligen.



Das Geschäftsmodell besteht dabei aus den beiden Säulen Investment und Funds, die auf einem gemeinsamen, übergreifenden Fundament stehen: dem eigenen Asset Management im Sinne einer integrierten Wertschöpfungskette. Ziel ist es, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und zyklische, risikobehaftete Aktivitäten weiter zu reduzieren.

Für die IVG besitzt das Thema Nachhaltigkeit – im Allgemeinen wie auch im Besonderen Immobilienkontext – eine hohe Bedeutung für das Geschäftsmodell und die Strategie. In diesem Zusammenhang wird derzeit eine Nachhaltigkeitsstrategie für den Konzern unter Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Teilbereiche des Konzerns – aber auch der übrigen Stakeholder – definiert. Sie wird einen Rahmen für die Weiterentwicklung der Plattform und der einzelnen Produkte bilden.

Mit der strategischen Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde die Unternehmensstruktur vereinfacht und klar auf ein nachhaltiges Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen ausgerichtet. Das gibt der IVG die Möglichkeit, Risiken zu minimieren, Kosten einzusparen und die Effizienz deutlich zu steigern.

Investment-Plattform IVG

Die IVG als Investment-Plattform vereint unter einem Dach die Expertise für Immobilien und immobiliennahe Anlagen (Kavernen), für direkte und indirekte Investments in unterschiedlich strukturierte Vehikel, für verschiedene Anleger und Anlageinteressen sowie für das im Rahmen einer Immobilieninvestition erforderliche Asset Management. Wiederkehrende Erträge aus Mieten und Managementgebühren bilden die Basis des stabilen Kerngeschäfts. Die Plattform bietet darüber hinaus erweiterten Zugang zu attraktiven Produkten für die verschiedensten Anlegergruppen und Mieter, wobei die nachhaltige Schaffung, die Realisierung bzw. der Erhalt von Werten im Vordergrund steht.

Die Verbindung zwischen den Bereichen Investment und Funds ergibt sich durch die Möglichkeit von Co-Investments im Sinne von Kapitalpartnerschaften in eigene, neue Plattformprodukte zur Schaffung einer unbedingten Übereinstimmung der Anlageinteressen zwischen Eigen- und Fremdkapitalgebern sowie der einzigartigen Kombination der Kompetenzen mit den Schwerpunkten auf Fondskonzeption, Fondsmanagement und integriertem Inhouse Asset Management.

IVG als Co-Investor

Dieses Modell des Co-Investments ermöglicht nicht nur eine aktive Präsenz am Markt mit erweitertem Zugang zu hochkarätigen Akquisitionsmöglichkeiten, sondern unterstützt auch direkt eine der wesentlichsten Komponenten erfolgreicher Investments: „Alignment of Interest“ – die Kongruenz der Interessen von Prinzipal und Agent. Die IVG konzentriert sich dabei insbesondere darauf, die Strukturen und Prozesse so auszurichten, dass effiziente Leistungs- und damit optimale Kostenstrukturen für Anleger und Aktionäre entstehen.

Kapitalgeber erlangen durch ein Investment in Produkte der IVG Investment-Plattform Zugang zu einem integrierten Inhouse Asset Management mit den Kernkompetenzen Transaktion (An- und Verkauf), Vermietung sowie Entwicklung und nachhaltigem Management entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette. Der Zugang zum Asset Management soll den in die Produkte der Plattform investierten Anlegern vorbehalten sein. Neben dem Asset Management für Anlagen aus Fondsmanagement für Dritte sowie den bereits bestehenden Asset Management Mandaten wird die IVG daher kein weiteres „Stand alone“-Asset Management für Dritte betreiben, um Interessenskonflikte mit den Kapitalgebern der Investment-Plattform auszuschließen.

2.2 Ausrichtung und Ziele

Ausbau nachhaltiger Exzellenz und Effizienz

Als nachhaltig ertragsorientiertes Unternehmen der Immobilienbranche richtet die IVG ihr strategisches und operatives Handeln auf Stabilität der Cashflows und langfristige Wertentwicklung aus. Wesentliche Orientierungspunkte sind die unternehmerischen Ziele sowie die Interessen der Aktionäre und Investoren.

Die strategische Weiterentwicklung trägt den Veränderungen an den Finanz- und Kapitalmärkten Rechnung. Aus diesem exogenen Umfeld werden die Bedingungen für die unmittelbaren Unternehmensaktivitäten maßgeblich bestimmt. Wesentliche Ziele des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 sind die weiter fortzuführende finanzielle Restrukturierung des Konzerns und die Stärkung des operativen Geschäfts unter dem Leitmotiv „Operational Excellence & Efficiency“. Im Zuge dessen soll auch das operative Ergebnis verbessert werden. Tiefe strukturelle Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang im Jahr 2010 ergriffen wurden, sind dabei über das Jahr 2010 hinaus von hoher strategischer Bedeutung.

Ziele 2011 zur Stärkung des operativen Geschäfts („Operational Excellence & Efficiency“)

Nachdem 2010 die Restrukturierung erfolgreich fortgeführt wurde, sind auch in 2011 die Managementaktivitäten auf die nachhaltige operative und finanzielle Stärkung der Gesellschaft fokussiert.

Zu den anstehenden Aufgaben zählen dabei insbesondere:

- Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE und Erhöhung der Vermietungsquote
- Weitere Produktinnovationen im Fondsgeschäft und Verbreiterung von Investoren- und Produktspektrum
- Selektive Nutzung von Marktopportunitäten/Investitionsgelegenheiten als Co-Investor über das Investment-Plattformmodell
- Weitere Stabilisierung der operativen Erträge durch Realisierung einer Vermietungsoffensive
- Weitere Optimierung von Geschäftsprozessen u.a. durch das weitere Vorantreiben der Implementierung von effizienteren Analyse-, Planungs- und Steuerungstools
- Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie für den IVG Konzern
- Weitere Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten zur Reduktion des Loan-to-Value-Verhältnisses
- Weitere Kostensenkung im operativen Geschäft zur Steigerung des nachhaltigen Cashflows
- Weiterführung der Transparenz-Offensive (u.a. Orientierung an EPRA Best Practices Recommendations)

Die Segmente unterstützen diese Ziele dabei wie folgt:

IVG Investment – Real Estate

Ein zentrales Ziel des Bereichs IVG Real Estate ist es, die Verbesserung der operativen Performance durch proaktives Mietermanagement und gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter anzutreiben. Weiterhin wird ein selektiver Abverkauf nicht strategiekonformer Immobilien unter besonderer Berücksichtigung des Workout Portfolios angestrebt. Dieses Ziel im Bereich Transaktionen geht einher mit dem Bestreben, das Portfolio auf die Investmentprofile Core/Core+ und Value Add mit besonderem Schwerpunkt auf dem Standort Deutschland zu fokussieren.

IVG Investment – Development

Im Bereich IVG Development zählen der schrittweise Abbau der Projektentwicklungs-Pipeline, die Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE und die Erhöhung der Vermietungsquote zur weiteren Risikoreduzierung zu den zentralen Zielen für 2011. Des Weiteren gilt es, das SQUAIRE Parking fertigzustellen und selektiv Modernisierungs- und Refurbishmentpotenziale sowohl im Eigen- als auch im Fondsbestand wahrzunehmen, um nachhaltige Werte zu schaffen.

IVG Investment – Caverns

IVG Caverns wird im Jahr 2011 mindestens sechs weitere fertige Kavernen an den Kavernenfonds übergeben und somit die Position als Anbieter von Gas- und Ölkavernen in Deutschland weiter festigen. Zusätzlich zu der Übergabe der Kavernen an den Kavernenfonds ist auch die Übergabe einer Ölkaverne im Eigenbestand der IVG an den Mieter beabsichtigt. Des Weiteren wird angestrebt, bestehende Optionsverträge in konkrete Mietverträge zu überführen und weitere Mietverträge für die Potenzialkavernen abzuschließen. Das Kavernenfeld wird auch im kommenden Geschäftsjahr kontinuierlich erweitert, die Fortsetzung der Bau- und Entwicklungsaktivitäten für 26 vorverkaufte Fondskavernen und 59 Potenzialkavernen ist in vollem Gange.

IVG Funds – Institutional Funds

Wesentliches Ziel der IVG Institutional Funds ist die Ausweitung der Assets under Management und Verbreiterung der Kundenbasis durch innovative Produkte am Markt. Des Weiteren gilt es, das Portfolio bei den älteren Bestandsfonds zu bereinigen und in neue Fondsprodukte umzuschichten. Die Auflage neuer Fonds mit stark nachgefragten neuartigen Fondskonzepten, zum Beispiel Themenfonds mit Beteiligung der IVG als Co-Investor, ermöglicht hierbei ein „Alignment of Interests“. Ein weiteres Augenmerk liegt auf dem Ausbau der Kundenbetreuungsqualität auf Basis eines differenzierten Maßnahmenkatalogs.

IVG Funds – Private Funds

Der Bereich IVG Private Funds strebt für das Jahr 2011 an, seine Marktposition bei privaten Anlegern durch eine Verstärkung der Vertriebsplattform mit Gewinnung neuer Vertriebspartner zu verbessern. Hierzu soll das Produktangebot ausgebaut werden, wobei eine Realisierung der Produktpipeline mit bis zu drei neuen Beteiligungsangeboten vorgesehen ist. Insgesamt plant der Private Funds-Bereich eine Neuplatzierung von mehr als 200 Mio. Euro Eigenkapital am Markt.

Mitarbeiter- und Nachhaltigkeitsorientierung als nichtfinanzielle Ziele

Die IVG ist bestrebt, den Mitarbeiten ein attraktives Arbeitsumfeld und die Möglichkeit der gezielten Weiterentwicklung zu bieten. In diesem Zusammenhang wurden im vergangenen Jahr wesentliche Instrumente der strategischen Personalentwicklung neu bzw. deutlich verbessert aufgesetzt. Soziales Engagement und Nachhaltigkeit sind für die IVG von hoher Bedeutung. Im Rahmen der IVG Stiftung und darüber hinaus übernimmt die IVG seit langem soziale Verantwortung und fördert Projekte in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Kultur und Soziales.

Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle bei der IVG. Dafür wurde zu Beginn des Jahres 2011 der Zentralbereich „Corporate Social Responsibility & Research“ geschaffen. Dieser wird die Erarbeitung und Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie für den IVG Konzern verantworten und gleichzeitig das unabhängige Marktresearch der IVG deutlich ausbauen. Mit der Hinwendung zu einer Nachhaltigkeitsorientierung soll die Verantwortung des Unternehmens gegenüber Gesellschaft und Umwelt weiter verstärkt werden. Bereits im Frühjahr 2010 hatte die IVG mit dem „Premium Green Fund“ den ersten deutschen Green Building Fund mit einem Fondsvolumen von über 300 Mio. Euro aufgelegt und erfolgreich bei institutionellen Anlegern platziert.

Vorsprung durch Wissen: Immobilienmarkt-Research als Schwerpunkt eigener Forschung und Entwicklung

Immobilienmarkt-Research liefert die Grundlagen für fundierte Investitionsentscheidungen innerhalb des gesamten Investmentspektrums der Plattform. Grundlage sind spezifische ökonometrische Modelle, die u.a. mit aktuellen Projektionen zu Wirtschaftswachstum und Neubautätigkeit verknüpft werden und so eigenständige Prognosen für die relevanten Immobilienmärkte der IVG Investment-Plattform ermöglichen. Der neue Zentralbereich „Corporate Social Responsibility & Research“ wird auch hierbei zu einer nochmals gesteigerten Güte beitragen. Die vollumfängliche, unabhängig agierende Research-Kompetenz steht dabei als weitere Komponente der IVG Investment-Plattform exklusiv den in Produkte der Plattform investierten Anlegern zur Verfügung.

2.3 Unternehmenssteuerung

Zentrale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Unternehmenssteuerung sind eine klare strategische Ausrichtung sowie die Führung des Konzerns über die für die Realisierung der Strategie geeigneten und eindeutig definierten Messgrößen. Die IVG trifft ihre betriebswirtschaftlichen Entscheidungen auf Basis von Rentabilitätsberechnungen unter Berücksichtigung von Auswirkungen auf Gewinn- und Verlustrechnung, Liquidität bzw. Cashflow, Bilanzkenngrößen und Verschuldungsgrad.

Die Zielerreichung wird regelmäßig über Prognoseupdates und Quartalsgespräche vom Vorstand und von den Leitern der Geschäfts- und Zentralbereiche mit Blick auf die Umfeldentwicklungen überprüft. Die Steuerung der Geschäftsbereiche wurde unter Berücksichtigung der veränderten Marktsituation und der veränderten regulatorischen Anforderungen deutlich überarbeitet. Vor dem Hintergrund der starken exogenen Einflüsse auf die Marktwerte der Immobilien erfolgt die Steuerung verstärkt auf der Basis des Cashflows. Die Steuerung nimmt damit die Beiträge der Geschäftsbereiche zum operativen Cashflow des Unternehmens stärker in den Blick als je zuvor. Diesem Umstand wird auch in der kurz- und mittelfristigen Planung und der Berichterstattung an Aktionäre und Analysten Rechnung getragen. Zudem wurden weitere, geschäftbereichsspezifische Key Performance Indicators (KPIs) ermittelt. Die operative Entwicklung der Geschäftsbereiche wird auf Basis dieser KPIs regelmäßig von den Bereichsleitern mit dem Vorstand erörtert. Hierbei kommt neben der Analyse der Ist-Zahlen auch dem Plan-Ist-Vergleich, dem Plan-Plan-Vergleich und dem Abgleich mit Entwicklungen bei den relevanten Konkurrenzunternehmen eine deutlich gestiegene Bedeutung zu. Die laufende Prüfung und die Weiterentwicklung der KPIs stellen sicher, dass Veränderungen der exogenen Größen sowie Veränderungen in den Aktivitäten der Geschäftsbereiche für die Steuerung zeitnah und adäquat abgebildet werden. Der Bereich Risiko- und Prozessmanagement agiert bei der kontinuierlichen Weiterentwicklung der im Einsatz befindlichen Steuerungsgrößen als unabhängiges, prüfendes und beratendes Element.

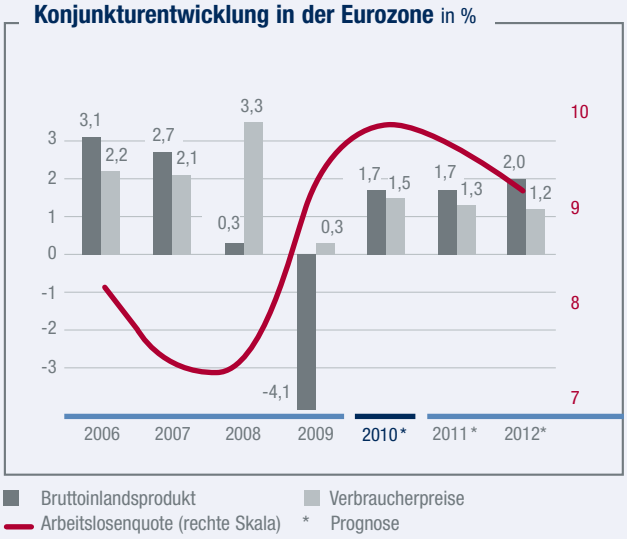
3 Umfeld- und Geschäftsentwicklung

3.1 Konjunktur und Immobilienmarkt

Zweiteilung der Konjunktur in Europa

Nach der scharfen Rezession des Vorjahres war die Konjunktur in der Europäischen Union im Jahr 2010 durch eine Erholung gekennzeichnet. Die Wirtschaftsleistung ist in der Eurozone nach Einschätzung der OECD um etwa 1,7 % angestiegen. Für 2011 geht die OECD erneut von einem moderaten Wachstum in den Ländern der Europäischen Währungsunion von durchschnittlich 1,7 % aus. Infolge der Staatsschuldenkrise zeigt sich Europa jedoch konjunkturell gespalten: Während Deutschland und der europäische Norden von ihrer hohen internationalen Wettbewerbsfähigkeit profitieren, drückt der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte in den Staaten Südeuropas sowie in Irland auf die Wachstumsperspektiven.

Konjunkturentwicklung in der Eurozone in %



Quelle: OECD, OECD Economic Outlook No. 88 (November 2010)

Am gesamteuropäischen Arbeitsmarkt hat die Konjunkturerholung noch keine Trendumkehr bewirkt. Die Arbeitslosenquote ist nach Angaben von Eurostat bis November 2010 in der Eurozone auf rd. 10 % (Europäische Union 9,6 %) angestiegen, wenngleich sich zuletzt eine Stabilisierung andeutete. Zu den wenigen Ländern innerhalb Europas, in denen die Arbeitslosigkeit bereits signifikant gefallen ist, gehörten Deutschland, Finnland sowie Schweden.

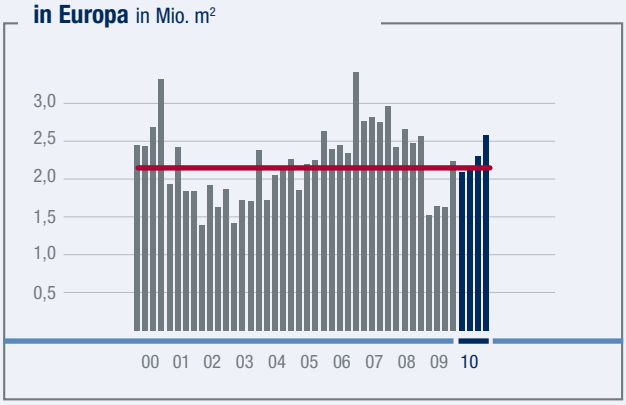
Die jährliche Inflationsrate ist in der Eurozone laut Eurostat gegen Jahresende auf 2,2 % hochgeschnellt (Deutschland 1,9 %) und lag damit zuletzt über dem mittelfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank von „unter, aber nahe 2 %“. Da die wesentlichen Preistreiber zuletzt die Rohstoff-, Energie- sowie Lebensmittelpreise waren, handelte es sich im Wesentlichen um importierte Inflation. Auch aufgrund der relativ hohen Arbeitslo-

sigkeit gehen die meisten Analysten für 2011 daher von einer moderaten Inflationsrate aus. Sie erwarten frühestens im zweiten Halbjahr 2011 eine Anhebung des Leitzinses von derzeit 1,0 % durch die Europäische Zentralbank, wenngleich sich die EZB durch den starken Preisauftrieb zuletzt alarmiert zeigte. Deutlich angezogen haben im Herbst 2010 die Renditen für festverzinsliche zehnjährige Bundesanleihen, die Ende Januar bei 3,15 % notierten.

Trendwende an den Mietmärkten für Büroflächen

Angesichts der Konjunkturerholung sowie des günstigen Mietpreisniveaus haben die Anmietungen in den meisten europäischen Büromärkten im Verlaufe des Jahres 2010 deutlich zugelegt. Der aggregierte Flächenumsatz fiel in 20 betrachteten europäischen Märkten um 30 % höher als im Rezessionsjahr 2009 aus und bewegte sich um 5 % über dem langfristigen Mittelwert der Jahre 2001 bis 2010. Über das Gesamtjahr betrachtet schnitten insbesondere London, Stockholm und Warschau im langjährigen Vergleich gut ab, während die Anmietungsaktivitäten in Amsterdam sowie in den spanischen Märkten Madrid und Barcelona unterdurchschnittlich ausfielen.

Aggregierter Büroflächenumsatz in Europa in Mio. m²



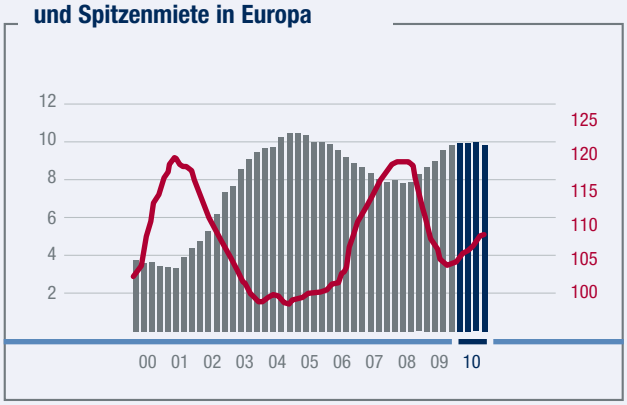
Flächenumsatz — 10-Jahresdurchschnitt

Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa (Januar 2011)

Da die Transaktionen an den Mietmärkten eher auf Flächenwechseln und weniger auf dem Bedarf an zusätzlichen Büros basierten, ist die Leerstandsquote im letzten Jahr nochmals leicht angestiegen, nämlich von 9,8 % auf 9,9 % in Europas 20 bedeutendsten Bürostandorten sowie von 10,0 % auf 10,3 % in Deutschlands fünf Immobilienhochburgen. Einen signifikanten Leerstandsabbau verzeichneten allein Central London, Stockholm und Warschau. Einen markanten Leerstandszuwachs mussten dagegen die spanischen Märkte, Lissabon, Budapest, Hamburg und Prag hinnehmen.

Die Spitzenmieten haben an diversen Bürostandorten – darunter unter anderem London, Stockholm, Berlin, Paris – wieder angezogen, weil sich hochwertige, moderne Büroflächen angesichts der geringen Neubautätigkeit bereits verknappt haben. Im Durchschnitt der betrachteten Märkte legten sie um 4,4 % zu. Einen deutlichen Rückgang über das Gesamtjahr 2010 mussten insbesondere Madrid und Barcelona hinnehmen.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Europa



Ø Leerstandsquote in % — Mietzins (Mieterindex Basis 1999 = 100)

Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa (Januar 2011)

Die europäischen Mietmärkte dürften im laufenden Jahr an Schwung gewinnen. So sollte sich die konjunkturelle Erholung sukzessive am Arbeitsmarkt und somit in steigenden Bürobeschäftigtenzahlen sowie einer höheren Büroflächennachfrage niederschlagen. Die Aussichten auf einen leichten Abbau des Leerstandsbergs stehen somit gut, zumal sich die Neubautätigkeit auf geringem Niveau bewegt. Zweifelhaft ist allerdings, inwiefern angesichts der moderaten Konjunkturperspektiven neben modernen Büroimmobilien auch ältere Bestandsobjekte profitieren werden.

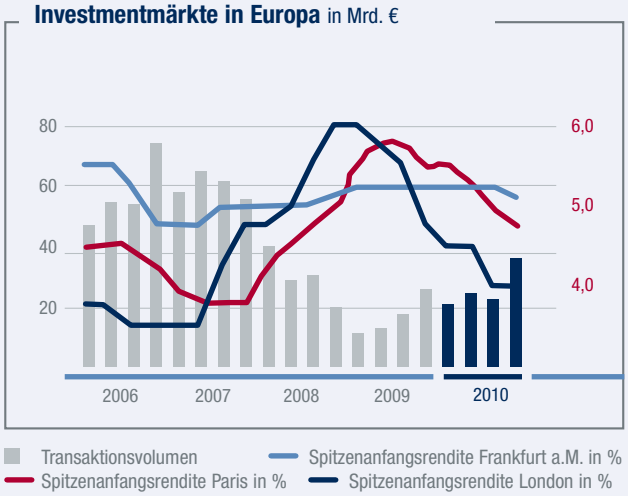
Investmentmärkte kommen besser in Schwung

Das Anlegerinteresse an europäischen Gewerbeimmobilien ist letztes Jahr angesichts der Stabilisierung an den Mietmärkten, der geringen Staatsanleihenzinsen in den Core-Ländern sowie einer gewissen Lockerung der Finanzierungsbedingungen kräftig gestiegen. Das Transaktionsvolumen legte 2010 nach Angaben von CB Richard Ellis gegenüber dem Vorjahr um 44 % zu auf 105 Mrd. Euro (Deutschland +86 % auf rd. 20 Mrd. Euro). Diese Steigerung basiert auch darauf, dass wieder vermehrt Großtransaktionen zustande kamen und die Preise im Spitzensegment wieder anzogen.

Der Fokus der Investoren liegt bislang weitgehend auf dem Core-Segment, das heißt auf den Core-Märkten Großbritanniens, Frankreichs und Deutschlands und dabei insbesondere auf vollvermieteten, hochwertigen Objekten in exzellenter Lage. Da sich das Angebot in diesem Segment spürbar verknappt hat, tasten sich mittlerweile die ersten Investoren die Risikokurve entlang vorsichtig nach oben. Dies geschieht auch deshalb, weil die Anfangsrenditen für Spitzenobjekte aufgrund der Übernachfrage im Laufe des Jahres 2010 stetig gefallen sind.

Die europäischen Investmentmärkte werden auch im laufenden Jahr durch steigende Transaktionsvolumina und fallende Anfangsrenditen gekennzeichnet sein. Der erwartete Anstieg der langfristigen Staatsanleihenzinsen wird der Renditekompression im Spitzensegment jedoch wahrscheinlich ab der zweiten Jahreshälfte entgegenwirken.

Investmentmärkte in Europa in Mrd. €



Quelle: CB Richard Ellis (Umsatz) und Cushman & Wakefield (Spitzenanfangsrenditen) (Januar 2011)

Gute Perspektiven in Deutschland

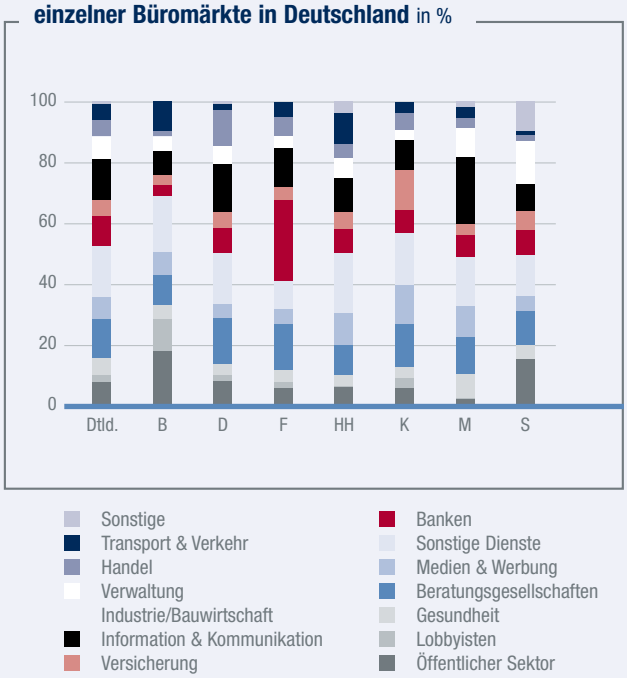
Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ist bei Investoren aus dem In- und Ausland traditionell wegen seiner hohen Stabilität und nicht zuletzt wegen der im europäischen Vergleich geringen Volatilität der Mieten und Spitzenanfangsrenditen beliebt.

Volatilität von Spitzenanfangsrenditen und Mietzuwachsraten 1985 bis 2010 in %

Quelle: IVG Research anhand Maklerdaten für 16 westeuropäische Büromärkte. Volatilität über die Standardabweichung gemessen. Deutsche Standorte rot gekennzeichnet.

Gründe für die relativ hohe Stabilität der Wertentwicklung von Büroimmobilien in Deutschland sind unter anderem die räumlich dezentrale Struktur des Büroimmobilienmarkts (Föderalismusprinzip), die enorme Bedeutung langfristig ausgerichteter, konservativer einheimischer Investoren mit guter Eigenkapitalausstattung am Anlagemarkt, das deutsche Immobilienfinanzierungssystem sowie die stark diversifizierte Nachfragestruktur am Mietmarkt. Unter den sieben großen deutschen Märkten weisen lediglich Frankfurt a.M. mit der Finanzbranche sowie Berlin mit der öffentlichen Verwaltung eine gewisse sektorale Spezialisierung auf, wobei die Mietaktivitäten des öffentlichen Sektors im Falle Berlins sogar einen stabilisierenden Effekt auf die Marktentwicklung ausüben.

Umsatzstruktur einzelner Büromärkte in Deutschland in %

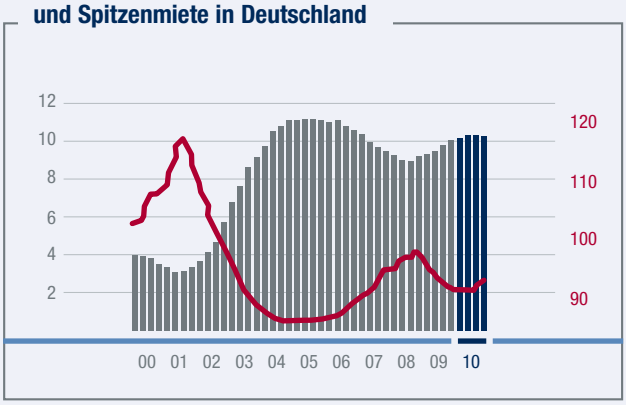


Quelle: IVG Research anhand Daten von BNP Paribas RE für die Jahre 2001 bis 2009. Buchstaben stehen für Kfz-Kennzeichen.

Aktuell bietet der deutsche Büromarkt potenziellen Investoren nicht nur Stabilität, sondern – zumindest in bestimmten Segmenten – auch erfreuliche Ertragsperspektiven. Unter Performance-Gesichtspunkten bescheinigten Investoren dem deutschen Bürosektor in INREV's Investment Intentions Survey 2011 die höchste Attraktivität nach deutschen Einzelhandelsobjekten und französischen Bürogebäuden. Günstig sind die Renditeaussichten nicht zuletzt aufgrund der jüngsten starken wirtschaftlichen Erholung (Wirtschaftswachstum von 3,6 % in 2010 laut Statistischem Bundesamt), die einen Anstieg der Erwerbstätigenzahlen auf das höchste Niveau seit der deutschen Wiedervereinigung 1990 herbeigeführt hat.

Da gleichzeitig die Fertigstellungen neuer Büroimmobilien zurückgegangen sind, hat sich die ungewöhnlich kräftige Konjunktur in den fünf bedeutendsten deutschen Bürostandorten nicht nur in einer Stabilisierung der Leerstandsquote bei 10,3 %, sondern sogar in einer Verknappung hochwertiger Büroflächen niedergeschlagen. Die nominalen Mieten für Spitzenbüroobjekte haben daher im 4. Quartal 2010 bereits wieder angezogen. Die Aussichten auf weitere Steigerungen der Spitzenmieten in 2011 und 2012 sind günstig: Viele der in den Boomperioden 2001 und 2006 abgeschlossenen Mietverträge laufen im laufenden Jahr aus, sodass mit hohen Flächenumsätzen zu rechnen ist. Das Mietangebot an modernen Bürogebäuden hoher Qualität wird sich aus diesem Grund sowie aufgrund der stockenden Neubautätigkeit reduzieren. Während die Spitzenmieten weiter anziehen, wird die Mietentwicklung im Segment der Büroflächen durchschnittlicher Qualität im Jahr 2011 allerdings noch durch einen hohen Sockelleerstand belastet.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Deutschland



Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für fünf deutsche Standorte (Januar 2011)

Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte sind zwar laut Aussage des Maklers Jones Lang LaSalle in den deutschen Bürohochburgen im vergangenen Jahr um 36 Basispunkte auf durchschnittlich 5,07 % gesunken. Sie bewegen sich damit aber noch im Bereich ihres zehnjährigen Mittelwerts. Der Aufschwung an den Mietmärkten lässt auf einen weiteren moderaten Rückgang im laufenden Jahr schließen, zumal derzeit eine hohe Renditedifferenz zu festverzinslichen, langfristigen Bundesanleihen besteht (3,15 % für Zehnjahresanleihen Ende Januar 2011). Die Preise von Immobilien in Nebenlagen und solchen mit Entwicklungsmöglichkeiten haben sich im vergangenen Jahr noch nicht bewegt. Daraus können sich angesichts der Markterholung attraktive Anlagemöglichkeiten für potenzielle Käufer ergeben.

3.2 Ertragslage

Positives Ergebnis nach zwei Verlustjahren

Nach den Verlustjahren 2008 und 2009 erholte sich in 2010 die Ertragslage der IVG von den Folgen der Finanzkrise. Wesentliche Ergebniskomponenten waren dabei Folgende:

- Abschwächung der negativen Entwicklung der Marktwerte von Bestandsimmobilien im Segment IVG Real Estate
- Geringere Wertberichtigungen für Projektentwicklungen im Segment IVG Development, insbesondere für das Projekt THE SQUAIRE
- Positive Marktwertänderungen im Segment IVG Caverns aus dem Übergang von neun Kavernen in die Fair Value-Bilanzierung
- Entlastung infolge des Kostensenkungsprogramms, insbesondere in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen
- Deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2010 nach zwei Verlustjahren wieder einen Konzerngewinn von 23,2 Mio. Euro (Vorjahr: -158,0 Mio. Euro) aus.

Wesentliche GuV-Kennzahlen

in Mio. €	2010			2009		
	Vor Wert-änd.	Unrea-lisierte Wert-änd.	Summe	Vor Wert-änd.	Unreali-sierte Wert-änd.	Summe
Umsatzerlöse	821,8		821,8	838,8		838,8
Marktwert-änderungen von Investment Property	-0,1	53,0	52,9	-64,1	2,8	-61,2
Personalaufwand	-71,0		-71,0	-73,7		-73,7
Aufwendungen aus Investment Property	-68,2		-68,2	-69,7		-69,7
Sonstige betrieb-liche Aufwen-dungen	-112,5		-112,5	-137,4		-137,4
EBIT	**250,9**	**5,3**	**256,2**	**216,9**	**-152,8**	**64,1**
Finanzergebnis	-215,2	-19,9	-235,1	-230,7	-22,7	-253,4
EBT	**35,7**	**-14,6**	**21,1**	**-13,8**	**-175,4**	**-189,3**
Konzernergebnis			**23,2**			**-158,0**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,07			-1,61

Für Detailinformationen wird auf den Konzernanhang verwiesen (vgl. Abschnitt 7 und 11.7).

Die wesentlichen GuV-Posten haben sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse sanken von 838,8 Mio. Euro um 17,0 Mio. Euro auf 821,8 Mio. Euro. In dieser Position werden insbesondere die Nettomieten des Segments IVG Real Estate sowie die Erlöse aus Projektverkäufen des Segments IVG Development ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte im Vorjahr eine Projektabrechnung, die im Segment IVG Real Estate ausgewiesen wurde.

Insgesamt fielen die Marktwertänderungen von Investment Property 2010 erstmals nach zwei Jahren wieder positiv aus, und zwar veränderten sie sich von -61,2 Mio. Euro im Vorjahr um +114,1 Mio. Euro auf +52,9 Mio. Euro. Verantwortlich hierfür waren sowohl die unrealisierten als auch die realisierten Marktwertänderungen.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +2,8 Mio. Euro im Vorjahr um +50,2 Mio. Euro auf +53,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +106,4 Mio. Euro aus dem Segment IVG Real Estate (von -194,2 Mio. Euro auf -87,8 Mio. Euro) und mit -56,2 Mio. Euro aus dem Segment IVG Caverns (von +197,0 Mio. Euro bzw. 13 Kavernen auf +140,8 Mio. Euro bzw. neun Kavernen). Im Segment IVG Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die realisierten Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich von -64,1 Mio. Euro im Vorjahr auf -0,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Position war im Vorjahr durch Buchverluste im Segment IVG Real Estate aus den liquiditätsgetriebenen Immobilienverkäufen geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten mit Hilfe des Kostensenkungsprogramms weiter von 137,4 Mio. Euro um 24,9 Mio. Euro auf 112,5 Mio. Euro reduziert werden.

Das EBIT stieg insgesamt von +64,1 Mio. Euro um +192,1 Mio. Euro auf +256,2 Mio. Euro an. Diese Veränderung ist primär auf die Verbesserung der unrealisierten Wertänderungen um 158,1 Mio. Euro (von -152,8 Mio. Euro auf +5,3 Mio. Euro) zurückzuführen, insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung der unrealisierten Marktwertänderungen und der im Materialaufwand ausgewiesenen Wertkorrekturen bei Projektentwicklungen. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT um 34,0 Mio. Euro von +216,9 Mio. Euro auf +250,9 Mio. Euro, im Wesentlichen verursacht durch den Wegfall der negativen realisierten Marktwertänderungen von -64,1 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtsjahr um 18,3 Mio. Euro von -253,4 Mio. Euro auf -235,1 Mio. Euro. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinsergebnisses um 10,0 Mio. Euro (von -207,6 Mio. Euro auf -197,6 Mio. Euro) sowie aus der Verbesserung des übrigen Finanzergebnisses um 12,4 Mio. Euro (von -24,7 Mio. Euro auf -12,3 Mio. Euro). Das übrige Finanzergebnis enthielt im Vorjahr Einmalbelastungen im Zusammenhang mit dem 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredit sowie aus der Einstellung des Asien-Fonds im Segment Private Funds. Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +15,3 Mio. Euro von -230,7 Mio. Euro auf -215,2 Mio. Euro.

Die Ertragsteuern beliefen sich auf +2,1 Mio. Euro (Vorjahr: +31,3 Mio. Euro). Die Konzernsteuerquote liegt bei -10,0 % (Vorjahr: 16,5 %), da positive steuerliche Effekte überwogen, u.a. im Zusammenhang mit einer Objektveräußerung des Vorjahrs im Ausland.

Das Konzernergebnis drehte aufgrund der genannten Effekte ins Positive; es verbesserte sich von -158,0 Mio. Euro um +181,2 Mio. Euro auf +23,2 Mio. Euro.

3.2.1 Geschäftsbereich IVG Investment

3.2.1.1 Segment IVG Real Estate

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	303,0	632,8	-52,1
davon Nettomieten	*259,3*	*303,4*	*-14,5*
davon Projektverkäufe	*3,0*	*287,5*	*-99,0*
Bestandsveränderungen	-2,9	-276,0	-98,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-87,8	-194,2	-54,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,0	-63,6	-
Sonstige betriebliche Erträge	9,6	32,0	-70,0
Materialaufwand	-1,5	-26,1	-94,2
Aufwendungen aus Investment Property	-68,2	-69,9	-2,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47,8	-66,5	-28,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	5,6	-10,7	-
EBIT	**110,6**	**-44,0**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-86,7*	*-198,1*	*-56,2*
EBIT vor Wertänderungen	**197,3**	**154,1**	**+28,1**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr von 632,8 Mio. Euro um 329,8 Mio. Euro auf 303,0 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode waren die Verkaufserlöse einer in Mailand errichteten Immobilie (287,5 Mio. Euro) enthalten. Die Nettomieten sanken um 44,1 Mio. Euro auf 259,3 Mio. Euro, insbesondere aufgrund des Wegfalls von Nettomieten aus verkauften Investment Property. Besonders beigetragen haben hierzu die Verkäufe an den IVG Protect Fund im 2. Quartal 2009, der Verkauf der Immobilie Maciachini (Mailand) im 4. Quartal 2009 und die Entkonsolidierung des EuroSelect 20 TheNorthGate zu Beginn des Jahres 2010. In einer um bereits abgeschlossene Anschlussvermietungen korrigierten Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten im laufenden Jahr um 1,1 %.

Die Bestandsveränderungen verbesserten sich von -276,0 Mio. Euro um 273,1 Mio. Euro auf -2,9 Mio. Euro. Diese Veränderung ist auf den in dem Vorjahresbetrag enthaltenen Abgang einer Immobilie in Mailand zurückzuführen.

Die zahlungsunwirksamen, unrealisierten Marktwertänderungen fielen mit -87,8 Mio. Euro deutlich weniger negativ als im Vorjahr (-194,2 Mio. Euro) aus. Das Immobilienportfolio erfuhr 2010 insgesamt eine negative Wertänderung von lediglich 2,1 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property verbesserten sich von -63,6 Mio. Euro im Vorjahr auf +1,0 Mio. Euro in 2010. Die Buchverluste aus 2009 sind auf liquiditätsgetriebene Immobilienverkäufe von 932,7 Mio. Euro in 2009 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 32,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 9,6 Mio. Euro im laufenden Jahr. Ursache für diese Veränderung waren im Vorjahr enthaltene, einmalige Effekte aus einem Besserungsschein (5,5 Mio. Euro), einer umfangreichen Rückstellungsauflösung (5,0 Mio. Euro) und einer Kaufpreisanpassung im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung (4,3 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank von -26,1 Mio. Euro im Vorjahr auf -1,5 Mio. Euro. Für den hohen Vorjahreswert war primär das Objekt Maciachini in Mailand verantwortlich.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von -66,5 Mio. Euro im Vorjahr um 18,7 Mio. Euro auf -47,8 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode waren einmalige Aufwandspositionen wie z.B. Mietgarantien aus Immobilienveräußerungen oder Vorlaufkosten für nicht umgesetzte Verkaufsprojekte angefallen.

Insgesamt verbesserte sich das EBIT deutlich von -44,0 Mio. Euro im Vorjahr um +154,6 Mio. Euro auf +110,6 Mio. Euro im laufenden Jahr. Auch vor unrealisierten Wertänderungen verzeichnete das EBIT eine Verbesserung um 43,3 Mio. Euro auf 197,3 Mio. Euro, insbesondere getrieben durch die Entwicklung der realisierten Marktwertänderungen.

3.2.1.2 Segment IVG Development

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	408,8	67,8	-
davon Projektverkäufe	*388,7*	*49,4*	-
Bestandsveränderungen	172,4	367,3	-53,1
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	29,2	-95,9
Materialaufwand	-561,7	-544,9	+3,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36,8	-32,0	+14,9
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	9,6	-1,9	-
EBIT	**-7,3**	**-125,8**	**-94,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-46,5*	*-150,0*	*-69,0*
EBIT vor Wertänderungen	**39,2**	**24,2**	**+62,1**

Im Segment IVG Development werden noch die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Der Anstieg der Umsatzerlöse von 67,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 341,0 Mio. Euro auf 408,8 Mio. Euro ist insbesondere auf die Abrechnung von Projektentwicklungen über insgesamt 388,7 Mio. Euro zurückzuführen. Im Einzelnen betrifft dies die Realisierung und den Verkauf einer Projektentwicklung in Glasgow im 1. Quartal 2010 und fünf weitere Projektentwicklungen in Berlin, London, Paris und Warschau im 2. Quartal 2010. Darüber hinaus waren hier auch die Übertragungen von drei Projektentwicklungen an den IVG Premium Green Fund zu verzeichnen, davon eine in Bonn und eine in München im 2. Quartal 2010 sowie eine in Frankfurt im 3. Quartal 2010.

Die Bestandsveränderungen sanken von 367,3 Mio. Euro im Vorjahr um 194,9 Mio. Euro auf 172,4 Mio. Euro. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch die bei Projektabrechnung abgehenden Buchwerte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 28,0 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode waren hier primär Wertzuschreibungen für Projektentwicklungen enthalten.

Der Materialaufwand stieg im Vorjahresvergleich leicht um 16,8 Mio. Euro von 544,9 Mio. Euro auf 561,7 Mio. Euro an. Die im Materialaufwand ausgewiesenen Wertänderungen bei den Projektentwicklungen fielen in der Berichtsperiode mit -46,5 Mio. Euro um 120,4 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (-166,9 Mio. Euro) aus. Vor Wertänderungen entwickelte sich der Materialaufwand gegenüber der Vergleichsperiode entsprechend der Bauaktivität von -378,0 Mio. Euro um -137,2 Mio. Euro auf -515,2 Mio. Euro.

Das EBIT des Segments IVG Development verbesserte sich somit insgesamt von -125,8 Mio. Euro um 118,5 Mio. Euro auf -7,3 Mio. Euro. Vor nicht zahlungswirksamen unrealisierten Wertänderungen von -46,5 Mio. Euro aus der Bewertung der Projektentwicklungen lag das EBIT bei 39,2 Mio. Euro gegenüber 24,2 Mio. Euro im Vorjahr.

3.2.1.3 Segment IVG Caverns

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	45,8	61,4	-25,4
davon aus Vermietungsleistungen	*20,9*	*43,1*	*-51,5*
davon aus Betriebsführung	*13,2*	*11,3*	*+16,7*
davon übrige Umsatzerlöse	*6,5*	*5,3*	*+23,0*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	140,8	197,0	-28,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,2	-0,4	-
Sonstige betriebliche Erträge	5,8	5,8	+0,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7,8	-5,5	+40,6
EBIT	**163,2**	**233,8**	**-30,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*138,5*	*195,3*	*-29,1*
EBIT vor Wertänderungen	**24,6**	**38,5**	**-36,1**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Caverns sanken von 61,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 25,4 Mio. Euro auf 45,8 Mio. Euro in 2010. Primär verantwortlich hierfür war der Rückgang der Erlöse um 22,2 Mio. Euro aus Vermietungsleistungen für den IVG Kavernenfonds.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. 2010 haben neun Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Darüber hinaus erfuhr eine bereits zum Fair Value bilanzierte Kaverne aufgrund des Neuabschlusses eines Mietvertrags bei gleichzeitiger Erweiterung des Hohlraums einen deutlichen Wertzuwachs. Insgesamt ergaben sich in der Berichtsperiode unrealisierte Marktwertänderungen von 140,8 Mio. Euro. Demgegenüber hatten 2009 13 Kavernen diesen Schwellenwert überschritten. Die sich daraus ergebenden unrealisierten Marktwertänderungen erreichten 197,0 Mio. Euro, mithin 56,2 Mio. Euro mehr als in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge blieben mit 5,8 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. In der Berichtsperiode betrifft diese Position im Wesentlichen die Veräußerung eines at equity bewerteten assoziierten Unternehmens (1,7 Mio. Euro).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen stiegen von 5,5 Mio. Euro um 2,3 Mio. Euro auf 7,8 Mio. Euro, insbesondere aufgrund einer im 2. Quartal 2010 vorgenommenen vorsorglichen außerplanmäßigen Abschreibung einer technischen Anlage, die der Lieferant nicht anforderungsgerecht fertigstellen konnte.

Das EBIT vor unrealisierten Wertänderungen sank von 38,5 Mio. Euro um 13,9 Mio. Euro auf 24,6 Mio. Euro. Nach Wertänderungen sank das EBIT von 233,8 Mio. Euro um 70,7 Mio. Euro auf 163,2 Mio. Euro entsprechend der geringeren Anzahl an Kavernen, die den Schwellenwert für die Fair Value-Bilanzierung erreicht haben.

3.2.2 Geschäftsbereich IVG Funds

3.2.2.1 Segment IVG Institutional Funds

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	58,0	66,4	-12,6
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*55,6*	*59,6*	*-6,7*
davon aus Transaktionen	*2,2*	*5,2*	*-58,2*
Personalaufwand	-12,9	-11,8	+9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28,0	-33,3	-16,0
EBIT	**18,2**	**23,0**	**-20,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**18,2**	**23,0**	**-20,8**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds sanken von 66,4 Mio. Euro im Vorjahr um 8,4 Mio. Euro auf 58,0 Mio. Euro. Dieser Rückgang ist zum einen auf niedrigere Transaktionsvolumina (-3,0 Mio. Euro), im Wesentlichen aber auf die Folgen der zum 01.01.2010 erfolgten Ausgliederung des Property Managements zurückzuführen. Die Gebühren für das externe Property Management werden nunmehr unmittelbar dem Fonds und nicht mehr der IVG in Rechnung gestellt, während die Erlöse aus Fonds-/Objektmanagement gegenüber dem Fonds im gleichen Umfang reduziert wurden.

Der um 1,1 Mio. Euro gestiegene Personalaufwand enthält einmalige Effekte im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung.

Aufgrund der bereits erwähnten Ausgliederung des Property Managements sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 5,3 Mio. Euro auf 28,0 Mio. Euro.

Das EBIT des Segments IVG Institutional Funds sank insgesamt von 23,0 Mio. Euro um 4,8 Mio. Euro auf 18,2 Mio. Euro.

3.2.2.2 Segment IVG Private Funds

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	6,2	14,5	-57,6
davon aus Strukturierung	*2,4*	*11,1*	*-78,3*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*3,6*	*3,1*	*+14,5*
Sonstige betriebliche Erträge	6,7	8,3	-18,5
Materialaufwand	-0,6	-6,3	-90,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,2	-11,1	-52,9
EBIT	**2,1**	**1,7**	**+26,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**2,1**	**1,7**	**+26,7**

Im Segment IVG Private Funds sanken die Umsatzerlöse von 14,5 Mio. Euro um 8,4 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro. Neben den unterschiedlichen Vertriebsvolumina der entsprechenden Fondsprodukte ist diese Veränderung primär auf die Umstellung der Abrechnungssystematik zurückzuführen. Die Vertriebspartner rechnen die Vermittlungsprovisionen nunmehr unmittelbar gegenüber dem Fonds ab, sodass sowohl die Brutto-Erlöse als auch der Materialaufwand des Segments IVG Private Funds geringer ausfallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen den Buchgewinn aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 TheNorthGate. Dieser ergab sich primär aus den in Vorquartalen von der IVG Private Funds GmbH an den Fonds berechneten, aber aufgrund der Konzernzugehörigkeit eliminierten Gebühren.

Der Materialaufwand sank von 6,3 Mio. Euro um 5,7 Mio. Euro auf 0,6 Mio. Euro. Im Vorjahr waren hier Vertriebskosten für den Fonds EuroSelect 17 Amstelveen zu verzeichnen. Darüber hinaus trug die bereits erwähnte Umstellung der Abrechnungssystematik zu einer Reduzierung des Materialaufwands bei.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund der geringeren Produkt-Pipeline von 11,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 5,9 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das EBIT des Segments IVG Private Funds blieb nahezu unverändert bei 2,1 Mio. Euro.

4 Finanz- und Vermögenslage

4.1 Finanzmanagement

Die Finanzierung des IVG Konzerns erfolgt im Zentralbereich Finanzen gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien. Dies gilt sowohl für die zentrale Mittelsteuerung als auch für die Anbindung der Tochtergesellschaften an den elektronischen Cashpool der IVG.

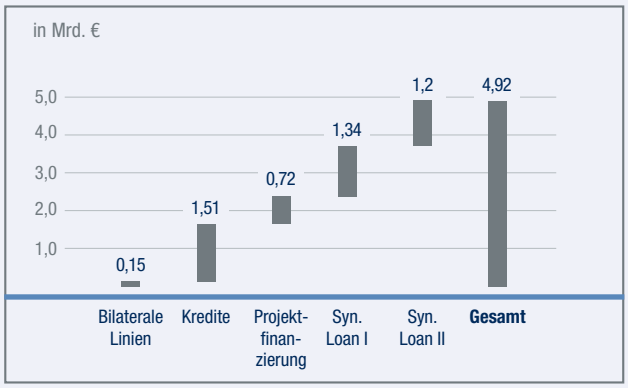
Das zentrale Treasury ist Basis für die Realisierung kostengünstiger Kapitalbeschaffung und trägt zur Optimierung des Zinsergebnisses bei. Neben dem Ziel der Effektivitätssteigerung für den Gesamtkonzern ermöglicht das übergreifende Finanzmanagement die Umsetzung sowie die Optimierung des Managements von Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiken. Eine regelmäßige Information an die entsprechenden Gremien ist wesentlicher Bestandteil unseres Risikomanagementsystems.

4.2 Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen

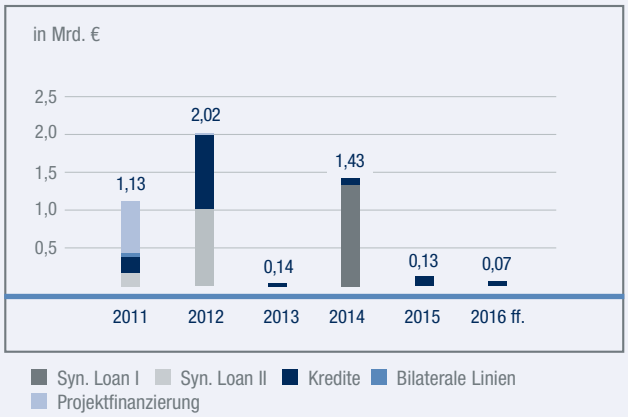
Kapitalstruktur

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Jahresende 2010 4,92 Mrd. Euro, nach 4,96 Mrd. Euro im Vorjahr (einschließlich der Veräußerungsgruppe). Der Buchwert der Bankverbindlichkeiten unter den Finanzverbindlichkeiten Ende 2010 beträgt 4,90 Mrd. Euro. Planmäßigen Tilgungen sowie Ablösungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,51 Mrd. Euro standen im Geschäftsjahr 2010 Ziehungen und Neuaufnahmen von 0,47 Mrd. Euro für die Durchführung von Investitionen gegenüber. Bedeutsam waren hier Ziehungen im Rahmen von Developmentkreditlinien (0,29 Mrd. Euro) und neue Objektfinanzierungen (0,18 Mrd. Euro) sowie Rückführungen im Rahmen von Projektverkäufen (0,23 Mrd. Euro), Tilgungen bei Objektkrediten (0,07 Mrd. Euro), sonstige Tilgungen (0,02 Mrd. Euro), Abgang von Objektkrediten im Rahmen von Verkäufen (0,07 Mrd. Euro) und Tilgungen beim syndizierten Kredit aus 2009 (0,12 Mrd. Euro).

Die Bankverbindlichkeiten beziehen sich auf 30 Kreditinstitute, von denen 15 ein Engagement von größer 100 Mio. Euro halten. Die Zusammensetzung nach Kreditarten stellt sich wie folgt dar:



Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten nach Kreditarten (ohne Wandelanleihe und Abgrenzungen) per 31.12.2010 sind wie folgt:



Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten in Abhängigkeit der geplanten Maßnahmen stellen sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch Verkauf Development	davon Abgang durch Verkauf Real Estate	davon Abgang durch Tilgung	davon Prolongation geplant
2011	1.132	201	1	191	739
2012	2.024	25		205	1.794
2013	140			20	120
2014	1.429			9	1.420
2015 ff.	192		32	9	151
Summe	**4.917**	**226**	**33**	**434**	**4.224**

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Falle eines Verbleibs der fertiggestellten Projekte bei der IVG sind die Finanzierungen zu prolongieren.

Im Rahmen des syndizierten Kredits aus dem Jahr 2009 („Syn. Loan II") sind gem. Kreditvertrag vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 174 Mio. Euro und 186 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (74 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Im Jahr 2011 sind neben dem Darlehen für das Projekt THE SQUAIRE (494 Mio. Euro Ziehungsvolumen per 31.12.2010) zusätzlich bei zwei Objektfinanzierungen über 195 Mio. Euro sowie bei einer bilateralen Banklinie über 50 Mio. Euro Anschlussfinanzierungen bzw. Prolongationen vorgesehen. Für die Projektfinanzierung THE SQUAIRE ist beabsichtigt, nach Fertigstellung des Projekts die zum 30.09.2011 auslaufende Projektfinanzierung in eine mittelfristige Bestandsfinanzierung umzuwandeln.

Die anstehenden Prolongationen von Krediten mit einer Laufzeit bis 2012 in Höhe von rd. 1,8 Mrd. Euro beinhalten im Wesentlichen die sog. „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio, für die derzeit Verhandlungen mit dem Ziel laufen, die Covenant-Bedingung dauerhaft zu regeln, das Engagement deutlich zu reduzieren und die verbleibende Finanzierung bis 2015 zu verlängern. Neben der „Core"-Finanzierung ist hier der endfällige Betrag für den syndizierten Kredit aus dem Jahr 2009 enthalten, dessen Prolongationsverhandlungen ebenfalls in 2011 initiiert werden.

Nach Abschluss der im Jahr 2011 geplanten Kreditprolongationen würde sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankverbindlichkeiten von etwas mehr als zwei Jahren auf deutlich über drei Jahre erhöhen.

Nach 2012 sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahr 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Verlängerung vorgesehen.

Sämtliche Bankverbindlichkeiten mit Ausnahme von 76 Mio. Euro (Gegenwert von GBP und USD) lauten auf Euro.

IVG hat ein Commercial Paper-Programm (CP-Programm) in Deutschland über 400 Mio. Euro aufgelegt. Im Geschäftsjahr 2010 fanden keine Ziehungen statt.

Finanzierungsquellen

Zum 31.12.2010 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,02 Mrd. Euro (2009: 0,44 Mrd. Euro). Der freie Spielraum im CP-Programm in Höhe von 0,40 Mrd. Euro kann aufgrund des ausgetrockneten CP-Marktes faktisch nicht genutzt werden.

Die zum 31.12.2010 frei verfügbare Liquidität summiert sich ohne die projektbezogenen Kreditlinien und Kassenguthaben sowie ohne das CP-Programm auf 0,24 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.12.2010
Freie nicht projektbezogene Banklinien	11
Freier Rahmen auf Girokonten	9
Kassenguthaben	211
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	4
Summe	**237**

Die freien nicht projektbezogenen Banklinien entfallen komplett auf den im Jahr 2014 fälligen syndizierten Kredit aus dem Jahr 2007.

Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten verringerte sich von 4,04 % per 31.12.2009 auf 3,98 % per 31.12.2010. Einen zinserhöhenden Einfluss übten gestiegene Kreditmargen und höhere Euribor/Libor-Einstände aus, zinssenkend wirkte der Abschluss von Zinsswaps, welche unter dem Zinsniveau auslaufender Festzinseindeckungen getätigt werden konnten.

Ein Großteil der Darlehen unterliegt sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV-Kenngrößen (Loan to Value bzw. Verhältnis zwischen Darlehensumfang und dem Marktwert des Beleihungsobjekts) und Zinsdeckungskennzahlen bei Objektfinanzierungen sowie Debt-Ratio-Zielvorgaben (Verhältnis zwischen Verschuldung und Vermögen) und Senior-Debt-Regelungen (Verhältnis zwischen unbesicherten Krediten und der Summe aller Kredite) bei Konzernkrediten. Aufgrund der komplexen Geschäftsstruktur sind die Covenant-Regelungen sehr detailliert und um Ausnahmeregelungen (sogenannte Carve-outs) erweitert. Daher ist eine Ableitung aus den Bilanzkennzahlen nicht immer möglich.

2010 wurden im Rahmen regelmäßiger Covenant-Tests keine Verstöße festgestellt. Bei einer Objektfinanzierung über 950 Mio. Euro (2009: 980 Mio. Euro) konnte ein Covenant-Verstoß im Rahmen eines Kreditnachtrags (Waiver) abgewendet werden. Für zukunftsgerichtete Aussagen verweisen wir auf den Abschnitt 6.5.3 “Finanzwirtschaftliche Risiken“ des Konzernlageberichts.

Weitere Einzelheiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wie zum Beispiel Fristigkeiten, Währungs-Split sowie Form und Höhe der Besicherungen sind detailliert im Abschnitt 9.2 des Konzernanhangs aufgeführt.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente, die von Bedeutung für die Vermögenslage sind, bestehen nicht.

Für Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf den Abschnitt 9.3 im Konzernanhang. Ausführungen zu den finanzwirtschaftlichen Risiken befinden sich im Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

4.3 Liquidität

Die Kapitalflussrechnung wurde unter Berücksichtigung der „Best Practices Recommendations“ der EPRA erstellt. Die zusammengefasste Fassung stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2010	2009
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,8	168,2
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-182,3	-31,2
Nettozinszahlungen	-192,2	-165,8
Nettosteuerzahlungen	-17,6	-21,7
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-233,3**	**-50,5**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**208,8**	**485,8**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**24,6**	**-204,4**
Veränderung der Zahlungsmittel	**0,1**	**230,9**
Liquide Mittel zum Stichtag	274,9	274,9

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -50,5 Mio. Euro um -182,8 Mio. Euro auf -233,3 Mio. Euro verschlechtert und ist weiterhin geprägt durch die laufenden Investitionen in Projektentwicklungen. Gegenläufig wirkten insbesondere die im Geschäftsjahr erfolgten Projektverkäufe in Deutschland, London, Polen und Frankreich.

Aufgrund von Periodenverschiebungen bei der Zahlung abgegrenzter Zinsen sind die Nettozinszahlungen gegenüber dem Vorjahr von -165,8 Mio. Euro um 26,4 Mio. Euro auf -192,2 Mio. Euro gestiegen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von 208,8 Mio. Euro spiegelt primär die Einzahlungen aus der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 20 TheNorthGate, die Immobilienverkäufe in Großbritannien sowie die Veräußerungen von vier Kavernen an den IVG Kavernenfonds wider. Diesen stehen Auszahlungen der laufenden Investitionen insbesondere in Kavernen im Bau gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -204,4 Mio. Euro auf 24,6 Mio. Euro erhöht. Hierbei stehen Auszahlungen aufgrund von planmäßigen Fremdkapitalrückführungen der Neuaufnahme kurzfristiger Projektfinanzierungen gegenüber.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 1,3 gegenüber 1,1 im Vorjahr. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

4.4 Vermögenslage

Vermögensstruktur

in Mio. €		31.12.2010	31.12.2009	Veränd. in %
Bilanzsumme		7.292,4	7.393,4	-1,4
Langfristiges Vermögen		5.697,5	5.705,1	-0,1
Kurzfristiges Vermögen		1.594,9	1.688,3	-5,5
Eigenkapital		1.286,1	1.265,1	+1,7
Eigenkapitalquote	in %	17,6	17,1	+3,1
Langfristiges Fremdkapital		4.307,4	4.694,3	-8,2
Kurzfristiges Fremdkapital		1.698,9	1.434,0	+18,5
Finanzschulden		5.288,5	5.254,5	+0,6
Finanzschulden	in %	72,5	71,1	+2,0

Das langfristige Vermögen stabilisierte sich zum 31.12.2010 mit 5,7 Mrd. Euro auf das Niveau des Vorjahres. Hierzu trugen insbesondere die positiven Marktwertänderungen von 53,0 Mio. Euro sowie die Investitionen von 188,0 Mio. Euro bei, die allein mit 102,4 Mio. Euro auf das Segment IVG Caverns entfallen. Gegenläufig wirkten die Verkäufe von Immobilien (141,4 Mio. Euro) vor allem an den Standorten in London und Glasgow, die Veräußerung von vier Kavernen (123,4 Mio. Euro) an den IVG Kavernenfonds sowie die Umgliederung aus den Investment Property in das kurzfristige Vermögen aufgrund geplanter Verkäufe (netto -12,7 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,1 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2009 auf 1,6 Mrd. Euro. Verantwortlich hierfür war die erfolgreiche Platzierung des EuroSelect 20 TheNorthGate. Den planmäßigen Investitionen in laufende Projektentwicklungen (506,1 Mio. Euro), gemindert um Bewertungseffekte (-45,4 Mio. Euro), stand die Reduzierung der Projektpipeline durch Verkäufe in Deutschland, Großbritannien, Polen und Frankreich (-361,1 Mio. Euro) gegenüber.

Insgesamt sank die Bilanzsumme leicht von 7,4 Mrd. Euro um 0,1 Mrd. Euro auf 7,3 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital von 1,3 Mrd. Euro konnte gegenüber dem Vorjahr leicht um 21,0 Mio. Euro gesteigert werden. Hierzu haben insbesondere das Konzernergebnis von 23,2 Mio. Euro sowie erfolgsneutral erfasste positive Effekte (30,2 Mio. Euro), insbesondere aus dem Hedge Accounting, beigetragen. Gegenläufig wirkte mit -32,0 Mio. Euro die Verzinsung der Hybridanleihe.

Aufgrund der vorgenannten Effekte erhöhte sich die buchmäßige Eigenkapitalquote von 17,1 % auf 17,6.

Das Fremdkapital konnte im Geschäftsjahr von 6,1 Mrd. Euro um 0,1 Mrd. Euro auf 6,0 Mrd. Euro gesenkt werden.

Der Reduzierung langfristigen Fremdkapitals (-0,4 Mrd. Euro) aufgrund planmäßiger Tilgungsleistungen sowie durch Abgänge im Zusammenhang mit Objektverkäufen, insbesondere durch den Abgang des EuroSelect 20 TheNorthGate (0,1 Mrd. Euro), stand die Erhöhung kurzfristigen Fremdkapitals (0,3 Mrd. Euro) durch die Aufnahme von Projektfinanzierungen gegenüber.

Der Net Asset Value (NAV) stieg entsprechend der Eigenkapitalveränderung von 6,86 Euro je Aktie zum 31.12.2009 auf 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010. Unter Berücksichtigung des zukünftigen Wertpotenzials aus dem Kavernengeschäft sank der adjustierte Net Asset Value leicht von 9,95 Euro je Aktie auf 9,85 Euro je Aktie.

Das sonstige außerbilanzielle Vermögen ist von nur marginaler Bedeutung. Es befindet sich in nicht konsolidierten und inaktiven Gesellschaften sowie in Vorratsgesellschaften. Alle wesentlichen Aktivitäten sind in der Konzernbilanz abgebildet.

5 Weitere Angaben

5.1 Vergütungsbericht

Dieser Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und enthält Angaben nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Konzernanhangs.

5.1.1 Vergütungssystem für den Vorstand

Für die Vorstände des Konzerns wurde mit Wirkung zum 01.01.2010 ein neues Vergütungsmodell eingeführt, das den Anforderungen des VorstAG und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entspricht.

Das von der IVG entwickelte Modell stellt sicher, dass neben der Performance von für die IVG wesentlichen Kennziffern die individuelle Leistung des jeweiligen Vorstands bei der Incentivierung berücksichtigt wird. Daneben werden verstärkt Anreize für eine langfristige Unternehmensentwicklung gesetzt, indem Erfolge incentiviert werden, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes führen.

Gegenüber dem bis 2009 geltenden Modell wurden folgende Neuerungen umgesetzt:

- Für den Vorstand und die Direct Reports des Vorstands gilt ein durchgängiges, d.h. einheitliches Modell zur Vergütung und Incentivierung.
- Die Incentivierung des Vorstands beruht in gleichem Umfang auf der Erreichung unternehmensergebnisbezogener Ziele wie auf der Erreichung persönlicher Ziele.
- Die Incentivierung beruht verstärkt auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen und stellt damit auf nachhaltige Geschäftserfolge ab.
- Die unterschiedlichen Incentivierungselemente beruhen auf für das Unternehmen wesentlichen Steuerungskennzahlen, die weitgehend direkt aus der Mittelfristplanung abgeleitet werden.

Das neue Vergütungsmodell sieht für die Vorstandsmitglieder Herrn Dr. Niesslein und Herrn Prof. Dr. Schäfers drei vertraglich fixierte Vergütungselemente vor: fixe Vergütung, variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung sowie variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung.

Die **fixe Vergütungskomponente** der Mitglieder des Vorstands besteht aus der monatlich ausgezahlten Grundvergütung und den sonstigen Bezügen, die im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung bestehen.

Die Grundvergütung für Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000 Euro pro Jahr, für Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000 Euro pro Jahr.

Als **variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung (STI)** wird eine Tantieme gewährt. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensergebnisbezogene und persönliche Ziele erreicht werden. Die Ziele werden weitgehend direkt aus der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmten Mittelfristplanung abgeleitet und zu Beginn des Jahres für jeden Vorstand individuell vom Aufsichtsrat der IVG festgelegt. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden jeweils mit 50 % gewichtet.

Der Grad der Zielerreichung kann bei allen Zielen zwischen 0 % und 200 % variieren. Dabei kann der Aufsichtsrat den Grad der Gesamtzielerreichung nach pflichtgemäßem Ermessen um +/-20 Prozentpunkte anpassen. Die Tantieme ist insgesamt auf das Zweifache des vertraglich vorgesehenen Tantiemerichtwertes begrenzt, der einer 100%igen Zielerreichung entspricht (Tantieme-Cap).

Der auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallene Teil der Tantieme wird im Monat der Hauptversammlung des Folgejahres ausgezahlt. Der für die Erreichung der Unternehmensziele gewährte Teil der Tantieme wird in beschränkte Aktienerwerbsrechte (Restricted Stock Units) umgewandelt. Die Ermittlung der Anzahl der Aktienerwerbsrechte erfolgt durch Division der anteiligen Tantieme durch den durchschnittlichen Aktienkurs der IVG 30 Handelstage vor und nach der Hauptversammlung des Folgejahres.

Nach einer Wartezeit von drei Jahren werden für die Aktienerwerbsrechte IVG Aktien zugeteilt. Dies gewährleistet eine unmittelbare Teilhabe an positiven wie negativen Entwicklungen der IVG Aktie und damit ein Gleichlaufen mit den Interessen der Aktionäre. Bei einem vorzeitigen Ausscheiden wird eine zeitanteilige Kürzung vorgenommen.

Der Tantiemerichtwert von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro.

Als **variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung (LTI)** wird eine Teilnahme am Performance Cash Plan gewährt. Über die Teilnahme entscheidet der Aufsichtsrat jährlich.

Die Laufzeit eines Performance Cash Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet nach vier vollen Jahren. Zukünftig ist die Teilnahme an dem Plan von einem verpflichtenden Eigeninvestment in Aktien der IVG abhängig.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswertes. Durch Multiplikation dieses Ausgangswertes mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf des Performance-Zeitraums von vier Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren. Bei Nicht-Erreichung eines festgelegten Performance-Ziels (Underperformance) liegt der jeweilige Multiplikator bei 0. Ab dem Performance Plan 2010 hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, den Multiplikator 0 durch eigenes pflichtgemäßes Ermessen auf einen Multiplikator zwischen 0 bis 1 zu korrigieren. Folgende Performance-Indikatoren gelten:

- 1. Performance-Indikator (Aktionärssicht):
  Performance der IVG Aktie gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“

- 2. Performance-Indikator (Ergebnissicht):
  Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Planansatz

- 3. Performance-Indikator (Vermögenssicht):
  Steigerung des adjustierten NAV je Aktie gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt durch den Aufsichtsrat bei Auflage des Plans auf Basis der jeweils aktuellen, durch ihn genehmigten Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt grundsätzlich voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Der Ausgangswert von Herrn Dr. Niesslein beträgt 430.000,00 Euro, von Herrn Prof. Dr. Schäfers 350.000,00 Euro pro Jahr.

Insgesamt überwiegt bei der variablen Vergütung die langfristige Anreizwirkung, da neben dem Performance Cash Plan auch die variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung mit den beschränkten Aktienerwerbsrechten eine langfristige Anreizkomponente beinhaltet.

Für das im Laufe des Jahres 2010 ausgeschiedene Vorstandsmitglied Herrn Dr. Reul wurde der Dienstvertrag nicht mehr auf das neue Vergütungsmodell umgestellt. Er wurde daher unverändert auf der Basis des bis Ende 2009 geltenden und vertraglich mit ihm vereinbarten Modells vergütet.

Als fixe Vergütungskomponenten hatte Herr Dr. Reul für 2010 ein Grundgehalt sowie einen Dienstwagen.

Als variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung hatte Herr Dr. Reul einen Tantiemeanspruch in Höhe von 0,35 % des Konzernergebnisses vor Ertragsteuern zuzüglich der sonstigen Steuern, mindestens jedoch eine Mindesttantieme von 100.000,00 Euro brutto.

5.1.2 Vergütung des Vorstands für 2010

Für die einzelnen Mitglieder des Vorstands ergab sich für das Jahr 2010 (2009) folgende Vergütung:

in €		Dr. Niesslein	Dr. Reul bis 21.05.2010	Dr. Schäfers	Summe
Grundvergütung	2010 (2009)	430.000,00 (430.000,00)	116.935,48 (300.000,00)	350.000,00 (320.837,00)	896.935,48 (1.050.837,00)
Sonstige Bezüge	2010 (2009)	11.900,00 (11.469,00)	5.280,25 (13.546,56)	7.218,60 (30.128,62)	24.398,85 (55.144,18)
Summe Fixvergütung	**2010 (2009)**	**441.900,00 (441.469,00)**	**122.215,73 (313.546,56)**	**357.218,60 (350.965,62)**	**921.334,33 (1.105.981,18)**
Bartantieme (persönliche Ziele im Rahmen des STI)	2010 (2009)	180.000,00 (100.000,00)	52.973,83 (100.000,00)	180.000,00 (150.000,00)	412.973,83 (350.000,00)
Summe Barvergütung	**2010 (2009)**	**621.900,00 (541.469,00)**	**175.189,56 (413.546,56)**	**537.218,60 (500.965,62)**	**1.334.308,16 (1.455.981,18)**
Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme gewährten RSUs (STI)	2010 (2009)	209.991,04 (0,00)	(0,00) (0,00)	170.922,94 (0,00)	380.913,98 (0,00)
Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der Teilnahme am Performance Cash Plan (LTI)	2010 (2009)	356.255,00 (651.987,00)	0,00 (242.370,00)	289.975,00 (485.825,00)	646.230,00 (1.380.182,00)
Summe aktienbasierter Vergütung	**2010 (2009)**	**566.246,04 (651.987,00)**	**0,00 (242.370,00)**	**460.897,94 (485.825,00)**	**1.027.143,98 (1.380.182,00)**
Gesamtvergütung	**2010 (2009)**	**1.188.146,04 (1.193.456,00)**	**175.189,56 (655.916,56)**	**998.116,54 (986.790,62)**	**2.361.452,1 (2.836.163,18)**

Herr Dr. Reul legte am 21.05.2010 sein Amt nieder, das Dienstverhältnis lief vertragsgemäß mit Ablauf der Bestellperiode zum 31.07.2010 aus. Die Gesamtbezüge, die Herr Dr. Reul bis zu seiner Amtsniederlegung bezogen hat, sind der Tabelle zu entnehmen. Für die Zeit zwischen Amtsniederlegung und Ablauf des Dienstverhältnisses hat Herr Dr. Reul eine Grundvergütung von 58.064,52 Euro, sonstige Bezüge von 2.621,91 Euro und eine zeitanteilige Tantieme von 26.304,25 Euro bezogen. Zusagen oder Abfindungen wurden im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden nicht gewährt. Herrn Dr. Reuls Ansprüche aus in den Vorjahren zugesagten Teilnahmen an den Performance Share Plänen und am Performance Cash Plan 2009 sind mit seinem Ausscheiden ersatzlos verfallen.

Die aktienbasierte Vergütungskomponente aus dem **STI** betrifft die **Restricted Stock Units (RSU)**, die für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme für 2010 ausgegeben werden. Die endgültige Feststellung der Anzahl an RSUs erfolgt anhand des Durchschnittskurses zur Hauptversammlung 2011. Die Zuteilung der Aktien für die RSUs findet nach einer Wartezeit von drei Jahren statt. Zum Gewährungszeitpunkt belief sich die Anzahl an RSUs auf 38.530 für Herrn Dr. Niesslein und 31.362 für Herrn Prof. Dr. Schäfers. Zum 31.12.2010 sank die Anzahl der RSUs unter Berücksichtigung des Zielerreichungsgrads auf 6.107 für Herrn Dr. Niesslein und 6.107 für Herrn Prof. Dr. Schäfers.

Die langfristige aktienbasierte Vergütung aus dem **LTI** betrifft die Gewährung der Teilnahme am neuen **Performance Cash Plan 2010**. Diese Vergütungskomponente wird über einen Zeitraum von vier Jahren erdient.

Die in Vorjahren ausgegebenen **Performance Shares** waren am 01.01.2010 mit 32.000 Stück ausschließlich Herrn Dr. Reul zuzuordnen. Der Bestand baute sich im Laufe der Berichtsperiode vollständig ab. Die in 2007 gewährten Performance Shares sind in 2010 verfallen, da die vereinbarten Ziele nicht erreicht wurden. Die in 2008 gewährten Performance Shares sind aufgrund des Vertragsauslaufs ebenso verfallen.

Für 2010 (2009) ergab sich aus den bestehenden sowie aus den neu gewährten aktienbasierten Vergütungskomponenten (Performance Shares, Performance Cash Plan und Restricted Stock Units) folgender Aufwand (-) bzw. Ertrag (+): Herr Dr. Niesslein -252.696,09 Euro (-93.878,34 Euro), Herr Dr. Reul +36.343,38 Euro (-33.214,95 Euro) und Herr Prof. Dr. Schäfers -173.652,63 Euro (-69.924,02 Euro).

Zusagen bei vorzeitiger Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Mit den Herren Dr. Niesslein und Prof. Dr. Schäfers ist vereinbart, dass ihnen im Falle der Beendigung der Vorstandsbestellung vor Vertragsablauf, ohne dass ein wichtiger Grund oder ein Kontrollwechsel besteht, eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge bezogen auf die monatlich gezahlte Grundvergütung und die Tantieme sowie aus den etwa vertraglich vereinbarten Sonderzahlungen und dem Wert der Sachleistungen, vermindert um einen Abschlag von 25 % für Abzinsung und Anrechnung anderweitiger Bezüge, zu zahlen. Die Abfindung beträgt höchstens das Zweifache der Gesamtjahresvergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds (Abfindungs-Cap). Maßgeblich für die Berechnung der Abfindung und des Abfindungs-Caps ist die Gesamtvergütung des Vorstandsmitglieds für das letzte volle Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden aus dem Vorstand, wie sie im Vergütungsbericht ausgewiesen wird, unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr, wobei für die Berechnung der Tantieme eine 100%ige Zielerreichung, höchstens jedoch die Zielerreichung im letzten vollen Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden aus dem Vorstand angesetzt wird.

Wird der Vertrag im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel bei der Gesellschaft (Change of Control) vorzeitig beendet, erhält Herr Dr. Niesslein als Vertragsabgeltung eine Einmalzahlung in Höhe seiner für die Zeit vom Wirksamwerden der Beendigung des Dienstvertrags bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge, gekürzt um 25 %. Die Vertragsabgeltung beträgt – nach Kürzung um 25 % – mindestens das Zweifache und höchstens das Dreifache einer Jahresgesamtvergütung.

Die Vorstandsmitglieder haben folgende **Versorgungszusagen**:

Altersrente

Für die Herren Dr. Niesslein und Dr. Reul wurde eine beitragsbezogene, an die Höhe der fixen Bezüge gebundene Zusage vereinbart.

Die Versorgungszusagen werden grundsätzlich mit Vollendung des 65. Lebensjahres fällig.

Scheiden die Herren Dr. Niesslein und Dr. Reul vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, bleibt ihre bis zu diesem Zeitpunkt erworbene Anwartschaft erhalten, sofern diese unverfallbar ist. Im Falle der vorgezogenen Altersrente wird die bis dahin erworbene Rentenanwartschaft um 0,5 % für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme gekürzt.

Aufgrund der Sondersituation als beurlaubter Universitätsprofessor zahlt die IVG für Herrn Prof. Dr. Schäfers einen sogenannten Versorgungszuschlag an das Land Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg, und führt somit dessen dort bestehende Altersversorgung fort.

Die IVG passt jeweils zum 01.01. eines Jahres laufende Ruhegehaltszahlungen entsprechend der Inflationsrate (Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushaltes) an. Anwartschaften, die nach einem vorzeitigen Ausscheiden aus der IVG bestehen, werden nicht dynamisiert oder angepasst.

Die Pensionsaufwendungen (Service Cost) des Geschäftsjahres 2010 betragen für Herrn Dr. Niesslein 261.185,00 Euro (2009: 240.518,00 Euro), für Herrn Dr. Reul 45.249,00 Euro (2009: 58.557,00 Euro) und für Herrn Prof. Dr. Schäfers 33.880,48 Euro (2009: 30.128,62 Euro). Zum 31.12.2010 beträgt die Pensionsrückstellung für Herrn Dr. Niesslein 603.892,00 Euro (2009: 283.954,00).

Invalidenrente

Scheidet ein Vorstandsmitglied nach Ablauf der Wartezeit und vor Inanspruchnahme des Ruhegehaltes aus der IVG aus, weil es – wie von ihm durch ein amtsärztliches Gutachten nachgewiesen worden ist – berufsunfähig bzw. vermindert erwerbsfähig ist, so hat es für die Dauer der Berufsunfähigkeit bzw. verminderten Erwerbsfähigkeit Anspruch auf eine monatliche Rente.

Für die Herren Dr. Niesslein und Dr. Reul besteht der Anspruch in Höhe der bis zum Eintritt der Erwerbsminderung erworbenen Rentenbausteine.

Hinterbliebenenrente

Die Hinterbliebenenrente beträgt maximal 100 % des Ruhegehaltes des Vorstandsmitglieds. Bei Ausscheiden vor dem 65. Lebensjahr auf Wunsch des Vorstandsmitglieds beträgt die Hinterbliebenenrente maximal 100 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds erhält dessen Ehefrau eine lebenslange Witwenrente in Höhe von 60 % der Rente, die das Vorstandsmitglied bezog oder bezogen hätte, wenn es zum Zeitpunkt seines Todes berufsunfähig geworden wäre, bzw. 60 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds haben die hinterbliebenen Kinder Anspruch auf Waisenrente. Bei den Herren Dr. Niesslein und Dr. Reul beträgt die Waisenrente für jede Halbwaise 20 % und für jede Vollwaise 40 % der Witwen- bzw. Witwerrente. Waisenrentenberechtigt sind eigene Kinder, Stief- und Pflegekinder, die beim Tod des Vorstandsmitglieds weder in einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis stehen noch das 18. Lebensjahr vollendet haben. Für ein Kind, das sich nach Vollendung des 18. Lebensjahres noch in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet, den gesetzlichen Grundwehrdienst oder zivilen Ersatzdienst leistet, oder infolge körperlicher oder geistiger Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten, wird die Waisenrente bis zum Ende dieser Zeit, längstens jedoch bis zur Vollendung des 25. bzw. 27. Lebensjahres gewährt.

Etwaige Invaliden- und Hinterbliebenenansprüche ergeben sich im Falle von Herrn Prof. Dr. Schäfers aus seiner vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg.

Zum 31.12.2010 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Vorstands.

Gesamtbezüge für ehemalige Organmitglieder und deren Hinterbliebene

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 1.606.978,44 Euro (2009: 2.521.418,23 Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2010 16.309.519,00 Euro (2009: 14.504.600,00 Euro).

5.1.3 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in § 16 der Satzung der IVG Immobilien AG geregelt. Sie trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft Rechnung. Das Vergütungssystem wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung am 20.05.2010 modernisiert. Die feste jährliche Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wurde um ein Sitzungsgeld ergänzt. Die variable Vergütung, die sich bisher an dem Konzernergebnis je Aktie orientierte, wurde an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“ gekoppelt.

Die Mitglieder erhalten eine jährliche **feste Vergütung** von 20.000,00 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Audit Committee angehören, erhalten eine zusätzliche feste jährliche Vergütung von 4.000,00 Euro, Aufsichtsratsmitglieder, die einem anderen Ausschuss angehören (Nominierungsausschuss ausgenommen) erhalten eine zusätzliche feste jährliche Vergütung von 2.500,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte der zusätzlichen festen Vergütung.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ein **Sitzungsgeld** in Höhe von 1.000,00 Euro je Sitzung des Aufsichtsrats oder des Audit Committee.

Ferner erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine **variable Vergütung**, deren Höhe davon abhängt, wie sich der Aktienkurs der Gesellschaft im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index während einer zweijährigen Referenzperiode entwickelt hat. Die Referenzperiode umfasst immer zwei Jahre und endet zum 31.12. jedes Jahres. Entwickelt sich der Aktienkurs der IVG während der Referenzperiode schlechter als der EPRA Index, so erhalten die Aufsichtsratsmitglieder keine variable Vergütung. Entwickelt sich der Aktienkurs der IVG während der Referenzperiode besser als der EPRA Index, so erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine variable Vergütung, die sich aus der Multiplikation der Zielvergütung von 10.000,00 Euro mit einem festgelegten Multiplikator errechnet, der von der Höhe der durchschnittlichen jährlichen Abweichung zwischen der Entwicklung des IVG Kurses und des EPRA Index abhängt. Dieser Multiplikator variiert zwischen 1 und 2. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der variablen Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner für jede Aufsichtsratssitzung und Ausschusssitzung die durch die Ausübung ihres Amtes entstandenen Auslagen erstattet.

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug in 2010 insgesamt 387.887,32 Euro (2009: 230.000,00 Euro). Dabei wurde die variable Vergütung als aktienbasierte Vergütung mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung angesetzt. Für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergibt sich für das Jahr 2010 folgende Gesamtvergütung:

in €	Feste Vergütung *	Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der 2010 gewährten variablen Vergütung	Gesamtvergütung
Bierbaum (Vors.)	51.000,00	19.536,00	70.536,00
Beelitz (Stellv. Vors.)	43.693,15	14.652,00	58.345,15
Dr. Gaul	30.346,57	9.768,00	40.114,57
Günther	26.547,95	9.768,00	36.315,95
Herr	21.778,08	8.105,71	29.883,79
Dr. John von Freyend	5.698,63	1.243,73	6.942,36
Graf von Krockow	6.575,34	1.435,07	8.010,41
Lutz	30.346,57	9.768,00	40.114,57
Merz	8.630,13	1.674,25	10.304,38
Müller	18.931,51	8.105,71	27.037,22
Neusser-Eckhoff	17.383,56	8.105,71	25.489,27
Schäffauer	8.630,13	1.674,25	10.304,38
Dr. Thiemann	16.383,56	8.105,71	24.489,27
Summe	**285.945,18**	**101.942,14**	**387.887,32**

* einschl. Sitzungsgelder

Die variable, aktienbasierte Vergütung des Aufsichtsrats wird bei der Ermittlung der Gesamtvergütung mit dem Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt angesetzt. Aufgrund der in diesem Jahr erfolgten Umstellung des Vergütungssystems wurden dem Aufsichtsrat die variablen Vergütungen für Referenzperioden 2009/2010 (45 Tsd. Euro) und 2010/2011 (57 Tsd. Euro) gewährt.

Da die IVG Aktie sich in der Referenzperiode 2009/2010 gegenüber dem EPRA Index besser entwickelt hat als zum Gewährungszeitpunkt erwartet, wird die variable Vergütung für diese Referenzperiode voraussichtlich 107 Tsd. Euro betragen.

Zum 31.12.2010 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Aufsichtrats.

5.2 Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der IVG Immobilien AG betrug zum 31.12.2010 126.000.000 Euro und war eingeteilt in 126.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Nach fast vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II beträgt das Grundkapital seit dem 14.02.2011 138.599.999 Euro. Es ist eingeteilt in 138.599.999 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 Euro. Jede Aktie gewährt gleiche Rechte und in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Aktionäre nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, welche die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

10 % der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Folgende direkte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, sind dem Vorstand der IVG Immobilien AG mitgeteilt worden:

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG am 22.10.2009 die Schwelle von 15 % unterschritten hat und an diesem Tag 14,39 % der Stimmrechte (18.133.651 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG betragen hat.

Die MANN Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.03.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG am 30.03.2010 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,75 % der Stimmrechte (26.148.557 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG betragen hat.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der IVG Immobilien AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der IVG Immobilien AG bestimmen sich nach den §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung der IVG Immobilien AG. Der Vorstand besteht nach § 7 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Nach § 7 Abs. 2 der Satzung bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder und kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

Die Änderung der Satzung der IVG Immobilien AG bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung (§ 179 AktG). Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen der einfachen Stimmenmehrheit, soweit nicht das Gesetz zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt. Satzungsändernde Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen nach § 179 Abs. 2 AktG einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern die Satzung nicht eine andere Kapitalmehrheit – für eine Änderung des Unternehmensgegenstands jedoch nur eine größere Kapitalmehrheit – bestimmt. Nach § 21 Abs. 2 Satz 3 der Satzung der IVG Immobilien AG wird eine Satzungsänderung von der Hauptversammlung mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals beschlossen; für eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens ist jedoch eine Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Der Aufsichtsrat ist nach § 17 der Satzung der IVG Immobilien AG befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen

Die IVG Immobilien AG verfügte zum 31.12.2010 über genehmigte Kapitalien im Gesamtbetrag von bis zu 60,6 Mio. Euro.

Nach dem Bilanzstichtag hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Genehmigte Kapital II fast vollständig ausgenutzt. Die IVG Immobilien AG verfügt nunmehr über verbleibende genehmigte Kapitalien im Gesamtbetrag von bis zu 48 Mio. Euro.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13.05.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 24 Mio. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I).

Dabei ist den Aktionären ein Recht auf den Bezug der neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich der Dividendenberechtigung der neuen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Werden aufgrund dieser Ermächtigung mehrmalig Vorzugsaktien (z.B. in mehreren Tranchen) ausgegeben, so ist der Vorstand ermächtigt, weitere Vorzugsaktien (mit oder ohne Stimmrecht) auszugeben, die den früher ausgegebenen Vorzugsaktien bei der Verteilung des Gewinns oder des Gesellschaftsvermögens vorgehen oder gleichstehen.

Der Vorstand wurde ferner durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2010 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19.05.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1,00 Euro gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 12,6 Mio. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

Das Genehmigte Kapital II hat der Vorstand nach dem Bilanzstichtag mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Platzierung von 12.599.999 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) fast vollständig ausgenutzt. Für das Genehmigte Kapital II sah die Ermächtigung vom 20.05.2010 folgende Regelungen vor:

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen, um die neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall darf der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Ausgabe der neuen Aktien aufgrund einer Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, sowie Aktien, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, soweit die Schuldverschreibung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG auf Grundlage bestehender oder zukünftiger Ermächtigungen zur bezugsrechtsfreien Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen begeben wird. Sofern der Vorstand von der vorgenannten Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, kann das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats nur für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Der Vorstand wurde ferner durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2009 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13.05.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu 24 Mio. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III).

Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen ist den Aktionären ein Recht auf den Bezug der neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Darüber hinaus ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen auszuschließen, um neue Aktien im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung eines bestehenden Anteilsbesitzes, oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, auszugeben. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich der Dividendenberechtigung der neuen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Werden aufgrund dieser Ermächtigung mehrmalig Vorzugsaktien (z.B. in mehreren Tranchen) ausgegeben, so ist der Vorstand ermächtigt, weitere Vorzugsaktien (mit oder ohne Stimmrecht) auszugeben, die den früher ausgegebenen Vorzugsaktien bei der Verteilung des Gewinns oder des Gesellschaftsvermögens vorgehen oder gleichstehen.

Neben diesen genehmigten Kapitalien bestehen drei bedingte Kapitalien.

Das Grundkapital ist zum einen um 8.654.262 Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der am 29.03.2007 über eine niederländische Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von zehn Jahren; der Wandlungspreis beträgt aktuell 45,65 Euro. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu 22 Mio. Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007).

Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24.05.2007 („Ermächtigung I“) ausgegeben werden. Unter dieser Ermächtigung können Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 1.500 Mio. Euro bis zum 23.05.2012 begeben werden. Die Ermächtigung erlaubt auch Konzerngesellschaften der Gesellschaft Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen auszugeben und gibt der Gesellschaft insoweit die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats hierfür die Garantie zu übernehmen und den Inhabern von Wandlungs- bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte für auf den Inhaber lautende IVG Aktien zu gewähren.

Die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen – deren Laufzeit längstens 20 Jahre betragen sollen – sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht bei der Ausgabe der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszuschließen,

- sofern sie gegen eine Barzahlung ausgegeben werden und der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall dürfen sich die Wandel- bzw. Optionsrechte jedoch nur auf einen anteiligen Betrag von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung bestehenden oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals beziehen. Auf diese Grenze von 10 % sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit der Ermächtigung bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (i) als eigene Aktien der Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 i.V.m. mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden oder (ii) aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- um Spitzenbeträge auszunehmen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, oder

- insoweit wie es erforderlich ist, damit den Inhabern von im Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bereits ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang gewährt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung des Wandel- bzw. Optionsrechts als Aktionär zustehen würde.

Der Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine nennbetragslose Stückaktie der Gesellschaft mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1 Euro muss dabei

- entweder 130 % des Börsenkurses der IVG Aktie in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) am letzen Börsentag vor dem Tag der Beschlussfassung des Vorstands über die Begebung der Emission entsprechen

oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – 130 % des auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitts der Börsenkurse der IVG Aktien in der XETRA-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den Tagen, an denen die Bezugsrechte der Emission gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Handelstage entsprechen.

Unter gewissen Umständen ist den Inhabern der Wandlungs- bzw. Optionsrechte unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG ein Verwässerungsschutz zu gewähren.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu 30 Mio. Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20.05.2010 bis zum 19.05.2015 von der Gesellschaft ausgegeben werden oder von einem unter der Leitung der Gesellschaft stehenden Konzernunternehmen ausgegeben und von der Gesellschaft garantiert werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des gemäß vorstehender Ermächtigung festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder die Inhaber der Optionsscheine von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten erfüllen und das bedingte Kapital nach Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen benötigt wird. Die neuen Aktien sind für das gesamte Geschäftsjahr der Gesellschaft, in dem die Aktien ausgegeben werden, dividendenberechtigt. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19.05.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 2.000 Mio. Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 30 Mio. Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren („Ermächtigung II“). Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich.

Auf den vorgenannten Gesamtnennbetrag der Ermächtigung II von bis zu 2.000 Mio. Euro sind Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit Wandlungspflicht) anzurechnen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24.05.2007 („Ermächtigung I“) begeben wurden oder werden, sodass aufgrund der Ermächtigung I und der Ermächtigung II Schuldverschreibungen ausgegeben werden können, deren Nennbetrag zusammengerechnet nicht mehr als 2.000 Mio. Euro beträgt.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – unter Begrenzung auf den entsprechenden Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch unter der Leitung der Gesellschaft stehende Konzernunternehmen („Konzernunternehmen“) ausgegeben werden; in einem solchen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Anleiheemissionen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

§ 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungs- und Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung oder Optionsausübung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung entspricht.

Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten oder -verpflichteten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt. Der Gegenwert je Aktie entspricht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung.

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis muss mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwertes der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwertes der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG (einschließlich) betragen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Erhöht die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder garantiert Wandlungs- oder Optionsrechte und räumt den Inhabern schon bestehender Wandlungs- oder Optionsrechte hierfür kein Bezugsrecht ein, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungs- oder Optionspflichten als Aktionär zustehen würde, oder wird durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht, so wird über die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen sichergestellt, dass der wirtschaftliche Wert der bestehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte unberührt bleibt, indem die Wandlungs- oder Optionsrechte wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Kapitalmaßnahmen, von Umstrukturierungen, einer Kontrollerlangung durch Dritte, einer außerordentlichen Dividende oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Wertes der Aktien führen können. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungs- oder Optionspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die (i) während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Ausgabe der Schuldverschreibungen im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, die (ii) aufgrund einer Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Ausgabe der Schuldverschreibungen in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden oder die (iii) zur Bedienung

von Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder einer Options- oder Wandlungspflicht auszugeben sind, soweit die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Ausgabe der Schuldverschreibungen nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden;

für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben; und

soweit es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits zuvor ausgegebenen Wandlungs- oder Optionsrechten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz und Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungs- bzw. Optionszeitraum sowie den Wandlungs- und Optionspreis festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2010 wurde der Vorstand ferner ermächtigt, bis zum 19.05.2015 Aktien der Gesellschaft, gleich welcher Gattung, zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise, in letzterem Fall auch mehrmals, ausgeübt werden. Sie kann ausgeübt werden durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Soweit der Erwerb über die Börse erfolgt, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem Tag des Erwerbs um nicht mehr als 5 % über- oder um nicht mehr als 10 % unterschreiten.

Soweit der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft erfolgt, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über das formelle Angebot entscheidet. Im Falle einer Angebotsanpassung, die zulässig ist, wenn sich nach Veröffentlichung des Angebots erhebliche Abweichungen vom maßgeblichen Kurs ergeben, ist Stichtag der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über die formelle Anpassung entscheidet. Das Volumen des öffentlichen Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In den in diesem Unterabsatz genannten Fällen wird ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Soweit der Erwerb mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten erfolgt, legt der Vorstand der IVG Immobilien AG eine Kaufpreisspanne je Aktie fest, innerhalb derer Offerten gegeben werden können. Die Kaufpreisspanne kann angepasst werden, wenn sich während der Angebotsfrist erhebliche Abweichungen vom Kurs zur Zeit der Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten ergeben. Der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten), den die Gesellschaft aufgrund der eingegangenen Verkaufsofferten ermittelt, darf den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft endgültig formell über die Annahme der Verkaufsofferten entscheidet. Das Volumen

der Annahme kann begrenzt werden. Sofern von mehreren gleichartigen Verkaufsofferten wegen der Volumenbegrenzung nicht sämtliche angenommen werden können, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In den in diesem Unterabsatz genannten Fällen wird ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen Aktien der Gesellschaft – neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre – mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die für den Zeitraum zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen auch vorab als Höchstbetragsermächtigung erteilt werden kann, zu folgenden Zwecken zu verwenden:

1. Veräußerung von Aktien der Gesellschaft in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre, sofern die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenpreis von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung ist beschränkt auf die Veräußerung von Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die (i) während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Veräußerung eigener Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden oder die (ii) zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder einer Options- oder Wandlungspflicht auszugeben sind, soweit die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden;

2. Übertragung von Aktien der Gesellschaft an Dritte im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft;

3. Einziehung von Aktien der Gesellschaft, ohne dass die Einziehung und die Durchführung der Einziehung eines weiteren Beschlusses der Hauptversammlung bedürfen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung um den auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand wird ermächtigt, in diesem Fall die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Die Ermächtigungen zur Verwendung der erworbenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Sie erfassen auch die Verwendung von Aktien der Gesellschaft, die aufgrund von § 71d Satz 5 AktG oder (i) durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder (ii) durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens erworben werden.

Bei Verwendung eigener Aktien gemäß den vorab in Ziffern 1 und 2 genannten Ermächtigungen wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung der eigenen Aktien durch Angebot an alle Aktionäre das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels der Unternehmenskontrolle

Wesentliche Finanzierungsverträge der IVG Immobilien AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere sind die Darlehensgeber berechtigt, die Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fällig zu stellen. Ein Kontrollwechsel wird in diesen Vereinbarungen definiert als eine Übernahme von mehr als 50 % der Stimmrechte an der IVG Immobilien AG. Sollte ein Gläubiger aufgrund eines Kontrollwechsels eines der Darlehen fällig stellen, wäre die IVG Immobilien AG zur unmittelbaren Rückzahlung der Darlehen verpflichtet.

Entschädigungsvereinbarungen der IVG Immobilien AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Mit dem Vorstandsmitglied Dr. Gerhard Niesslein wurde eine sogenannte „Change-of-Control"-Regelung vereinbart. Danach hat er das Recht, sein Amt als Mitglied und Sprecher des Vorstands innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten niederzulegen sowie die Beendigung seines Dienstvertrags unter Gewährung einer Einmalzahlung zu verlangen, sofern die Unabhängigkeit des Unternehmens durch den Erwerb der Kontrolle durch einen Aktionär oder Dritten gefährdet ist und die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens durch den Vorstand daher wesentlich beeinträchtigt ist.

Solange das Wohl der Gesellschaft den Verbleib von Herrn Dr. Niesslein im Vorstand erfordert, kann der Aufsichtsrat jedoch die Fortführung seines Amtes bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Bekanntwerden des Kontrollerwerbs verlangen.

Ein Kontrollerwerb im Sinne dieser Regelung liegt vor, wenn nach seiner Bestellung zum Sprecher des Vorstands der IVG ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre oder Dritte mindestens 30 % der vorhandenen Stimmrechte (§ 29 WpÜG) oder sonst einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft erwerben. Beherrschender Einfluss besteht auch, wenn der oder die gemeinsam handelnden Aktionäre oder Dritten in drei aufeinanderfolgenden Hauptversammlungen einen Stimmrechtsanteil von mehr als der Hälfte des präsenten stimmberechtigten Kapitals halten; das gilt nicht, wenn der Stimmrechtsanteil dieser Aktionäre im Wesentlichen schon im Zeitpunkt der Bestellung zum Sprecher des Vorstands der IVG bestand.

Bei der Beendigung erhält Herr Dr. Niesslein als Vertragsabgeltung eine Einmalzahlung in Höhe seiner für die Zeit vom Wirksamwerden der Beendigung des Dienstvertrags bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge, gekürzt um 25 %. Die Vertragsabgeltung beträgt – nach der Kürzung um 25 % – höchstens das Dreifache und mindestens das Zweifache einer Jahresgesamtvergütung.

Im Übrigen gibt es derzeit im IVG Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.

5.3 Mitarbeiter

Qualifikation und Entwicklung sichert den Erfolg

Der Erfolg unseres Unternehmens hängt maßgeblich von den fachlichen und persönlichen Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab. Von ihnen werden die wesentlichen und wertschöpfenden Leistungen erbracht. Wir verfolgen daher eine Personalpolitik, die darauf ausgerichtet ist, Potenziale zu erkennen sowie Leistung und Entwicklung zu fördern. Wir setzen auf eine moderne und offene Unternehmenskultur, eigenverantwortliche Mitarbeiter und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Zahl der Mitarbeiter sank leicht im Vergleich zum Vorjahresstichtag

Zum 31.12.2010 beschäftigte der IVG Konzern 616 Mitarbeiter (Vorjahr 654). Darunter fallen auch Teilzeitkräfte. Ausgenommen hiervon sind Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, zum Beispiel aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Mitarbeiter insgesamt um 38 Personen oder rd. 5,81 %. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte betrug die Zahl der Mitarbeiter 589,8 (Vorjahr: 621,6). Die Zahl der Auszubildenden und Trainees betrug 18 (Vorjahr: 27).

Bezogen auf die Bereiche ergaben sich unterschiedliche Veränderungen:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränd.
Gesamt	**616**	**654**	**-38**
Investment	12	8	4
Funds	150	158	-8
Development	10	57	-47
Caverns	78	74	4
Asset Management	233	217	16
Zentralbereiche	133	140	-7

Auf Basis von „full-time equivalent employees“ (FTE) ergaben sich folgende Veränderungen:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränd.
Gesamt	**589,8**	**621,8**	**-31,8**
Investment	12,0	8,0	4,0
Funds	144,4	152,5	-8,1
Development	9,5	54,7	-45,2
Caverns	75,0	70,5	4,5
Asset Management	225,7	204,6	21,1
Zentralbereiche	123,2	131,3	-8,1

Im Geschäftsbereich Development sank die Zahl der Mitarbeiter insbesondere aufgrund der bereits im Vorjahr beschlossenen Neustrukturierung der Niederlassungen und der damit verbundenen Übergänge der Arbeitsverhältnisse in die IVG Asset Management GmbH, die teilweise erst in 2010 erfolgte. Die daraus resultierende Zunahme der Anzahl der Mitarbeiter im Bereich Asset Management wurde durch die Übergänge der Mitarbeiter aus dem Bereich Property und Facility Management an einen externen Dienstleister kompensiert.

Anreizsystem: Angebot zur Mitarbeiterbeteiligung

IVG hat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in 2010 das Beteiligungsmodell IVG Arbeitnehmerdarlehen angeboten, mit dem wir die partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken und fördern.

Das IVG Arbeitnehmerdarlehen ist eine Möglichkeit der kursrisikofreien Vermögensbildung. Die Mitarbeiter stellen der IVG Kapital zur Verfügung, das durch einen steuerfreien Zuschuss und Zinsen bei einer jeweiligen Laufzeit von sechs Jahren eine Rendite von rd. 9,8 % erbringt.

Maßnahmen zur Personalentwicklung

Im vergangenen Jahr haben wir den bereits in 2009 begonnenen Weg einer strukturierten und strategischen Personalentwicklung fortgesetzt. Grundpfeiler ist das jährliche entwicklungs- und potenzialorientierte Gespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft. Bereichsübergreifend werden die Potenziale unserer Mitarbeiter in jährlichen Personalentwicklungsrunden mit den aktuellen und zukünftigen Anforderungen abgeglichen und konkrete Fördermaßnahmen geplant.

Als weiteren Baustein zur Sicherstellung einer nachhaltigen Personal- und Nachfolgeplanung haben wir nun in 2010 mit einer Pilotgruppe unser neues Führungskräfte-Nachwuchsprogramm (IVG Talent Management Program) gestartet. Über die in den Mitarbeitergesprächen besprochenen individuellen Trainings- und Entwicklungsmaßnahmen hinaus fördern wir in diesem Programm gezielt Leistungsträger und Potenzialkandidaten. Das Programm ist darauf ausgerichtet, praxisnah und in hoher Selbstverantwortung die eigenen Managementkompetenzen weiterzuentwickeln. Die miteinander verzahnten Maßnahmen beinhalten in einem Zeitraum von 18 Monaten insbesondere on-the-job Aktivitäten in Projekten, Initiativen zum Erfahrungsaustausch und zur Netzwerkbildung (Mentoring, Impulsgespräche mit der Unternehmensleitung) und themenbezogene Trainings.

Eingebunden in die systematische Personalentwicklung der IVG hat die einzelfallbezogene Förderung berufsbegleitender Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere fachbezogener Aufbaustudiengänge, weiterhin einen hohen Stellenwert. Hierfür haben wir in 2010 einen neuen unternehmenseinheitlichen Förderrahmen implementiert.

6 Risikomanagement

6.1 Einleitung

Die Marktbearbeitung erfolgt in den beiden Geschäftsbereichen IVG Investment mit den Segmenten IVG Real Estate, IVG Development und IVG Caverns sowie IVG Funds mit den Segmenten IVG Institutional Funds und IVG Private Funds und dem Asset Management als zentraler operativer Serviceeinheit. Das stark risikobehaftete und auslaufende Geschäftsfeld Development wurde in das Geschäftsfeld Investment bzw. das Asset Management integriert. Projektentwicklungen sollen künftig nicht mehr als Trader-Development erfolgen, sondern ausschließlich für den eigenen Bestand (Investor-Development).

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG sowie insbesondere die Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe 2011 sind stark von den realisierbaren Miet- und Verkaufsrenditen ("Exit Yields") abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Die Signale der Entspannung sowohl auf den Finanz- und Kapitalmärkten als auch bei den volkswirtschaftlichen Frühindikatoren haben sich deutlich verstärkt. Die Erwartungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Europa werden allerdings noch von der Diskussion um die künftige Entwicklung der europäischen Gemeinschaftswährung und den daraus entstehenden Notwendigkeiten einer Konsolidierung der öffentlichen Haushalte getrübt.

Da weitere Verwerfungen auf den Finanzierungsmärkten nicht ausgeschlossen werden können, haben frühzeitige Risikoerkennung und aktive Gegensteuerung bei der IVG Immobilien AG einen hohen Stellenwert. Um der gewachsenen Bedeutung des Risikomanagements Rechnung zu tragen, hat die IVG im Juni 2009 den Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement eingerichtet. Zusätzlich hat der neu geschaffene Bereich ab Anfang 2010 die Aufgabe der Koordination der an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG ausgelagerten Internen Revision übernommen.

6.2 Struktur des Risiko- und Chancenmanagements

Die Risikoberichterstattung erfolgt seit 2009 quartalsweise. Die Geschäftsbereiche berichten ihre Chancen und Risiken über den Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement an den Vorstand. Die quartalsweise Berichterstattung an das Risiko- und Prozessmanagement beinhaltet Chancen und Risiken, die einen möglichen Vermögens- oder Liquiditätsvor- bzw. -nachteil von über 1,0 Mio. Euro ausmachen. Die Chancen und Risiken werden hierbei möglichst auf Basis des einzelnen Projekts/Objekts oder der einzelnen Kaverne als kleinster ökonomischer Einheit (KöE) bottom-up erfasst. Ergänzende Bestandteile der Chancen- und Risikoberichterstattung sind Simulationen und Szenarioanalysen für die Wertentwicklung der Immobilien, die Exits bei Projektentwicklungen sowie die Finanzplanung.

Zusätzlich zur quartalsweisen Risikoberichterstattung führt die IVG Immobilien AG seit 2009 jährlich eine Risikoinventur auf Basis von Einzelrisiken durch. Der Schwellenwert liegt hier bei möglichen Vermögens- oder Liquiditätsnachteilen von über 0,5 Mio. Euro.

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren in der Regel wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken und Chancen. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil über 5 Mio. Euro ausmachen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht an den Vorstand.

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

Die Interne Revision ist integraler Bestandteil des prozessunabhängigen Überwachungssystems. Die Prüfungsplanung 2010 umfasste insgesamt 13 Prüfungen. 2010 wurden neun Prüfungen abgeschlossen. Eine noch laufende Prüfung steht kurz vor Abschluss. Drei Prüfungen wurden aufgrund laufender Prozessumstellungen und Anpassungen vorerst zurückgestellt. Die Prüfung des Projekt- und Qualitätsmanagements in den Zentralbereichen erfolgt laufend.

Zudem wurde aus Risikogründen eine Sonderprüfung beauftragt, die aber noch nicht abgeschlossen wurde.

Risiken in den definierten Risikoklassen mit einem Vermögensnachteil über 2,5 Mio. Euro wurden im Rahmen der abgeschlossenen Revisionsprüfungen nicht festgestellt.

Sämtliche Prüfungsfeststellungen bzw. die daraus resultierenden Empfehlungen werden durch die IVG Immobilien AG einer systematischen Nachbetrachtung unterzogen. Die Nachverfolgung der Revisionsfeststellungen unterliegt seit Sommer 2009 dem Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement. Dieser übernimmt hierbei die Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Bereichen zur Konkretisierung des Handlungsbedarfs, zur Abstimmung der Verantwortlichkeiten und Vereinbarung von Umsetzungsterminen zu den Revisionsempfehlungen sowie das Controlling der erfolgten Umsetzung.

Darüber hinaus berichten die betroffenen Bereiche quartalsweise zum Abarbeitungsstand der im Rahmen der Revisionsprüfung festgestellten Defizite an den Vorstand.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) hat das Risikofrüherkennungssystem der IVG Immobilien AG im Rahmen der Konzernabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems in geeigneter Form getroffen hat und dass das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

6.3. Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems

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

Die Buchführung der Tochtergesellschaften der IVG erfolgt entweder in der Konzernzentrale, im Rechnungswesen der Tochtergesellschaft IVG Institutional Funds GmbH oder dezentral in den ausländischen IVG Niederlassungen bzw. durch externe Dienstleister. Die Konsolidierung der Einzelabschlüsse zum Konzernabschluss der IVG erfolgt gebündelt in der Konzernzentrale. Grundlage der anzuliefernden Abschlüsse ist in allen Fällen die Bilanzierungsrichtlinie der IVG zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards für die Bilanzierung und Bewertung. Die Konzernberichterstattung erfolgt auf einem einheitlichen Berichterstattungssystem. Die Finanzbuchhaltungssysteme werden im Wesentlichen von der T-Systems International GmbH unterhalten. Der Dienstleister wird vom IT Management der IVG Immobilien AG zentral gesteuert.

In den Erstellungsprozess des Jahres- und Konzernabschlusses sind die Geschäftsbereichscontroller im Rahmen der Qualitätssicherung eingebunden. Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung. Die rechnungslegungsbezogenen Prozesse und Arbeitsanweisungen sind für alle Mitarbeiter transparent und in das Organisationshandbuch der IVG eingebettet. Das Kontrollumfeld ist durch die allgemein verbindlichen Richtlinien sowie Ethik- und Compliance-Grundsätze der IVG geprägt. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien. Die Erörterung bilanzieller Risiken und Folgen ist bereits in der Vorbereitung von Transaktionen integraler Bestandteil von Entscheidungsvorlagen für den Vorstand der IVG.

Der Prüfungsauschuss des Aufsichtsrats ist in das Kontrollsystem eingebunden. Er überwacht den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des Kontrollsystems sowie die Abschlussprüfung. Ihm obliegt die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Dazu erörtert er diese Abschlüsse und Lageberichte mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer.

Das Management der IVG stellt die Funktionsfähigkeit der eingeführten Kontrollmaßnahmen im Rahmen des rechnungslegungsbezogenen IKS durch die laufende Weiterentwicklung des Kontrollrahmenwerks sicher. Die Interne Revision der IVG fungiert daneben als prozessunabhängige Überwachungsinstanz. Darüber hinaus wird die Effektivität von internen Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung mindestens einmal jährlich vorwiegend im Rahmen des Abschlusserstellungsprozesses zusätzlich durch den Abschlussprüfer beurteilt. Der Abschlussprüfer ist im Rahmen seiner Abschlussprüfung zudem verpflichtet, dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats über rechnungslegungsrelevante Risiken oder Kontrollschwächen sowie sonstige im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit erkannte wesentliche Schwächen des Risikomanagementsystems und Internen Kontrollsystems zu berichten.

6.4 Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Mit einer Tilgung über rd. 120 Mio. Euro beim sogenannten SynLoan II-Kredit aus dem Jahr 2009 hat die IVG zum Jahresende 2010 die Umsetzung des beschlossenen Entschuldungsprogramms planmäßig fortgesetzt. Des Weiteren konnte die im 4. Quartal 2010 ausgelaufene Projektfinanzierung in Höhe von 500 Mio. Euro für THE SQUAIRE bis zum 30.09.2011 prolongiert werden. Durch das nach wie vor risiko-averse Finanzierungsverhalten der Banken im Immobilienbereich sind die für das Geschäftsmodell notwendigen Refinanzierungen gleichwohl weiterhin erschwert.

Die Finanzplanung für die folgenden Jahre wurde entsprechend sensitiv entwickelt. Der planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde genauso in der Finanzplanung berücksichtigt wie die Übertragung von bereits vollständig vermieteten und vorverkauften Kavernen an einen von der IVG aufgelegten Immobilienspezialfonds und der Verkauf von einigen ausgewählten Immobilien. Dies alles ist für die Finanzlage der IVG von grundsätzlicher Bedeutung.

In der Diskussion der Einzelrisiken werden insbesondere das Risiko der Prolongation von bestehenden Objekt-, Portfolio- und Projektfinanzierungen sowie das Liquiditätsrisiko aus dem Wiederaufleben der Covenant-Bedingung einer Objektfinanzierung adressiert. Hinzu kommen mögliche Kostensteigerungen im Development. Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend ausgesteuert werden. Den darüber hinaus identifizierten Risiken wurde mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen begegnet.

Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn gleichzeitig der vorgesehene Verkauf von Kavernen, Objekten und Projekten nicht wie geplant realisiert, die erneute Prolongation der oben genannten Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen vereinbart, die Covenant-Bedingung in der aufgeführten Objektfinanzierung wieder auflebt und durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten nicht kompensiert werden könnte.

Neben diesen Liquiditätsrisiken bestehen für die IVG Risiken für das Konzernergebnis, insbesondere im Zusammenhang mit der termin-, anforderungs- und kostengerechten Fertigstellung von Kavernen und Immobilienprojekten sowie aufgrund von möglichen Wertänderungen bei den Bestandsimmobilien im Anlagevermögen.

6.5 Diskussion der Einzelchancen und -risiken

6.5.1 Markt- und Umfeldentwicklung

Mietmärkte

Das Risiko für die Vermietungsmärkte geht nach wie vor von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aus: Die hohe Verschuldung der öffentlichen Haushalte nicht nur in den sog. PIIGS-Ländern, sondern auch in wirtschaftlichen Schwergewichten wie den USA, Japan und Großbritannien, die Diskussion um ein Auseinanderfallen der Europäischen Währungsunion, die Überhitzung der chinesischen Wirtschaft sowie die politischen Umwälzungen in den arabischen Ländern deuten an, dass sich die globale Wirtschaft trotz konjunktureller Erholung noch nicht auf einem stabilen Wachstumspfad bewegt.

Die Flächennachfrage ist daher nach wie vor Abwärtsrisiken ausgesetzt, während sich die Fertigstellung neuer Flächen in diesem und im nächsten Jahr in fast allen Investitionsstandorten der IVG auf sehr geringem Niveau bewegen wird. Schwach aufgestellt sind im Wettbewerb vor allem ältere Bestandsflächen, die hinsichtlich Flächeneffizienz, Ausstattung und Lage nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Flächennutzer entsprechen und nur auf Kosten umfangreicher Sanierungsmaßnahmen und Preisnachlässe im Markt gehalten werden können.

Chancen können sich daraus ergeben, dass sich die globale oder lokale Konjunktur besser als erwartet entwickelt und dass sich hochwertige, moderne Flächen aufgrund der geringen Neubautätigkeit bald verknappen. Refurbishments in Form von Modernisierungen/Sanierungen können daher eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellen.

Investmentmärkte

Die europäischen Anlagemärkte von Gewerbeimmobilien sind von der Finanzierungsseite aus nach wie vor nennenswerten Risiken ausgesetzt. Während der Boomjahre 2006/2007 wurde der Immobilienerwerb in erheblichem Maße über Kredite finanziert, nicht zuletzt in Form von Commercial Mortgage Backed Securities. Viele dieser Kredite laufen 2011 und in den Folgejahren aus bzw. stehen zur Prolongierung an. Während vollvermietete Spitzenobjekte derzeit relativ problemlos eine Refinanzierung oder einen Kaufinteressenten finden, ist dies bei Objekten mit Vermietungsproblemen nicht der Fall. Es kann nach wie vor nicht ausgeschlossen werden, dass die Banken größere Volumina an Immobilien mit Finanzierungsproblemen am Markt anbieten und dadurch die Preisentwicklung negativ beeinflussen.

Das Risiko, dass von der Abwicklung der derzeit eingefrorenen deutschen Offenen Immobilienfonds signifikante negative Effekte auf die Immobilienpreise ausgehen, wird als moderat eingeschätzt, da keine gefährliche Konzentration der Immobilienbestände der Offenen Fonds in einzelnen Standorten besteht.

Da bislang kaum Kredite für risikofreudige, opportunistische Investments vergeben werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Erholungsprozess auf den europäischen Anlagemärkten auf das Core-Segment beschränkt. Die Trendwende an den Mietmärkten lässt allerdings erwarten, dass der Aufschwung an den Immobilieninvestmentmärkten an Breite gewinnt. Ältere Bestandsobjekte werden davon jedoch weniger profitieren.

Das Geschehen an den Investmentmärkten für Immobilien wird auch durch die Märkte für andere Vermögensanlagen, etwa Aktien und Anleihen, maßgeblich beeinflusst. Daraus resultieren Chancen und Risiken: Die stark gestiegenen Aktienkurse, die geringen Zinsen sowie die hohe Volatilität der Wertpapiermärkte lassen Immobilien in einem attraktiven Licht erscheinen. Eine scharfe Korrektur auf den Aktienmärkten (negativer Vermögenseffekt) sowie ein steiler, anhaltender Anstieg der Realzinsen

(höhere Opportunitätskosten von Immobilieninvestitionen) hätten jedoch einen negativen Effekt auf die Immobilienanlagemärkte. Während ein erneuter wirtschaftlicher Einbruch nicht ausgeschlossen werden kann, erscheint eine deutliche Steigerung der Realzinsen derzeit angesichts des jüngsten Preisauftriebs, des wackeligen Konjunkturaufschwungs sowie der enormen Verschuldungsprobleme vieler europäischer Staaten wenig wahrscheinlich.

6.5.2 Leistungswirtschaftliche Chancen und Risiken

GESCHÄFTSBEREICH IVG INVESTMENT

Segment IVG Real Estate

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise haben – trotz erster Erholungseffekte - nach wie vor ihre Spuren hinterlassen. Diese sind u.a. an den immer noch hohen Renditen für Büroimmobilien erkennbar.

Der Anstieg der Renditen der vergangenen Zeit schlägt sich nach wie vor in den Bewertungsgutachten bei den angesetzten Diskontierungsraten und Kapitalisierungsraten nieder und beeinflusst über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Wertänderungen direkt das Konzernergebnis. 2010 beliefen sich die nicht liquiditätswirksamen, unrealisierten Marktwertänderungen für das Investmentportfolio der IVG auf minus 87,8 Mio. Euro.

Angesichts der prognostizierten Marktentwicklungen und der Abhängigkeit der Immobilienmärkte von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, stellen die Wertänderungen der Immobilien auch in 2011 das wesentliche Risiko für das Segment IVG Real Estate dar.

Zur Risikoquantifizierung wurden per 31.12.2010 durch einen externen Bewerter Sensitivitätsrechnungen vorgenommen, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte zeigen.

Szenarien Verkehrswertentwicklung

in Mio. €		Nur Diskontierungsrate		Nur Kapitalisierungsrate		Diskont.- und Kapitalis.-Rate	
Region	**Volumen**	**-0,25 %**	**0,25 %**	**-0,25 %**	**0,25 %**	**-0,25 %**	**0,25 %**
Deutschland	3.354	62	-61	85	-79	149	-138
Paris	374	7	-7	9	-8	17	-15
Brüssel	70	1	-1	1	-1	3	-2
Helsinki	210	4	-3	4	-3	7	-7
Mailand	9	0	0	0	0	0	0
Summe	**4.016**	**74**	**-72**	**100**	**-92**	**176**	**-162**

Die Berechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der Diskontierungsraten um weitere 25 Basispunkte ceteris paribus zu einer weiteren Reduktion der Verkehrswerte um 72,0 Mio. Euro gegenüber den Werten zum 31.12.2010 führt. Steigen zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte, wird der Wert des IVG Portfolios um -162,0 Mio. Euro sinken. Bei einer entsprechenden Verminderung der Diskontierungsraten würde sich der Wert des Portfolios um 74,0 Mio. Euro erhöhen. Reduzieren sich zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte würden die Verkehrswerte auf 176,0 Mio. Euro ansteigen.

Per Ende 2010 entfallen 40,2 % der gesamten Vertragsmieten auf die zehn Mieter. Allianz, Siemens, Thales, SCI Malesherbes, Verlagsgruppe Milchstraße, Daimler AG, Spiegel Verlag, EPCOS, Bosch und MEDA Pharma. Dies entspricht einer leichten Abnahme von 0,8 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr, die vor allem aus den Verkauf der Objekte TheNorthGate und Aldgate zurückgeführt werden kann. Bei den Top 10 Mietern handelt es sich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Adressen primär aus der Dienstleistungs- und Beratungsbranche. Mit Ausnahme des Mieters Allianz hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 3 % am Gesamtmietvolumen.

Vom aktuellen Gesamtvolumen der Vertragsmieten in Höhe von rd. 257 Mio. Euro p.a. laufen in 2011/2012 Mietverträge in Höhe von 74 Mio. Euro aus oder können gekündigt werden. Von diesen 74 Mio. Euro betreffen 55 Mio. Euro Mietverträge > 50 Tsd. Euro, von denen per 31.12.2010 bereits 17,5 Mio. Euro gekündigt sind.

Darüber hinaus verfügt einer der Großmieter über ein Sonderkündigungsrecht, das eine Beendigung des Mietvertragsverhältnisses binnen 18 Monaten in 2011 oder in 2012 ermöglicht.

Der aktuelle wirtschaftliche Leerstand der IVG Immobilien AG liegt bei 10 %.

Den Mietvertragsausläufen, drohenden Mietvertragskündigungen und Leerständen begegnet die IVG mit einer fortgesetzten aktiven Vermietungsoffensive mit dem Ziel einer frühzeitigen Anschluss- bzw. Neuvermietung. Zu dieser Strategie zählen ebenso frühzeitige Vertragsverlängerungen, zum Teil unter Anpassung der Miete an die aktuelle Marktmiete bei Bestandsmietern. Entsprechende marktübliche Incentives und sonstige Marketingkosten sind im Rahmen der Geschäftsbereichsplanung berücksichtigt.

Zusätzliche Einzelobjektrisiken bestehen primär hinsichtlich Wertänderungsrisiken bei drei Objekten in Hamburg sowie einem Objekt in München und einem Objekt in Düsseldorf für den Fall, dass drohende Leerstände nicht abgebaut werden können.

Darüber hinaus besteht ein Risiko aus einem derzeit laufenden Schiedsverfahren, zu einer käuferseitig angestrebten Kaufvertragsrückabwicklung für ein Objekt in Finnland. In Abhängigkeit des Ausgangs des Schiedsverfahrens besteht das Risiko einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung zu Lasten der IVG in noch unbekannter Höhe oder im Worst-Case die Rücknahme des Objektes durch die IVG.

Für die im Bestand der IVG gehaltenen Beteiligungen an Immobilienfonds im In- und Ausland liegen die Risiken insbesondere in der Wertentwicklung der Anteile und der schwierigen Veräußerbarkeit auf dem Zweitmarkt.

Segment IVG Development

Projektspezifische Risiken

Das auslaufende Segment IVG Development wird bei der IVG nicht weiter als eigenständiger Geschäftsbereich geführt, sondern ist mit Schwerpunkt auf unternehmenseigene Entwicklungen in den Geschäftsbereich IVG Investment integriert.

In der Konsequenz hat die IVG beschlossen, Projekte, bei denen die Grundstücke noch nicht endgültig angekauft sind oder die noch ganz am Anfang ihrer Realisierung stehen und für die keine vertragliche Realisierungsverpflichtung besteht, soweit möglich wieder abzuwickeln bzw. zu stoppen.

Für die geplante Verkaufspipeline 2011 und 2012 sind derzeit keine Verkaufsrisiken abzusehen.

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

Risiken der Projektfinanzierung

Finanzierungsrisiken könnten sich bei zwei Entwicklungsmaßnahmen ergeben. Bei dem Projekt THE SQUAIRE ist beabsichtigt, nach Fertigstellung des Projekts die zum 30.09.2011 auslaufende Projektfinanzierung in Höhe von 500 Mio. Euro in eine Bestandsfinanzierung mit mittelfristiger Laufzeit umzuwandeln. Bei der anderen Entwicklungsmaßnahme im Joint-Venture steht die Prolongation im Dezember 2011 an (IVG Anteil rd. 9,0 Mio. Euro).

Risiken der Kostenentwicklung

Wesentliche Kostensteigerungen in 2010 waren in Berlin und Frankfurt zu verzeichnen. Da es sich in beiden Fällen um Großprojekte handelt, können weitere Kostensteigerungen nicht ausgeschlossen werden.

Den Risiken stehen Chancen aus möglichen staatlichen Investitionskostenzuschüssen in Berlin sowie aus einem möglichen Preisnachlass für das Grundstück einer Projektentwicklung in Frankfurt gegenüber.

Weitere projektspezifische Einzelrisiken sind per 31.12.2010 nicht bekannt. Aus der Abhängigkeit von der Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte werden 2011 Chancen und Risiken resultieren, denen die IVG Immobilien AG durch ein zeitnahes und aktives Chancen- und Risikomanagement begegnet.

Segment IVG Caverns

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

Der Fokus des Jahres 2010 und der nächsten Jahre liegt auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen. Die vertragsmäßig gegenüber den Mietern und den Fonds geschuldete termin- und volumengerechte Fertigstellung birgt das wirtschaftliche Hauptrisiko. Dieses begründet sich im Wesentlichen auf zeitliche, geologische und technische Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses mit wirtschaftlichen Folgen für das Segment IVG Caverns. Deshalb überprüft die Interne Revision regelmäßig – zuletzt im September 2010 – die Fertigstellungsplanung der Fonds-Neubaukavernen auf ihre Terminsicherheit. Es wurden keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen festgestellt.

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

Die geologische Inhomogenität eines Salzstocks birgt das Risiko einer eingeschränkten bis hin zu Totalausfällen von Kavernenstandorten. Durch jede weitere Bohrung werden neue Erkenntnisse über den Aufbau des Salzstocks gewonnen, die in ein Simulationsmodell einfließen und bei der Kavernenfeldentwicklung berücksichtigt werden. Dem Risiko eines Totalausfalls einer Kaverne, welcher i.d.R. in einem recht frühen Entwicklungsprozess identifiziert werden kann, wird im Rahmen der Fondskavernenentwicklung durch die Vorhaltung von „Ersatzkavernen“ Rechnung getragen. Das implementierte Risikoberichtswesen des Bereichs lässt frühzeitig Volumen- und Terminabweichungen erkennen, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können.

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

Ein weiteres technisches Risiko besteht in dem mehr als zwei Jahre dauernden Solprozess einer Kaverne sowie dem Alter der hierzu benötigten Betriebsanlage. Zur Vermeidung von Schäden und ungeplanten Stillständen wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen und Instandsetzungen an der technischen Infrastruktur vorgenommen. Für Instandsetzungsinvestitionen sind 9,7 Mio. Euro sowie weitere 6,8 Mio. Euro pro Jahr für aus unvorhergesehenen Instandsetzungsmaßnahmen resultierende Kostenerhöhungen in der Planung berücksichtigt.

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

Parallel zum Erweiterungsprogramm zur Errichtung von Neubaukavernen am Standort Etzel sind kritische Stimmen aus der unmittelbaren Bevölkerung und interessierten Öffentlichkeit gegenüber dem Kavernenstandort Etzel laut geworden. Eine entsprechende Bürgerinitiative gegen die Erweiterung des Standortes Etzel hat sich gebildet. Neben den generellen Bedenken gegen die Erweiterung des Kavernenstandortes Etzel steht insbesondere das Risiko der Bodensenkung aufgrund der Kavernen am Standort Etzel im Fokus der Bürgerinitiative.

Im Auftrag der IVG Caverns GmbH wurden in jüngster Vergangenheit zwei Untersuchungen angestellt, die die Senkungen am Standort der Kavernenanlage Etzel eingehend betrachten und die Entwicklungen vor Ort bis zum Jahr 2044 zu prognostizieren versuchen.

Der Senkungsbereich beschränkt sich gemäß dieser Gutachten auf das nahe Umfeld des Kavernenfeldes. Laut Prognose wird sich bis 2044 der Senkungsbereich nicht wesentlich weiter ausbreiten. Die Mulde wird sich an ihrem tiefsten Punkt – der sich auf dem IVG Gelände befindet – bis zum Jahr 2044 voraussichtlich auf 1,01 m bis 1,47 m weiter absenken. An den Ausläufern der Mulde weist die Senkung in der Nähe der nächsten Ortschaften nach den wissenschaftlichen Berechnungen nur noch marginale Größen im unteren Millimeterbereich aus.

Die Auswirkungen der prognostizierten Senkungen sind generell nur oberflächennah zu erwarten und technisch beherrschbar. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht.

Im Rahmen der Risikofrüherkennung ist eine regelmäßige Aktualisierung der Gutachten vorgesehen. Darüber hinaus sollen mit ergänzenden Gutachten die von den Senkungen maßgeblich betroffenen Gebäudebestände und baulichen Anlagen erfasst sowie eine Beurteilung der Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche angestellt werden.

Eine endgültige Bewertung der Auswirkungen und Risiken aus der Bodensenkung ist derzeit nicht möglich. Jedoch ist sich die IVG ihrer Verantwortung und des bestehenden Risikos der etwaigen Haftungen aus dem Bau der Kavernen bewusst. Art und Umfang sind im Einzelfall zu prüfen. Aus diesem Grund legt die IVG ein besonderes Augenmerk auf die Beweissicherung.

Im Sinne von mehr Transparenz und Aufklärung hat die IVG bereits Mitte 2010 ein umfassendes Informationssystem etabliert und ein Kavernen-Informationszentrum im Internet, eine Infobox vor Ort sowie zusätzlich ein Bürgertelefon eingerichtet. Der offene Dialog, die hohe Transparenz, sowohl im Umgang mit dem Risikothema Bodenabsenkung als auch über die sonstigen Aktivitäten am Standort Etzel sind wesentliche Maßnahmen zur Aufklärung und Gegensteuerung eines möglichen Reputationsrisikos.

GESCHÄFTSBEREICH IVG FUNDS

Segment IVG Institutional Funds

Risiken im Bereich IVG Institutional Funds bestehen hinsichtlich der erwarteten Gebühreneinnahmen, die hauptsächlich von dem Volumen der verwalteten Fonds abhängig sind. Dieses Volumen (Assets under Management) kann sowohl durch negative Verkehrswertentwicklungen in den Fonds als auch durch eine verringerte Investitionstätigkeit oder die Liquidation von Fonds negativ beeinflusst werden. Ein daraus resultierendes Risiko einer Wertberichtigung des diesem Segment zugeordneten Goodwills besteht allerdings nicht mehr.

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

Zur Stärkung des Kundenvertrauens wurde in 2009 mit dem IVG Protect Fund ein Immobilienspezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt, an dem sich die IVG mit 20 % selbst beteiligt und somit ein „alignment of interests“ mit den Investoren dokumentiert hat. In 2010 wurde zusätzlich der IVG Premium Green Fund mit 4 LEED-zertifizierten Objekten initiiert, an dem sich die IVG ebenfalls mit rd. 20 % beteiligt hat. Weitere innovative Fondsprodukte mit IVG Eigenbeteiligung sind geplant.

Zudem werden auch in 2011 die Wege zur Steigerung der Kundenzufriedenheit beschritten, die als Ergebnis einer in 2009 durchgeführten Kundenbefragung und Kundenzufriedenheitsanalyse aufgezeigt wurden. Es ist zudem vorgesehen, die eigene Kundenbefragung in einem absehbaren Zeitraum zu wiederholen, um weitere Aufschlüsse zur strategischen Weiterentwicklung dieses Bereichs zu gewinnen.

Segment IVG Private Funds

Risiken im Bereich IVG Private Funds resultieren aus der Unsicherheit der erwarteten Erträge im Zuge der geplanten Platzierung neuer Fondsprodukte, möglicher Rücknahmeverpflichtungen von in der Vergangenheit platzierten Fondsanteilen, der möglichen negativen Wertentwicklung von Fondsanteilen im Eigenbestand sowie der Veränderung von Provisionsvorstellungen von Vertriebspartnern.

Darüber hinaus kann eine negative Fonds-Performance und die Abwertung von Immobilien in den verwalteten Fonds dazu führen, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert oder ausgesetzt werden müssen, was deren Zufriedenheit und die Reputation der IVG als Anbieter von Fonds in der Neuplatzierung belasten kann.

Das Platzierungsrisiko ist ein entscheidendes Risiko im Bereich IVG Private Funds. Falls das Eigenkapital nicht vollständig platziert werden kann, muss die IVG Private Funds die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen (Platzierungsgarantie) und übernimmt damit das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung. Bei sogenannten „Forward Deals“ und in der Konzeptionsphase kann die Attraktivität der Fonds durch Veränderungen auf dem Immobilienmarkt, Zinsentwicklung und Währungsschwankungen negativ beeinflusst werden. Durch die langfristige Eindeckung von Zinskonditionen, frühzeitige Währungssicherungen und Anpassungen der Fonds-Struktur wird die Kalkulationssicherheit erhöht. Seitens des Fondsinitiators werden im Vorfeld steuerliche Gutachten sowie andere rechtliche und immobilienwirtschaftliche Analysen in Auftrag gegeben, um konzeptionelle Risiken zu verringern.

Für das Geschäftsjahr 2011 wurden Risiken in den geplanten neuen EuroSelect-Fondsprodukten und Private Placements identifiziert. Für diese Produkte besteht das generelle Risiko, dass sie nicht oder nur verspätet realisiert werden können und das platzierte Volumen kleiner ausfällt als geplant. In Folge würden sich die Erlöse aus Gebühreneinnahmen entsprechend verschieben oder vermindern.

Neben den benannten quantifizierbaren Risiken besteht aufgrund der geplanten räumlichen Integration des Geschäftsbereichs Funds an einem neuen Standort das Risiko von Personalveränderungen, deren Auswirkungen auf den operativen Geschäftsprozess derzeit noch nicht abschießend zu bewerten sind. Dem Risiko eines möglichen Know-how-Verlustes tritt die IVG durch eine frühzeitige, bedarfsorientierte und strukturierte Personalplanung entgegen.

6.5.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Währungsrisiken

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

Die größten Währungspositionen bestehen im Britischen Pfund (GBP), im US-Dollar (USD) und in osteuropäischen Währungen.

Investitionen im GBP-Währungsraum sind durch Kredite in GBP abgesichert. Ein verbleibender Ergebniseffekt kann als Spitzenposition aus der Stichtagskursbewertung von konzerninternen Darlehen resultieren. Investitionen in asiatische Immobilienfonds auf USD-Basis sind durch Kredite in USD kursgesichert. Projektentwicklungen in Polen und Ungarn werden teils durch externe Bankdarlehen oder durch den IVG Konzern in Euro finanziert. Durch die Umrechnung der Darlehen in Landeswährung entsteht ein Ergebniseffekt. Dieser betrug 2010 +5,5 Mio. Euro (2009: +3,0 Mio. Euro). Bis zum Verkauf der entwickelten Projekte unterliegen die Darlehen dem Kursrisiko. Da jedoch die meisten Investoren in diesen Ländern in Euro finanzieren, ist das Kursrisiko begrenzt.

Angaben zu Krediten in Fremdwährung und Währungsderivaten finden sich im Anhang in den Abschnitten 9.2 und 9.3.

Liquiditätsrisiken

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

Die Liquiditätsplanung hat sicherzustellen, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf (Investitionen der Segmente IVG Development und IVG Caverns, selektiv geplante Käufe im Segment IVG Real Estate) auch unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dazu sind ausreichend freie Banklinien und liquide Mittel vorzuhalten bzw. mit langem zeitlichem Vorlauf die üblichen Buy-and-Sell-Planungen dem möglichen Liquiditätsbedarf anzupassen. Eine Übersicht der per Ende 2010 vorhandenen liquiden Mittel findet sich im Abschnitt „Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen“ (4.2).

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

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan to Value (LTV), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums (zum Beispiel 20 Tage) IVG durch Nachschusspflichten (Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung) den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung des vereinbarten LTV kann es grundsätzlich in Folge signifikanter Änderungen der Verkehrswerte der finanzierten Objekte kommen. Bei einer Objektfinanzierung über 950 Mio. Euro wird aufgrund des im Bankgutachten ermittelten Wertes ein Covenant (LTV) nicht eingehalten. Durch einen Nachtrag wurde der LTV bis 31.03.2011 außer Kraft gesetzt. Derzeit laufen Verhandlungen mit der Bank mit dem Ziel, die Covenant-Bedingung dauerhaft zu regeln, das Engagement deutlich zu reduzieren und die verbleibende Finanzierung bis 2015 zu verlängern. Falls diese Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können und der Nachtrag nicht verlängert wird, wird die LTV-Bedingung zum 01.04.2011 wieder wirksam werden. Die IVG hätte unter diesen Umständen 100 Mio. Euro des Darlehens vorzeitig zu tilgen oder in bar als Sicherheit zu hinterlegen.

Für die bestehenden Konzernfinanzierungsfazilitäten (syndizierte Kredite und bilaterale Linien) erwartet IVG aufgrund maßgeschneiderter detaillierter Covenant-Regelungen keine Regelverletzungen für das Jahr 2011. Für den bei beiden syndizierten Krediten und zwei bilateralen Linien gleich definierten LTV wären beispielsweise weitere negative Marktwertänderungen bei den eigenen Immobilen in Höhe von 0,3 Mrd. Euro verkraftbar.

IVG erwartet für 2011 die Liquiditätssicherstellung unter den oben beschriebenen Prämissen und wird bei Erkenntnis des Eintretens unvorhergesehener Risiken gegensteuern können, zum Beispiel durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten.

Hinsichtlich der Liquiditätsrisiken aus Projektfinanzierungen verweisen wir auf den Abschnitt 6.5.2, Segment IVG Development.

Zinsrisiken

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate aus. Neben der Entwicklung der Zinseinstände (Geldmarkt und Swap-Sätze) ist die Höhe der von IVG zu leistenden Kreditmargen relevant. Die Kreditmargen sind abhängig von den Marktverhältnissen und der Bonität der IVG. Änderungen der Margen können auftreten bei Kreditneugeschäft, bei Prolongationen von bestehenden Darlehen oder bei Covenant-Verstößen.

Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten von IVG ist direkt oder mittels Zinsderivate festverzinslich und damit kongruent zu den festen Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Die variable Verzinsung von Finanzverbindlichkeiten sichert IVG teilweise durch die Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten überwiegend in Form von „Payer Swaps“ sowie weiterhin in Form von Swaptions, Caps und Collars ab. Zur Optimierung des Zinsergebnisses - unter Beachtung der Umsetzung der aktiven Buy-and-Sell-Strategie - werden ca. 30 % der aufgenommenen Verbindlichkeiten variabel verzinslich gehalten. Per Jahresende sind dies, unter Berücksichtigung der Sicherungsinstrumente, 39 % der Finanzverbindlichkeiten (2009: 31 %). Der Anstieg der variablen Zinsposition ist begründet durch die Nichtprolongation der Zinssicherung bei der Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE.

Der Durchschnittszinssatz im IVG Konzern, bestehend aus Zinseinstand und Kreditmargen, schwankte 2010 zwischen 4,04 % und 3,97 %. Dabei standen Zinseinsparungen beim Zinseinstand z.B. bei auslaufenden Swaps, welche günstiger prolongiert werden konnten, Zinserhöhungen durch höhere Kreditmargen gegenüber. Für 2011 rechnet IVG mit einem ungefähr gleichbleibenden Durchschnittszins.

Der Zinsaufwand des IVG Konzerns würde für das Folgejahr bei einer Erhöhung des durchschnittlichen Refinanzierungszinses um einen Prozentpunkt unter Berücksichtigung der Fristigkeiten der Festzinseindeckungen um 19 Mio. Euro p.a. steigen. Das dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzte Nominal kann den Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten (Kreditmargenerhöhungsrisiko), den Fälligkeiten der Festzinspositionen (Zinsänderungsrisiko aus Swapmarkt) sowie der Höhe der nach Festzinssicherung verbleibenden variablen Position (Zinsänderungsrisiko Geldmarkt) entnommen werden (vgl. Konzernanhang, Kapitel 9.2).

6.5.4 Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Im Konzern der IVG Immobilien AG sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallgestaltungen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich, werden für die Kosten und die Hauptsacheforderung in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet.

Die Überwachung und Steuerung größerer Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert über 40.000 Euro obliegt dem Zentralbereich Legal & Compliance. Für diese Rechtsstreitigkeiten wurden per 31.12.2010 Rückstellungen von insgesamt 8,3 Mio. Euro gebildet. Die Rückstellungen verteilen sich auf insgesamt sieben Verfahren. Für weitere zwölf Verfahren sind keine Rückstellungen gebildet worden, da es sich entweder um Aktivprozesse handelt, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist, oder um Passivprozesse, bei denen die Wahrscheinlichkeit für das Risiko eines Unterliegens bei weniger als 50 % liegt.

Gegen mehrere Beschlüsse der Hauptversammlung 2010 ist eine Anfechtungsklage beim Landgericht Köln eingereicht worden. Diese Klage hat das Landgericht Köln am 26.11.2010 abgewiesen. Die Klägerin hat gegen das klageabweisende Urteil Berufung eingelegt.

In Zusammenhang mit dem Squeeze out bei der IVG Deutschland Immobilien AG haben zahlreiche Aktionäre ein Spruchverfahren eingeleitet, um den angebotenen Kaufpreis gerichtlich auf seine Angemessenheit überprüfen zu lassen. Sollte die IVG Immobilien AG hierbei unterliegen, müsste eine verzinsliche Zuzahlung an alle im Rahmen des Squeeze out ausgeschiedenen Aktionäre gezahlt werden. Diese Erhöhung der Abfindungszahlung könnte sich auf einen mittleren sechsstelligen Betrag belaufen. IVG ist davon überzeugt, dass das Spruchverfahren nicht zu einer Zuzahlung führen wird, da die gezahlte Abfindung auf einem sorgfältig erstellten Gutachten beruht, dessen Ergebnisse von einem gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt worden sind.

Umweltrisiken

Im Eigentum der IVG befanden und befinden sich Grundstücke, die Rückstände aus industrieller Nutzung, insbesondere Sprengstoffherstellung, aufweisen. Bislang ist es der IVG gelungen, im Einvernehmen mit den Behörden und durch Einsatz eigener Ressourcen die Sicherung und – wo erforderlich – Sanierung der Grundstücke zu betreiben und Verfügungen zu vermeiden.

Die Risikovorsorge für Altlasten beträgt unverändert 7,0 Mio. Euro. Die vor längerem begonnen Gespräche mit dem Umweltministerium des Landes Niedersachsen mit dem Ziel einer einvernehmlichen längerfristigen Verfahrensweise für die im wesentlichen in diesem Bundesland liegenden Altlastenflächen der IVG werden in 2011 fortgeführt.

Schadensrisiken

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

Steuerliche Risiken

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

7 Auftakt 2011 und Ausblick

7.1 Nachtragsbericht

Erfolgreiche Kapitalerhöhung von rund 87 Mio. Euro

Die IVG hat am 11.02.2011 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) erfolgreich rd. 12,6 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Aktien bei institutionellen Anlegern platziert. Das Grundkapital wurde somit unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugrechts der Aktionäre von 126,0 Mio. Euro auf rd. 138,6 Mio. Euro erhöht. Der Platzierungspreis betrug 6,90 Euro je Aktie. Insgesamt floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rd. 87 Mio. Euro zu.

Die Emissionserlöse dienen mehrheitlich der Einleitung der Restrukturierung und der damit verbundenen Prolongation des Laufzeitenprofils der Bankverbindlichkeiten. Der verbleibende Emissionserlös dient der Eigenkapitalfinanzierung des attraktiven Projekts SQUAIRE Parking. Das Großprojekt am Frankfurter Flughafen erhöht die Attraktivität des Standorts und soll den Vermietungserfolg des Projekts THE SQUAIRE weiter beschleunigen.

Auflage eines IVG Paris-Fonds

IVG Institutional Funds hat einen Paris-Fonds mit einem Investitionsvolumen von 250 Mio. Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgelegt. Anfang Februar hat das erste Closing mit vier institutionellen Anlegern stattgefunden. Gleichzeitig konnte ein erstes Objekt für den Fonds gesichert werden.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen Immobilienspezialfonds nach deutschem Investmentgesetz. An dem in einer Club-Deal-Struktur aufgelegten Fonds können sich maximal sechs Investoren mit einer Mindestsumme von jeweils 15 Mio. Euro beteiligen. Der Fonds investiert ausschließlich in Büro- und Einzelhandelsobjekte im Zentrum von Paris.

7.2 Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Nachdem bereits im letzen Quartal 2010 wieder größere Immobilientransaktionen erfolgten, werden für die nächsten zwei Jahre Chancen für eine weitere Erholung der Investmentmärkte gesehen. Die Investoren dürften sich zunächst auf die Märkte Großbritannien, Deutschland sowie Frankreich und dort auf vollvermietete Immobilien fokussieren. Bei einigen Investoren ist bereits eine höhere Risikobereitschaft feststellbar, sodass mit einer selektiven „yield compression“ insbesondere in Märkten wie Deutschland, den Niederlanden, Italien, Schweden und Finnland zu rechnen ist.

Immobilienmärkte

Nach einem Anstieg der Flächenabsorption in 2010 erwartet die IVG die weitere Erholung des Mietmarkts für erstklassige Immobilien. Eine breitere Erholung benötigt ein stärkeres ökonomisches Wachstum. Zunächst dürfte sich die Nachfrage weiterhin auf den Austausch von Flächen konzentrieren. Die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen bleibt stark abhängig von den weiteren volkswirtschaftlichen Entwicklungen, die alle Experten für die einzelnen Länder sehr heterogen einschätzen.

Voraussichtliche Konzernentwicklung

Für das Segment IVG Real Estate plant die IVG in den nächsten zwei Jahren die Weiterführung des Verkaufsprogramms mit einem Gesamtvolumen von ca. 600 Mio. Euro, das sowohl der Liquiditätssicherung als auch der Portfoliobereinigung dient. Die erwartete Erholung des Investmentmarkts und die damit einhergehende Erhöhung der Fair Values ist aus Vorsichtsgründen nicht in die Ergebnisplanung eingeflossen.

Dem Abbau der Projektpipeline folgend wird für das Segment IVG Development in den nächsten zwei Jahren ein Verkaufsvolumen von ca. 1 Mrd. Euro angestrebt. Darin enthalten ist in 2011 die Übertragung des Projekts Hackesches Quartier in Berlin an den von der IVG aufgelegten Premium Green Fund und in 2012 der Verkauf des Projekts THE SQUAIRE in Frankfurt.

Im Segment IVG Caverns wird für 2011 und 2012 die planmäßige Fertigstellung und Veräußerung von sechs bzw. sieben Kavernen an den von der IVG gemanagten Kavernenfonds erwartet. Des Weiteren sollten im selben Zeitraum insgesamt zwölf Kavernen die für die nach IFRS-Bilanzierung Fair Value-relevante Aufgriffsgrenze von 300 Tm³ erreichen.

Der Fokus im Segment IVG Institutional Funds liegt in den nächsten zwei Jahren auf der Stabilisierung der Assets under Management und der Auflage von neuen innovativen Produkten für institutionelle Investoren. Anfang 2011 hat für das in einer Club-Deal-Struktur konzipierte Produkt Paris-Fonds mit einem Investitionsvolumen von rd. 250 Millionen Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren das erste Closing mit vier institutionellen Anlegern stattgefunden.

Die Planung des Segments IVG Private Funds geht für die Jahre 2011 und 2012 von einem Vertriebsvolumen von insgesamt 500 Mio. Euro Eigenkapital aus. Ein Teil der geplanten Fonds soll mit Objekten aus dem Bestand der IVG ausgestattet werden.

Durch die geplanten Verkäufe in den Segmenten IVG Real Estate und IVG Development wird eine Reduktion der Finanzschulden und ein abnehmender Einfluss des Finanzergebnisses auf das Konzernergebnis erwartet. Dem Abbau der Projektpipeline folgend sinken die für 2011 erwarteten Umsätze aus dem Segment IVG Development deutlich unter das Niveau von 2010, die für die IVG relevanteren Umsätze aus den anderen Segmenten sollten sich dagegen für 2011 in Summe eher stabil verhalten. Mit fortschreitenden Verkäufen wird für das Segment IVG Real Estate 2012 ein leichter Rückgang erwartet. In der Annahme keiner größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen sollte das Konzernergebnis in den beiden Folgejahren jeweils leicht positiv unterhalb des Ergebnisses von 2010 abschließen.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von IVG liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von IVG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der IVG wesentlich von diesen Aussagen abweichen. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. IVG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Bonn, den 28.02.2011

Dr. Gerhard Niesslein

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 91

Konzernbilanz 92

Konzerngesamtergebnisrechnung 94

Konzernkapitalflussrechnung 95

Entwicklung des Konzerneigenkapitals 96

Konzernanhang 98

1 Allgemeine Angaben 98
2 Grundlagen der Abschlusserstellung 98
3 Konsolidierungsgrundsätze 101
4 Konsolidierungskreis 102
5 Währungsumrechnung 103
6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 104
7 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 110
8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva 115
9 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva 126
10 Leasing 135
11 Sonstige Erläuterungen 136
12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG 155

Bestätigungsvermerk 156

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

in Mio. €		2010			2009		
	Anhang	Vor Wert-änderungen	Unreali-sierte Wert-änderungen *	Summe	Vor Wert-änderungen	Unreali-sierte Wert-änderungen *	Summe
Umsatzerlöse	7.1	821,8		821,8	838,8		838,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	7.2	170,3	0,0	170,3	97,9		97,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.3	0,0	53,0	53,0	0,0	2,8	2,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.4	-0,1	0,0	-0,1	-64,1		-64,1
Sonstige betriebliche Erträge	7.5	24,0	1,2	25,2	63,6	16,9	80,5
Materialaufwand	7.6	-524,7	-45,4	-570,1	-421,5	-166,9	-588,4
Personalaufwand	7.7	-71,0	0,0	-71,0	-73,7		-73,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.8	-6,6	-3,5	-10,1	-6,2	-5,6	-11,8
Aufwendungen aus Investment Property	7.9	-68,2	0,0	-68,2	-69,7		-69,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.10	-112,5	0,0	-112,5	-137,4		-137,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	7.11	15,8	0,0	15,8	-12,2		-12,2
Beteiligungsergebnis	7.12	1,9	0,0	1,9	1,3		1,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		**250,9**	**5,3**	**256,2**	**216,9**	**-152,8**	**64,1**
Finanzerträge	7.13	18,9	62,7	81,6	25,2	95,9	121,1
Finanzaufwendungen	7.13	-234,1	-82,6	-316,7	-255,9	-118,6	-374,5
Finanzergebnis		**-215,2**	**-19,9**	**-235,1**	**-230,7**	**-22,7**	**-253,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**35,7**	**-14,6**	**21,1**	**-13,8**	**-175,4**	**-189,3**
Ertragsteuern	7.14			2,1			31,3
Konzernergebnis				**23,2**			**-158,0**
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis				-8,8			-190,1
Anteil Hybridkapitalgeber am Ergebnis				32,0			32,0
Anteil Konzernfremder am Ergebnis				0,0			0,1
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			-0,07			-1,61
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			0,02			-1,41

* Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte.

Konzernbilanz

zum 31.12.2010

Aktiva in Mio. €	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	8.1	250,0	250,1
Investment Property	8.2	4.760,7	4.767,7
Sachanlagen	8.3	128,9	119,2
Finanzanlagen	8.4	153,9	171,4
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	8.4	81,9	76,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	3,5	0,0
Latente Steueransprüche	9.4	271,0	281,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	47,6	39,1
Summe langfristiges Vermögen		**5.697,5**	**5.705,1**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	8.6	1.065,0	939,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	177,0	178,4
Forderungen aus Ertragsteuern	9.4	45,2	49,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	1,4
Wertpapiere	8.7	2,0	6,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.8	274,9	266,9
		1.564,2	**1.441,6**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.9	30,7	246,8
Summe kurzfristiges Vermögen		**1.594,9**	**1.688,3**
Bilanzsumme		**7.292,4**	**7.393,4**

Passiva in Mio. €	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	9.1	126,0	126,0
Kapitalrücklage	9.1	622,1	621,6
Eigene Anteile	9.1	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	9.1	-101,3	-133,4
Gewinnrücklagen	9.1	238,5	250,1
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	9.1	**884,8**	**863,8**
Hybridkapital	9.1	400,9	400,9
Minderheitenanteile	9.1	0,3	0,4
Summe Eigenkapital		**1.286,1**	**1.265,1**
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	4.143,1	4.452,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	46,0	101,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.4	71,5	99,6
Pensionsrückstellungen	9.5	16,3	12,6
Sonstige Rückstellungen	9.6	27,4	24,6
Verbindlichkeiten	9.7	3,2	4,0
Summe langfristiges Fremdkapital		**4.307,4**	**4.694,3**
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	1.145,4	802,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	66,5	24,6
Sonstige Rückstellungen	9.6	54,4	71,9
Verbindlichkeiten	9.7	354,8	370,1
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	9.4	77,8	80,5
		1.698,9	**1.349,1**
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	8.9	0,0	84,9
Summe kurzfristiges Fremdkapital		**1.698,9**	**1.434,0**
Bilanzsumme		**7.292,4**	**7.393,4**

Konzerngesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

in Mio. €	2010	2009
Konzernergebnis	**23,2**	**-158,0**
Marktbewertung für die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	4,3	7,7
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	0,0	-1,3
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	8,8	-22,2
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	23,0	4,3
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,5	6,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-2,7	-2,5
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-3,7	5,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**30,2**	**-2,1**
Gesamtergebnis	**53,4**	**-160,1**
Anteil Konzernaktionäre	21,4	-192,2
Anteil Hybridkapitalgeber	32,0	32,0
Anteil Konzernfremder	0,0	0,1

Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**256,2**	**64,1**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-53,0	-2,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,1	64,1
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	8,9	11,8
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	-1,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-46,5	20,1
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	41,3	-40,9
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-41,3	46,6
Erhaltene Dividenden	9,3	2,3
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-16,2	4,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**158,8**	**168,2**
Veränderungen der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschl. der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften *	-182,3	-31,2
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-182,3**	**-31,2**
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-23,5**	**137,0**
Zinsausgaben	-205,4	-189,9
Zinseinnahmen	13,2	24,1
Nettosteuerzahlungen	-17,6	-21,7
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-233,3**	**-50,5**
Investitionen in Investment Property	-59,7	-38,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Property	267,9	636,0
Investitionen in Investment Property/Anlagen im Bau	-122,6	-98,7
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-10,9	-21,9
Investitionen in konsolidierte Unternehmen (abzgl. erworbener Zahlungsmittel)	0,0	-10,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen (abzgl. abgegebener Zahlungsmittel)	105,4	0,0
Investitionen in Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	-31,4	-73,7
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	60,1	93,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**208,8**	**485,8**
Dividenden an Hybridkapitalgeber	-32,0	-32,0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	70,6
Aufnahme von Bankdarlehen	488,2	385,2
Tilgung von Bankdarlehen	-367,2	-628,2
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-64,4	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**24,6**	**-204,4**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	0,1	230,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**44,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	-0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	**274,9**	**274,9**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*8,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	274,9	266,9

Die Kapitalflussrechnung wird im Abschnitt 11.6 erläutert.

* Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	eigene Anteile	Sonstige Rücklagen		
				Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Markt-bewertung von Cashflow Hedges	Hedge of Net Investment
Stand zum 01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-0,5**	**-103,7**	**12,9**
Konzernergebnis						
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				5,3	-12,1	0,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,3**	**-12,1**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Kapitalerhöhung	10,0	60,6				
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung						
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige						
Stand zum 31.12.2009/01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**
Konzernergebnis						
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				3,5	28,1	0,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**3,5**	**28,1**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Kapitalerhöhung						
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,5				
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige						
Stand zum 31.12.2010	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**

* Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden seit dem 4. Quartal 2009 in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Vers.-mathem. Gewinne und Verluste	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minder-heitenanteile	Eigenkapital
-42,0	**0,3**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
		-190,1	-190,1	32,0	0,1	-158,0
6,7	-0,3	-1,7	-2,1			-2,1
6,7	**-0,3**	**-191,8**	**-192,2**	**32,0**	**0,1**	**-160,1**
			0,0	-32,0		-32,0
			70,6			70,6
			0,0			0,0
		-1,6	-1,6		-2,7	-4,3
-35,3	**0,0 ***	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
		-8,8	-8,8	32,0	0,0	23,2
0,5	0,0	-1,9	30,2			30,2
0,5	**0,0**	**-10,7**	**21,4**	**32,0**	**0,0**	**53,4**
			0,0	-32,0		-32,0
			0,0			0,0
			0,5			0,5
		-0,9	-0,9		-0,1	-1,0
-34,7	**0,0**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**

Konzernanhang

1 Allgemeine Angaben

Die IVG Immobilien AG (IVG) gehört mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas. Der Konzern ist in den Geschäftsbereichen IVG Investment mit den Segmenten IVG Real Estate, IVG Development und IVG Caverns sowie IVG Funds mit den Segmenten IVG Institutional Funds und IVG Private Funds tätig.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Bonn (HRB 4148) eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Bonn, Deutschland. Die Anschrift lautet: IVG Immobilien AG, Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn.

Der von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der IVG Immobilien AG und der Konzernabschluss der IVG Immobilien AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der IVG für das Geschäftsjahr 2010 wurde mit Unterzeichnung durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die IVG hat ihren Konzernabschluss nach allen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der in- und ausländischen Unternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der IVG (31.12.2010) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert. Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig aufgegliedert. Pensionsrückstellungen und latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Im Segment IVG Development geht der übliche Geschäftszyklus beim Vorratsvermögen oftmals über den Einjahreszeitraum hinaus, sodass hier auch Vorräte als kurzfristig ausgewiesen werden, die voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen werden in Millionen Euro (Mio. Euro) ausgewiesen, wenn nicht anders angegeben.

In den Tabellen dieses Konzernabschlusses können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt.

Die durch die Finanz- und Bankenkrise in 2008 ausgelöste Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich im Berichtsjahr leicht entschärft, wodurch die für das Geschäftsmodell notwendigen Refinanzierungen weiterhin erschwert sind. In 2010 ist es der IVG wieder gelungen, neue Kreditzusagen auszuhandeln. Zudem wurde nach der Kapitalerhöhung im Herbst 2009 erneut eine Kapitalerhöhung im Februar 2011 erfolgreich durchgeführt. Als verbleibende wesentliche potenzielle Risiken wurde das Risiko der Prolongation von bestehenden Objekt-, Portfolio- und Projektfinanzierungen sowie das Liquiditätsrisiko aus dem Wiederaufleben der Covenant-Bedingungen einer Objektfinanzierung adressiert. Hinzu kommen mögliche Kostensteigerungen im Development. Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend ausgesteuert werden. Den darüber hinaus identifizierten Risiken wurde mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen begegnet.

Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn gleichzeitig der vorgesehene Verkauf von Kavernen, Objekten und Projekten nicht wie geplant realisiert, die erneute Prolongation der oben genannten Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen vereinbart, die Covenant-Bedingungen in der aufgeführten Objektfinanzierung wieder auflebt und durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten nicht kompensiert werden könnte.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen wurde die Unternehmensfortführung als gegeben gesehen und der Abschluss auf Basis der „going concern"-Annahme aufgestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat verschiedene Änderungen bei bestehenden International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie neue IFRS verabschiedet, die seit dem 01.01.2010 verpflichtend anzuwenden sind.

Analog hat das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die - sofern nicht anders angegeben - seit dem 01.01.2010 verpflichtend anzuwenden sind. Die jeweiligen Übergangsvorschriften sind beachtet worden.

Der überarbeitete IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ umfasst geänderte Vorschriften zur Bilanzierung von Unternehmenserwerben. Insbesondere werden der Anwendungsbereich und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilserwerben geändert sowie ein Wahlrecht eingeführt, nach dem die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter transaktionsindividuell mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden können. Danach wird im Rahmen des Unternehmenserwerbs entschieden, ob ein Geschäfts- oder Firmenwert vollständig oder nur mit dem Anteil der IVG ausgewiesen wird. Die Änderungen werden sich auf zukünftige Unternehmenserwerbe auswirken.

Mit der überarbeiten Fassung des IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ ändert sich insbesondere die Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns. Transaktionen, durch die ein Mutterunternehmen seine Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind künftig als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung im Falle des Verlusts einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen. Der Standard legt fest, wie ein Entkonsolidierungserfolg berechnet und eine nach Teilveräußerung verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss. Die Änderungen werden künftig Auswirkungen auf die Bilanzierung von entsprechenden Unternehmenstransaktionen haben.

Nachfolgend sind die erstmals in 2010 verpflichtend anzuwendenden und überarbeiteten Standards und Interpretationen aufgeführt, die keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben:

Änderungen IFRS 1
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Neufassung und zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender

Änderung IFRS 2
„Anteilsbasierte Vergütungen“ – Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe

Improvements to IFRSs 2009
„Verbesserung der International Financial Reporting Standards“ bezüglich einzelner Änderungen an IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9 und IFRIC 16

Änderung IAS 39
„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Geeignete Grundgeschäfte

IFRIC 12
„Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“ – Verpflichtungen und Rechte privater Konzessionsnehmer von staatlichen Infrastrukturleistungen

IFRIC 15
„Verträge über die Errichtung von Immobilien“ – Abgrenzung zwischen IAS 11 „Fertigungsaufträge“ und IAS 18 „Umsatzerlöse“ sowie Zeitpunkt der Ertragsrealisierung aus der Immobilienfertigung

IFRIC 16
„Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ – Absicherung von Fremdwährungsrisiken

IFRIC 17
„Sachdividenden an Eigentümer“ – Bilanzierung beim ausschüttenden Unternehmen

IFRIC 18
„Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“ – Übertragungszeitpunkt und Ertragsrealisierung beim empfangenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2010 wurden nur die Marktwertänderungen von Investment Property als realisiert ausgewiesen, die seit dem letzten Quartalsende bis zum Abgangszeitpunkt entstanden sind. Im Vorjahr wurden bei Abgängen alle seit Jahresbeginn entstandenen Marktwertänderungen als realisiert ausgewiesen. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Zum Jahresabschluss 31.12.2009 erfolgte ein Wechsel im Ausweis der im Zusammenhang mit einer Besserungsabrede erzielten Erlöse aus Vermietungsleistungen von den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Neue Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Standards, Änderungen und Interpretationen zu bestehenden Standards, die noch nicht anzuwenden sind oder nicht frühzeitig angewandt werden:

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS IC haben bis zum 28.02.2011 folgende Standards und Interpretationen veröffentlicht, deren Anerkennung durch die EU teilweise noch aussteht.

Das (IASB) hat den Standard IFRS 9 „Finanzinstrumente“ zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht. Der Standard regelt einen neuen, weniger komplexen Ansatz der Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Das EU-Endorsement ist noch nicht erfolgt. Die Erstanwendung von IFRS 9 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist möglich, sobald das EU-Endorsement erfolgt ist. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

Folgende Standards und Interpretationen werden voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der IVG haben:

Änderungen IFRS 1
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Begrenzte Befreiung von Vergleichsangaben nach IFRS 7 und Regelungen zur Hochinflation

Änderungen IFRS 7
„Finanzinstrumente: Angaben“ – Zusätzliche Angaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten

Improvements to IFRSs 2010
„Verbesserung der International Financial Reporting Standards“ bezüglich einzelner Änderungen an IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 21, IAS 28, IAS 31, IAS 34 und IFRIC 13

Änderungen IAS 12
„Ertragsteuern“ – Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Änderungen IAS 24
„Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ – Änderung von Definitionen und Erleichterungen für Unternehmen mit Verbindung zur öffentlichen Hand

Änderungen IAS 32
„Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ – Einstufung von Bezugsrechten

Änderungen IFRIC 14
„IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen“

IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, Vorratsvermögen oder Investment Property zuzuordnen sind.

- Bei im Bau befindlichen Immobilien, für die eine künftige Nutzung als Investment Property vorgesehen ist, ist zu bestimmen, ab wann ein Wechsel der Bewertung von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu dem beizulegenden Zeitwert zu erfolgen hat.

- Bei einem Verhältnis zwischen einem Unternehmen und einer Zweckgesellschaft ist zu beurteilen, ob das Verhältnis im Wesentlichen vermuten lässt, dass die Zweckgesellschaft durch das Unternehmen beherrscht wird.

- Bei einem Abgang finanzieller Vermögenswerte bzw. bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen ist zu bestimmen, ob alle wesentlichen mit dem rechtlichen Eigentum verbundenen Risiken und Chancen der Finanzanlagen bzw. des Leasingsvermögens auf andere Unternehmen übertragen werden.

- Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren ist.

In der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird beschrieben, welche Entscheidungen im IVG Konzern hinsichtlich dieser Sachverhalte getroffen werden.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem

- auf die Bewertung von Investment Property. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar.

- auf die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind die erwartete Rendite des Planvermögens und der Abzinsungsfaktor sowie weitere Trendfaktoren wesentliche Bewertungsparameter.

- auf die zukunftsbezogenen Annahmen innerhalb des Werthaltigkeitstests für Geschäfts- oder Firmenwerte bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Zahlungsströme.

- auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Investment Property werden ausschließlich durch externe Gutachter bewertet. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Cashflows auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt.

Die IVG geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der IVG liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinsen. Potenzielle Auswirkungen geänderter Annahmen dieser beiden Bewertungsparameter können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen wurden z.B. Grundstücke, deren Bewertung nicht auf einem zahlungsstrombasierten Verfahren beruht.

Sensivitätenanalyse Investment Property (Immobilien) [1]

	2010 Kapitalisierungsraten in % [2]		
Diskontierungsraten [2] in %	-0,25	0	0,25
-0,25	4.213	4.110	4.016
0,00	4.136	4.036	3.943
0,25	4.061	3.963	3.873

	2009 Kapitalisierungsraten in % [2]		
Diskontierungsraten [2] in %	-0,25	0	0,25
-0,25	4.590	4.475	4.370
0,00	4.505	4.355	4.290
0,25	4.422	4.313	4.214

Sensitivitätenanalyse Investment Property (Kavernen) [1]

	2010 Diskontierungsraten in % [2]		
Fair Value Kavernen	-0,25	0	0,25
	429	424	420

	2009 Diskontierungsraten in % [2]		
Fair Value Kavernen	-0,25	0	0,25
	286	285	283

[1] Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 inklusive Investment Property im Bau
[2] Siehe Abschnitt 6.2

Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ist unter anderem der Abzinsungsfaktor eine wichtige Schätzgröße. Die Verringerung des Rechnungszinses führt zu einer Erhöhung des Barwertes der Pensionsverpflichtungen und damit zu einer Verminderung des Eigenkapitals. Eine Erhöhung oder Verminderung des Diskontierungszinses um 0,25 % würde den Barwert der Verpflichtung aus betrieblichen Altersversorgungsplänen des IVG Konzerns um 1,5 Mio. Euro (2009: 1,2 Mio. Euro) reduzieren bzw. um 1,5 Mio. Euro (2009: 1,3 Mio. Euro) erhöhen.

Der Risikoaufschlag von hochrangigen Anleihen gegenüber risikolosen Anleihen hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag nur unwesentlich verändert.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der IVG Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

3 Konsolidierungsgrundsätze

(a) Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, die jederzeit ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen.

Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten sind Aufwand der Periode, in der sie anfallen. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Transaktionszeitpunkt bewertet.

Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen, so wird ein Goodwill angesetzt. Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern wird jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Falls der Unterschiedsbetrag negativ ist, wird er nach erneuter Überprüfung des erworbenen Nettovermögens als Ertrag vereinnahmt. Wird eine Gruppe von Vermögenswerten erworben, die keinen Geschäftsbetrieb darstellt und damit nicht nach den Vorschriften des IFRS 3 zugeht, wird der Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der beizulegenden Zeitwerte aufgeteilt. Im Rahmen einer Entkonsolidierung wird der Restbuchwert des aktivierten Goodwills bei der Berechnung des Veräußerungsergebnisses berücksichtigt.

Transaktionen, durch die sich die Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren.

Im Falle des Verlusts einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen wird die verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen zum Zeitwert bewertet.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Im IVG Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

(b) At equity bewertete Beteiligungen

At equity bewertete Beteiligungen umfassen assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. Bei assoziierten Unternehmen übt der IVG Konzern einen maßgeblichen Einfluss, aber keine Kontrolle aus, während Gemeinschaftsunternehmen durch eine gemeinsame Kontrolle durch die Gesellschafter gekennzeichnet sind.

At equity bewertete Beteiligungen werden bei Zugang zu Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Nebenkosten bilanziert, die sich in das erworbene anteilige Eigenkapital des assoziierten Unternehmens beziehungsweise Gemeinschaftsunternehmens sowie in gegebenenfalls neubewertete Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwerte und Schulden aufteilen. In der Folgebewertung wird der Buchwert um die anteiligen Nachsteuerergebnisse, ausgeschütteten Dividenden und sonstigen Eigenkapitalveränderungen erhöht beziehungsweise vermindert.

Der gesamte at equity-Buchwert wird bei Vorliegen von Indikatoren gemäß den Bestimmungen für Finanzinstrumente, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest („Impairment-Test") nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert einer at equity bewerteten Beteiligung, erfolgt eine Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Unrealisierte Zwischenergebnisse aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert.

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse sowie Jahresergebnisse von assoziierten Unternehmen zuzurechnen:

in Mio. €	2010	2009
Vermögenswerte	229,1	246,7
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	148,1	176,4
Umsatzerlöse	78,0	12,3
Jahresergebnis	8,9	-5,9

Wesentliche kumulierte nicht angesetzte Verluste lagen wie im Vorjahr nicht vor.

Im Geschäftsjahr 2010 ist ein Gemeinschaftsunternehmen abgegangen.

4 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 265 Tochterunternehmen und 13 assoziierte Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen wurden at equity bewertet.

Alle wesentlichen in- und ausländischen Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, die die IVG mittelbar oder unmittelbar beherrscht, werden in den Konzernabschluss der IVG einbezogen.

Anteile an Tochterunternehmen oder an assoziierten Unternehmen, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden nach IAS 39 bilanziert.

	Inland	Ausland	2010	2009
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	154	111	265	273
Anzahl der nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen	7	6	13	13
Summe der Gesellschaften	**161**	**117**	**278**	**286**

Die Anteilsbesitzliste ist als Anlage zum Anhang aufgeführt und enthält die verbundenen zu konsolidierenden Unternehmen, die nach der at equity-Methode bewerteten Unternehmen und bestimmte sonstige Beteiligungen.

Kontrollverlust bei Tochterunternehmen

Verkäufe im Geschäftsjahr betrafen Objektgesellschaften in München und Frankfurt a.M. mit einem Verkaufserlös von insgesamt 63,3 Mio. Euro an den neu gegründeten und platzierten IVG Premium Green Fund, an dem die IVG zum 31.12.2010 eine assoziierte Beteiligung hält. Der IVG Fonds „EuroSelect 20 TheNorthGate“ wurde vollständig platziert.

in Mio. €	2010
Veräußerungserlöse für Tochterunternehmen	63,3
Kosten und übernommene Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf	21,0
Veräußerungspreis netto	42,3
Teil des Preises, der durch Zahlungsmittel und -äquivalente beglichen wurde	58,9
Betrag der Zahlungsmittel und -äquivalente, der abgegeben wurde	6,8
Im Rahmen der Veräußerung von Tochterunternehmen sind im Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden abgegangen:	
- Sonstiges Anlagevermögen	36,7
- Vorratsvermögen	117,9
- Sonstige Vermögenswerte	0,6
- Aktiva Veräußerungsgruppe	177,7
- Sonstige Forderungen	4,2
- Bankverbindlichkeiten	71,6
- Sonstige Verbindlichkeiten	84,0
- Latente Steuerrückstellungen	0,8
- Passiva Veräußerungsgruppe	153,2

Unternehmenszusammenschlüsse nach dem Bilanzstichtag

Die IVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 zu klassifizieren sind. Der im Folgenden beschriebene Unternehmenszusammenschluss ist nach dem Bilanzstichtag, jedoch vor der Freigabe zur Veröffentlichung des Abschlusses erfolgt.

Am 20.01.2011 hat die IVG Immobilien AG 100 % der Aktien der HYPO Real Invest AG mit Sitz in Wien erworben. Die HYPO Real Invest AG ist eine Managementgesellschaft für Immobilienveranlagungen. Die Übernahme der HYPO Real Invest AG ist für die IVG von strategischer Bedeutung, da sie ein weiterer Schritt zur Erweiterung der Produktplattform für das institutionelle Geschäft der IVG ist und den Ausbau unserer Expertise im Fonds- sowie Asset Management in den Kernmärkten Zentral- und Osteuropas ermöglicht. Der Kaufpreis betrug 1,9 Mio. Euro zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 0,2 Mio. Euro.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden betragen zum Erwerbszeitpunkt:

in Mio. €	
Erwerb der HYPO Real Estate Invest AG	
Immaterielle Vermögenswerte	0,1
Sachanlagen	0,2
Latente Steueransprüche	0,1
Fordernungen und sonstige Vermögenswerte	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,3
Sontige Rückstellungen	-0,2
Verbindlichkeiten	-1,0
Erworbenes Nettovermögen	**0,6**
Kaufpreis	1,9
Goodwill	**1,3**

Auf Basis der Kaufpreisallokation ergibt sich ein Goodwill in Höhe von 1,3 Mio. Euro, der die wesentlich breitere regionale Abdeckung der Kernmärkte und die verbesserte Expertise im Fonds- sowie Asset Management reflektiert.

5 Währungsumrechnung

Geschäfte in Fremdwährungen werden in den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften mit den Kursen zum Zeitpunkt der Geschäftsvorfälle umgerechnet. Monetäre Bilanzposten in fremder Währung werden zum Mittelkurs des Bilanzstichtages angesetzt; dabei auftretende Währungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

Ausländische Tochtergesellschaften sind grundsätzlich selbständige Teileinheiten; ihre Abschlüsse werden nach dem Prinzip der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Nach diesem Prinzip werden Eigenkapitalpositionen zu historischen Kursen, Aktivposten (inkl. Goodwill) und sonstige Passivposten zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Resultierende Währungsumrechnungsdifferenzen werden bis zur Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft ergebnisneutral behandelt und als gesonderte Position in den sonstigen Rücklagen ausgewiesen. Die Umrechnung der Aufwands- und Ertragsgrößen von Tochterunternehmen erfolgt mit monatlichen Durchschnittskursen in Euro.

Bei der Umrechnung der at equity einbezogenen assoziierten ausländischen Beteiligungen wird analog vorgegangen.

Für die Währungsumrechnung im Rahmen der Konsolidierung wurden folgende Wechselkurse zu Grunde gelegt:

Währung	Land	Stichtagskurse zum 31.12.2010 in €	Stichtagskurse zum 31.12.2009 in €
100 SEK	Schweden	11,1418	9,7476
1 GBP	Großbritannien	1,1594	1,1236
1 USD	USA	0,7474	0,6942
100 CZK	Tschechische Republik	3,9839	3,7770
100 HUF	Ungarn	0,3587	0,3692
100 PLN	Polen	25,2500	24,3724

6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

6.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Hierzu gehören auch die geschätzten Kosten für den Abbruch, Rückbau sowie für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie die Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten, die zugeordnet werden können. Die Herstellungskosten enthalten aktivierungspflichtige Fremdkapitalkosten.

Erhaltene Zuschüsse zu immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Salz- und Oberflächenrechte, die im Zusammenhang mit Kavernen stehen, werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei allen wesentlichen abnutzbaren Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei grundsätzlich folgende Nutzungsdauern angenommen werden:

Sonstige Gebäude (nicht Investment Property)	50 Jahre
Anlagen und Maschinen	10 - 19 Jahre
Kraftfahrzeuge	3 - 6 Jahre
Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre
Computer-Software, Lizenzen und Nutzungsrechte	3 - 5 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen erfolgswirksam erfasst.

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten aus einem Unternehmenserwerb über den beizulegenden Zeitwert des Anteils des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird den immateriellen Vermögenswerten zugeordnet. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Er wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung eines Unternehmens berücksichtigen auch den Buchwert des Goodwills, der dem abgehenden Unternehmen zugeordnet ist.

6.2 Investment Property

Immobilien werden dann als Investment Property klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Immobilien, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt werden, sind als Investment Property ausgewiesen. Andernfalls werden Immobilien in den Sachanlagen bilanziert. Im IVG Konzern werden Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, entsprechend den Regelungen des IAS 2 bilanziert. Ebenfalls in den Vorräten werden Immobilien ausgewiesen, die mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern. Gleiches gilt auch für vormals als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, wenn eine Entwicklung mit der Absicht zum Weiterverkauf begonnen wurde.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Property mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet.

In den Folgeperioden werden die Investment Property mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Immobilien im Bau mit der künftigen Nutzung als Investment Property werden, sobald deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, mit diesem Wert angesetzt. In frühen Phasen der Entwicklung von Investment Property im Bau sind zuverlässige Schätzungen des beizulegenden Zeitwerts nicht verfügbar, sodass diese Investment Property im Bau zunächst mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar. Bei Kavernen erfolgt eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund geologischer Unsicherheiten erst mit Erreichung eines wirtschaftlich nutzbaren Hohlraumvolumens von mehr als 300.000 m³, was rund 50 % des maximalen Hohlraumvolumens je Kaverne ausmacht.

Fremdkapitalkosten (siehe Abschnitt 6.5) werden bei Investment Property im Bau so lange aktiviert, wie eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Erstanwendung des IAS 40 (Revised 2008) zum 01.01.2009 wurden Investment Property im Bau aus dem Sachanlagevermögen mit ihren Restbuchwerten umgegliedert. Die Effekte aus der Umgliederung und erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind in den Erläuterungen zur Bilanz (siehe Abschnitt 8.2) genannt.

Die angegebenen beizulegenden Zeitwerte der Investment Property basieren auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen (insbesondere Jones Lang LaSalle GmbH) und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Council (IVSC) ermittelt. Eine Bewertung erfolgt insbesondere auf Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Die Bewertung sämtlicher Investment Property geschieht auf Basis der Einzelobjekte und spiegelt die Marktbedingungen zum Ende eines jeden Quartals wider.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag mit dem marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszins abgezinst. Hierzu werden in einer Planungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt.

Diese ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Bei den Nettomieten wird eine vertragliche Mietsteigerung in Anlehnung an die erwartete Inflationsrate in der zehnjährigen Planungsphase zugrunde gelegt. Leerstandszeiten nach Ende der vertraglichen Mietlaufzeiten werden objektspezifisch bei Anfall berücksichtigt. Der Diskontierungszins lag zum 31.12.2010 durchschnittlich zwischen 6,91 % und 9,61 % pro Länderstandort (2009: zwischen 6,58 % und 9,62 %). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Planungsperiode wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dazu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit einem wachstumsimplizierten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins lag im Geschäftsjahr durchschnittlich zwischen 5,92 % und 7,95 % pro Länderstandort (2009: 6,00 % und 7,62 %). Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt, abzüglich eines standortüblichen Transaktionskostenabschlags eines potenziellen Käufers, den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen zu den Risiken zum Immobilienbereich im Abschnitt 6.5 des Konzernlageberichts und bezüglich der Sensitivitätsanalysen der wesentlichen Bewertungsparameter auf den Abschnitt 2, Schätzungen und Beurteilungen, in diesem Anhang.

Investment Property werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder im Rahmen eines Finanzierungsleasings vermietet werden. Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Investment Property werden erfolgswirksam im Jahr der Veräußerung erfasst.

6.3 Wertminderung von Vermögenswerten (Impairment-Test)

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung kann es erforderlich sein, die Bewertung auf Ebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten (Cash Generating Unit, CGU) durchzuführen. CGUs werden im IVG Konzern auf Basis der rechtlichen Einheiten oder für eine Gruppe von Einheiten, jedoch maximal auf Segmentebene, gebildet. Wurde einer CGU bzw. einer Gruppe von CGUs ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und übersteigt der Buchwert der CGU bzw. der Gruppe von CGUs deren erzielbaren Betrag, wird zunächst der zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages aus erzielbarem Betrag und Buchwert außerplanmäßig abgeschrieben. Übersteigt der Abwertungsbedarf den zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert, werden die Buchwerte der übrigen Vermögenswerte der CGU bzw. der Gruppe von CGUs anteilig reduziert.

Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte. Sofern zuvor bezüglich des Goodwills Wertminderungen erfasst wurden, erfolgt in späteren Perioden bei Fortfall der Gründe keine Wertaufholung.

6.4 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden innerhalb der IVG Gruppe zum Handelstag angesetzt. Das ist der Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet.

Die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird. Letzteres ist dann der Fall, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder die Verfügungsmacht über den Vermögenswert abgegeben wird.

Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Bewertungskategorien und die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden.

(a) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

(a 1) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

IVG setzt gezielt im Rahmen der aktiven Steuerung des Zins- und Währungsmanagements derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps, Zins-Währungs-Swaps, Caps, Devisenswaps und Devisentermingeschäften ausschließlich zu Sicherungszwecken ein. Der Einsatz von Derivaten zu Spekulationszwecken ist durch entsprechende Richtlinien untersagt.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und als finanzielle Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert und unabhängig von ihrem Zweck mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Optionen werden erstmalig in Höhe ihrer Optionsprämie als derivative Finanzinstrumente aktiviert bzw. passiviert und nachfolgend mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung erfolgt zum einen durch Nachweise von Finanzinstituten (mark to market), zum anderen durch eine mathematische Überprüfung des Wertes (Optionspreis-Modell).

Der Marktwert von Zinsswaps und Zins-Währungs-Swaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam erfasst, außer, die derivativen Finanzinstrumente stehen in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft. In diesem Fall ergibt sich die Erfassung von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes nach der Art der Sicherungsbeziehung.

Cashflow Hedges werden designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit bzw. einer mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden geplanten Transaktion verbundenen zukünftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäfts zunächst im Eigenkapital (sonstige Rücklagen) erfasst.

Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Werden geplante Transaktionen gesichert und führen diese Transaktionen in späteren Perioden zum Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit, werden die bis zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfassten Beträge in der Berichtsperiode erfolgswirksam aufgelöst, in der auch das gesicherte finanzielle Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst. Führt die Transaktion zum Ansatz von nicht finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, werden die erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Beträge mit dem erstmaligen Wertansatz des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit verrechnet.

Net Investment Hedges werden designiert, um das Fremdwährungsrisiko aus Beteiligungen mit ausländischer Funktionalwährung abzusichern und die Sicherungsbeziehung bilanziell abzubilden. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste der Sicherungsgeschäfte bis zur Veräußerung der Beteiligung im Eigenkapital erfasst.

Entsprechend den Regelungen und formalen Anforderungen des IAS 39 werden die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch IVG zu jedem Stichtag erfüllt. Insbesondere müssen die Sicherungsbeziehungen ausführlich dokumentiert werden, sodass sowohl der Sicherungszusammenhang als auch die Risikomanagementstrategie und -ziele dargestellt werden.

Des Weiteren muss die Sicherungsbeziehung hinreichend effektiv sein, d.h. die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäfts müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80 bis 125 % der gegenläufigen Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Grundgeschäfts liegen. IAS 39 folgend wird ausschließlich der effektive Teil einer Sicherungsbeziehung nach den beschriebenen Regeln bilanziert. Der ineffektive Teil einer Sicherungsbeziehung wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge Accounting erfüllt, verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn das gesicherte Grundgeschäft realisiert oder nicht weiter erwartet wird. Eventuelle künftige Gewinne und Verluste aus dem Sicherungsgeschäft werden ab dem Ende der Designation im Periodenergebnis gezeigt.

(a 2) Sonstige erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Die beizulegenden Zeitwerte notierter Anteile und Wertpapiere bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt.

(b) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Darlehen und Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Wertminderungen von Forderungen werden teilweise unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation ab.

In Fremdwährung valutierende Forderungen werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne oder -verluste werden im Finanzergebnis erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Termingeldanlagen der IVG Immobilien AG und der Gesellschaften, die noch nicht in das Cash-Clearing einbezogen sind, mit einer Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

(c) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Die Erstbewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste unter Berücksichtigung latenter Steuern im Eigenkapital (Sonstige Rücklagen) erfasst. Bei Veräußerung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwertes unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

6.5 Vorräte

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten werden auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Kosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für den Produktentwurf, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Produktion zurechenbare Gemeinkosten.

Finanzierungskosten werden, sofern sie direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Im IVG Konzern wird hierbei ein Zeitraum größer 12 Monate gewählt. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Der Finanzierungskostensatz, der bei der Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten zugrunde gelegt worden ist, beträgt 4,0 % (2009: 4,2 %). Der Fremdkapitalkostensatz stellt einen durchschnittlichen gewichteten Finanzierungskostensatz dar, der zentral durch den IVG Konzern ermittelt und vorgegeben wird, sofern keine direkt zuordenbare Fremdfinanzierung aufgenommen wurde. Bei objektgebundener Finanzierung wird der tatsächlich angefallene Zinsaufwand, ggf. um aus zwischenzeitlichen Anlagen resultierende Erträge gemindert, aktiviert.

Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

6.6 Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist nach IAS 11 definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswertes.

Falls das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird, werden die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags erfasst. Sollten die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort als Aufwand erfasst. Der Konzern wendet die „Percentage of Completion"-Methode an, um den in einem bestimmten Geschäftsjahr zu erfassenden Erlös zu ermitteln. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten eines Auftrags.

Sofern das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in dem Maße erfasst, in dem die angefallenen Auftragskosten wahrscheinlich erstattungsfähig sind.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Teilrechnungen, die von Kunden noch nicht bezahlt wurden, werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Der Konzern weist für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) übersteigt, eine Verbindlichkeit aus.

6.7 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Sind die Verkäufe als Share Deals geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr verrechnet. Abweichend von diesen Bewertungsregeln werden Investment Property – aufgrund der Ausübung des Wahlrechts zur Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert – weiterhin nach den einschlägigen Regelungen des IAS 40 (Revised 2008) folgebewertet. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung bestimmter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

6.8 Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Nach IAS 32 liegt Eigenkapital nur dann vor, wenn ein Unternehmen keine bedingte oder unbedingte Verpflichtung zur Lieferung von Geld oder anderen Vermögenswerten hat.

In diesem Zusammenhang regelt der IAS 32, dass das Recht der Anteilseigner von Gesellschaften, ihren Anteil jederzeit gegen eine Abfindung zurückzugeben, bilanziell als Verbindlichkeit auszuweisen ist, auch wenn die Stellung der Anteilseigner rechtlich die Form eines Residualinteresses hat. Die Verbindlichkeiten gegenüber den KG-Minderheitsgesellschaftern sind daher mit dem beizulegenden Zeitwert des Anspruchs auf Rückzahlung des Kommanditkapitals bewertet. Wertveränderungen werden innerhalb des Finanzergebnisses unter der Position „Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften" erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht. In Fremdwährung valutierende Verbindlichkeiten werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne und -verluste werden im Finanzergebnis erfasst. Zu passivierende Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der künftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

6.9 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeiten-Methode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird.

Der Ertragsteuersatz für deutsche Konzerngesellschaften beläuft sich auf 31 % (2009: 31 %).

Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag beinhaltet dieser einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz. Für ausländische Gesellschaften variieren die Steuersätze zwischen 10 % und 35 % (2009: 19 % und 35 %).

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

6.10 Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den sonstigen Rücklagen erfasst. Dem Verpflichtungsumfang zum Jahresende wird das Planvermögen zum Zeitwert gegenübergestellt (Finanzierungsstatus). Unter Berücksichtigung eventuell resultierender Vermögenswerte und nach Abzug der nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwendungen ergeben sich die Pensionsrückstellungen.

6.11 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen stellen Schulden dar, die bezüglich ihrer Höhe und/oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen, für die Behebung von Umweltschäden, Rückbauverpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und übrige Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Dieser Betrag ist für Einzelrisiken der jeweils wahrscheinlichste Wert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und fristadäquaten Zinssatz abgezinst. Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen werden mit 4,8 % (2009: 5,5 %) abgezinst.

Eventualverbindlichkeiten und -forderungen sind mögliche gegenwärtige Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle der IVG stehen. Darüber hinaus versteht man darunter eine gegenwärtige Verpflichtung, die auf vergangenen Ereignissen beruht, jedoch nicht erfasst wird, weil entweder ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen mit der Erfüllung dieser Verpflichtung nicht wahrscheinlich ist, oder weil die Höhe der Verpflichtung nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann.

Eventualverbindlichkeiten werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden.

Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht. Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

6.12 Aktienbasierte Vergütung

Die Berechnung der Verpflichtungen aus aktienbasierten Vergütungskomponenten für Führungskräfte erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled) werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird zeitratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Ausübungsbedingungen, die nicht an Marktverhältnisse gebunden sind, werden in den Annahmen zur Anzahl von Optionen berücksichtigt, für die eine Ausübung erwartet wird.

Die Verpflichtungen aus aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich (cash-settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst.

6.13 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Mietverträge über Immobilien sind Leasingverhältnisse in diesem Sinne. Grundstücke, die der IVG im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen mit langen Laufzeiten von bis zu 100 Jahren zur Nutzung überlassen werden, werden bei der IVG als Operating Leasing klassifiziert, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus diesen Grundstücken aufgrund deren unbegrenzter wirtschaftlicher Nutzungsdauern dem jeweiligen Erbbaurechtsgeber (Leasinggeber) zuzurechnen sind. Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert.

Wenn Vermögenswerte in einem Finanzierungsleasing vermietet werden, wird der Barwert der Mindestleasingzahlungen als Leasingforderung angesetzt und der Leasinggegenstand als Abgang erfasst. Der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttoforderung und Barwert der Forderung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags im Finanzergebnis erfasst. Zinserträge werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses anhand der Annuitätenmethode erfasst, aus der sich eine konstante jährliche Rendite ableitet.

Buchgewinne als Differenz zwischen dem Barwert der Mindestleasingzahlungen und den Restbuchwerten der Leasingobjekte werden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, wenn es sich bei den abgeschlossenen Leasingverträgen um Hersteller- oder Händlerleasing handelt.

6.14 Ertragsrealisierung

Miet- und Pachterlöse

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. Investment Property) werden vorgenommen, wenn:

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallende Kosten verlässlich bestimmt werden können
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen (Fondsbetreuung, Objektverwaltungsgebühren, Provisionen und Betriebsführung von Kavernen) werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden.

Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

7 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

7.1 Umsatzerlöse

Zur Erläuterung der Umsatzerlöse verweisen wir auf den Abschnitt 11.7 Segmentberichterstattung.

7.2 Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen

in Mio. €	2010	2009
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	533,9	397,4
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-369,3	-303,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	5,7	4,1
	170,3	**97,9**

Die Erhöhungen des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultieren mit 397,3 Mio. Euro aus dem planmäßigen Baufortschritt des Projekts THE SQUAIRE (2009: 227,1 Mio. Euro).

Diesen stehen negative Bestandsveränderungen aufgrund erfolgreicher Verkäufe von Projektentwicklungen im Wesentlichen in Deutschland (164,6 Mio. Euro), Großbritannien (83,5 Mio. Euro), Polen (82,5 Mio. Euro) und Frankreich (30,5 Mio. Euro) gegenüber.

7.3 Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property

in Mio. €	2010	2009
Deutschland	70,4	65,5
Frankreich	-10,7	-18,6
Finnland	-6,7	-14,3
Großbritannien	-0,8	-7,7
BeNeLux	2,3	-20,5
Übrige Länder	-1,5	-1,6
	53,0	**2,8**

Die unrealisierten Marktwertänderungen von 53,0 Mio. Euro (2009: 2,8 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus -87,8 Mio. Euro (2009: -194,2 Mio. Euro) für das Segment IVG Real Estate und 140,8 Mio. Euro (2009: 197,0 Mio. Euro) für das Segment IVG Caverns.

Hierin enthalten sind unrealisierte Marktwertänderungen auf Investment Property im Bau in Höhe von 143,8 Mio. Euro, die mit 140,8 Mio. Euro (2009: 174,1 Mio. Euro) auf im Bau befindliche Kavernen entfallen sowie mit 3,0 Mio. Euro (2009: -0,5 Mio. Euro) auf das Segment IVG Real Estate.

Den unrealisierten Marktwertgewinnen von 195,7 Mio. Euro (2009: 214,5 Mio. Euro) stehen Marktwertverluste von 142,7 Mio. Euro (2009: 211,7 Mio. Euro) gegenüber.

7.4 Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property

Als realisiert werden die Marktwertänderungen der in der Periode abgegangenen Investment Property seit dem letzten Quartalsende bzw. einem eventuell späteren Fertigstellungszeitpunkt bis zum Abgangszeitpunkt dargestellt.

Den realisierten Marktwertgewinnen aus dem Segment IVG Real Estate von 1,0 Mio. Euro (2009: -63,6 Mio. Euro) stehen realisierte Verluste aus dem Verkauf von Kavernen von -1,1 Mio. Euro (2009: -0,4 Mio. Euro) gegenüber.

Den Abgängen von 283,9 Mio. Euro (2009: 654,3 Mio. Euro) standen Erlöse von 288,1 Mio. Euro (2009: 596,1 Mio. Euro) gegenüber. Im Zusammenhang mit den Transaktionen sind Verkaufskosten von insgesamt 4,3 Mio. Euro (2009: 5,9 Mio. Euro) angefallen.

7.5 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2010	2009
Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und von at equity bewerteten Beteiligungen	9,4	5,8
Erträge aus nicht ausgeübten Optionsprämien	2,6	0,0
Ergebnis aus Realisierung einer nachträglichen Kaufpreisanpassung	1,9	5,5
Erträge aus der Rücknahme erfolgter Wertminderungen	1,2	16,9
Erträge aus vereinnahmten Erstattungen bzw. weiterbelasteten Kosten für Rückbauverpflichtungen; Mieterausbauten	0,5	2,0
Übrige betriebliche Erträge	9,7	50,3
	25,2	**80,5**

Das Ergebnis aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen und von at equity bewerteten Beteiligungen resultiert mit 7,3 Mio. Euro im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 TheNorthGate sowie mit 1,7 Mio. Euro aus der Veräußerung einer at equity bewerteten assoziierten Beteiligung des Segments IVG Caverns.

7.6 Materialaufwand

in Mio. €	2010	2009
Aufwand Projektentwicklungen	427,1	333,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	81,4	72,2
Aufwand Projektentwicklung (PoC)	12,6	8,1
Aufwand Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3,6	7,3
Wertberichtigungen auf Vorräte	59,4	166,9
Wertaufholung Wertberichtigung Vorräte	-14,0	0,0
	570,1	**588,4**

Der Projektentwicklungsaufwand setzt sich hauptsächlich aus eingekauften Bauleistungen, Architektenhonoraren und Planungskosten zusammen.

Der Anstieg des Aufwands für Projektentwicklungen resultiert im Wesentlichen aus einem erhöhten Projektvolumen im Segment IVG Development und beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für die Projekte THE SQUAIRE in Frankfurt a.M. mit 380,4 Mio. Euro (2009: 209,5 Mio. Euro), Horizon Plaza in Warschau mit 19,8 Mio. Euro (2009: 8,4 Mio. Euro) sowie für die Kavernenbetriebsführungsgesellschaft in Etzel mit 19,1 Mio. Euro (2009: 15,8 Mio. Euro).

Die Summe der im Rahmen von Fertigungsaufträgen angefallenen Aufwendungen bis zum 31.12.2010 betragen 28,8 Mio. Euro (2009: 16,1 Mio. Euro). Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden bestehen in Höhe von 21,3 Mio. Euro (2009: aktivisch 14,7 Mio. Euro).

Die im Materialaufwand ausgewiesenen unrealisierten Wertänderungen beziehen sich auf im Geschäftsjahr vorgenommene Wertberichtigungen auf den Nettoveräußerungswert im Segment IVG Development und betreffen im Wesentlichen mit 38,9 Mio. Euro (2009: 149,4 Mio. Euro) das Projekt THE SQAUIRE in Frankfurt a.M. sowie mit 18,9 Mio. Euro (2009: 3,9 Mio. Euro) das Projekt Hackescher Markt.

Die Wertaufholung der Wertberichtigungen auf Vorräten betrifft im Wesentlichen das Projekt der IVG Front Office Asniéres SAS, Paris, mit -7,2 Mio. Euro sowie das Projekt der IVG Development (Euston Road) Limited, London, mit -3,4 Mio. Euro. Im Vorjahr wurde die Wertaufholung Wertberichtigung Vorräte in Höhe 9,6 Mio. Euro unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

7.7 Personalaufwand

in Mio. €	2010	2009
Löhne und Gehälter	56,0	59,6
Sozialabgaben	14,3	13,7
davon für Altersversorgung	*9,9*	*9,1*
Aufwand aus Performance Pläne	0,8	0,2
	71,0	**73,7**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 2010 beträgt 623 zuzüglich 59 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 0, angestellt 682). In 2009 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 667 zuzüglich 62 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 7, angestellt 722).

Die Aufwendungen für Altersversorgung enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für beitragsbezogene Pläne, einschließlich der Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

7.8 Abschreibungen

in Mio. €	2010	2009
Planmäßige Abschreibungen	6,6	6,2
Außerplanmäßige Abschreibungen	3,5	5,6
	10,1	**11,8**

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen im Wesentlichen auf Wertberichtigungen von technischen Anlagen im Bau, die für den Bau von Kavernen bestimmt sind.

7.9 Aufwendungen aus Investment Property

in Mio. €	2010	2009
Aufwendungen aus vermieteten Investment Property	61,4	63,0
Aufwendungen aus Investment Property mit teilweisem Leerstand	6,8	6,6
	68,2	**69,7**

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren, die direkt den Investment Property zugerechnet werden können, enthalten.

Für die Differenzierung zwischen vermieteten und leerstehenden Investment Property sind die Verhältnisse am Bilanzstichtag maßgeblich.

7.10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2010	2009
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	20,0	28,2
Bezogene Fremdleistungen	19,7	18,7
Kommunikation und Marketing	10,8	7,2
Datenverarbeitung	11,4	11,0
Mieten/Pachten/Leasingaufwand	6,1	9,2
Sonstige Steuern	5,0	1,2
Abgaben/Gebühren/Finanzspesen/Spenden	4,2	2,6
Wertberichtigungen auf Forderungen	4,1	4,0
Reisekosten und Personalnebenkosten	4,0	3,8
Mietgarantien und Generalmietverträge	3,7	13,7
Wartung/Instandhaltung	3,5	2,8
Büro-, Post- und Fernsprechkosten	1,6	1,8
Versicherungsbeiträge	1,4	1,2
Verluste aus Abgang Finance Lease	0,0	4,2
Übriger sonstiger Aufwand	17,0	27,7
	112,5	**137,4**

Von den Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten entfallen auf PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deutschland) 2,5 Mio. Euro (2009: 3,9 Mio. Euro), davon 2,2 Mio. Euro Honorare für Abschlussprüferleistungen (2009: 3,1 Mio. Euro), 0,1 Mio. Euro für Steuerberatung (2009: 0,2 Mio. Euro), 0,2 Mio. Euro für sonstige Bestätigungsleistungen (2009: 0,3 Mio. Euro) sowie 0,0 Mio. Euro für sonstige Leistungen (2009: 0,3 Mio. Euro).

Die bezogenen Fremdleistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Dienstleistungen im Rahmen der Objektverwaltung.

Die Mietgarantien enthalten mit 2,5 Mio. Euro insbesondere übernommene Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung einer im Geschäftsjahr fertiggestellten Projektentwicklung in Deutschland, die im weiteren Verlauf an den neu gegründeten und platzierten IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern für Grundbesitz, der nicht als Investment Property ausgewiesen wird.

Die übrigen sonstigen Aufwendungen betreffen mit 2,1 Mio. Euro nachträgliche Verkaufskosten für in Vorjahren erfolgte Veräußerungen und nicht realisierte Transaktionen. Darüber hinaus werden hier Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten, Transportkosten und Vertriebskosten ausgewiesen.

7.11 Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen resultiert mit 9,7 Mio. Euro Ertrag (2009: 3,9 Mio. Euro Aufwand) aus den anteiligen Ergebnissen des Geschäftsjahres der at equity bewerteten Unternehmen, mit 6,6 Mio. Euro aus der Zuschreibung (2009: 6,7 Mio. Euro Abschreibung) auf Anteile an assoziierten Unternehmen und mit 0,5 Mio. Euro Aufwand aus Forderungsabschreibungen (2009: 1,6 Mio. Euro) gegen assoziierte Unternehmen.

7.12 Beteiligungsergebnis

in Mio. €	2010	2009
Erträge aus Beteiligungen	2,2	3,7
Abschreibungen auf Beteiligungen und auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-0,2	-2,4
	1,9	**1,3**

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen mit 1,9 Mio. Euro (2009: 2,9 Mio. Euro) Ausschüttungen des IVG Kavernenfonds.

7.13 Finanzergebnis

in Mio. €	2010	2009
Erträge aus Fremdwährungen	38,8	72,7
Aufwendungen aus Fremdwährung	-39,1	-74,5
Ergebnis aus Fremdwährung	**-0,3**	**-1,8**
Zinserträge	21,0	19,8
Aktivierte Zinsen (Anlagevermögen)	6,2	8,3
Zinsaufwendungen	-224,8	-235,6
Zinsergebnis	**-197,6**	**-207,6**
Erträge aus Sicherungsgeschäften	19,7	9,5
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	-38,3	-22,2
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	**-18,5**	**-12,7**
Erträge aus Bewertung von Finanzanlagen	4,2	13,8
Aufwendungen aus Bewertung von Finanzanlagen	-5,2	-21,9
Ergebnis aus Bewertung von Finanzanlagen	**-1,1**	**-8,1**
Ergebnis aus Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften	**-5,3**	**1,6**
Übrige Finanzerträge	1,1	3,8
Übrige Finanzaufwendungen	-13,4	-28,5
Übriges Finanzergebnis	**-12,3**	**-24,7**
Finanzergebnis	**-235,1**	**-253,4**

Die Finanzaufwendungen (2010: 316,7 Mio. Euro; 2009: 374,5 Mio. Euro) betreffen Aufwendungen aus Fremdwährung, Zinsaufwendungen (nach Abzug aktivierter Zinsen), Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften, Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen, Aufwendungen aus der Folgebewertung von Minderheiten an Personengesellschaften und übrige Finanzaufwendungen.

Die Finanzerträge (2010: 81,6 Mio. Euro; 2009: 121,1 Mio. Euro) betreffen Erträge aus Fremdwährung, Zinserträge, Erträge aus Sicherungsgeschäften und Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen.

Die Erträge und Aufwendungen aus Fremdwährung enthalten im Wesentlichen Währungseffekte aus Fremdwährungsgeschäften der IVG Immobilien AG und aus der Bewertung von internen und externen Euro-Darlehen der osteuropäischen Projektgesellschaften.

Die Aufwendungen und Erträge aus Sicherungsgeschäften betreffen Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung von nicht im Hedge Accounting befindlichen Sicherungsgeschäften.

Die Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen resultieren überwiegend aus der Bewertung eines langfristigen Darlehens an einen Projektpartner der IVG Private Funds GmbH. Die Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen resultieren fast ausschließlich aus Anteilsscheinen an asiatischen und italienischen Immobilienfonds.

Die übrigen Finanzaufwendungen beinhalten insbesondere Bankspesen und Finanzierungskosten für die Strukturierung und den Abschluss neuer und prolongierter Kredite.

7.14 Ertragsteuern

in Mio. €	2010	2009
Laufender Ertragsteueraufwand	-31,4	-24,3
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	12,2	-0,3
Latente Steuern	21,3	55,9
	2,1	**31,3**

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31 % (2009: 31 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

in Mio. €	2010	2009
IAS/IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	**21,1**	**-189,3**
Erwarteter Steueraufwand /-ertrag (Konzernsteuersatz)	**-6,5**	**58,7**
Gewerbesteuereffekte	3,6	6,6
Abweichung ausländischer Steuersätze	5,7	-7,3
Steuersatzänderungen	-0,2	0,4
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-19,8	-17,9
Steuerfreie Erträge	3,2	5,5
Abzugsfähige fiktive Eigenkapitalzinsen im Ausland	19,8	22,6
Laufende Verluste, die nicht nutzbar sind abzügl. Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen sowie temporäre Differenz auf die keine latente Steuer angesetzt wurde	-15,4	-36,6
Periodenfremde Effekte	12,2	0,3
Sonstige	-0,5	-1,0
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	**2,1**	**31,3**
Konzernsteuerquote in %	-10,0	16,5

7.15 Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien ermittelt.

		2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-8,8	-190,1
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio. Stück	126,0	117,7
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-0,07	-1,61

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht grundsätzlich der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird jedoch mittels Bereinigung des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodenergebnisses sowie Bereinigung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien berechnet.

Beim IVG Konzern resultieren aus der begebenen Wandelanleihe potenzielle Stammaktien. Hierbei wird der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis um sämtliche aus der Wandelanleihe resultierenden Finanzierungsaufwendungen (nach Steuern), Zinsaufwendungen der jeweiligen Periode und Bankgebühren korrigiert, da diese bei einer Wandlung wegfallen und somit keinen Einfluss mehr auf den Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis haben. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien wird um die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zusätzlichen Stammaktien erhöht, welche sich unter der Annahme einer Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekten im Umlauf befunden hätten.

		2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-8,8	-190,1
Zinsaufwand der Wandelanleihe (nach Steuern)	in Mio. €	11,7	11,2
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis (verwässert)	in Mio. €	2,9	-178,9
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	126,0	117,9
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	8,7	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	134,7	126,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,02	-1,41

Nach EPRA ermitteltes (verwässertes) Ergebnis je Aktie

Das entsprechend den EPRA-Empfehlungen ermittelte Ergebnis je Aktie stellt auf ein aus der operativen Haupttätigkeit des IVG Konzerns resultierendes Ergebnis ab. Insofern werden sowohl unrealisierte als auch realisierte Marktwertänderungen von Investment Property nicht berücksichtigt.

Das EPRA Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-8,8	-190,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	in Mio. €	-53,0	-2,8
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen*	in Mio. €	-12,2	56,3
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	in Mio. €	0,9	-15,5
Negativer Goodwill/ Wertberichtigung des Goodwills	in Mio. €	0,0	3,9
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten	in Mio. €	18,6	7,1
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	28,9	20,1
Minderheitenanteile auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	0,0	0,0
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-25,6	-121,0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	126,0	117,9
EPRA Ergebnis je Aktie	in €	-0,20	-1,03
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	8,7	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	134,7	126,6
Verwässsertes EPRA Ergebnis je Aktie	in €	-0,10	-0,96

* Beinhaltet auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Beteiligungen

8 Erläuterungen zur Konzernbilanz - Aktiva

8.1 Immaterielle Vermögenswerte

2010 in Mio. €	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**10,4**	**269,0**	**279,4**
Währungsdifferenzen	-0,1	0,0	-0,1
Zugänge	0,2	0,0	0,2
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.	**10,6**	**269,0**	**279,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**9,5**	**19,8**	**29,3**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,2	0,0	0,2
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.	**9,8**	**19,8**	**29,5**
Buchwert 31.12.	**0,8**	**249,2**	**250,0**
Buchwert 01.01.	**0,9**	**249,2**	**250,1**

2009 in Mio. €	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**10,7**	**265,1**	**275,8**
Währungsdifferenzen	-0,1	0,0	-0,1
Zugänge	0,8	3,9	4,7
Abgänge	-1,0	0,0	-1,0
Stand 31.12.	**10,4**	**269,0**	**279,4**
Abschreibungen Stand 01.01.	**10,2**	**15,9**	**26,1**
Währungsdifferenzen	-0,1	0,0	-0,1
Zugänge	0,4	3,9	4,3
davon außerplanmäßig	*0,0*	*3,9*	*3,9*
Abgänge	-1,0	0,0	-1,0
Stand 31.12.	**9,5**	**19,8**	**29,3**
Buchwert 31.12.	**0,9**	**249,2**	**250,1**
Buchwert 01.01.	**0,5**	**249,2**	**249,7**

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte sind den CGUs IVG Institutional Funds (Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger, 237,9 Mio. Euro, 2009: 237,9 Mio. Euro) und IVG Private Funds (geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger, 11,3 Mio. Euro, 2009: 11,3 Mio. Euro) zuzuordnen.

Im Fall der CGU IVG Institutional Funds bildet die Entwicklung ihres Unternehmenswertes, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung des gesamten Bruttofondsvolumens ist, die für das IVG Management relevante Monitoring-Ebene.

Die Überwachung der CGU IVG Private Funds durch das IVG Management wird auf Basis des operativen Ergebnisses durchgeführt, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung der Eigenkapital-Vertriebsvolumina für die geschlossenen Immobilienfonds ist.

Der erzielbare Betrag für die CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds bestimmt sich durch Berechnung ihres Nutzungswertes. Diese Berechnungen beruhen auf vom Management verabschiedeten Mittelfristplanungen, die einen 3-Jahreszeitraum umfassen. Zur Ermittlung des Wertbeitrages aus der ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Detailplanungszeitraums) werden operative, nachhaltige Cashflows unter Nutzung einer Wachstumsrate für die CGU IVG Institutional Funds von 1,0 % p. a. (2009: 1,0 %) extrapoliert. Die Wachstumsrate spiegelt die langfristige Erwartung wider. Für die CGU IVG Private Funds wurde in 2010 keine Wachstumsrate (2009: 1,0 %) berücksichtigt. Die gewichteten Kapitalkosten (WACC: Weighted Average Cost of Capital) für jede CGU wurden in Anlehnung an das Capital Asset Pricing Model (CAPM) ermittelt. Die Diskontierungszinssätze werden auf der Grundlage von Marktdaten entwickelt und betragen für die CGU IVG Institutional Funds 6,8 % (2009: 10,4 %) und für die CGU IVG Private Funds 9,8 % (2009: 15,5 %) vor Steuern.

Da die Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds überstiegen, ergab sich kein Wertberichtigungsbedarf zum 31.12.2010. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,5 % und eine Reduktion der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 %, auf welche der IVG Konzern die Bestimmung des Nutzungswertes der CGUs beider Funds-Bereiche aufgebaut hat, würde keinen Wertberichtigungsbedarf verursachen.

8.2 Investment Property

in Mio. €	2010			2009		
	IP (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten)	IP (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten
Buchwert zum 01.01.	**4.252,6**	**327,5**	**187,6**	**5.172,2**	**0,0**	**0,0**
Währungsdifferenzen	4,2	0,0	0,0	17,2	0,0	0,0
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	-56,8	0,0	0,0
Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 40 (Revised) zu Buchwerten	0,0	0,0	0,0	0	11,1	242,8
Zugänge	59,7	82,0	46,2	52,9	45,1	53,6
Abgänge	-264,8	0,0	0,0	-123,1	0,0	-0,5
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-90,8	143,8	0,0	-179,0	196,5	0,0
Abwertungen	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,7
Zuschreibungen	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0
Umbuchungen aus den IP im Bau bewertet zu Anschaffungs- und Herstellkosten in die IP im Bau bewertet zu Zeitwerten	0,0	66,1	-66,1	0,0	106,6	-106,6
Umbuchungen aus den IP im Bau in die IP	175,6	-175,6	0,0	31,8	-31,8	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-30,7	0,0	0,0	-677,8	0,0	0,0
Umbuchungen aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	43,4	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0
Umbuchungen aus Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.	**4.149,2**	**443,9**	**167,6**	**4.252,6**	**327,5**	**187,6**

Die Zugänge des Geschäftsjahres betreffen mit 128,2 Mio. Euro (2009: 98,7 Mio. Euro) Investitionen in Investment Property im Bau sowie in Höhe von 19,2 Mio. Euro die Zahlung des Restkaufpreises für eine Büroimmobilie in München.

Im Geschäftsjahr wurden 40,5 Mio. Euro (2009: 20,5 Mio. Euro) in Bestandsimmobilien investiert, davon 35,7 Mio. Euro (2009: 15,0 Mio. Euro) in Deutschland und 4,8 Mio. Euro (2009: 5,5 Mio. Euro) im europäischen Ausland.

Die Abgänge zu Buchwerten resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Büro- und Gewerbeimmobilien in London (86,5 Mio. Euro), Glasgow (32,6 Mio. Euro), Berlin (8,3 Mio. Euro) und Neuss (4,5 Mio. Euro). Des Weiteren wurden vier Kavernen (123,4 Mio. Euro) an den Kavernenfonds veräußert.

Die Änderung des Konsolidierungskreises betraf in 2009 Verkäufe von Investment Property im Rahmen von Share Deals.

Im Geschäftsjahr wurden Immobilien mit einem Gesamtwert von 30,7 Mio. Euro (2009: 677,8 Mio. Euro) in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Aufgrund der Aufgabe der Veräußerungsabsicht wurden Immobilien im Gesamtwert von 43,4 Mio. Euro (2009: 9,2 Mio. Euro) aus den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zurück in die Investment Property gegliedert (siehe Abschnitt 8.9).

8.3 Sachanlagen

2010 in Mio. €	**Grundstücke und Bauten (selbstgenutzt)**	**Grundstücke und Gebäude-Finanzierungs-leasing**	**Technische Anlagen und Maschinen**	**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung**	**Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**	**Gesamt**
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**30,3**	**0,0**	**64,0**	**18,3**	**31,3**	**143,9**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Zugänge	4,3	1,7	10,2	1,1	2,3	**19,7**
Abgänge	-0,5	0,0	-0,4	-1,3	0,0	**-2,2**
Umbuchungen in die Investment Property aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 40 (revised)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Umbuchungen in die Investment Property	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Umbuchungen in die bzw. aus den Vorräten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Umbuchungen	0,6	0,0	9,9	0,0	-10,5	**0,0**
Stand 31.12.	**34,8**	**1,7**	**83,7**	**18,1**	**23,1**	**161,4**
Abschreibungen Stand 01.01.	**5,2**	**0,0**	**8,2**	**11,3**	**0,0**	**24,7**
Zugänge	0,7	0,1	3,7	2,1	2,2	**8,7**
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*2,2*	***2,2***
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	**-1,0**
Stand 31.12.	**6,0**	**0,1**	**11,9**	**12,4**	**2,2**	**32,5**
Buchwert 31.12.	**28,8**	**1,6**	**71,8**	**5,8**	**20,9**	**128,9**
Buchwert 01.01.	**25,1**	**0,0**	**55,8**	**7,0**	**31,3**	**119,2**

2009 in Mio. €	Grundstücke und Bauten (selbstgenutzt)	Grundstücke und Gebäude-Finanzierungs-leasing	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**26,3**	**0,0**	**56,9**	**19,8**	**286,6**	**389,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	**0,1**
Änderung Konsolidierungskreis	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,8**
Zugänge	2,1	0,0	1,5	1,2	15,9	**20,7**
Abgänge	-0,3	0,0	0,0	-2,8	-3,3	**-6,4**
Umbuchungen in die Investment Property aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 40 (revised)	0,0	0,0	0,0	0,0	-253,9	**-253,9**
Umbuchungen in die Investment Property	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	**-6,0**
Umbuchungen in die bzw. aus den Vorräten	1,5	0,0	0,0	0,0	-2,5	**-1,0**
Umbuchungen	-0,1	0,0	5,6	0,0	-5,5	**0,0**
Stand 31.12.	**30,3**	**0,0**	**64,0**	**18,3**	**31,3**	**143,9**
Abschreibungen Stand 01.01.	**4,9**	**0,0**	**4,8**	**11,8**	**0,0**	**21,5**
Zugänge	0,5	0,0	3,4	1,8	0,0	**5,7**
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	***0,0***
Abgänge	-0,2	0,0	0,0	-2,3	0,0	**-2,5**
Stand 31.12.	**5,2**	**0,0**	**8,2**	**11,3**	**0,0**	**24,7**
Buchwert 31.12.	**25,1**	**0,0**	**55,8**	**7,0**	**31,3**	**119,2**
Buchwert 01.01.	**21,4**	**0,0**	**52,1**	**8,0**	**286,6**	**368,1**

Die Zugänge der Sachanlagen von insgesamt 19,7 Mio. Euro (2009: 20,7 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen den Ausbau und die Fertigstellung von Rohrleitungssystemen (11,8 Mio. Euro), Infrastrukturmaßnahmen (3,5 Mio. Euro) sowie eine im Finanzierungsleasing gehaltene Logistikhalle (1,7 Mio. Euro), die dem Segment IVG Caverns zuzuordnen ist.

Die Abschreibungen stiegen von 5,7 Mio. Euro um 3,0 Mio. Euro auf 8,7 Mio. Euro. Darin ist eine außerplanmäßige Abschreibung einer technischen Anlage des Segments Caverns enthalten (2,2 Mio. Euro), die der Lieferant nicht anforderungsgerecht fertigstellen konnte.

8.4 Finanzanlagen

2010 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen	Wertpapiere
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**83,2**	**8,7**	**129,1**	**0,0**
Währungsdifferenzen	0,9	0,0	5,1	**0,0**
Zugänge	24,2	0,0	7,2	**0,0**
Veränderungen at equity	0,3	0,0	0,0	**0,0**
Abgänge	-27,0	-2,1	-11,0	**0,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	-17,3	**0,0**
Stand 31.12.	**81,6**	**6,7**	**113,2**	**0,0**
Abschreibungen Stand 01.01.	**6,7**	**5,5**	**34,2**	**0,0**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	1,5	**0,0**
Wertminderungen	0,0	0,2	5,2	**0,0**
Zuschreibungen	-6,6	-0,1	-2,0	**0,0**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-1,6	**0,0**
Abgänge	-0,4	-2,1	-0,1	**0,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	-15,8	**0,0**
Stand 31.12.	**-0,4**	**3,6**	**21,3**	**0,0**
Buchwert 31.12.	**81,9**	**3,1**	**91,8**	**0,0**
Buchwert 01.01.	**76,5**	**3,2**	**94,9**	**0,0**

2010 in Mio. €	**Ausleihungen an verbundene Unternehmen**	**Ausleihungen an at equity bewerteten Beteiligungen**	**Ausleihungen an sonstige Unternehmen**	**Sonstige Ausleihungen**	**Finanzanlagen**
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**9,4**	**2,0**	**8,8**	**114,4**	**355,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	**6,0**
Zugänge	0,5	0,8	0,0	6,4	**39,1**
Veränderungen at equity	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,3**
Abgänge	-1,5	-1,9	0,0	-18,1	**-61,4**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-17,3**
Stand 31.12.	**8,4**	**1,0**	**8,7**	**102,7**	**322,3**
Abschreibungen Stand 01.01.	**9,4**	**0,0**	**8,8**	**43,2**	**107,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	4,3	**5,8**
Wertminderungen	0,0	0,0	0,0	0,1	**5,5**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	-2,5	**-11,2**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	**-1,6**
Abgänge	-1,5	0,0	0,0	0,0	**-4,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-15,8**
Stand 31.12.	**7,9**	**0,0**	**8,8**	**45,2**	**86,4**
Buchwert 31.12.	**0,5**	**1,0**	**0,0**	**57,5**	**235,8**
Buchwert 01.01.	**0,0**	**2,0**	**0,0**	**71,2**	**247,9**

2009 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen	Wertpapiere
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**37,8**	**30,0**	**166,8**	**34,0**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,7	**0,0**
Zugänge	55,3	0,2	14,7	**0,0**
Veränderungen at equity	-7,0	0,0	0,0	**0,0**
Abgänge	-2,9	-21,6	-46,4	**-34,0**
Umbuchungen	0,0	0,1	-5,3	**0,0**
Stand 31.12.	**83,2**	**8,7**	**129,1**	**0,0**
Abschreibungen Stand 01.01.	**-0,1**	**24,7**	**33,4**	**-3,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,2	**0,0**
Wertminderungen	6,8	2,3	12,2	**0,0**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	0,0	0,0	**0,0**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-7,7	**0,0**
Abgänge	0,0	-21,6	-1,3	**3,7**
Umbuchungen	0,0	0,0	-2,2	**0,0**
Stand 31.12.	**6,7**	**5,5**	**34,2**	**0,0**
Buchwert 31.12.	**76,5**	**3,3**	**94,9**	**0,0**
Buchwert 01.01.	**37,9**	**5,4**	**133,5**	**37,7**

2009 in Mio. €	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausleihungen an at equity bewerteten Beteiligungen	Ausleihungen an sonstige Unternehmen	Sonstige Ausleihungen	Finanzanlagen
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0,0**	**2,8**	**8,8**	**116,8**	**397,1**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	5,9	**5,2**
Zugänge	9,3	8,7	0,0	6,6	**94,8**
Veränderungen at equity	0,0	0,0	0,0	0,0	**-7,0**
Abgänge	0,0	-9,5	0,0	-14,8	**-129,2**
Umbuchungen	0,1	0,0	0,0	-0,1	**-5,2**
Stand 31.12.	**9,4**	**2,0**	**8,8**	**114,4**	**355,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**0,0**	**8,8**	**50,8**	**113,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-0,2**
Wertminderungen	9,4	0,0	0,0	5,7	**36,5**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	-13,3	**-13,3**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	**-7,7**
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	**-19,1**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-2,1**
Stand 31.12.	**9,4**	**0,0**	**8,8**	**43,2**	**107,7**
Buchwert 31.12.	**0,0**	**2,0**	**0,0**	**71,2**	**247,9**
Buchwert 01.01.	**0,0**	**2,8**	**0,0**	**66,1**	**283,4**

Die Zugänge von Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen entfallen auf die erstmalige Einbeziehung sowie Eigenkapitalerhöhungen des IVG Premium Green Fund (14,0 Mio. Euro) und des im späteren Jahresverlauf veräußerten Joint Ventures Freya-Pipeline GmbH & Co. KG (Zugang von 10,1 Mio. Euro und Abgang von 19,2 Mio. Euro). Ein weiterer wesentlicher Abgang über 5,4 Mio. Euro betrifft eine Kapitalrückzahlung aus dem IVG Protect Fund. Die Veränderung at equity enthalten den Ertrag von 9,7 Mio. Euro aus den anteiligen Ergebnissen der at equity bewerteten Unternehmen vermindert um die zugehörigen ausgeschütteten Dividenden von 9,4 Mio. Euro. Die im Vorjahr abgeschriebene Beteiligung am IVG Greater London Fund konnte nach Wegfall der Wertminderungsgründe wieder zugeschrieben werden.

Die Veränderungen der Anteile an sonstigen Beteiligungen resultieren bei den Zugängen insbesondere aus Mittelabrufen des von der IVG platzierten Kavernen-Spezialfonds (2,7 Mio. Euro) sowie von einer Tochtergesellschaft der IVG gehaltene Fondsanteile (3,5 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr wurden Fondsanteile mit Anschaffungskosten von 20,3 Mio. Euro einschließlich 15,8 Mio. Euro Wertberichtigungen in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und veräußert (siehe Abschnitt 8.9). Weitere Umbuchungen betreffen mit 3,0 Mio. Euro zurückbehaltene Anteile von jeweils 5,1 % an zwei Projektgesellschaften, die an den von der IVG platzieren IVG Premium Green Fund veräußert wurden. Die Abgänge bei den Anteilen an sonstigen Beteiligungen resultieren im Wesentlichen mit 10,8 Mio. Euro aus Kapitalrückzahlungen von Fondsanteilen. Die Wertminderungen betreffen mit 4,4 Mio. Euro ebenfalls diese Fondsanteile.

Die Abgänge aus den Ausleihungen an verbundenen Unternehmen betreffen in voller Höhe die Rückführung eines Darlehens, welches 2009 an einen vollplatzierten Fonds ausgereicht wurde. Aufgrund der Rückführung zum Nennwert resultieren aus der wertberichtigten Ausleihung sonstige Finanzerträge in Höhe von 1,5 Mio. Euro.

Die Ausleihungen an at equity bewertete Beteiligungen beziehen sich auf den IVG Real Estate Investor Funds, der ein Darlehen mit 1,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr fast vollständig zurückführte.

Die Zugänge zu den sonstigen Ausleihungen betreffen mit 5,5 Mio. Euro kapitalisierte Zinsen eines 2007 ausgereichten Darlehens in britischen Pfund an einen Projektpartner der IVG Private Funds.

Im Rahmen der Bewertung des Darlehens erfolgte die Rücknahme von Impairments in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Unter den Abgängen wurde mit 17,1 Mio. Euro (2009: 13,7 Mio. Euro) die Rückführung einer langfristigen Ausleihung an einen französischen Projektentwicklungsfonds („FDV II“) ausgewiesen.

8.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	2010			2009		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38,6	0,9	37,7	43,7	0,3	43,4
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	19,6	0,0	19,6	16,2	0,0	16,2
Forderungen aus sonstigen Steuern	24,5	0,0	24,5	23,8	6,7	17,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5,7	0,0	5,7	5,8	0,0	5,8
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	54,9	43,3	11,6	39,0	29,6	9,4
Vermögensüberschuss aus Planvermögen (siehe Abschnitt 9.5)	2,8	2,8	0,0	1,5	1,5	0,0
Sonstige Vermögenswerte	63,2	0,1	63,1	61,7	0,2	61,5
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	15,3	0,6	14,7	25,8	0,8	25,0
	224,6	**47,6**	**177,0**	**217,5**	**39,1**	**178,4**

Die den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen beizulegenden Zeitwerte entsprechen annähernd den Buchwerten.

Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen insbesondere die Projektentwicklungsgesellschaften HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I und II Vermietungs KG mit 4,9 Mio. Euro (2009: 4,8 Mio. Euro) und die Frankonia Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal, mit 5,5 Mio. Euro (2009: 5,2 Mio. Euro) sowie die Objektgesellschaften Moosacher Straße mbH & Co. KG mit 1,8 Mio. Euro (2009: 1,8 Mio. Euro) und den IVG Premium Green Fund mit 2,8 Mio. Euro (2009: 0,0 Mio. Euro). Darüber hinaus befinden sich in dieser Position Forderungen gegenüber den Investmentgesellschaften Rantasarfvik Oy, Helsinki, mit 2,7 Mio. Euro (2009: 2,6 Mio. Euro) und IVG Real Estate Investor Funds s.a.r.l., Luxemburg, mit 1,9 Mio. Euro (2009: 1,8 Mio. Euro).

Die sonstigen Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Forderungen gegen sonstige Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen (54,1 Mio. Euro; 2009: 38,2 Mio. Euro) die im Rahmen des Verkaufs des Kavernenvermögens an den in 2008 aufgelegten Kavernen-Spezialfonds vereinbarte Besserungsabrede. Die Forderungen sind auf die von der IVG erbrachten Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen für dem Fondsvermögen zuzuordnende Kavernen zurückzuführen.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen aus Fertigungsverträgen gegenüber Dritten von 21,3 Mio. Euro (2009: 14,7 Mio. Euro), Forderungen aus Finanzierung gegenüber Dritten von 1,8 Mio. Euro (2009: 2,8 Mio. Euro), Forderungen aus Anlagenverkäufen von 2,6 Mio. Euro (2009: 10,3 Mio. Euro) und übrige sonstige Vermögenswerte von 37,3 Mio. Euro (2009: 33,8 Mio. Euro).

Der Konzern hat während des Geschäftsjahres 2010 Wertberichtigungen auf seine Forderungsbestände von 4,1 Mio. Euro (2009: 4,0 Mio. Euro) in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

8.6 Vorräte

in Mio. €	2010	2009
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6,6	6,0
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	998,6	789,4
Fertige Erzeugnisse	55,8	137,8
Geleistete Anzahlungen	4,0	6,4
	1.065,0	**939,6**

Von den Vorräten verbleiben 874,3 Mio. Euro (2009: 427,5 Mio. Euro) voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand.

Die Erhöhung der unfertigen Erzeugnisse und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus dem Projektfortschritt bei der THE SQUAIRE GmbH & Co. KG (397,28 Mio. Euro; 2009: 227,1 Mio. Euro) und weiteren inländischen (78,4 Mio. Euro; 2009: 98,6 Mio. Euro) und ausländischen Projektgesellschaften (2,0 Mio. Euro; 2009: 80,9 Mio. Euro).

Wertberichtigungen auf Vorräte (siehe Abschnitt 7.6) bestehen in Höhe von 59,4 Mio. Euro (2009: 166,9 Mio. Euro).
Der Rückgang der fertigen Erzeugnisse resultiert insbesondere aus dem Abgang von Vorratsvermögen aufgrund des Verkaufs von Projektentwicklungen in Großbritannien, Deutschland und Polen.
2010 wurden in den Vorräten Fremdkapitalkosten mit 25,8 Mio. Euro (2009: 38,8 Mio. Euro) aktiviert.

Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt 963,7 Mio. Euro (2009: 757,5 Mio. Euro).

8.7 Wertpapiere und Beteiligungen (kurzfristig)

Die sonstigen Beteiligungen enthalten rückerworbene Anteile an EuroSelect Fonds.

Die Verkäufe des Berichtsjahres entfallen überwiegend auf Teilverkäufe von im Vorjahr ausgewiesenen Anteilen an dem Fonds EuroSelect 17 Amstelveen.

8.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Bankguthaben und in unwesentlichem Umfang kurzfristige Termingelder der IVG Immobilien AG, Bonn, und von noch nicht in das Cash-Clearing einbezogenen Gesellschaften ausgewiesen. Die Zinssätze für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente liegen 2010 zwischen 0,35 % und 2,75 % (2009: zwischen 0,35 % und 3,4 %).

8.9 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in Mio. €	2010	2009
Verkaufsobjekte	**30,7**	**32,9**
Aktiva aus Veräußerungsgruppen	**0,0**	**213,8**
Investment Property	0,0	205,7
Übrige Aktiva	0,0	0,1
Liquide Mittel	0,0	8,0
Gesamt	**30,7**	**246,8**
Passiva aus Veräußerungsgruppen	**0,0**	**84,9**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	79,9
Übrige Verbindlichkeiten	0,0	3,8
Finanzderivate	0,0	1,0
Passive latente Steuern	0,0	0,3

Vier als Verkaufsobjekte klassifizierte Investment Property des Segments IVG Real Estate (Verkehrswert insgesamt 19,0 Mio. Euro) sowie Fondsanteile des Segments IVG Real Estate (5,7 Mio. Euro) wurden 2010 planmäßig veräußert.

Im Geschäftsjahr wurden Fondsanteile in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert, die im Geschäftsjahr veräußert wurden. Dabei handelt es sich um Anteile aus dem Segment IVG Real Estate (4,5 Mio. Euro).

Bei den im Geschäftsjahr 2010 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um Investment Property des Segments IVG Real Estate, deren Veräußerung für das Geschäftsjahr 2011 vorgesehen ist.

Der im Vorjahr als Veräußerungsgruppe des Segments IVG Real Estate ausgewiesene Brüsseler Bürokomplex „TheNorthGate“ wurde in 2010 über ein Fondskonstrukt planmäßig platziert.

Das im Vorjahr als Veräußerungsgruppe des Segments IVG Real Estate ausgewiesene Immobilienportfolio in Nürnberg sowie die im Vorjahr als Verkaufsobjekte klassifizierten Investment Property des Segments IVG Real Estate in München und Berlin wurden aufgrund der aufgegebenen Verkaufsabsicht in die Investment Property zurückgegliedert. Aus diesen Umgliederungen ergaben sich keine Ergebniseffekte.

9 Erläuterungen zur Konzernbilanz - Passiva

9.1 Eigenkapital

Einzelheiten zu den Effekten latenter Steuern auf die einzelnen Komponenten der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Mio. €	2010			2009		
	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern
Marktbewertung Availible-for-sale-Wertpapiere	4,3	-0,7	3,5	6,4	-1,1	5,3
Marktbewertung Cashflow Hedges	31,8	-3,8	28,1	-17,9	5,8	-12,1
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,5	0,0	0,5	6,7	0,0	6,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-2,7	0,8	-1,9	-2,5	0,5	-2,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**33,9**	**-3,7**	**30,2**	**-7,3**	**5,2**	**-2,1**

Das Grundkapital der IVG Immobilien AG betrug zum 31.12.2010 126.000.000,00 Euro und war eingeteilt in 126.000.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Nach fast vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II nach dem Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital seit dem 14.02.2011 138.599.999,00 Euro. Es ist eingeteilt in 138.599.999 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Zum Stichtag bestanden folgende genehmigte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital I durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bareinlagen	24. Mio. € gem. HV-Beschluss vom 14.05.2009
Genehmigtes Kapital II durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1,00 € gegen Bareinlage	12,6 Mio. € gem. HV-Beschluss vom 20.05.2010
Genehmigtes Kapital III durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stamm- und/oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Bar- oder Sacheinlage	24. Mio. € gem. HV-Beschluss vom 14.05.2009

Das Genehmigte Kapital II ist nach dem Abschlussstichtag unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Platzierung von 12.599.999 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) fast vollständig ausgenutzt worden. Der Platzierungspreis je Aktie betrug 6,90 Euro. Der Bruttoemissionserlös belief sich auf rund 87 Mio. Euro. Die Emissionserlöse dienen zu zwei Dritteln der Einleitung der Restrukturierung und der damit verbundenen Prolongation des Laufzeitenprofils der Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft. Mit einem weiteren Drittel wird das Projekt SQUAIRE Parking finanziert. Die Kapitalerhöhung wurde am 14.02.2011 in das Handelsregister eingetragen.

Des Weiteren bestehen zum Stichtag drei bedingte Kapitalien:

Zum einen ist das Grundkapital um 8,7 Mio. Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der über eine niederländische Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.

Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Weiterhin ist das Grundkapital um 22,0 Mio. Euro bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2007). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24.05.2007 ausgegeben werden können.

Zudem ist das Grundkapital um 30,0 Mio. Euro bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20.05.2010 ausgegeben werden können.

Zur Vermögensbildung hat die IVG Immobilien AG 2010 keine IVG Aktien an Mitarbeiter ausgegeben.

Aus dem IVG Wertprogramm wurden von ausgeschiedenen Mitarbeitern 60 Aktien zurückgenommen; dies entsprach einem Wert von 1.067,40 Euro.

Die IVG hielt am 31.12.2010 32.230 eigene Stückaktien (2009: 32.170). Diese entsprechen 0,0256 % des Grundkapitals und 32.230,00 Euro.

Die sonstigen Rücklagen umfassen die Währungsrücklage, die Fair Value-Änderungen der Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ und von Derivaten, die in einer effektiven Sicherungsbeziehung designiert sind sowie darauf entfallende latente Steuern.

Die Gewinnrücklagen enthalten die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden, sowie die ergebnisneutral erfassten versicherungsmathematischen Ergebnisse aus den Pensionsverpflichtungen und darauf entfallende latente Steuern.

In der Hauptversammlung vom 20.05.2010 wurde beschlossen, keine Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2009 auszuschütten (2009: keine Dividende für das Geschäftsjahr 2008).

9.2 Finanzschulden

in Mio. €	2010			2009		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Wandelanleihe	324,6	324,6	0,0	314,6	314,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.903,3	3.781,0	1.122,2	4.837,6	4.055,2	782,4
Finanzierungsleasing	1,6	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierung	4,2	0,0	4,2	4,1	0,0	4,1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen aus Finanzierung	1,6	0,0	1,6	1,7	0,0	1,7
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,7	0,0	0,7	7,3	0,0	7,3
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	36,0	36,0	0,0	82,7	82,7	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	16,5	0,0	16,5	6,4	0,0	6,4
Gesamt	**5.288,5**	**4.143,1**	**1.145,4**	**5.254,4**	**4.452,5**	**802,0**

Die Nominalwerte der variabel- und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

in Mio. €	2010	2009
Euro	4.840,5	4.710,0
Pfund Sterling	37,3	127,6
US Dollar	38,9	0,0
	4.916,7	**4.837,6**

Die Abnahme der GBP-Kredite ist bedingt durch die Tilgung aus Verkaufserlösen von Objekten aus London. Die Zunahme der USD-Kredite resultiert aus der teilweisen Umstellung der Währungssicherung aus EUR-Darlehen und Devisenswap in Natural Hedge (Kredit in Investitionswährung).

Die Fristigkeiten der variabel und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Bankverbindlichkeiten Veräußerungsgruppe und Nettingpositionen und Abgrenzungspositionen) stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	2010		2009	
	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %
bis 1 Jahr	3,9	4,88	3,7	4,86
1 bis 2 Jahre	3,1	5,12	3,9	4,88
2 bis 3 Jahre	23,4	5,67	3,1	5,12
3 bis 4 Jahre	22,8	5,84	23,4	5,67
4 bis 5 Jahre	28,7	4,27	22,8	5,84
über 5 Jahre	4,8	4,85	33,6	4,35
Gesamt	**86,7**	**5,15**	**90,5**	**5,14**

in Mio. €	2010		2009	
	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %
bis 1 Jahr	1.127,6	2,32	807,3	1,58
1 bis 2 Jahre	2.021,0	1,90	486,6	2,37
2 bis 3 Jahre	116,7	0,84	1.939,3	1,67
3 bis 4 Jahre	1.406,3	0,73	102,5	0,62
4 bis 5 Jahre	115,6	1,52	1.532,5	0,73
über 5 Jahre	42,8	1,85	0,0	0,00
Gesamt	**4.830,0**	**1,63**	**4.868,2**	**1,41**

Der Durchschnittszins für alle Bankverbindlichkeiten und Wandelanleihen beläuft sich auf 3,98 % (2009: rd. 4,04 %). Die festverzinslichen Darlehen werden mit einem Durchschnittszins von rd. 5,15 % (2009: rd. 5,14 %) verzinst. Bei den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren im Wesentlichen auf 1, 3, 6 oder 12-Monats-EURIBOR/LIBOR zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 1,63 % (2009: 1,41 %).

Die zugrunde gelegten Zinssätze betrugen je nach Laufzeit im Euroraum zwischen 0,22 % und 3,70 % (2009: zwischen 0,26 % und 4,06 %), im GBP-Bereich zwischen 0,57 % und 3,95 % (2009: zwischen 0,51 % und 4,37 %) und im USD-Bereich zwischen 0,25 % und 4,09 % (2009: zwischen 0,17 % und 4,53 %).

Ein Teil der variablen Darlehen ist mit Zinsswaps unterlegt. Die Nominalvolumina der zugrunde gelegten Zinsswaps stellen sich wie folgt dar (Jahresdurchschnittswerte):

in Mio. €	2010		2009
Jahr	Nominal	Jahr	Nominal
2011	2.604,5	2010	2.960,0
2012	2.138,9	2011	2.346,0
2013	754,3	2012	1.865,0
2014	537,4	2013	268,0
2015	342,6	2014	176,0
2016 ff.	28,1	2015 ff.	86,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind teilweise grundpfandrechtlich besichert:

in Mio. €	2010	2009
Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden	3.044,5	2.850,3
davon auf Investment Property	*2.345,6*	*2.192,3*

Des Weiteren sind Festgelder im Buchwert von 20,0 Mio. Euro (2009: 20,0 Mio. Euro) als Sicherheit für Finanzschulden verpfändet. Sachanlagen sind wie im Vorjahr nicht verpfändet.

9.3 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	2010		2009	
	Nominal-volumen	Markt-werte	Nominal-volumen	Markt-werte
Aktiva				
Währungssicherungs-kontrakte	0,0	0,0	118,8	1,4
Zinssicherungskontrakte	477,5	3,5	0,0	0,0
Gesamt	**477,5**	**3,5**	**118,8**	**1,4**
Passiva				
Währungssicherungs-kontrakte	0,0	0,0	13,7	-0,3
Zinssicherungskontrakte	2.590,7	-107,1	3.239,8	-121,3
Gesamt	**2.590,7**	**-107,1**	**3.253,5**	**-121,6**

Das Nominalvolumen aller derivativen Finanzinstrumente beträgt 3.068,2 Mio. Euro (2009: 3.372,3 Mio. Euro). In der Summe zum 31.12.2009 sind auch Zinsderivate aus der Veräußerungsgruppe mit Nominal 103,5 Mio. Euro und einem Marktwert von -1,0 Mio. Euro enthalten. Nicht enthalten ist die Stillhalter-Put-Option im Rahmen des IVG Protect Fund (Marktwert -5,0 Mio. Euro zum 31.12.2009 und -5,5 Mio. Euro zum 31.12.2010).

Die Abnahme der Währungssicherungskontrakte resultiert aus dem Verkauf von Immobilien in Großbritannien und aus dem Wechsel von Währungssicherungen über Devisenswaps in Währungssicherungen über Natural Hedges (Kreditfinanzierung in Investitionswährung). Die Abnahme der Zinssicherungskontrakte resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen des Zinsswaps für die Finanzierung des Projektes THE SQUAIRE.

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die IVG unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden.

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten. Vor Abschluss werden die Geschäftspartner von Derivaten auf ihre Bonität von IVG überprüft. Zum 31.12.2010 sind sämtliche Derivate mit Banken guter Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen kontrahiert gewesen.

Zum 31.12.2010 sind negative Marktwerte vor Abzug latenter Steuern von -85,1 Mio. Euro (2009: -116,9 Mio. Euro) im Eigenkapital abgegrenzt. Diese setzen sich zusammen aus positiven Marktwerten von 12,9 Mio. Euro (2009: 12,9 Mio. Euro) aus Net Investment Hedges und positiven Marktwerten von 3,5 Mio. Euro (2009: 0,0 Mio. Euro) aus Cashflow Hedges sowie negativen Marktwerten von -101,5 Mio. Euro (2009: -129,8 Mio. Euro) aus Cashflow Hedges.

Während des Geschäftsjahres 2010 ergaben sich vor Abzug latenter Steuern folgende Auswirkungen: Ein Betrag von +31,8 Mio. Euro (2009: -17,9 Mio. Euro) wurde im Eigenkapital erfasst, der sich aus Marktwertänderungen der Cashflow Hedges von +8,8 Mio. Euro (2009: -22,2 Mio. Euro) und aus der aufwandswirksamen Auflösung des im Eigenkapital angesammelten Betrages von vorzeitig aufgelösten Cashflow Hedges von 23,0 Mio. Euro (2009: 4,3 Mio. Euro) ergibt.

Aufgrund von Ineffektivitäten bei Cashflow Hedge-Beziehungen ist 2010 ein Ergebnisbeitrag von -1,2 Mio. Euro entstanden (2009: -5,2 Mio. Euro).

Im Jahr 2010 wurde bei Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von 1.338,5 Mio. Euro (2009: 315,0 Mio. Euro) die Hedge-Accounting-Beziehung beendet. Zum Zeitpunkt der Auflösung hatten die Swaps einen negativen Marktwert von -70,7 Mio. Euro (2009: -10,5 Mio. Euro).

Die Marktwerte der Swaps, die als Net Investment Hedges klassifiziert werden, betragen 0,0 Mio. Euro (2009: 0,0 Mio. Euro), die Marktwerte der Derivate, die einer Cashflow Hedge-Beziehung zugeordnet werden, betragen -25,5 Mio. Euro (2009: -104,0 Mio. Euro). Die Marktwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting bilanziert werden, betragen -78,1 Mio. Euro (2009: -22,6 Mio. Euro).

Die gesicherten Zahlungsströme der Cashflow Hedges treten in Folge von Zinszahlungen ein. In den folgenden Jahren werden Zinszahlungen bezogen auf folgende Nominalvolumina (Jahresdurchschnittswerte) ergebniswirksam:

in Mio. €	2010		2009
Jahr	**Nominal**	**Jahr**	**Nominal**
2011	1.345,0	2010	2.416,0
2012	1.028,5	2011	2.267,0
2013	731,8	2012	1.329,0
2014	516,9	2013	245,0
2015	338,4	2014	156,0
2016 ff.	4,0	2015 ff.	82,0

Zum 31.12.2010 und 31.12.2009 bestanden keine Derivate in Net-Investment-Hedge-Beziehungen.

9.4 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden auf der Ebene von Einzelgesellschaften und innerhalb fiskalischer Einheiten saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden gegen dieselbe Steuerbehörde bestehen.

Die Veränderungen der latenten Steueransprüche und -schulden im Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	2010		2009	
	Aktivisch	**Passivisch**	**Aktivisch**	**Passivisch**
Investment Property	103,8	94,6	178,5	130,2
Forderungen (insbes. Leasing)	0,4	20,8	0,9	5,8
Steuerfreie Rücklagen (u.a. § 6b EStG)	0,0	9,8	0,0	32,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	49,8	37,0	29,8	15,0
Vorräte	54,4	4,6	50,9	0,7
Finanzanlagen und Wertpapiere	8,7	7,1	2,1	10,0
Übrige temporäre Differenzen	4,1	12,4	5,9	2,8
Steuerliche Verlustvorträge	164,5	0,0	110,8	0,0
	385,7	**186,2**	**378,9**	**197,3**
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	**-114,7**	**-114,7**	**-97,7**	**-97,7**
Bilanzansatz	**271,0**	**71,5**	**281,2**	**99,6**
davon kurzfristig	*100,8*	*4,8*	*61,7*	*2,8*
davon langfristig	*170,2*	*66,7*	*219,5*	*96,8*

Zum Bilanzstichtag 2010 wurden 9,4 Mio. Euro (2009: 13,1 Mio. Euro) latente Steueransprüche und -schulden auf Sicherungsbeziehungen und Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ sowie auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge von 802,2 Mio. Euro (2009: 746,2 Mio. Euro) sowie auf temporäre Differenzen von 404,9 Mio. Euro (2009: 267,3 Mio. Euro) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig nicht genutzt werden können.

Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten steuerlichen Verlustvorträge:

in Mio. €	2010	2009
bis 1 Jahr	2,1	0,1
1 bis 5 Jahre	0,9	2,6
über 5 Jahre	799,2	743,5
	802,2	**746,2**

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von 6,3 Mio. Euro (2009: 6,2 Mio. Euro) entstanden sind, werden nicht angesetzt, da der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern verteilen sich auf folgende Fristigkeiten:

Die kurzfristigen Forderungen aus Ertragsteuern von 45,2 Mio. Euro (2009: 49,0 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus anrechenbaren Steuern, Steuervorauszahlungen sowie anrechenbare Steuern der maltesischen Gesellschaften von 15,0 Mio. Euro. Diesen Erstattungsansprüchen stehen Verbindlichkeiten von 15,8 Mio. Euro gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 77,8 Mio. Euro (2009: 80,5 Mio. Euro) beinhalten, neben den oben genannten Verbindlichkeiten, Ertragsteuern für den Organkreis von 11,7 Mio. Euro und Ertragsteuern einer belgischen Gesellschaft von 15,4 Mio. Euro.

9.5 Pensionsrückstellungen

Für ihre Mitarbeiter unterhält IVG sowohl leistungsorientierte als auch beitragsorientierte Altersversorgungspläne. Den Mitarbeitern sind im Rahmen dieser Zusagen Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgungen zugesagt.

Der IVG Konzern bedient sich statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen auf Annahmen über den Abzinsungssatz, die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen und die künftige Lohn- und Gehaltsentwicklung.

Versicherungsmathematische Parameter

Den versicherungsmathematischen Berechnungen der Versorgungsverpflichtungen und des Pensionsaufwands wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

in %	2010	2009
Rechnungszins:	**5,00**	**5,50**
Erwartete Rendite aus:		
Planvermögen CTA	1,00	1,00
Verpfändete Rückdeckungsversicherungen	4,50	4,50
Gehaltstrend:		
Vorstand und leitende Angestellte	2,00	2,00
Mitarbeiter	2,00	2,00
Rententrend:		
Sonderverpflichtungen	2,00	2,00
Versorgungsplan	1,00	1,00
Fluktuation:		
Vorstand und leitende Angestellte	0,89	3,50
Versorgungsplan	3,46	4,13
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2005G	Richttafeln 2005G

Überleitung vom Verpflichtungsumfang zur Rückstellung

Der Stand der Finanzierung, der sich als Differenz aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen und dem Zeitwert des Planvermögens ergibt, lässt sich wie folgt auf die bilanzierte Pensionsrückstellung überleiten:

in Mio. €	2010	2009
Verpflichtungsumfang am 31.12. der über einen Fonds finanzierten Leistungen	37,8	35,2
Verpflichtungsumfang am 31.12. der nicht über einen Fonds finanzierten Leistungen	4,1	0,8
Gesamter Verpflichtungsumfang am 31.12.	**41,9**	**36,0**
Abzüglich Zeitwert des Planvermögens	-28,4	-24,8
Aktivisch ausgewiesener Vermögensüberschuss	2,8	1,5
Rückstellung am 31.12.	**16,3**	**12,6**

Die fondsfinanzierten Pensionsverpflichtungen weisen mit 2,8 Mio. Euro (2009: 1,5 Mio. Euro) eine Überdeckung aus, die unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wird (siehe Abschnitt 8.5).

Entwicklung des gesamten Verpflichtungsumfangs

Die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2010	2009
Verpflichtungsumfang am 01.01.	**36,0**	**30,8**
Dienstzeitaufwand	1,5	1,4
Neue versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	2,7	2,7
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1,9	1,0
Übertragungen aus Mitarbeiterwechseln	-0,2	0,0
Zinsaufwand	1,9	1,8
Rentenzahlungen	-1,9	-1,7
Verpflichtungsumfang am 31.12.	**41,9**	**36,0**

Entwicklung des Planvermögens

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2010	2009
Zeitwert des Planvermögens am 01.01.	**24,8**	**22,6**
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	0,2	0,6
Verlust/Gewinn aus dem tatsächlich erzielten Vermögensertrag	0,1	0,3
Tatsächliche Arbeitgeberbeiträge	3,4	1,4
Tatsächliche Leistungszahlungen des rechtlich selbständigen Versorgungsträgers	-0,1	-0,1
Zeitwert des Planvermögens am 31.12.	**28,4**	**24,8**

Der tatsächliche Ertrag aus Planvermögen betrug 0,3 Mio. Euro (2009: 0,9 Mio. Euro).

Das Planvermögen besteht aus Immobilien (6,4 Mio. Euro; 2009: 6,2 Mio. Euro), Termingeldern (20,5 Mio. Euro; 2009: 17,1 Mio. Euro) und Rückdeckungsversicherungen (1,5 Mio. Euro; 2009: 1,5 Mio. Euro). Selbstgenutzte Immobilien und eigene Finanzinstrumente sind nicht im Planvermögen enthalten.

Die Festlegung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen folgt grundsätzlich der Anlagepolitik des Plans in Bezug auf die Zusammensetzung der Anlageklassen und wird auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Kapitalmarktstudien und -prognosen sowie Erfahrungswerten für jede Gruppe von Vermögenswerten abgeleitet.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet die IVG Pensionszahlungen an Arbeitnehmer von 1,8 Mio. Euro sowie Beiträge des Arbeitgebers in das Planvermögen von 0,0 Mio. Euro.

Pensionsaufwendungen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2010	2009
Dienstzeitaufwand	1,5	1,4
Zinsaufwand	1,9	1,8
Erwartete Erträge aus Planvermögen	-0,2	-0,6
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1,9	1,0
Pensionsaufwand	**5,1**	**3,6**

Die Erfassung des erwarteten Ertrags aus Planvermögen und des Zinsaufwands erfolgt im Personalaufwand.

Im Rahmen der beitragsorientierten Zusagen wurden 4,8 Mio. Euro (2009: 5,5 Mio. Euro) aufgewandt, die im Personalaufwand als Pensionsaufwendungen erfasst sind. Hierin sind auch die Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

Mehrjahresübersicht der Pensionsverpflichtungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Entwicklung des Barwerts aller leistungsorientierten Verpflichtungen, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens, der Stand der Finanzierung und die erfahrungsbedingten Anpassungen für leistungsorientierte Verpflichtungen sowie für das Planvermögen im Zeitablauf dargestellt:

in Mio. €	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen	41,9	36,0	30,8	30,5	33,0
Zeitwert des Planvermögens	28,4	24,8	22,6	22,0	21,8
Überschuss/Fehlbetrag (-)	13,5	11,2	8,2	8,5	11,2
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Schulden	-0,1	0,2	0,1	4,0	-1,6
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Vermögenswerte	0,1	0,3	0,0	-0,4	0,2

Die in diesem Geschäftsjahr neu entstandenen versicherungsmathematischen Verluste von 2,6 Mio. Euro (2009: 2,5 Mio. Euro) wurden erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 5,1 Mio. Euro (2009: 2,5 Mio. Euro).

9.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Anfangs-bestand	Saldierung ATZ mit Aktivwert	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Inanspruch-nahme	End-bestand	Lang-fristig	Kurz-fristig
Stilllegungsverpflichtungen	**5,0**	0,0	0,3	0,0	3,4	0,0	**8,7**	8,7	0,0
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	**7,3**	0,0	5,4	3,2	0,0	4,0	**5,5**	0,0	5,5
Sonstige Personalrückstellungen	**24,6**	0,0	16,4	4,4	0,0	14,2	**22,4**	6,0	16,4
Rückstellungen für Altersteilzeit	**4,2**	2,5 *	0,8	0,3	0,0	0,3	**1,9**	0,5	1,4
Rückstellungen für Performance Pläne	**0,2**	0,0	0,5	0,1	0,0	0,0	**0,6**	0,0	0,6
Rückstellungen für Umweltrisiken	**6,9**	0,0	0,3	0,1	0,0	0,1	**7,0**	0,0	7,0
Rückstellungen für Mietgarantien	**13,4**	0,0	3,0	0,2	0,0	5,2	**11,0**	0,0	11,0
Übrige Rückstellungen	**34,9**	0,0	4,2	9,3	0,0	5,1	**24,7**	12,2	12,5
	96,5	2,5	**31,0**	**17,6**	**3,4**	**28,9**	**81,8**	**27,4**	**54,4**

* Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden mit dem aktivischen Wert der Rückdeckungsversicherung saldiert

Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen entfallen ausschließlich auf langfristig vermietete Gas- und Ölkavernen.

In den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sind hauptsächlich die Verpflichtung zur Rücknahme von Immobilienfondsanteilen des Fonds actio(plus von 2,2 Mio. Euro (2009: 2,7 Mio. Euro) bilanziert.

Die sonstigen Personalrückstellungen enthalten insbesondere 9,0 Mio. Euro (2009: 10,5 Mio. Euro) aus der Lohnsteuerverpflichtung gegenüber der VBL. Die fällige Verpflichtung aus Zinsen gegenüber VBL wurde in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert. Darüber hinaus sind hier Tantieme- und Abfindungszahlungen sowie Sondervergütungen enthalten.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen ist mit dem versicherungsmathematischen Barwert – hierbei für Mitarbeiter ohne abgeschlossene Altersteilzeitverträge mit der ermittelten Inanspruchnahme-Wahrscheinlichkeit – vorgenommen worden; der Erfüllungsrückstand für Lohn und Gehalt wurde mit dem Nominalwert in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Rückstellungen für Performance Pläne verweisen wir auf die Abschnitte 11.10 bis 11.12.

Die Rückstellungen für Umweltrisiken betreffen fast ausschließlich die Risiken aus Rüstungsaltlasten.

Der Konzern bildet Rückstellungen für Mietgarantien, die im Rahmen von Verkäufen eingegangen wurden, sofern mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mehr als 50 % gerechnet wird. In keinem Fall führten abgegebene Mietgarantien dazu, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der veräußerten Vermögenswerte im Konzern verblieben.

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen sonstige steuerliche Risiken von 12,2 Mio. Euro (2009: 14,8 Mio. Euro) und eine Rückbauverpflichtung von 4,6 Mio. Euro (2009: 5,0 Mio. Euro).

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 54,4 Mio. Euro (2009: 71,9 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres, mit 18,5 Mio. Euro (2009: 19,4 Mio. Euro) nach einem bis fünf Jahren und mit 8,9 Mio. Euro (2009: 5,2 Mio. Euro) nach fünf Jahren erfolgen.

9.7 Verbindlichkeiten

in Mio. €	2010			2009		
	Gesamt	**Langfristig**	**Kurzfristig**	**Gesamt**	**Langfristig**	**Kurzfristig**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35,9	0,0	35,9	69,7	0,0	69,7
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*0,1*	*0,0*	*0,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3,6	0,0	3,6	6,7	0,0	6,7
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	28,2	0,0	28,2	9,8	0,0	9,8
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	34,7	0,0	34,7	44,5	0,0	44,5
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	84,2	0,0	84,2	87,0	0,3	86,7
Sonstige Verbindlichkeiten	163,9	2,4	161,5	143,3	3,7	139,6
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*58,3*	*0,0*	*58,3*	*54,3*	*0,0*	*54,3*
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	7,5	0,8	6,7	13,1	0,0	13,1
Gesamt	**358,0**	**3,2**	**354,8**	**374,1**	**4,0**	**370,1**

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Fertigstellungskosten für diverse Objekte in 2009, welche im Geschäftsjahr 2010 veräußert wurden.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um 20,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein höheres Baukostenvolumen zurückzuführen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind insbesondere Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten, die mit 58,3 Mio. Euro (2009: 54,3 Mio. Euro) vollständig auf die Verpflichtung gegenüber der VBL entfallen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung der fälligen Zinsen gegenüber der VBL aus den sonstigen Rückstellungen.

Darüber hinaus befinden sich in den sonstigen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Mietkaution in Höhe von 6,1 Mio. Euro (2009: 6,8 Mio. Euro), Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern aus nicht genommenem Urlaub in Höhe von 2,2 Mio. Euro (2009: 2,4 Mio. Euro) sowie übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 97,3 Mio. Euro (2009: 79,8 Mio. Euro).

10 Leasing

Der Konzern ist durch seine Finanzierungs- und Operating Leasingverhältnisse sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber keinen relevanten Beschränkungen hinsichtlich Finanzierung, Dividenden oder weiteren Leasingverhältnissen unterworfen.

10.1 Operating Leasing

10.1.1 IVG als Leasinggeber

Der IVG Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasingverhältnissen unterschiedlichster Gestaltung über Investment Property, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt. Des Weiteren bestehen verschiedene Mietverträge über sonstige Immobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren Investment Property im Buchwert von 4.196,0 Mio. Euro (2009: 4.243,7 Mio. Euro) vermietet.

Darüber hinaus werden Mieten aus Immobilien mit Buchwerten von 30,7 Mio. Euro (2009: 231,9 Mio. Euro), die in zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erzielt.

Aus bestehenden Operating Leasingverhältnissen mit Dritten wird die IVG folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in Mio. €	2010	2009
bis 1 Jahr	252,0	258,9
1 bis 5 Jahre	751,9	751,6
über 5 Jahre	499,1	673,7
	1.503,0	**1.684,2**

Die wesentlichen Veränderungen der Mindestleasingzahlungen von 2009 zu 2010 resultieren aus den im Geschäftsjahr veräußerten Investment Property und Projektentwicklungen und den damit zusammenhängenden Mietverträgen.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

10.1.2 IVG als Leasingnehmer

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 6,1 Mio. Euro (2009: 9,2 Mio. Euro). Bedingte Mietzahlungen fielen wie im Vorjahr nicht an. Die Operating Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien an verschiedenen Standorten. Die einzelnen Mietverträge sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von geringer Bedeutung. Die Erlöse aus Untermietverhältnissen sind wie im Vorjahr geringfügig.

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

in Mio. €	2010	2009
bis 1 Jahr	1,8	2,0
1 bis 5 Jahre	2,3	4,4
über 5 Jahre	0,0	0,0
	4,1	**6,4**

10.2 Finanzierungsleasing

Im Geschäftsjahr hat die IVG einen Vertrag über die Errichtung eines Logistikzentrums geschlossen, der als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist (IVG als Leasingnehmer). Die Laufzeit des Vertrages beträgt 10 Jahre, bei Ausübung des Optionsrechts 15 Jahre.

Die Verpflichtungen aus dem Finanzierungsleasingverhältnis werden wie folgt fällig:

in Mio. €	2010			2009		
	Mindestleasingzahlungen	Abzinsung	Barwerte	Mindestleasingzahlungen	Abzinsung	Barwerte
bis 1 Jahr	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
1 bis 5 Jahre	0,8	0,2	0,6	0,0	0,0	0,0
über 5 Jahre	1,0	0,1	0,9	0,0	0,0	0,0
	2,0	**0,4**	**1,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus dem Finanzierungsleasing beträgt 1,6 Mio. Euro.

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus dem Finanzierungsleasing wurde auf Grundlage der zum Bilanzstichtag aktuellen Zinsstrukturkurven ermittelt.

11 Sonstige Erläuterungen

11.1 Finanzrisikomanagement

11.1.1 Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Währungsrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern nutzt zur Absicherung insbesondere gezielt derivative Finanzinstrumente.

Vorstand und Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren der Gruppe berichtet. Die Einhaltung der Richtlinien wird durch die Interne Revision geprüft.

Im Folgenden werden die Finanzrisikofaktoren im IVG Konzern erläutert. Zu weiteren ergänzenden Ausführungen hierzu siehe Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

(a) Währungsrisiko
Der Konzern ist durch seine internationale Tätigkeit einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, das hauptsächlich aus den Wechselkursänderungen des Euros zum britischen Pfund und US Dollar sowie gegenüber polnischen Zloty und ungarischen Forint resultiert.

Kursänderungen können sich bei den Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting-Beziehungen designierten Derivaten und monetären Fremdwährungspositionen auf das Finanzergebnis auswirken, während die Wertänderungen von Derivaten in Hedge Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn der Euro gegenüber sämtlichen Währungen zum 31.12.2010 bzw. zum 31.12.2009 um 10 % stärker (schwächer) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um +4,5 Mio. Euro (-5,5 Mio. Euro) höher (niedriger) gewesen (2009: -6,2 Mio. Euro/+6,9 Mio. Euro), wovon 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2009: +12,0 Mio. Euro/ -14,5 Mio. Euro). Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) zum 31.12.2010 bzw. 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) zum 31.12.2009.

(b) Kreditrisiko
Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten hoher Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten. Der Konzern schließt grundsätzlich keine Nettingvereinbarungen mit seinen Transaktionspartnern ab, sodass das maximale Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte deren beizulegende Zeitwerte darstellt. Die IVG ist aus ihrem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität minimiert. Im operativen Geschäft werden die Außenstände dezentral überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Weitere Risiken bestehen bei Ausleihungen, die von der IVG laufend überwacht werden.

(c) Liquiditätsrisiko
Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der komplexen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung des Konzernstrategie- und planungsprozesses darstellen. Neben der Finanzplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont betreibt der Konzern eine monatlich rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. Die 12-Monats Liquiditätsübersicht wird auf Basis von Ist-Daten zeitnah aktualisiert. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet.

Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein (31.12.2010: 274,9 Mio. Euro, 31.12.2009: 260,2 Mio. Euro).

Zum 31.12.2010 verfügt der IVG Konzern zudem über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen von 0,02 Mrd. Euro (2009: 0,44 Mrd. Euro). Weiterhin bestehen 0,40 Mrd. Euro (2009: 0,40 Mrd. Euro) freier Spielraum im CP-Programm. Das belgische CP-Programm wurde im Jahr 2009 eingestellt.

Der freie Rahmen im CP-Programm kann aufgrund des für nicht geratete Unternehmen nicht mehr funktionierenden CP-Marktes faktisch kaum mehr gezogen werden. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der IVG Immobilien AG, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung angemessen vorzuhalten.

(d) Zinsrisiko
Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Zinsänderungen wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen in der IVG Gruppe aus. Zum anderen beeinflussen sie den Marktwert von Finanzinstrumenten.

Zinsänderungen können sich bei den derivativen Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting-Beziehungen designierten Derivaten in Höhe der Änderung des Fair Value auf das Finanzergebnis auswirken, während die Fair Value-Veränderungen von Derivaten in Hedge Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31.12.2010 um 0,25 % höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um +0,7 Mio. Euro (-0,8 Mio. Euro) höher (niedriger) gewesen (2009: -1,6 Mio. Euro/+1,6 Mio. Euro), wovon +5,9 Mio. Euro (-6,0 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2009: +2,5 Mio. Euro (-2,5 Mio. Euro).

Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre +8,5 Mio. Euro (-8,6 Mio. Euro) zum 31.12.2010 bzw. +14,6 Mio. Euro (-14,7 Mio. Euro) zum 31.12.2009.

11.1.2 Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente lassen sich in originäre und derivative Finanzinstrumente untergliedern. Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die übrigen Finanzanlagen, die Forderungen, die kurzfristigen Wertpapiere und die flüssigen Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten. Der Bestand an originären Finanzinstrumenten wird in der Bilanz ausgewiesen, die Höhe der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte werden grundsätzlich mit anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zur Bewertung von Derivaten siehe Abschnitt 6.4.

Zu den Wertberichtigungen auf Finanzanlagen siehe Abschnitt 8.4.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2010	2009
Stand 01.01.	**16,6**	**18,8**
Zuführung	4,1	4,0
Auflösung	-3,3	-2,7
Inanspruchnahme	-0,8	-3,5
Stand 31.12.	**16,6**	**16,6**

Zum Abschlussstichtag bestehen überfällige, nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte von:

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2010	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	58,9	19,6	0,0	0,0	0,0	1,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	182,0	162,5	6,9	0,6	0,5	0,4
	241,0	**182,1**	**6,9**	**0,6**	**0,5**	**1,9**

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2009	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	73,2	49,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	166,4	156,2	4,4	0,4	1,4	1,1
	239,6	**206,1**	**4,4**	**0,4**	**1,4**	**1,1**

Finanzinstrumente wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit folgenden Nettoergebnissen (gemäß IFRS 7) erfasst:

in Mio. €	2010	2009
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-46,1	-17,4
davon: bei erstmaligem Ansatz als solcher designiert	*0,0*	*-0,4*
davon: zu Handelszwecken gehalten	*-18,7*	*-17,0*
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-3,1	-13,2
Kredite und Forderungen	31,0	-43,2
Zu (fortgeführten) Anschaffungskosten gehaltene Verbindlichkeiten	-202,8	-191,1

Das Nettoergebnis umfasst Zinsen, Dividenden, Wertberichtigungen, Wertaufholungen und Ergebnisse aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie Währungseffekte.

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien sowie Fair Values Level mit den folgenden Buchwerten und Fair Values untergliedern:

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Fair Value Level nach IFRS 7	Buchwert 31.12. 2010	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2010
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL 3	95,0			95,0			95,0
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n. a.	58,9	58,9					58,9
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n. a. VL 3	2,0		0,6	1,4			2,0
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	3,5			3,5			3,5
Derivate nicht im Hedge Accounting	FAHfT	VL 2	0,0				0,0		0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n. a.	38,6	38,6					38,6
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	n. a.	21,3	21,3					21,3
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n. a.	19,6	19,6					19,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n. a.	5,7	5,7					5,7
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n. a.	54,9	54,9					54,9
Forderungen aus sonstigen Steuern	n.a.	n. a.	24,5					24,5	24,5
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n.a.	n. a.	2,8					2,8	2,8
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n. a.	41,8	41,8					41,8
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n. a.	15,3					15,3	15,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	274,9	274,9					274,9
In der Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte enthaltene Finanzinstrumente									
Anteile	AfS	VL 3	0,0			0,0			0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	0,0	0,0					0,0
Finanzschulden									
Wandelanleihe	FLAC	n. a.	324,6	324,6					296,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	4.903,3	4.903,3					4.830,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n. a.	4,3	4,3					4,3
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	FLAC	n. a.	47,1	47,1					47,1
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n. a.	9,3	9,3					9,3
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	30,7			30,7			30,7
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	81,9				76,4 5,5		81,9
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n. a.	35,8	35,8					35,8
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n.a.	n. a.	3,6	3,6					3,6
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n.a.	n. a.	28,2					28,2	28,2
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n. a.	34,7	34,7					34,7
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n. a.	84,2	84,2					84,2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n. a.	163,8	163,8					163,8
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n. a.	7,5					7,5	7,5
In der Position Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten enthaltene Finanzinstrumente									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	0,0	0,0					0,0
Übrige Verbindlichkeiten	FLAC FLHfT	n. a. VL 2	0,0	0,0		0,0	0,0		0,0

Legende:
AfS Available for Sale
afvtpl at fair value through profit or loss
LaR Loans and Receivables
FAHfT Financial Assets Held for Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Level-3-Finanzinstrumente:

in Mio. €	Available for sales financial assets			Financial liabilities held for Trading
	Anteile (Finanzanlagen)	Anteile (zur Veräußerung langfristige Vermögenswerte)	Wertpapiere und sonstige Beteiligungen kurzfristig	Derivate nicht im Hedge Accounting
Stand 01.01.2010	**98,2**	**4,0**	**5,3**	**5,0**
Summe Gewinn/Verlust	-0,3			-0,5
davon ergebniswirksam	*-4,5*			*-0,5*
davon ergebnisneutral	*4,2*			
Käufe/Kapitalerhöhungen	2,8		0,3	
Verkäufe/Kapitalrückzahlungen	-8,7	-4,0	-4,2	
Umgliederungen	3,0			
Stand 31.12.2010	**95,0**	**0,0**	**1,4**	**5,5**

Die ergebniswirksamen Veränderungen der available for sale financial assets werden in den Erträgen und Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen ausgewiesen.

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Fair Value Level nach IFRS 7	Buchwert 31.12. 2009	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2009
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL3	98,2			98,2			98,2
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n. a.	73,2	73,2					73,2
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n. a. VL3	6,3		1,1	5,3			6,3
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n. a.	VL 2	0,0			0,0			0,0
Derivate nicht im Hedge Accounting	FAHfT	VL 2	1,4				1,4		1,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n. a.	43,7	43,7					43,7
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	n. a.	14,7	14,7					14,7
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n. a.	16,2	16,2					16,2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n. a.	5,8	5,8					5,8
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n. a.	39,0	39,0					39,0
Forderungen aus sonstigen Steuern	n. a.	n. a.	23,8					23,8	23,8
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n. a.	n. a.	1,5					1,5	1,5
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n. a.	47,0	47,0					47,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n. a.	n. a.	25,8					25,8	25,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	266,9	266,9					266,9
In der Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte enthaltene Finanzinstrumente									
Anteile	AfS	VL 3	4,0			4,0			4,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n. a.	8,0	8,0					8,0
Finanzschulden									
Wandelanleihe	FLAC	n. a.	314,6	314,6					263,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	4.837,6	4.837,6					4.740,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n. a.	4,1	4,1					4,1
Minderheitenanteile an Personengesellschaften	FLAC	n. a.	82,7	82,7					82,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n. a.	15,5	15,5					15,5
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n. a.	VL 2	103,4			103,4			103,4
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	22,2				17,2 5,0		22,2
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n. a.	69,7	69,7					69,7
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n. a.	n. a.	6,7	6,7					6,7
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n. a.	n. a.	9,8					9,8	9,8
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n. a.	44,5	44,5					44,5
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n. a.	87,0	87,0					87,0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n. a.	143,3	143,3					143,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n. a.	n. a.	13,1					13,1	13,1
In der Position Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten enthaltene Finanzinstrumente									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n. a.	79,9	79,9					80,1
Übrige Verbindlichkeiten	FLAC FLHfT	n. a. VL 2	5,0	4,0		0,4	0,6		5,0

Legende:
AfS Available for Sale
afvtpl at fair value through profit or loss
LaR Loans and Receivables
FAHfT Financial Assets Held for Trading
FLHFT Financial Liabilities held of Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Der beizulegende Zeitwert für Finanzinstrumente bestimmt sich nach folgender dreistufiger Bewertungshierarchie:

1. Bewertungslevel (VL 1):
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt.

2. Bewertungslevel (VL 2):
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten oder nach Bewertungsmethoden, deren wesentliche Eingangsparameter beobachtbare Marktdaten enthalten.

3. Bewertungslevel (VL 3):
   Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmethoden, deren Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

In der obigen Tabelle der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind die drei Bewertungslevel in einer eigenen Spalte gekennzeichnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Summe der vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen aus nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Veräußerungsgruppen, Verbindlichkeiten sowie die Nettozinszahlungen für derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten und CP-Schuldscheine (Zins und Tilgung)		Festverzinsliche Bankverbindilchkeiten und Anleihen (Zins und Tilgung)		Derivative Finanzinstrumente		Sonstige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten und Minderheitenanteile an Personengesellschaften	
	31.12.2010	31.12.2009	**31.12.2010**	31.12.2009	**31.12.2010**	31.12.2009	**31.12.2010**	31.12.2009
bis 1 Jahr	-1.234,1	-905,7	-15,3	-15,3	-62,4	-81,5	-255,2	-260,9
1 bis 2 Jahre	-2.091,5	-567,4	-14,3	-15,3	-45,4	-69,2	-2,4	0,0
2 bis 3 Jahre	-143,5	-2.003,1	-34,0	-14,3	-5,2	-41,6	0,0	0,0
3 bis 4 Jahre	-1.426,0	-127,3	-432,3	-34,0	0,5	-7,9	0,0	-46,7
4 bis 5 Jahre	-117,6	-1.550,4	-29,2	-432,3	2,4	-4,6	0,0	0,0
über 5 Jahre	-43,6	0,0	-5,9	-34,8	0,1	-0,3	-37,5	-82,7

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird die Verbindlichkeit auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem der IVG Konzern die Zahlung leisten muss. Finanzielle Verbindlichkeiten, die der IVG Konzern auf Verlangen zurückzahlen muss, werden dem frühesten Zeitband zugeordnet.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31.12.2010 bzw. 31.12.2009 gefixten Zinssätze ermittelt. Fremdwährungsbestände wurden zum Stichtagskassakurs umgerechnet. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, der Fremdwährungskurse, vorzeitigen Tilgungen, Prolongationen sowie künftigen Neuabschlüssen von Verbindlichkeiten, Leasing und Derivaten ergeben.

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan to Value (LTV, Verhältnis zwischen Schuldensaldo und Verkehrswert der finanzierten Objekte), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums IVG durch Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung des für die Einhaltung des vereinbarten LTV erforderlichen Geldbetrages den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung von vereinbarten LTV kann es grundsätzlich in Folge signifikanter Änderungen der Fair Values der finanzierten Objekte kommen.

Bei einer Objektfinanzierung über 950 Mio. Euro wird aufgrund des im Bankgutachten ermittelten Wertes ein Covenant (LTV) nicht eingehalten. Durch einen Nachtrag wurde der LTV bis 31.03.2011 außer Kraft gesetzt. Derzeit laufen Verhandlungen mit der Bank mit dem Ziel, die Covenant-Bedingung dauerhaft zu regeln, das Engagement deutlich zu reduzieren und die verbleibende Finanzierung bis 2015 zu verlängern. Falls diese Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können und der Nachtrag nicht verlängert wird, wird die LTV-Bedingung zum 01.04.2011 wieder wirksam werden. Die IVG hätte unter diesen Umständen 100 Mio. Euro des Darlehens vorzeitig zu tilgen oder in bar als Sicherheit zu hinterlegen.

11.2 Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

in Mio. €	2010	2009
Bürgschaften	64,8	120,6
davon Bankbürgschaften	*45,7*	*56,3*
Gewährleistungsverträge	14,8	15,7
Sonstige Eventualverbindlichkeiten	24,5	53,3
	104,1	**189,6**

Die Bürgschaften betreffen Verpflichtungen gegenüber Dritten zu Gunsten Konzernfremder sowie nicht einbezogener Konzernunternehmen. Bankbürgschaften betreffen von Banken gegenüber Dritten gegebene Zahlungs-, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften für Verpflichtungen von Konzernunternehmen.

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen von 14,8 Mio. Euro (2009: 15,7 Mio. Euro) gegenüber Dritten. Für die bei Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

Einbezogene Tochterunternehmen betreffende Patronatserklärungen gegenüber Dritten werden nur berücksichtigt, soweit damit aus Konzernsicht eigenständige Verpflichtungen begründet werden.

Die sonstigen Eventualverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechtsstreitverfahren wegen eines Rechtsstreits in Verbindung mit der Ausübung einer Option auf Rückübereignung eines Objekts von 22,9 Mio. Euro und aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich Honorarzahlungen von 1,6 Mio. Euro.

Aus dem Erwerb des Allianz-Portfolios in 2007 besteht das Risiko, dass die IVG für den Fall, dass bis 2012 kein REIT an der Börse platziert wird, die Exit Tax in geschätzter Höhe von 16,7 Mio. Euro an die Allianz zu zahlen hat. Dabei geht die IVG davon aus, dass das sogenannte OGAW IV-Gesetz bis Juli 2011 in Kraft tritt.

Im Zusammenhang mit diesen anstehenden oder anhängigen Rechtsstreitigkeiten wurde auf die Bildung von Rückstellungen verzichtet, sofern nach unserer Einschätzung sowie der unserer Rechtsvertreter die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit unter 50 % liegt. Allen übrigen Risiken messen wir Inanspruchnahmewahrscheinlichkeiten von unter 10 % bei.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind als unwahrscheinlich anzusehen. Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

11.3 Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des IVG Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteile dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der als Eigenkapital klassifizierten Hybridanleihe sowie der Minderheitsanteile an Kapitalgesellschaften, das im IVG Konzern auch das Kapital im Sinne des IAS 1 darstellt. Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Ratingagenturen verwendet.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch IVG mittels Anpassung von Dividenden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Die IVG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden die Anforderungen eingehalten.

in Mio. €	2010	2009	Veränd. in %
Eigenkapital	1.286,1	1.265,1	1,7
Bilanzsumme	7.292,4	7.393,4	-1,4
Eigenkapitalquote in % nach bilanziellen Buchwerten	17,6	17,1	3,1

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere aufgrund der gegenüber dem Vorjahr deutlich positiven Entwicklung des Konzernergebnisses sowie der im Geschäftsjahr erfolgten Veräußerungen von Investment Property und Projektentwicklungen erhöht.

11.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von 135,8 Mio. Euro (2009: 450,8 Mio. Euro).

Sie entfallen mit 71,6 Mio. Euro (2009: 28,3 Mio. Euro) auf Erwerbs-, Bau-, und Instandhaltungsinvestitionen in Investment Property. Zudem bestehen Verpflichtungen in Projektentwicklungen mit 40,5 Mio. Euro (2009: 358,7 Mio. Euro) sowie einer Verpflichtung über den Erwerb von Zertifikaten eines Fonds mit 23,7 Mio. Euro (2009: 63,8 Mio. Euro). Der Rückgang der Verpflichtungen in Projektentwicklungen liegt im Wesentlichen an dem erhöhten Fertigstellungsgrad des Projekts THE SQUAIRE.

Für künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen siehe die gesonderten Darstellungen zu Finanzierungs- und Operating Leasing im Abschnitt 10.

11.5 Eventualforderungen

Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Eventualforderungen vor.

11.6 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (siehe Abschnitt 8.8) des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 (Kapitalflussrechnung) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Zahlungsmittel in Höhe von 64,3 Mio. Euro (2009: 14,0 Mio. Euro) sind projektbezogen oder stehen der IVG aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen und wechselkursbedingten Wertänderungen bereinigt.

Die Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

11.7 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist gemäß IFRS 8 „Segmentberichterstattung“ dem „Management Approach“ folgend aufgestellt. Die Steuerungskennzahl ist das Segmentergebnis (EBIT).

Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger, den Vorstand der IVG Immobilien AG, und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die IVG agiert.

Auf Basis des aktuellen Geschäftsmodells erfolgt eine Gliederung in die Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds, deren operative Segmente nachfolgend beschrieben werden:

Geschäftsbereich IVG Investment

(1) Das Segment **IVG Real Estate** konzentriert sich auf der Grundlage einer aktiven Portfolio-Management-Strategie auf die Wertoptimierung von Büroimmobilien im eigenen Bestand. Dabei orientiert sich das Segment an spezifischen Objektpotenzialen und der Rendite-Risiko-Situation sowie den Zyklen der deutschen und europäischen Märkte. Investmentschwerpunkte sind die deutschen Top-Büromärkte sowie ausgewählte europäische Metropolregionen.

(2) Der Schwerpunkt im Segment **IVG Development** liegt in der Projektentwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Metropolen und Wachstumsregionen. Die IVG hat eine deutliche Fokussierung auf das zukünftige Kerngeschäft mit einer Vereinfachung der Unternehmensstruktur eingeleitet. In diesem Rahmen wird das Entwicklungsgeschäft auf eigene Rechnung systematisch zurückgeführt.

(3) Kerngeschäft des Segments **IVG Caverns** ist die Errichtung von Kavernen zur Lagerung von Öl und Erdgas sowie deren Betrieb und Vermietung. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche und staatliche Erdölbevorratungsorganisationen. Operativ konzentriert sich der Bereich auf den Ausbau des Kavernenfeldes in Etzel bei Wilhelmshaven sowie die Vermietung weiterer Kavernen. Das Kavernenfeld wird von heute 41 Kavernen bis zum Jahr 2022 auf insgesamt mindestens 130 Kavernen erweitert.

Geschäftsbereich IVG Funds

(4) Das Segment **IVG Institutional Funds** hat eine Spitzenstellung als Anbieter und Manager von Immobilienspezialfonds mit dem größten Anteil an betreutem und verwaltetem Volumen für institutionelle Investoren in Deutschland.

(5) Das Segment **IVG Private Funds** offeriert privaten Investoren im Markt für geschlossene Immobilienfonds mit den EuroSelect-Fonds Beteiligungen an attraktiven europäischen Immobilien und Portfolios.

Darüber hinaus werden die IVG Zentralbereiche in der Segmentberichterstattung ausgewiesen, welche die zentralen Dienstleistungseinheiten und Konzernfunktionen der IVG enthalten. Im Wesentlichen ist hierin die zentrale Serviceeinheit des Konzerns, IVG Asset Management, enthalten, die verantwortlich ist für die professionelle Bewirtschaftung der Bestands- und Fondsimmobilien der IVG sowie für den An- und Verkauf von Einzelobjekten und Immobilien-Portfolios.

Das IVG Asset Management und die übrigen Zentralbereiche werden vom Hauptentscheidungsträger überwacht und stellen aufgrund deren Größe nicht berichtspflichtige operative Segmente dar, die aufgrund der Ähnlichkeit in der Tätigkeit als interne Dienstleister sowie der wirtschaftlichen Ähnlichkeit aggregiert als IVG Zentralbereiche ausgewiesen werden.

Segmentergebnisse

2010 in Mio. €	Investment								
	Real Estate			Development			Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	300,3		303,3	408,8		408,8	45,8		45,8
Umsatzerlöse intern	2,7		2,7	0,0		0,0	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**303,0**	**0,0**	**303,0**	**408,8**	**0,0**	**408,8**	**45,8**	**0,0**	**45,8**
Nettomieten von Investment Property	255,6		255,6	0,0		0,0	0,0		0,0
Nettomieten andere	3,7		3,7	9,2		9,2	0,0		0,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	37,6		37,6	1,9		1,9	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	3,0		3,0	388,7		388,7	5,2		5,2
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	6,6		6,6	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	2,2		2,2	20,9		20,9
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,6		0,6	0,0		0,0	13,2		13,2
Übrige Umsatzerlöse	2,5		2,5	0,2		0,2	6,5		6,5
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-2,9		-2,9	172,4		172,4	0,9		0,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-87,8	-87,8	0,0		0,0	0,0	140,8	140,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,0		1,0	0,0		0,0	-1,2		-1,2
Sonstige betriebliche Erträge	9,6		9,6	1,2		1,2	4,6	1,2	5,8
Materialaufwand	-2,6	1,1	-1,5	-515,2	-46,5	-561,7	-8,3		-8,3
Personalaufwand	-1,9		-1,9	-0,8		-0,8	-7,0		-7,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4		-0,4	-0,1		-0,1	-4,3	-3,5	-7,8
Aufwendungen aus Investment Property	-68,2		-68,2	0,0		0,0	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47,8		-47,8	-36,8		-36,8	-6,4		-6,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5,6		5,5	9,6		9,6	0,3		0,3
Beteiligungsergebnis	2,0		2,0	0,0		0,0	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**197,3**	**-86,7**	**110,6**	**39,2**	**-46,5**	**-7,3**	**24,6**	**138,5**	**163,2**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**4.475,8**			**1.076,1**			**771,3**
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*61,4*			*6,6*			*0,0*
Investitionen			88,4			21,0			131,1

Funds												
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
50,2		50,2	6,1		6,1	10,7	0,0		0,0	821,8	0,0	821,8
7,8		7,8	0,1		0,1	31,5	-42,1		-42,1	0,0	0,0	0,0
58,0	**0,0**	**58,0**	**6,2**	**0,0**	**6,2**	**42,2**	**-42,1**	**0,0**	**-42,1**	**821,8**	**0,0**	**821,8**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-1,4		-1,4	254,2	0,0	254,2
0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-1,3		-1,3	12,0	0,0	12,0
0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,2		-0,2	39,4	0,0	39,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	396,9	0,0	396,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	6,6	0,0	6,6
2,2		2,2	2,4		2,4	0,0	0,1		0,1	27,8	0,0	27,8
55,6		55,6	3,6		3,6	11,0	-9,0		-9,0	75,0	0,0	75,0
0,2		0,2	0,2		0,2	30,1	-29,8		-29,8	9,9	0,0	9,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	170,3	0,0	170,3
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	53,0	53,0
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0	-0,1
1,2		1,2	6,7		6,7	18,3	-17,6		-17,6	24,0	1,2	25,2
-0,2		-0,2	-0,6		-0,6	-7,9	10,0		10,0	-524,7	-45,4	-570,1
-12,9		-12,9	-5,0		-5,0	-43,4	0,0		0,0	-71,0	0,0	-71,0
-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-1,6	0,0		0,0	-6,6	-3,5	-10,1
0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,2		0,2	-68,2	0,0	-68,2
-28,0		-28,0	-5,2		-5,2	-37,7	49,4		49,4	-112,5	0,0	-112,5
0,3		0,3	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	15,8	0,0	15,8
0,0		0,0	0,2		0,2	-0,3	0,0		0,0	1,9	0,0	1,9
18,2	**0,0**	**18,2**	**2,1**	**0,0**	**2,1**	**-30,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**250,9**	**5,3**	**256,2**
										-215,2	-19,9	-235,1
										35,7	**-14,6**	**21,1**
												2,1
												23,2
		260,5			**11,9**	**422,6**			**-0,1**			**7.018,0**
		14,0			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*81,9*
		0,0			0,0	7,8			0,0			248,4

2009 in Mio. €	Investment								
	Real Estate			Development			Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	630,0		630,0	65,2		65,2	61,4		61,4
Umsatzerlöse intern	2,7		2,7	2,6		2,6	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**632,8**	**0,0**	**632,8**	**67,8**	**0,0**	**67,8**	**61,4**	**0,0**	**61,4**
Nettomieten von Investment Property	290,4		290,4	0,1		0,1	0,0		0,0
Nettomieten andere	13,0		13,0	9,0		9,0	0,1		0,1
Erlöse aus Mietnebenkosten	38,4		38,4	1,7		1,7	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	287,5		287,5	49,4		49,4	1,6		1,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	6,6		6,6	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	43,1		43,1
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,3		0,3	0,1		0,1	11,3		11,3
Übrige Umsatzerlöse	3,2		3,2	0,9		0,9	5,3		5,3
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-276,0		-276,0	367,3		367,3	6,6		6,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-194,2	-194,2	0,0		0,0	0,0	197,0	197,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,6		-63,6	-0,4		-0,4	-0,4		-0,4
Sonstige betriebliche Erträge	32,0		32,0	12,3	16,9	29,2	5,8		5,8
Materialaufwand	-26,1		-26,1	-378,0	-166,9	-544,9	-13,2		-13,2
Personalaufwand	-0,3		-0,3	-8,0		-8,0	-6,2		-6,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4	-3,9	-4,3	-0,6		-0,6	-3,8	-1,7	-5,5
Aufwendungen aus Investment Property	-69,9		-69,9	0,0		0,0	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66,5		-66,5	-32,0		-32,0	-11,3		-11,3
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-10,7		-10,7	-1,9		-1,9	-0,5		-0,5
Beteiligungsergebnis	2,9		2,9	-2,2		-2,2	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**154,1**	**-198,1**	**-44,0**	**24,2**	**-150,0**	**-125,8**	**38,5**	**195,3**	**233,8**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**4.672,3**			**1.005,3**			**595,4**
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*33,1*			*4,2*			*8,8*
Investitionen			97,1			24,5			103,5

Funds												
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
59,4		59,4	14,3		14,3	8,5	0,0		0,0	838,8	0,0	838,8
7,0		7,0	0,3		0,3	37,8	-50,4		-50,4	0,0	0,0	0,0
66,4	**0,0**	**66,4**	**14,5**	**0,0**	**14,5**	**46,2**	**-50,4**	**0,0**	**-50,4**	**838,8**	**0,0**	**838,8**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,9		-0,9	289,7	0,0	289,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-2,0		-2,0	20,6	0,0	20,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,3		-0,3	40,2	0,0	40,2
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-2,5		-2,5	336,1	0,0	336,1
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	6,6	0,0	6,6
5,2		5,2	11,1		11,1	1,3	-1,5		-1,5	59,2	0,0	59,2
59,6		59,6	3,1		3,1	15,0	-13,4		-13,4	76,0	0,0	76,0
1,6		1,6	0,3		0,3	29,1	-29,8		-29,8	10,4	0,0	10,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	97,9	0,0	97,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	2,8	2,8
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,4		0,4	-64,1	0,0	-64,1
1,8		1,8	8,3		8,3	21,6	-18,1		-18,1	63,6	16,9	80,5
0,0		0,0	-6,3		-6,3	-6,7	8,8		8,8	-421,5	-166,9	-588,4
-11,8		-11,8	-5,0		-5,0	-42,5	0,0		0,0	-73,7	0,0	-73,7
-0,3		-0,3	-0,1		-0,1	-1,0	0,0		0,0	-6,2	-5,6	-11,8
0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,3		0,3	-69,7	0,0	-69,7
-33,3		-33,3	-11,1		-11,1	-41,4	58,3		58,3	-137,4	0,0	-137,4
0,0		0,0	0,9		0,9	0,0	0,0		0,0	-12,2	0,0	-12,2
0,2		0,2	0,4		0,4	0,0	0,0		0,0	1,3	0,0	1,3
23,0	**0,0**	**23,0**	**1,7**	**0,0**	**1,7**	**-23,9**	**-0,7**	**0,0**	**-0,7**	**216,9**	**-152,8**	**64,1**
										-230,7	-22,7	-253,4
										-13,8	**-175,4**	**-189,3**
												31,3
												-158,0
		263,1			**95,3**	**479,4**			**0,0**			**7.110,8**
		13,3			*17,1*	*0,0*			*0,0*			*76,5*
		13,4			12,9	17,2			0,0			268,6

Segmentkennzahlen

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesenen Beträge basieren auf denselben Rechnungslegungsgrundsätzen, die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendet werden.

Die maßgebliche Segmentsteuerungsgröße für den Hauptentscheidungsträger der IVG ist das Segmentergebnis (EBIT). Die Überleitung vom Segmentergebnis zum Konzernergebnis vor Ertragsteuern kann der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Das Segmentvermögen wird wie folgt auf das Konzernvermögen übergeleitet:

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Segmentvermögen	**7.018,0**	**7.110,8**
Übriges Konzernvermögen		
Latente Steueransprüche	271,0	281,2
Derivate Finanzinstrumente	3,5	1,4
Konzernvermögen	**7.292,4**	**7.393,4**

Die intersegmentären Umsatzerlöse geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Geografische Segmente

2010 in Mio. €	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Polen	Sonstige Länder	Konzern
Externe Umsatzerlöse	522,1	94,3	68,5	6,1	21,6	103,7	5,7	**821,8**
Segmentergebnis (EBIT)	182,9	29,5	-10,1	-37,7	3,4	16,6	71,6	**256,2**
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.967,2	15,3	504,2	134,6	223,1	26,7	146,9	**7.018,0**
Investitionen	241,0	1,1	2,0	2,5	0,3	0,0	1,5	**248,4**

2009 in Mio. €	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Polen	Sonstige Länder	Konzern
Externe Umsatzerlöse	411,1	7,5	33,7	23,9	21,4	7,0	334,2	**838,8**
Segmentergebnis (EBIT)	78,5	1,4	15,1	-35,2	-4,1	-3,1	11,6	**64,1**
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.550,5	211,7	532,0	298,4	251,1	100,9	166,2	**7.110,8**
Investitionen	198,7	32,4	0,3	0,1	5,6	0,0	7,3	**244,3**

Die Segmentierung nach Regionen wurde anhand des jeweiligen Immobilienstandortes vorgenommen.

Der Anstieg der externen Umsatzerlöse in England von 7,5 Mio. Euro um 86,8 Mio. Euro auf 94,3 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Projektentwicklungen in London. Der Rückgang des Segmentvermögens von 211,7 Mio. Euro um 196,4 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro begründet sich im Wesentlichen mit Verkäufen von Projektentwicklungen sowie von Investment Property in London.

Der Anstieg der externen Umsatzerlöse in Polen von 7,0 Mio. Euro um 96,7 Mio. Euro auf 103,7 Mio. Euro und der Rückgang des Segmentvermögens von 100,9 Mio. Euro um 74,2 Mio. Euro auf 26,7 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Projektentwicklung in Warschau.

11.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erfolgreiche Kapitalerhöhung von rund 87 Mio. Euro

Die IVG hat am 11.02.2011 erfolgreich rd. 12,6 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Aktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert. Das Grundkapital wurde somit unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugrechts der Aktionäre von 126,0 Mio. Euro auf rd. 138,6 Mio. Euro erhöht. Der Platzierungspreis betrug 6,90 Euro je Aktie, insgesamt floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rd. 87 Mio. Euro zu.

Die Emissionserlöse dienen mehrheitlich der Einleitung der Restrukturierung und der damit verbundenen Prolongation des Laufzeitenprofils der Bankverbindlichkeiten. Der verbleibende Emissionserlös dient der Eigenkapitalfinanzierung des attraktiven Projekts THE SQUAIRE Parking. Das Großprojekt am Frankfurter Flughafen erhöht die Attraktivität des Standorts und soll den Vermietungserfolg des Projekts THE SQUAIRE weiter beschleunigen.

Auflage eines IVG Paris-Fonds

IVG Institutional Funds hat einen Paris-Fonds mit einem Investitionsvolumen von 250 Mio. Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgelegt. Anfang Februar hat das erste Closing mit vier institutionellen Anlegern stattgefunden. Gleichzeitig konnte ein erstes Objekt für den Fonds gesichert werden.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen Immobilienspezialfonds nach deutschem Investmentgesetz. An dem in einer Club-Deal-Struktur aufgelegten Fonds können sich maximal sechs Investoren mit einer Mindestsumme von jeweils 15 Mio. Euro beteiligen. Der Fonds investiert ausschließlich in Büro- und Einzelhandelsobjekte im Zentrum von Paris.

11.9 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen neben den konsolidierten Tochtergesellschaften auch Unternehmen der MANN-Gruppe, Karlsruhe, die assoziierten Unternehmen und die nicht konsolidierten Tochtergesellschaften der IVG.

Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim, Köln, gehörten bis zum ersten Quartal 2010 ebenfalls zu den nahe stehenden Unternehmen. Neuer Großaktionär der IVG Immobilien AG wurde die MANN Immobilien-Verwaltung AG in Karlsruhe. Diese hat uns am 16.03.2010 mitgeteilt, sie habe 18,4 % der Aktien der IVG Immobilien AG von der Solidas 3 S.A., den ehemaligen Gesellschaftern des Bankhauses Sal. Oppenheim, erworben.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Ein leitender Angestellter übt seit Ende 2009 maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft acb GmbH, Wiesbaden, aus. Diese Gesellschaft hat mit der IVG Institutional Funds GmbH Verträge über Dienstleistungen im Bereich des Rechnungswesens geschlossen, für die im Jahr 2010 insgesamt 0,5 Mio. Euro (2009: 0,5 Mio. Euro) in Rechnung gestellt wurden.

Ansonsten wurden mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen keine Geschäfte getätigt.

Die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtrat sowie detaillierte und individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung werden im Vergütungsbericht (siehe Abschnitt 5.1 des Konzernlageberichts) näher erläutert.

Die Gesamtvergütung des Vorstands, des Aufsichtsrats sowie der leitenden Angestellten (gemeinsam Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 21,0 Mio. Euro (2009: 21,5 Mio. Euro). Hiervon entfielen auf den Dienstzeitaufwand für Pensionen 2,3 Mio. Euro (2009: 2,1 Mio. Euro). Des Weiteren erhielt das Management in Schlüsselpositionen für das Geschäftsjahr 2010 kurzfristige Vergütungsbestandteile in Höhe von 5,2 Mio. Euro (2009: 5,9 Mio. Euro) sowie in Höhe von 0,4 Mio. Euro aktienbasierte Vergütungskomponenten (Performance Shares, Performance Cash Plan und Restricted Stock Units; 2009: 0,2 Mio. Euro). Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von 0,2 Mio. Euro (2009: 2,3 Mio. Euro) geleistet.

Die Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 285 Nr. 10 HGB werden im Geschäftsbericht aufgeführt.

Mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochtergesellschaften bestehen Geschäftsbeziehungen (u.a. Teilnahme am zentralen Cashmanagement, Generalübernehmerverträge), die zu Marktkonditionen abgewickelt werden. Neben den in den Finanzanlagen und dem Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen beschriebenen Geschäftsvorfällen wurden folgende wesentliche Transaktionen mit assoziierten Unternehmen getätigt:

in Mio. €	2010	2009
Verkäufe von Grundstücken, Bauten und anderen Vermögenswerten		
Transaktionsbetrag	85,5	280,3
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	2,8	0,0
Erbrachte Dienstleistungen		
Transaktionsbetrag	0,2	0,9
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,2	0,0
Sonstige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		
Transaktionsbetrag	-11,8	0,9
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	28,2	39,9
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		
Transaktionsbetrag	0,8	9,8
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	10,6	10,0
Gegebene Sicherheiten einschließlich Bürgschaften		
Transaktionsbetrag	0,0	0,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	17,0	17,0

Im Geschäftsjahr wurden 0,4 Mio. Euro (2009: 1,6 Mio. Euro) Forderungen an at equity bewertete Unternehmen abgeschrieben, sodass die entsprechenden Wertberichtigungen zum 31.12.2010 8,2 Mio. Euro (2009: 7,8 Mio. Euro) betragen.

Unternehmen der IVG haben im Geschäftsjahr 2010 Dienstleistungen im Wert von 1,9 Mio. Euro von Unternehmen der Sal. Oppenheim Gruppe bezogen (2009: 3,3 Mio. Euro). Es handelt sich hierbei um vertraglich vereinbarte Vertriebsleistungen über die Vermittlung von Immobilienfonds der IVG (2009: 1,3 Mio. Euro), während in 2009 zusätzlich vor allem Beratungsleistungen hinsichtlich der künftigen Finanz- und Unternehmensentwicklung in Höhe von 1,5 Mio. Euro anfielen.

Im Vorjahr hatte der IVG Konzern gegenüber Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim Forderungen aus Bankguthaben von 0,6 Mio. Euro und Verbindlichkeiten von 1,0 Mio. Euro. Mit Unternehmen der MANN Immobilien-Verwaltung AG wurden keine Geschäfte getätigt. Gegenüber der MANN-Gruppe bestehen keine Geschäftsbeziehungen.

11.10 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2,4 Mio. Euro (2009: 3,4 Mio. Euro). Die Zeitwerte der aktienbasierten Vergütung in Form der Teilnahme am Performance Cash Plan 2010 und der Gewährung von RSUs für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme betragen zum Gewährungszeitpunkt 1,0 Mio. Euro. Auf Basis der Verhältnisse zum Gewährungszeitpunkt erhalten die Vorstände 69.892 RSUs.

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 1,6 Mio. Euro (2009: 2,5 Mio. Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2010 16,3 Mio. Euro (2009: 14,5 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen insgesamt 0,4 Mio. Euro (2009: 0,2 Mio. Euro). Die im Geschäftsjahr gewährten aktienbasierten Vergütungen wurden mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung von 0,1 Mio. Euro (2009: 0,0 Mio. Euro) eingerechnet.

11.11 Performance Share Pläne 2005 bis 2008

Seit 1999 gewährt die IVG dem Vorstand und ausgewählten Führungskräften Long Term Incentives. Seit 2005 wurden diese in Form von sogenannten Performance Share Plänen aufgelegt.

Teilnahmeberechtigt waren grundsätzlich die Vorstände der IVG Immobilien AG, die Mitglieder der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften sowie weitere Führungskräfte.

Überblick

Die Berechtigten erhielten eine Zusage auf eine bestimmte Anzahl an Performance Shares. Performance Shares sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten unter bestimmten Bedingungen das Recht erhalten, nach Ablauf des Performancezeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Mit den Performance Shares sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden.

Die Anzahl der Performance Shares, die am Ende des Performancezeitraums in einen Barbetrag umgewandelt und ausgezahlt werden, hängt von zwei Erfolgszielen ab:

1. die absolute Steigerung des Kurses der IVG Aktie,
2. das durchschnittliche Ergebnis je Aktie, sogenannte verwässerte Earnings Per Share (im Folgenden „verwässerte EPS“).

Die Erfolgsziele 1 und 2 werden für die Ermittlung der Anzahl an Performance Shares, die nach Ablauf des Performancezeitraums ausgezahlt werden, unabhängig voneinander festgestellt und mit jeweils 50 % gewichtet.

Die als Endergebnis ermittelte Anzahl an Performance Shares wird mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der IVG Aktie an den 30 Börsenhandelstagen vor und nach der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG in dem Jahr multipliziert, in dem der Performancezeitraum endet. Eine Steigerung des Endwertes gegenüber dem Anfangswert von mehr als 100 % bleibt unberücksichtigt.

Sollte sich der Endwert der IVG Aktie um mehr als 30 % gegenüber dem Anfangswert verschlechtert haben, erfolgt – unabhängig vom Performancefaktor verwässerte EPS – keine Auszahlung von Performance Shares.

Die Dauer des Performancezeitraums, der zur Messung der Erfolgsziele dient, beträgt drei Jahre. Der Performancezeitraum beginnt im Ausgabejahr mit dem Gewährungszeitpunkt und endet im dritten Jahr mit Ablauf des 30. Börsenhandelstages an der Frankfurter Börse nach Abschluss der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG. Das Recht, einen bestimmten Geldbetrag zu beziehen, entsteht mit Ablauf des Performancezeitraums und setzt u.a. voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG oder einer Tochtergesellschaft besteht.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich der Performance Share Pläne und die für das Bewertungsmodell zum 31.12.2010 zugrunde gelegten Parameter können der folgenden Übersicht entnommen werden.

Für die Bestimmung des Optionswertes wurde auf eine Monte Carlo-Simulation zurückgegriffen:

	PSP 2008	PSP 2007	PSP 2006
Ausgabedatum	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2006
Laufzeit	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Restlaufzeit	0,5 Jahre	ausgelaufen	ausgelaufen
Basiskurs der Aktie (Ø 60 Tage) in €	15,68	31,55	23,66
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe	53	45	43
Anzahl der ausgegebenen Shares *davon Vorstand*	157.250 *52.000*	165.850 *76.000*	156.785 *67.327*
Wert zum 31.12.2010 in €	0,000	0,000	0,000
Bestand zum 31.12.2010 [1)]	112.000	0	0
Aktienkurs IVG AG zum 30.12.2010 in €	6,45		

[1)] Veränderung gegenüber ausgegebenen Shares durch Austritte von Mitarbeitern bedingt

Folgende Bestandsentwicklungen traten seit Ausgabe der Performance Share Pläne 2007 und 2008 auf:

	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Bestand am 01.01.2009	**157.250**	**155.750**	**138.243**
Ausgegeben 2009	0	0	0
Ausgezahlt 2009	0	0	0
Verfallen 2009	26.250	18.500	138.243
Bestand am 31.12.2009	**131.000**	**137.250**	**0**
Ausgegeben 2010	0	0	0
Ausgezahlt 2010	0	0	0
Verfallen 2010	19.000	137.250	0
Bestand am 31.12.2010	**112.000**	**0**	**0**

11.12 Performance Cash Plan 2009

Seit 2009 gewährt IVG als Long-Term-Incentive die Teilnahme an einem sogenannten Performance Cash Plan, mit dem die Erreichung von für das Unternehmen wesentlichen Steuerungskennzahlen auf der Basis anspruchsvoller Vergleichsparameter incentiviert wird. Der Aufsichtsrat der IVG entscheidet in jedem Jahr, ob und in welcher Ausgestaltung ein Performance Cash Plan aufgelegt wird.

Teilnahmeberechtigt sind grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und die direkt an den Vorstand berichtenden Führungskräfte der IVG, mit denen eine Teilnahme an dem Performance Cash Plan im Rahmen des Dienst- bzw. Arbeitsvertrages vertraglich vereinbart wird. Darüber hinaus hat der Vorstand der IVG die Möglichkeit, unabhängig von einer vertraglichen Verpflichtung einzelnen Mitarbeitern oder Führungskräften eine Teilnahmeberechtigung in einem oder mehreren Jahren zuzusagen.

Die Laufzeit des Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet jeweils nach vier vollen Jahren, d.h. die Laufzeit des Performance Cash Plans 2009 läuft vom 01.06.2009 bis zum 31.05.2013.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswertes. Durch Multiplikation dieses Ausgangswertes mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf des Performance Zeitraums von vier Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren:

1. Performance-Indikator (Aktionärssicht):
   Performance der IVG Aktie gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“

2. Performance-Indikator (Ergebnissicht):
   Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Planansatz

3. Performance-Indikator (Vermögenssicht):
   Steigerung des adjustierten NAV je Aktie gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt auf Basis der jeweils aktuellen, durch den Aufsichtsrat genehmigten dreijährigen Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt voraus, dass ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich des Performance Cash Plan 2009 können der folgenden Übersicht entnommen werden:

		PCP 2009
Ausgabedatum		01.06.2009
Laufzeit		4 Jahre
Restlaufzeit		29 Monate
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe		3
Teilnehmer am 31.12.2010		50
Ausgangswerte zum 31.12.2009	**in €**	**1.580.000**
Ausgegeben 2010	in €	2.271.168
Verfallen 2010	in €	405.000
Wert zum 31.12.2010 der Erhöhungswerte	**in €**	**3.446.168**
Wert zum 31.12.2010 pro 100 Euro Ausgangswert	in €	21,35
Wert zum 31.12.2010 pro 100 Euro der Erhöhungswerte	in €	98,27

Die Werte zum 31.12.2010 wurden auf der Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation extern begutachtet.

In seiner ersten Sitzung 2011 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Performance Cash Plan 2010 auszugeben. Dementsprechend erfolgte keine bilanzielle Berücksichtigung im Geschäftsjahr 2010.

11.13 Restricted Stock Units

Die IVG Immobilien AG gewährt seit 2010 dem Vorstand sowie den Direct Reports des Vorstands zusätzlich zur Grundvergütung eine neugeregelte Tantieme als variable Vergütungskomponente mit kurzfristiger Anreizwirkung. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensergebnisbezogene und persönliche Ziele erreicht werden, die je zu 50 % gewichtet werden. Der Grad der Zielerreichung kann bei allen Zielen zwischen 0- und 200 % variieren. Die Unternehmensergebnisziele werden weitestgehend unmittelbar aus der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmten Mittelfristplanung abgeleitet. Die Ziele und die Skalierung werden zu Beginn des Geschäftsjahres zwischen der Gesellschaft und dem Mitarbeiter schriftlich vereinbart.

Der auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallene Teil der Tantieme wird im Monat der Hauptversammlung des Folgejahres ausgezahlt. Der für die Erreichung der Unternehmensziele gewährte Teil der Tantieme wird in beschränkte Aktienerwerbsrechte oder Restricted Stock Units (RSU) umgewandelt.

Die Ermittlung der Anzahl der Aktienerwerbsrechte erfolgt durch Division der anteiligen Tantieme durch den durchschnittlichen Aktienkurs der IVG 30 Handelstage vor und nach der Hauptversammlung des Folgejahres. Die Zuteilung der RSU erfolgt zum ersten Börsenhandelstag nach Ablauf der vorgenannten Frist von 30 Börsenhandelstagen nach der Hauptversammlung („Zuteilungszeitpunkt“).

Nach einer Wartezeit von drei Jahren ab dem Zuteilungszeitpunkt erfolgt für jede RSU eine Zuteilung von echten Aktien der IVG. Sofern die IVG zum Wandlungszeitpunkt keine IVG Aktien besitzt oder über diese nicht verfügen kann, ist der Anspruch des Mitarbeiters durch eine Geldzahlung zu erfüllen. Die Höhe der Zahlung richtet sich hierbei nach der Anzahl der wandlungsfähigen RSU, multipliziert mit dem Schlusskurs der IVG Aktien im XETRA-Handel zum Wandlungszeitpunkt.

Die Regelungen bezüglich der Höhe der wandlungsfähigen RSU werden des Weiteren mit einem sog. Treuefaktor verbunden. Sollte der Mitarbeiter vor dem Wandlungszeitpunkt aus dem IVG Konzern ausscheiden, erfolgt eine Umwandlung der RSU und Gutschrift der IVG Aktien nach Ablauf der Wartezeit nur anteilig. Bei einem Ausscheiden während des ersten Jahres nach dem Zuteilungszeitpunkt der RSU werden 50 % der IVG Aktien, bei einem Ausscheiden während des zweiten Jahres nach dem Zuteilungszeitpunkt werden 70 % der IVG Aktien, und bei einem Ausscheiden während des dritten Jahres werden 90 % der IVG Aktien gutgeschrieben.

Ausgehend von den Erwartungen am Gewährungstag über die Entwicklung der Unternehmensziele rechnet die IVG unter Heranziehung der geschätzten Zielerreichung, des Erdienungsgrads und einer Fluktuationsrate mit einem Tantiemebetrag zum 31.12.2010 von 0,5 Mio. Euro, der anschließend für den Umtausch in 132.851 RSUs verwendet wird. Während des Geschäftsjahres sind keine Tantiemeansprüche bspw. durch Ausscheiden von begünstigten Mitarbeitern verfallen.

Aus den aktienbasierten Vergütungen (Performance Share Pläne, Performance Cash Plan und Restricted Stock Units) entstand im Jahr 2010 ein Aufwand von 0,8 Mio. Euro (2009: 0,2 Mio. Euro) sowie ein Ertrag von 0,0 Mio. Euro (2009: 0,0 Mio. Euro).

Der Aufwand betraf mit 0,5 Mio. Euro in RSUs umzuwandelnde Tantiemeansprüche (equity-settled) und mit 0,3 Mio. Euro den Performance Cash Plan (cash-settled). Für Letzteren bestand zum 31.12.2010 eine Rückstellung von 0,6 Mio. Euro (31.12.2009: 0,2 Mio. Euro).

12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG haben am 16.11.2010 gemeinsam die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26.05.2010 abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Webseite der Gesellschaft (http://www.ivg.de/de/1204221.asp) in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der IVG Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offenzulegen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem. Es beinhaltet konzernweit einheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung, Risikomanagement gemäß „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich“ (KonTraG), ein integriertes Controllingkonzept als Teil des wertorientierten Managements und Prüfungen durch die Interne Revision. Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Erklärung gem. § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern 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“.

Bonn, den 28.02.2011

Dr. Gerhard Niesslein

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den von der IVG Immobilien AG, Bonn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands 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 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 des Vorstands 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 § 315a 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.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand des Konzerns durch Risiken bedroht ist, die in Abschnitt 6.4 des Konzernlageberichts dargestellt sind. Dort wird auf die Notwendigkeit der Prolongation einer Projektfinanzierung, die dauerhafte Regelung einer Covenant Bedingung und die Umsetzung von Immobilien- und Kavernenverkäufen hingewiesen.“

Düsseldorf, den 28. Februar 2011

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Albrecht
Wirtschaftsprüfer

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

Immobilienübersicht	158
Kennzahlen nach EPRA	172
Projektdaten	174
Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen	176
Konzernbeirat	184
Glossar	186
5-Jahres-Übersicht	188

Immobilienübersicht

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Berlin								
Berlin, Stromstr. 1-7/ Alt Moabit 90 a-d „Focus Teleport“	1988	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	27,7	25,5	91,8
Berlin, Leibnizstr. 49, 53, „Leibniz-Kolonnaden“	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	14,0	12,5	88,7
Berlin, Stralauer Allee 1, „Spreespeicher-Kühlhaus“	1928	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	17,6	17,6	100,0
Berlin, Stralauer Allee 2, „Spreespeicher-Getreidespeicher“	1913	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	18,5	17,5	94,7
Berlin, Taubenstraße 44, 45	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,4	4,4	100,0
Berlin, Bundesallee 204-206	1972	Core/Core+	96	Eigentum	Büro	12,7	12,7	100,0
Berlin, Rankestr. 17/Schaperstr. 12 + 13	1958	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,9	4,5	91,3
Berlin, Tempelhofer Weg 64	1997	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,9	5,6	94,4
Core/Core+						**105,8**	**100,2**	**94,7**
Berlin, Am Borsigturm 44-46, 52-54, „Technologiezentrum“	1998	Value Add	100	Eigentum	Büro	9,1	5,9	65,1
Berlin, Am Borsigturm 13-17, 19, 27-33, „Büropark“	2000	Value Add	100	Eigentum	Büro	14,3	10,5	73,2
Berlin, Kurfürstendamm 178-179/Xantener Str. 14 „Bayer-Haus“	1953	Value Add	100	Eigentum	Büro	10,7	8,9	82,5
Berlin, Tempelhofer Weg 62	1997	Value Add	100	Eigentum	Büro	8,0	4,4	54,4
Value Add						**42,1**	**29,6**	**70,3**
Core/Core+ & Value Add						**148,0**	**129,8**	**87,7**
Workout (income producing)						**94,5**	**72,4**	**76,6**
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Summe income/non income producing						**94,5**	**72,4**	**76,6**
Summe Berlin						**242,5**	**202,2**	**83,4**
Brüssel								
Brüssel, Diegem Bessenveldstraat 9	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,7	13,7	100,0
Luxemburg, Rue Thomas Edison 2	1993	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,8	5,8	99,1
Brüssel, Chaussée de la Hulpe 154	1975	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,6	4,6	100,0
Brüssel, WTC (17th Floor), Bd du Roi Albert 28-30	1970	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	1,1	0,0	0,0
Verviers, Rue du Collège 35-39	1973	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Handel	0,6	0,6	100,0
Total: Core/Core+						**25,8**	**24,7**	**95,5**

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	67	3.717	3.566	3.488	3.474	4,1	4,1	2,2	49.400	49.620	7,0	7,0
147	148	2.410	2.155	2.163	1.962	10,6	2,4	-0,4	40.340	41.180	4,1	4,0
100	0	2.224	2.224	2.523	2.224	0,0	9,0	-11,8	35.870	36.140	3,9	2,3
59	0	2.125	2.008	2.111	2.008	5,5	2,3	-4,9	31.027	32.860	6,7	6,6
32	0	590	590	717	590	0,0	0,6	-17,8	12.380	12.480	5,8	5,8
291	20	1.159	1.159	1.159	5	0,0	1,0	0,0	11.250	10.980	7,1	7,1
1	40	706	663	688	661	6,1	3,2	-3,7	10.200	10.250	6,0	6,0
130	2	593	582	615	582	2,0	3,5	-5,5	8.450	8.480	5,7	5,7
760	**277**	**13.524**	**12.946**	**13.463**	**11.505**	**4,3**	**3,8**	**-3,8**	**198.917**	**201.990**	**5,6**	**5,3**
107	30	823	548	540	560	33,4	1,4	1,5	31.890	12.180	5,0	4,9
12	142	1.438	1.092	1.101	1.080	24,0	1,6	-0,8	-/-	20.150	7,6	7,5
58	94	1.756	1.496	1.440	1.496	14,9	2,9	3,8	27.430	30.120	4,6	4,6
148	2	827	496	623	496	40,0	1,1	-20,3	10.680	10.300	4,1	4,0
325	**268**	**4.845**	**3.632**	**3.704**	**3.631**	**25,0**	**1,9**	**-1,9**	**70.000**	**72.750**	**5,4**	**5,4**
1.085	**545**	**18.370**	**16.578**	**17.167**	**15.136**	**9,8**	**3,3**	**-3,4**	**268.917**	**274.740**	**5,6**	**5,3**
93	**66**	**5.949**	**4.492**	**4.407**	**4.492**	**24,5**	**2,1**	**1,9**	**66.650**	**66.120**	**6,2**	**6,2**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**7.310**	**7.847**	**-/-**	**-/-**
93	**66**	**5.949**	**4.492**	**4.407**	**4.492**	**24,5**	**2,1**	**1,9**	**73.960**	**73.967**	**5,1**	**5,1**
1.178	**611**	**24.318**	**21.070**	**21.574**	**19.628**	**13,4**	**3,0**	**-2,3**	**342.877**	**348.707**	**5,5**	**5,3**
266	64	2.802	2.802	2.536	2.802	0,0	2,0	10,5	27.739	26.195	9,7	9,7
173	78	1.665	1.597	1.496	1.597	4,1	1,6	6,7	20.036	20.585	7,7	7,7
72	0	584	584	657	0	0,0	1,8	-11,1	6.776	6.707	4,1	4,1
8	0	142	8	191	8	94,7	1,0	-96,0	975	976	-/-	-/-
0	0	58	58	60	58	0,0	2,1	-2,8	390	390	14,9	14,9
519	**142**	**5.250**	**5.048**	**4.939**	**4.464**	**3,9**	**1,8**	**2,2**	**55.916**	**54.854**	**7,9**	**7,9**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Core/Core+ & Value Add						**25,8**	**24,7**	**95,5**
Workout (income producing)						**18,4**	**4,5**	**24,4**
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**18,4**	**4,5**	**24,4**
Summe Brüssel						**44,2**	**29,2**	**65,9**
Budapest								
Workout (non income producing)						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Income/non income producing						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Summe Budapest						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Düsseldorf								
Düsseldorf, Willstätterstraße 11-15	1986	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	24,0	21,3	88,6
Düsseldorf, Eduard-Schulte-Str. 1	1994	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,3	8,3	100,0
Ratingen, Zapp-Platz 1/Alter Kirchweg/Robert-Zapp-Str. 5	1972	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	26,1	26,1	100,0
Bonn, Zanderstr. 7	2003	Core/Core+	6	Eigentum	Büro	4,2	4,2	100,0
Bonn, Zanderstr. 5	1960	Core/Core+	6	Eigentum	Büro	5,1	5,1	100,0
Dortmund, Stockholmer Allee 32	2001	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,7	6,5	97,7
Köln, Neue Weyerstraße 6	1992	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,3	4,2	98,8
Ratingen, D2 Park 5	1996	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,6	5,6	100,0
Schleiden, Monschauer Str. 5-9/Am Markt 29-31/ Poensgenstr.19	1930	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,7	6,7	100,0
Bonn, Zeppelinstr. 10-16	1962	Core/Core+	100	Eigentum	Wohnen	1,9	1,6	85,2
Core/Core+						**92,7**	**89,5**	**96,5**
Düsseldorf, Franz-Rennefeld-Weg 2-6, „ABC“	2003	Value Add	100	Eigentum	Büro	12,9	8,8	68,4
Neuss, Jagenbergstr./Bonner Str., Gebäude 2	1990	Value Add	100	Eigentum	Lager-Logistik	39,8	35,9	90,2
Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 33	1985	Value Add	100	Eigentum	Büro	10,0	6,6	66,0
Düsseldorf, Kanzlerstraße 8	1993	Value Add	100	Eigentum	Büro	9,0	6,4	70,6
Düsseldorf, Immermannstr. 59/Karlstr. 76	1961	Value Add	100	Eigentum	Büro	6,6	4,9	74,7
Köln, Kölner Straße 263	1994	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,9	2,2	56,3
Langenfeld, Winkelsweg 177-179	1968	Value Add	100	Eigentum	Handel	22,5	19,0	84,5
Dortmund, Westfalendamm 67	1974	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,5	3,1	89,4
Düsseldorf, Am Wehrhahn 28 + 30	1958	Value Add	100	Eigentum	Büro	2,5	1,9	75,1
Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße 55	1972	Value Add	100	Eigentum	Büro	2,5	2,2	90,3
Dortmund, Martin-Schmeisser-Weg 18, 22	1991	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,4	1,9	56,7
Erkrath, Max-Planck-Straße 15/Lohbruchweg	1985	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,5	2,3	65,9
Dortmund, Otto-Hahn-Str. 27	1992	Value Add	100	Eigentum	Büro	1,4	1,3	89,8
Duisburg, Lehmstr. 1-3	1979	Value Add	100	Eigentum	Lager-Logistik	5,1	5,0	97,0
Value Add						**126,8**	**101,7**	**80,2**
Core/Core+ & Value Add						**219,5**	**191,2**	**87,1**

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
519	**142**	**5.250**	**5.048**	**4.939**	**4.464**	**3,9**	**1,8**	**2,2**	**55.916**	**54.854**	**7,9**	**7,9**
327	**25**	**2.027**	**423**	**577**	**407**	**79,1**	**1,1**	**-26,7**	**18.720**	**15.073**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-100,0**	**34.758**	**35.358**	**-/-**	**-/-**
327	**25**	**2.027**	**423**	**577**	**407**	**79,1**	**1,1**	**-26,7**	**53.478**	**50.431**	**-/-**	**-/-**
846	**167**	**7.277**	**5.471**	**5.516**	**4.871**	**24,8**	**1,6**	**-0,8**	**109.394**	**105.285**	**2,5**	**2,3**
0	**0**	**191**	**191**	**196**	**191**	**0,0**	**1,0**	**-2,4**	**-/-**	**4.231**	**2,1**	**2,1**
0	**0**	**191**	**191**	**196**	**191**	**0,0**	**1,0**	**-2,4**	**-/-**	**4.231**	**2,1**	**2,1**
0	**0**	**191**	**191**	**196**	**191**	**0,0**	**1,0**	**-2,4**	**-/-**	**4.231**	**2,1**	**2,1**
602	0	2.536	2.233	2.286	1.980	12,0	4,6	-2,4	33.540	32.540	5,5	5,5
149	0	1.163	1.163	1.155	1.163	0,0	9,0	0,7	20.580	18.650	6,4	6,4
83	97	1.576	1.576	1.570	1.576	0,0	4,5	0,4	16.600	16.460	8,7	8,7
106	0	888	888	888	888	0,0	10,0	0,0	13.380	12.470	6,1	6,1
0	3	877	877	877	877	0,0	10,0	0,0	13.220	12.320	6,1	6,1
0	116	837	804	786	804	3,9	3,0	2,3	10.900	10.670	7,2	7,2
56	0	705	698	696	698	1,0	2,6	0,3	9.310	9.170	6,7	6,6
71	33	819	819	819	819	0,0	8,0	0,0	7.940	8.140	5,1	5,1
0	95	498	498	480	498	0,0	8,3	3,8	5.450	5.550	7,0	7,0
0	0	121	104	104	104	14,2	1,0	0,0	1.510	1.510	7,2	7,2
1.067	**344**	**10.020**	**9.660**	**9.660**	**9.407**	**3,6**	**6,2**	**0,0**	**132.430**	**127.480**	**6,4**	**6,4**
150	82	2.177	1.557	1.523	1.389	28,5	1,9	2,2	32.920	31.480	3,9	3,9
0	662	3.113	2.690	2.561	2.669	13,6	45,5	5,0	32.130	30.260	5,8	5,8
77	72	1.655	1.218	1.212	1.218	26,4	4,2	0,5	24.540	23.500	4,1	4,1
164	23	1.133	867	583	656	23,5	3,9	48,7	13.790	14.780	5,0	5,0
20	19	967	766	748	707	20,8	2,7	2,4	13.400	13.730	3,6	3,6
46	27	540	337	307	337	37,6	2,2	9,7	6.360	5.770	4,5	4,5
0	209	663	546	548	546	17,7	0,3	-0,3	5.720	5.790	8,1	8,1
13	33	450	412	409	412	8,5	3,8	0,7	5.320	5.320	7,1	7,1
0	0	377	303	287	251	19,5	1,6	5,7	5.300	5.230	3,4	3,4
30	0	329	280	344	264	14,9	1,9	-18,7	5.290	4.560	4,8	4,8
95	0	372	224	224	224	39,7	1,8	0,0	5.000	5.160	3,6	3,6
39	25	283	223	220	223	21,3	1,4	1,5	2.770	2.840	7,0	7,0
28	0	148	142	143	87	4,3	3,0	-0,8	2.300	2.140	4,0	4,0
0	60	204	192	163	79	5,9	6,3	17,5	2.000	2.000	3,9	2,6
662	**1.212**	**12.410**	**9.756**	**9.272**	**9.060**	**21,4**	**13,5**	**5,2**	**156.840**	**152.560**	**4,8**	**4,7**
1.729	**1.556**	**22.430**	**19.416**	**18.932**	**18.467**	**13,4**	**10,2**	**2,6**	**289.270**	**280.040**	**5,5**	**5,5**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Workout (income producing)						**18,8**	**10,4**	**55,2**
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**18,8**	**10,4**	**55,2**
Summe Düsseldorf						**238,4**	**201,6**	**84,6**
Frankfurt a.M.								
Frankfurt a.M., Theodor-Stern-Kai 1	2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	65,5	56,5	86,2
Stuttgart, Buschlestr. 1/Reinsburgstr. 26-34/Silberburgstr.	1900	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	89,1	84,2	94,5
Stuttgart, Uhlandstr. 2	1982	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	51,7	51,3	99,4
Stuttgart, Plieninger Str. 140	1982	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	20,9	20,9	100,0
Bad Homburg, Benzstr. 1	2005	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	14,5	14,5	100,0
Frankfurt a.M., Cargo City Süd, Logistik Center, Geb. 543	1998	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Lager-Logistik	11,7	11,7	100,0
Frankfurt a.M., Lahnstraße 34 - 40	1991	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	6,8	6,8	100,0
Core/Core+						**260,1**	**245,8**	**94,5**
Frankfurt a.M., Emil-von-Behring-Str. 8-14	1996	Value Add	100	Eigentum	Büro	33,3	18,3	55,0
Mannheim, Janderstr./Schildkrötstr., „High-Tech-Park I“	1994	Value Add	100	Eigentum	Büro	12,6	10,4	82,1
Frankfurt a.M., Colmarer Str. 5 + 11, „C³-ComConCenter“	2003	Value Add	94	Eigentum	Büro	16,2	9,1	56,3
Mannheim, Gottlieb-Daimler-Str. 6-10	1973	Value Add	100	Eigentum	Büro	16,2	5,5	34,0
Mannheim, Janderstr. 2, 3, 4, 5, 6, „High-Tech-Park II“	2002	Value Add	100	Eigentum	Büro	7,8	6,4	81,7
Ludwigsburg, Monreposstr. 49	1994	Value Add	100	Eigentum	Büro	5,4	4,8	89,6
Value Add						**91,6**	**54,6**	**59,6**
Core/Core+ & Value Add						**351,6**	**300,4**	**85,4**
Workout (income producing)						**23,4**	**17,8**	**75,9**
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**23,4**	**17,8**	**75,9**
Summe Frankfurt a.M.						**375,1**	**318,2**	**84,8**
Hamburg								
Hamburg, Großer Burstah 3/Trostbrücke 2	1966	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	30,2	29,8	98,8
Hamburg, Suhrenkamp 71-77, „Penta Hof“	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	24,8	24,8	100,0
Hamburg, Mittelweg 176-177	1994	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	14,0	14,0	100,0
Hamburg, Baumwall 5-7, „Überseehaus“	1982	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	11,1	8,9	80,5
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 26-31, „Quartier am Zeughaus“	1930	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	15,4	13,8	89,5
Hamburg, Heidenkampsweg 99, 101, „City-Tor Hamburg“	1988	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	18,6	16,5	88,8
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 1-2, Quartier am Zeughaus 2.BA	2000	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,8	13,7	99,4
Hamburg, Sonninstr. 24-28, „Sonnin-Hof“	1915	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	20,9	17,0	81,4
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 3-4, Quartier am Zeughaus 1.BA	2005	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,6	13,0	95,8

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
294	**49**	**2.019**	**1.097**	**998**	**1.078**	**45,7**	**1,7**	**9,9**	**21.640**	**21.020**	**2,4**	**2,4**
0	**111**	**23**	**23**	**2.531**	**23**	**0,0**	**0,2**	**-99,1**	**42.530**	**34.630**	**-/-**	**-/-**
294	**160**	**2.042**	**1.120**	**3.530**	**1.100**	**45,1**	**1,7**	**-68,3**	**64.170**	**55.650**	**0,3**	**0,3**
2.023	**1.716**	**24.472**	**20.536**	**22.462**	**19.567**	**16,1**	**9,5**	**-8,6**	**353.440**	**335.690**	**4,7**	**4,6**
1.011	0	14.683	12.558	11.921	11.993	14,5	7,8	5,3	246.400	236.950	8,1	8,6
592	4	12.304	11.719	11.050	11.313	4,8	9,1	6,1	194.190	193.640	5,8	5,8
569	0	8.136	8.120	8.132	8.120	0,2	9,2	-0,2	131.420	127.750	11,9	11,9
0	746	3.783	3.783	3.783	3.820	0,0	3,9	0,0	53.590	52.450	7,2	7,2
84	153	2.981	2.981	2.953	2.981	0,0	3,9	0,9	39.170	39.050	8,2	8,2
0	0	1.449	1.449	1.449	1.488	0,0	18,8	0,0	16.500	17.310	4,8	4,8
113	17	751	751	751	751	0,0	3,7	0,0	12.660	12.610	5,7	5,7
2.369	**920**	**44.087**	**41.361**	**40.040**	**40.465**	**6,2**	**8,1**	**3,3**	**693.930**	**679.760**	**8,0**	**8,1**
551	16	4.925	2.947	2.510	2.869	40,2	2,0	17,4	65.620	60.010	5,0	2,7
140	93	1.495	1.213	1.376	1.213	18,9	2,5	-11,8	21.980	21.320	3,2	3,2
161	0	2.059	1.149	1.303	1.137	44,2	2,2	-11,8	19.950	18.950	3,3	3,2
275	156	1.012	822	804	822	18,8	0,9	2,2	19.650	19.360	0,5	0,5
91	70	1.075	864	827	852	19,6	2,9	4,5	13.520	13.290	4,1	4,1
86	9	480	438	426	438	8,7	1,3	2,8	5.320	5.130	9,0	9,0
1.304	**344**	**11.047**	**7.434**	**7.246**	**7.331**	**32,7**	**2,1**	**2,6**	**146.040**	**138.060**	**3,9**	**2,9**
3.673	**1.264**	**55.134**	**48.794**	**47.285**	**47.796**	**11,5**	**6,9**	**3,2**	**839.970**	**817.820**	**7,3**	**7,3**
333	**82**	**2.738**	**2.137**	**1.916**	**2.086**	**21,9**	**0,7**	**11,6**	**33.470**	**47.380**	**5,4**	**5,4**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**240**	**240**	**-/-**	**-/-**
333	**82**	**2.738**	**2.137**	**1.916**	**2.086**	**21,9**	**0,7**	**11,6**	**33.710**	**47.620**	**5,3**	**5,3**
4.006	**1.346**	**57.872**	**50.932**	**49.201**	**49.882**	**12,0**	**6,6**	**3,5**	**873.680**	**865.440**	**7,2**	**7,2**
198	0	5.463	5.463	5.469	5.463	0,0	9,9	-0,1	102.930	85.440	10,3	10,3
347	113	3.056	3.056	3.197	3.056	0,0	3,7	-4,4	43.910	44.400	4,3	4,3
220	0	3.462	3.462	3.462	3.462	0,0	1,0	0,0	42.500	41.400	6,9	6,9
78	48	2.286	1.897	2.129	1.710	17,0	2,3	-10,9	41.580	41.450	3,9	3,9
243	31	2.427	2.308	2.363	1.602	4,9	3,5	-2,3	38.490	46.330	3,6	3,6
153	78	2.715	2.474	2.557	2.474	8,9	2,4	-3,3	36.740	37.103	5,5	5,5
208	24	2.142	2.113	2.069	2.113	1,3	3,2	2,1	36.020	36.650	5,4	5,4
0	188	2.911	2.524	2.820	2.524	13,3	1,9	-10,5	35.040	34.870	6,9	6,9
241	33	2.122	2.003	1.945	2.003	5,6	1,6	3,0	34.420	34.590	5,7	5,7

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Hamburg, Willy-Brandt-Str. 23	1967	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	10,5	10,5	100,0
Hamburg, Van-der-Smissen-Str. 1-2a, „Kreuzfahrtcenter“	1992	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	7,8	6,2	80,1
Hamburg, Brandstwiete 19, „Spiegelhaus“	1969	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,9	8,9	100,0
Hamburg, Essener Bogen 1 u. 1a, Hermes II	2010	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	10,5	9,8	93,9
Hamburg, Blohmstr. 10-14, „Channel 9,10,11“	2006	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	10,6	10,6	100,0
Hamburg, Karnapp 25, „Channeltower“	2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,2	8,1	87,9
Hamburg, Altonaer Poststraße 9-13b, „Postamt“	1892	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,8	8,6	98,4
Hamburg, Essener Bogen 6 a-d, (Gewerbepark Mitte)	2007	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,4	4,6	85,6
Hamburg, Harburger Schloßstr. 18, „Channel 1“	1998	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,7	3,7	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 24, „Channel 2“	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,7	3,2	87,7
Hamburg, Harburger Schloßstr. 22a, „Palmspeicher“	1995	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,1	4,6	91,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 26, „Channel 3“	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,6	1,4	38,3
Hamburg, Harburger Schloßstr. 28, „Channel 4“	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,5	3,5	100,0
Oststeinbek, Willinghusener Weg 5 a-e	1990	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	7,0	7,0	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 30, „Channel 8“	2000	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,6	2,5	96,1
Flensburg, Friesische Str. 1-9/Rote Str. 2	1984	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,3	3,2	96,1
Hannover, Freundallee 11	1987	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,3	3,3	100,0
Hamburg, Ludwig-Erhard-Str. 37	1992	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	1,7	1,5	87,6
Core/Core+						**271,4**	**252,8**	**93,2**
Hamburg, Schellerdamm 22-28, „Channel 5-7“	1997	Value Add	100	Eigentum	Büro	16,1	5,7	35,7
Kiel, Walkerdamm 1/Hopfenstr. 71	1990	Value Add	100	Eigentum	Büro	5,0	3,6	71,6
Hamburg, Heidenkampsweg 44-46	1984	Value Add	100	Eigentum	Büro	4,4	3,7	83,4
Bad Schwartau, Markttwiete 8-10	1986	Value Add	100	Eigentum	Handel	2,9	2,3	78,1
Hamburg, Lademannbogen 12, 12a	1978	Value Add	100	Eigentum	Büro	4,1	2,3	55,3
Flensburg, Schleswiger Str. 103 (Lager)	1916	Value Add	100	Eigentum	Lager-Logistik	11,3	11,3	100,0
Value Add						**43,9**	**28,9**	**65,8**
Core/Core+ & Value Add						**315,3**	**281,7**	**89,3**
Workout (income producing)						**71,9**	**67,7**	**94,2**
Workout (non income producing)						**1,5**	**1,2**	**80,4**
Income/non income producing						**73,4**	**68,9**	**93,9**
Summe Hamburg						**388,7**	**350,7**	**90,2**

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
62	49	1.818	1.818	1.818	1.818	0,0	0,8	0,0	29.820	26.350	6,2	6,2
102	20	1.813	1.461	1.698	1.461	19,4	2,0	-13,9	29.770	29.240	3,7	3,7
81	19	1.569	1.569	1.569	1.569	0,0	0,8	0,0	25.220	22.270	6,4	6,4
358	2	1.769	1.681	1.610	1.681	99,1	9,0	4,4	1.440	23.970	4,8	4,8
169	0	1.550	1.524	1.618	1.466	1,7	1,4	-5,8	22.910	23.960	6,0	5,5
103	107	1.478	1.320	1.453	1.177	10,7	1,6	-9,2	20.790	20.570	4,7	4,7
0	55	828	820	819	778	1,0	2,6	0,1	11.040	11.160	7,1	5,9
0	165	685	575	666	575	16,0	5,4	-13,6	7.980	8.140	5,6	5,6
43	72	527	522	523	522	1,0	1,0	-0,3	7.210	7.310	7,1	7,1
69	96	573	466	489	138	18,7	3,3	-4,6	6.970	7.400	2,3	1,1
0	100	621	562	541	381	9,5	4,1	3,9	6.780	7.530	7,0	7,0
86	90	587	239	522	239	59,3	1,2	-54,3	6.580	6.140	3,5	3,5
41	28	543	531	398	531	2,1	1,7	33,6	6.550	6.730	7,9	7,9
0	60	466	464	463	464	0,4	1,4	0,2	5.420	5.230	9,0	9,0
2	13	370	355	372	355	4,1	1,7	-4,7	4.960	4.980	8,6	8,6
32	0	364	351	355	351	3,4	1,7	-1,0	4.750	4.660	6,3	6,3
0	69	322	322	322	322	0,0	1,0	0,0	4.170	4.180	7,3	7,3
14	0	250	220	220	220	11,8	2,4	0,3	3.310	3.320	1,4	1,4
2.850	**1.460**	**42.717**	**40.099**	**41.466**	**38.456**	**6,1**	**3,4**	**-3,3**	**617.300**	**625.373**	**6,0**	**6,0**
1	87	1.650	616	658	616	62,7	1,1	-6,4	21.620	20.670	0,6	0,6
74	15	675	500	350	500	26,0	3,3	42,8	7.130	6.720	7,6	7,5
27	32	509	427	410	427	16,1	1,4	4,2	6.350	5.790	5,6	5,6
26	2	537	471	460	471	12,2	1,6	2,5	6.180	5.800	8,5	8,5
45	10	341	152	152	152	55,3	1,0	0,0	4.210	4.150	2,0	2,0
0	0	209	209	209	209	0,0	3,4	0,0	1.700	1.770	8,5	8,5
173	**146**	**3.922**	**2.375**	**2.239**	**2.375**	**39,4**	**1,7**	**6,1**	**47.190**	**44.900**	**3,8**	**3,8**
3.023	**1.606**	**46.638**	**42.475**	**43.705**	**40.831**	**8,9**	**3,3**	**-2,8**	**664.490**	**670.273**	**5,9**	**5,8**
0	**20**	**2.558**	**2.426**	**2.505**	**2.419**	**5,2**	**1,1**	**-3,2**	**30.870**	**30.480**	**7,4**	**7,0**
25	**16**	**133**	**123**	**122**	**123**	**7,9**	**1,0**	**0,4**	**13.660**	**15.489**	**-/-**	**-/-**
25	**36**	**2.691**	**2.549**	**2.627**	**2.542**	**5,3**	**1,1**	**-3,0**	**44.530**	**45.969**	**4,8**	**4,5**
3.048	**1.642**	**49.330**	**45.023**	**46.333**	**43.373**	**8,7**	**3,2**	**-2,8**	**709.020**	**716.243**	**5,8**	**5,7**

Helsinki	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Helsinki, Vallilan Toimisto	1930	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,9	13,9	100,0
Helsinki,Vilhonkatu 5	1992	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Handel	6,5	5,9	91,1
Vantaa, Plaza Forte, Äyritie	2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,6	4,0	70,4
Vantaa, Pakkalan Kartanonkoski 3	1992	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	7,8	7,4	94,7
Helsinki, Radiokatu 20	1985	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	11,9	10,3	86,6
Helsinki,Sörnäisten Rantatie 25	1961	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	8,3	7,1	85,4
Espoo,Niittymäenpolku	1991	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,4	5,1	93,3
Vantaa, Pakkalan Kartanonkoski 12	2001	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	3,4	3,4	99,7
Espoo, Scifin Alfa	1991	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,5	4,3	79,1
Espoo, Kilon Timantti	1991	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,6	3,4	73,5
Helsinki, Vanha Talvitie 11	1919	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	6,7	6,2	93,2
Helsinki, Latokartanontie 7	1987	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	3,6	3,5	99,8
Helsinki, Ykkösseppä	1989	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Sonstiges	4,7	4,1	87,7
Helsinki, Niittylänpolku 16	1988	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,8	1,8	47,0
Helsinki, Kornetintie 6	1966	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	3,3	3,3	100,0
Core/Core+						**94,9**	**83,7**	**88,2**
Espoo, Tapiontuuli, Itätuulenttie 1	1977	Value Add	100	Eigentum	Büro	6,9	4,7	68,0
Helsinki, Kumpulantie	1952	Value Add	100	Eigentum	Büro	10,9	9,3	85,7
Espoo, Sinimäentie 10 Kiineistö	1989	Value Add	100	Eigentum	Büro	10,2	7,0	68,4
Helsinki, Pasilanraitio 5	1984	Value Add	100	Erbbaurecht	Büro	6,0	5,0	83,3
Espoo, Kilon Helmi	1991	Value Add	100	Eigentum	Büro	4,6	2,7	59,4
Helsinki, Satomalmi	1989	Value Add	100	Eigentum	Büro	3,4	2,4	70,1
Kokkola, Pitkänsillankatu 1-3	1887	Value Add	100	Eigentum	Büro	6,7	5,5	81,0
Helsinki, Kiiskinkatu 5 Kiinteistö	1991	Value Add	100	Erbbaurecht	Büro	4,2	3,4	80,6
Kuopio, Kuopion Satama 4	1940	Value Add	100	Eigentum	Büro	5,9	5,1	86,4
Helsinki, Kirkonkyläntie 3	1949	Value Add	100	Eigentum	Büro	1,4	1,2	89,9
Helsinki, Kamppi Parkki	-/-	Value Add	100	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Value Add						**60,1**	**46,2**	**76,9**
Core/Core+ & Value Add						**155,0**	**129,9**	**83,8**
Workout (income producing)						**14,1**	**9,3**	**66,1**
Workout (non income producing)						**0,6**	**0,0**	**0,0**
Income/non income producing						**14,7**	**9,3**	**63,4**
Summe Helsinki						**169,7**	**139,2**	**82,0**

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
100	0	2.278	2.278	2.168	2.278	0,0	9,2	5,0	25.534	25.792	5,5	5,5
51	0	1.408	1.312	1.282	1.312	6,9	1,1	2,3	17.058	16.754	6,0	4,0
154	45	1.421	971	1.295	971	31,7	0,8	-25,0	16.630	13.680	5,0	5,0
13	230	1.365	1.278	1.280	1.278	6,4	0,8	-0,1	12.926	12.090	8,2	8,1
63	55	1.573	1.522	1.592	1.522	3,3	0,8	-4,4	12.276	12.160	9,1	8,4
60	44	1.230	1.208	508	1.208	1,8	7,4	137,5	11.972	13.134	7,1	7,1
46	111	906	901	901	901	0,5	0,3	0,0	7.278	7.144	7,7	7,7
0	27	725	719	708	719	0,9	0,9	1,5	6.642	6.145	8,8	8,8
0	0	657	613	669	613	6,8	1,1	-8,4	6.420	5.428	8,4	8,3
1	93	528	479	461	479	9,3	1,1	4,0	5.214	4.800	8,5	6,8
0	37	735	687	669	687	6,5	0,3	2,7	5.066	4.553	9,5	9,0
4	32	574	573	532	573	0,3	0,9	7,6	3.699	3.639	11,0	10,6
11	32	467	420	459	420	10,1	0,5	-8,6	3.378	3.312	8,9	8,9
26	13	303	187	332	187	38,3	1,6	-43,6	2.515	2.229	1,6	-/-
11	30	349	342	330	342	1,8	0,5	3,6	2.424	2.441	6,5	5,2
540	**749**	**14.520**	**13.488**	**13.186**	**13.488**	**7,1**	**2,7**	**2,3**	**139.031**	**133.300**	**7,1**	**6,6**
28	110	1.227	834	581	834	32,0	3,4	43,5	13.238	12.909	8,6	8,6
44	0	1.488	1.100	822	1.100	26,1	1,8	33,7	12.888	15.177	5,2	4,7
8	281	1.280	863	996	863	32,6	0,7	-13,4	10.942	10.542	6,8	5,6
28	34	1.041	843	1.085	843	19,0	1,2	-22,3	9.791	8.736	5,4	5,2
0	80	686	460	476	460	32,9	0,6	-3,3	4.725	4.235	7,5	7,4
31	27	494	339	302	339	31,5	0,8	12,2	3.699	3.287	6,1	0,9
0	43	579	508	499	508	12,3	1,3	1,8	2.969	2.972	11,2	11,1
44	13	510	414	416	414	18,9	0,5	-0,6	2.852	2.765	5,6	4,1
0	26	455	387	313	387	14,9	0,5	23,5	2.012	2.132	11,2	11,2
13	2	227	208	199	208	8,3	0,3	4,6	1.434	1.464	9,7	9,3
37	0	78	78	78	78	0,0	3,0	0,0	1.279	1.125	6,1	6,1
233	**616**	**8.065**	**6.033**	**5.767**	**6.033**	**25,2**	**1,4**	**4,6**	**65.828**	**65.344**	**6,9**	**6,3**
773	**1.365**	**22.586**	**19.521**	**18.954**	**19.521**	**13,6**	**2,2**	**3,0**	**204.859**	**198.644**	**7,0**	**6,5**
22	**127**	**1.580**	**1.029**	**917**	**1.029**	**34,9**	**1,2**	**12,2**	**11.422**	**10.599**	**5,8**	**4,5**
0	**0**	**0**	**0**	**37**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-100,0**	**3.486**	**3.142**	**-/-**	**-/-**
22	**0**	**1.580**	**1.029**	**955**	**1.029**	**34,9**	**1,2**	**7,8**	**14.907**	**13.742**	**4,4**	**3,3**
795	**1.365**	**24.166**	**20.550**	**19.908**	**20.550**	**15,0**	**2,2**	**3,2**	**219.767**	**212.385**	**6,8**	**6,3**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Liebenau								
Workout (non income producing)						**24,6**	**24,6**	**100,0**
Income/non income producing						**24,6**	**24,6**	**100,0**
Summe Liebenau						**24,6**	**24,6**	**100,0**
London								
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Summe London						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Madrid								
Workout (income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Summe Niederlassung Madrid						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Mailand								
Mailand, Via Dione Cassio 13/Via Clemente Prudenzio 14, 16	1980	Value Add	99	Eigentum	Büro	8,3	5,1	62,1
Value Add						8,3	5,1	62,1
Core/Core+ & Value Add						**8,3**	**5,1**	**62,1**
Summe Mailand						**8,3**	**5,1**	**62,1**
München								
Unterföhring, Dieselstr. 6	2004	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	65,5	65,5	100,0
München, Fritz-Schäffer-Str. 9	1981	Core/Core+	95	Eigentum	Büro	71,6	71,6	100,0
München, Rosenheimer Str. 145, 145a-i/Anzinger Str. 1-17	1939	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	90,8	85,1	93,8
Unterföhring, Dieselstr. 4/Gutenbergstr. 8	1992	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	65,4	65,4	100,0
München, St.-Martin-Str. 76	1993	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	57,4	57,4	100,0
Grasbrunn, Werner-von-Siemens-Ring 1-5, 6-10	2001	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	34,4	34,2	99,6
München, Garmischer Str. 2-12/Ridlerstr. 51	1985	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	22,9	20,8	91,0
München, Arnulfstr. 25-27, „Pontis Haus“	1992	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	13,7	11,2	82,1
München, Heinrich-Kley-Str. 6, „Fashion Mall Bronce“	2007	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,7	5,4	96,2
Nürnberg, Nordostpark 89-93, Gebäude 127	2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,1	8,7	95,5
Nürnberg, Nordostpark 12-14, Geb. 118	1999	Core/Core+	6	Eigentum	Büro	8,5	8,4	98,9
München, Sendlinger-Tor-Platz 5/Thalkircher Str. 2	1981	Core/Core+	100	Erbbaurecht	Büro	4,5	4,5	100,0
Nürnberg, Nordostpark 3-5, Gebäude 129	2007	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,8	5,7	98,0
Nürnberg, Nordostpark 7-9	2008	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,6	5,4	97,1
Regensburg, Frankenstr. 9	2003	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	3,6	3,6	100,0
Nürnberg, Nordostpark 16, Gebäude 120	1999	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	4,5	3,9	84,9
Unterschleißheim, Einsteinstr. 2	1989	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,8	2,8	100,0
Germering, Frieden-/ Kreuzlinger-/ Geier-/ Lerchenstr./	1939	Core/Core+	100	wirtsch. Eigentum	Wohnen	1,4	1,4	100,0

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	**0**	**518**	**518**	**896**	**518**	**0,0**	**3,3**	**-42,2**	**22.220**	**21.989**	**3,5**	**3,5**
0	**0**	**518**	**518**	**896**	**518**	**0,0**	**3,3**	**-42,2**	**22.220**	**21.989**	**3,5**	**3,5**
0	**0**	**518**	**518**	**896**	**518**	**0,0**	**3,3**	**-42,2**	**22.220**	**21.989**	**3,5**	**3,5**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**11.289**	**0,0**	0,0
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**11.289**	**0,0**	0,0
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**11.289**	**0,0**	**0,0**
4	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**127**	112	2,3	2,3
4	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**127**	112	2,3	2,3
4	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**127**	**112**	**2,3**	**2,3**
0	55	831	490	543	446	41,1	1,5	-9,9	10.140	8.780	3,0	3,0
0	**55**	**831**	**490**	**543**	**446**	**41,1**	**1,5**	**-9,9**	**10.140**	**8.780**	**3,0**	**3,0**
0	**55**	**831**	**490**	**543**	**446**	**41,1**	**1,5**	**-9,9**	**10.140**	**8.780**	**3,0**	**3,0**
0	**55**	**831**	**490**	**543**	**446**	**41,1**	**1,5**	**-9,9**	**10.140**	**8.780**	**3,0**	**3,0**
926	0	11.195	11.195	11.195	11.195	0,0	14,0	0,0	210.000	211.040	4,3	4,3
672	0	10.270	10.270	10.270	10.270	0,0	10,0	0,0	166.880	170.010	4,3	4,3
0	197	9.270	8.647	8.925	8.651	6,7	1,8	-3,1	124.020	126.210	5,1	5,1
166	0	7.026	7.026	7.026	7.026	0,0	14,0	0,0	117.900	117.850	5,0	5,0
1.259	28	6.831	6.831	6.831	6.831	0,0	6,2	0,0	109.220	109.390	6,7	6,7
561	77	4.598	4.564	4.564	2.184	0,7	5,2	0,0	64.440	65.840	5,5	5,5
342	14	3.227	2.957	3.051	2.957	8,4	5,8	-3,1	47.370	46.580	4,4	4,4
156	0	2.452	2.115	2.295	2.115	13,7	2,5	-7,8	37.970	37.740	3,8	3,7
87	16	1.073	988	1.028	988	7,9	3,2	-3,9	17.260	17.430	5,0	5,0
143	49	1.196	1.146	1.186	1.146	4,2	1,9	-3,4	16.730	17.253	7,0	7,0
0	0	990	981	997	981	0,9	2,8	-1,5	12.830	12.960	4,3	4,3
5	0	1.034	1.034	1.024	1.034	0,0	3,0	0,9	10.950	11.480	5,7	5,7
0	7	798	798	794	798	0,0	2,0	0,5	10.600	10.460	8,2	8,2
0	5	807	807	782	807	0,0	5,1	3,2	9.550	10.670	10,3	10,3
47	24	386	385	362	385	0,2	5,2	6,3	5.420	5.450	7,5	7,5
0	18	487	410	336	412	15,9	1,0	21,7	5.220	4.977	8,6	8,6
36	0	444	444	444	478	0,0	2,1	0,0	4.850	4.180	6,8	6,8
0	0	87	87	87	87	0,0	1,0	0,0	4.280	4.500	1,2	1,2

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2010 in %	Besitz-verhältnis 2010	Nutzungs-art	Vermiet-bare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermie-tungsgrad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Nürnberg, Nordostpark 26, Gebäude 119 - Parkhaus	1993	Core/Core+	100	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Nürnberg, Nordostpark 24, Gebäude 112	1985	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	0,5	0,5	100,0
Nürnberg, Nordostpark 87, Gebäude 125 - Kindertagesstätte	2001	Core/Core+	100	Eigentum	Sonstiges	1,0	1,0	100,0
München, Karl-Weinmair-Str. 9-11, „Fashion Mall Titan“	2008	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	9,9	9,8	99,9
München, Rosenheimer Str. 145, „Medienbrücke“	2010	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	5,0	4,0	79,4
München, Arabellapark 26/28	1975	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	2,1	2,1	100,0
Core/Core+						**491,7**	**478,7**	**97,4**
München, Landsberger Str. 155, „Artemis“	2000	Value Add	100	Eigentum	Büro	20,8	12,1	58,2
München, Implerstr. 7-9/Kapellenweg 4-6	1973	Value Add	100	Eigentum	Büro	14,0	11,2	80,2
München, Leopoldstr. 236-238, „Pallas-Haus“	1990	Value Add	100	Eigentum	Büro	10,3	4,6	44,7
Nürnberg, Nordostpark 62, 64, 66, 72	1962	Value Add	100	Eigentum	Sonstiges	10,6	6,6	62,6
Value Add						**55,7**	**34,6**	**62,1**
Core/Core+ & Value Add						**547,3**	**513,2**	**93,8**
Workout (income producing)						**17,2**	**10,7**	**62,3**
Workout (non income producing)						**20,5**	**16,6**	**80,9**
Income/non income producing						**37,7**	**27,3**	**72,4**
Summe München						**585,0**	**540,5**	**92,4**
Paris								
Paris 7,Place Vendôme	1800	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	11,7	11,2	95,8
Véliziy Villacoublay, 18, Rue Grange Dame Rose „Thalès“	1992	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	32,7	32,7	100,0
Nanterre, 186, avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie	2002	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	14,6	14,6	100,0
Courbevoie,117-121,avenue de l`Arche/47/49, rue des Fauvelles	2003	Core/Core+	100	Eigentum	Büro	11,0	11,0	100,0
Core/Core+						**70,0**	**69,5**	**99,3**
Core/Core+ & Value Add						**70,0**	**69,5**	**99,3**
Summe Paris						**70,0**	**69,5**	**99,3**
Warschau								
Workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Income/non income producing						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Summe Warschau						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Gesamt						**2.147,8**	**1.882,1**	**87,6**

Stell-plätze innen	Stell-plätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete (Soll-miete I) in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 (Sollmiete) in Tsd. €	Istmiete (Netto-miete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte t-12 in Tsd. €	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
406	0	204	172	198	172	15,5	1,0	-12,7	2.140	2.160	6,8	6,8
0	8	46	46	46	46	0,0	1,0	1,9	350	350	9,0	9,0
0	0	17	17	17	18	0,0	20,8	0,0	210	258	28,1	28,1
256	0	2.000	1.877	1.849	1.877	6,2	2,8	1,5	-/-	33.310	5,6	5,6
0	92	858	858	858	858	0,0	9,8	0,0	-/-	29.400	-/-	-/-
0	11	264	264	264	264	0,0	4,7	0,0	-/-	5.210	5,0	5,1
5.062	**546**	**65.560**	**63.917**	**64.427**	**61.579**	**2,5**	**7,7**	**-0,8**	**978.190**	**1.054.709**	**4,9**	**4,9**
281	0	3.205	1.885	2.787	1.851	41,2	2,8	-32,4	46.600	44.130	0,8	0,8
92	18	2.341	2.042	1.693	1.972	12,8	2,1	20,6	27.470	28.080	5,9	7,2
138	12	1.622	766	1.125	766	52,8	1,4	-31,9	26.100	25.370	2,5	2,5
0	49	220	210	296	210	4,3	4,8	-29,0	1.960	2.440	11,1	11,1
511	**79**	**7.387**	**4.904**	**5.902**	**4.799**	**33,6**	**2,4**	**-16,9**	**102.130**	**100.020**	**2,9**	**3,3**
5.573	**625**	**72.947**	**68.821**	**70.329**	**66.378**	**5,7**	**7,1**	**-2,1**	**1.080.320**	**1.154.729**	**4,7**	**4,8**
9	**189**	**1.607**	**1.263**	**1.482**	**1.263**	**21,5**	**1,8**	**-14,8**	**34.900**	**34.406**	**8,9**	**8,9**
1.399	**1.266**	**1.514**	**976**	**1.059**	**991**	**35,5**	**2,6**	**-7,8**	**72.946**	**68.890**	**-/-**	**-/-**
1.408	**1.455**	**3.121**	**2.239**	**2.541**	**2.253**	**28,3**	**2,2**	**-11,9**	**107.846**	**103.296**	**1,9**	**1,9**
6.981	**2.080**	**76.068**	**71.060**	**72.869**	**68.631**	**6,6**	**6,9**	**-2,5**	**1.188.166**	**1.258.025**	**4,5**	**4,5**
0	0	8.314	8.183	6.973	8.183	1,6	3,5	17,3	168.037	172.087	3,8	3,8
1.151	35	6.638	6.638	6.578	6.638	0,0	5,9	0,9	92.078	88.015	7,6	7,6
231	0	4.859	4.859	5.156	4.859	0,0	5,0	-5,8	86.074	80.636	4,4	4,4
180	0	2.428	2.428	2.500	2.428	0,0	2,0	-2,9	36.413	33.123	7,1	7,1
1.562	**35**	**22.238**	**22.107**	**21.207**	**22.107**	**0,6**	**4,4**	**4,2**	**382.602**	**373.862**	**5,1**	**5,1**
1.562	**35**	**22.238**	**22.107**	**21.207**	**22.107**	**0,6**	**4,4**	**4,2**	**382.602**	**373.862**	**5,1**	**5,1**
1.562	**35**	**22.238**	**22.107**	**21.207**	**22.107**	**0,6**	**4,4**	**4,2**	**382.602**	**373.862**	**5,1**	**5,1**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**4.444**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**4.444**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**-/-**	**4.444**	**-/-**	**-/-**
20.443	**9.017**	**287.286**	**257.951**	**260.708**	**249.769**	**10,2**	**5,4**	**-1,1**	**4.211.434**	**4.266.482**	**5,4**	**5,4**

Kennzahlen nach EPRA

Portfoliodaten

Investment Property Vermietungsdaten

Niederlassung	vermietbare Fläche ohne Parkplätze Tsd. m³	Brutto-mietertrag in Tsd. €	Netto-mietertrag in Tsd. €	Vertragsmiete zum Stichtag * in €/Monat	Marktmiete in €/Monat	EPRA Leerstands-quote in %
Berlin	243	20.788	17.442	1.813.322	1.779.322	15,2
Düsseldorf	238	20.241	16.694	1.614.972	1.858.530	17,6
Frankfurt/Main	375	49.883	44.438	4.269.081	4.344.786	13,3
Hamburg	389	40.650	37.383	3.280.968	3.162.084	11,3
Liebenau	25	939	670	90.290	0	-/-
München	585	69.517	60.794	5.871.248	5.925.440	7,0
Summe Deutschland	**1.854**	**202.018**	**177.420**	**16.939.881**	**17.070.163**	**11,4**
Brüssel	44	4.628	2.951	383.146	524.383	28,7
Budapest	1	93	88	7.751	0	-/-
Helsinki	170	20.677	14.098	1.759.425	2.008.420	15,0
London	0	0	0	0	0	-/-
Madrid	0	4	3	298	320	0,0
Mailand	8	455	275	38.030	72.327	39,4
Paris	70	21.200	20.846	1.644.975	2.113.618	0,5
Warschau	0	3	-5	252	0	-/-
International	**293**	**47.061**	**38.255**	**3.833.877**	**4.719.068**	**10,4**
Summe Europa	**2.148**	**249.078**	**215.675**	**20.773.758**	**21.789.231**	**11,2**

* Exkl. mietfreie Zeiten

Investment Property Bewertungsdaten

	Immobilienwerte		Renditen EPRA NIY
Niederlassung	Verkehrswert 2009 in Tsd. €	Verkehrswert 2010 in Tsd. €	in %
Berlin	342.877	348.707	5,5
Düsseldorf	353.440	335.690	4,7
Frankfurt/Main	873.680	865.440	7,2
Hamburg	709.020	716.243	5,5
Liebenau	22.220	21.989	3,5
München	1.188.166	1.258.025	4,5
Summe Deutschland	**3.489.403**	**3.546.093**	**5,5**
Brüssel	109.394	105.285	2,5
Budapest	0	4.231	2,1
Helsinki	219.767	212.385	6,8
London	0	11.289	0,0
Madrid	127	112	2,3
Mailand	10.140	8.780	3,0
Paris	382.602	373.862	5,1
Warschau	0	4.444	-
Summe International	**722.031**	**720.388**	**5,1**
Summe Europa	**4.211.434**	**4.266.482**	**5,4**

Investment Property Mietvertragsdaten

	Mietvertragsrestlaufzeit durchschn. ertragsgewichtet	
Niederlassung	bis Option in Jahren	bis Vertragsende in Jahren
Berlin	3,0	7,5
Düsseldorf	9,5	13,0
Frankfurt/Main	6,6	16,4
Hamburg	3,2	9,7
Liebenau	3,3	3,3
München	6,9	14,5
Summe Deutschland	**5,9**	**13,0**
Brüssel	3,0	7,5
Budapest	9,5	13,0
Helsinki	6,6	16,4
London	3,2	9,7
Madrid	3,3	3,3
Mailand	6,9	14,5
Paris	5,9	13,0
Warschau	0,0	0,0
Summe International	**3,0**	**3,8**
Summe Europa	**5,4**	**11,3**

NAV-Berechnung

in Mio. €	2010		2009	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		884,8		863,8
Aktive dervative Finanzinstrumente	0,0		1,4	
Passive derivative Finanzinstrumente	112,5	112,5	125,6	124,2
Aktive Steuerabgrenzungen	271,0		281,2	
Passive Steuerabgrenzungen	71,5	-199,5	99,6	-181,6
Diluted EPRA NAV		**797,9**		**806,4**
Anzahl der Aktien in Mio. Stück		126,0		126,0
Diluted EPRA NAV je Aktie in €		**6,33**		**6,40**
Aktive dervative Finanzinstrumente	0,0		-1,4	
Passive derivative Finanzinstrumente	-112,5	-112,5	-125,6	-124,2
Finanzverbindlichkeiten	5.288,5		5.339,4	
Fair Value der Finanzverbindlichkeiten	5.187,4	101,1	5.191,9	147,5
Saldo Steuerabgrenzungen	199,5		181,6	
Korrektur zum Fair Value	0,0	199,5	0,0	181,6
Diluted EPRA NNNAV		**985,9**		**1.011,3**
Anzahl der Aktien in Mio. Stück		126,0		126,0
Diluted EPRA NNNAV je Aktie in €		**7,82**		**8,03**

Projektdaten

	Projekt/Objekt	Adresse	Anteil IVG in %	Realisierungsgrad in %	Mietfläche * in m²
DE-Paris	Front Office, Asnières	38, Quai Aulagnier, 92600 Asnières-sur-Seine	100	85	23.474
DE-Paris	Suresnes Ph. II - FDV II	Rue Gambetta, Rue Carnot and Rue de Verdun, 92150 Suresnes	21	67	38.744
DE-Berlin	Hackesches Quartier	An der Spandauer Brücke, 10178 Berlin	100	83	31.249
DE-Hamburg	Rödingsmarkt 20	Rödingsmarkt 20, 20459 Hamburg	100	74	3.898
DE-München	Squareparc 2. BA	Lyonel-Feininger-Straße, 80807 München	33	84	11.143
DE-München	Olympia Office Tower (Knorr Bremse)	Moosacher Straße 82, 80809 München	50	21	40.596
DE-SQR	SQUAIRE Parking	Frankfurt a.M.	100	21	-
DE-SQR	THE SQUAIRE	Frankfurt a.M.	98	91	143.155
DE-Budapest	StefániaPark	Stefánia út 101-103., 1143 Budapest	100	83	5.353
DE-Budapest	Infopark E	Neumann János u. 1./E, Budapest	100	83	17.143
DE-Warschau	Drukarnia (Galeria Astoria)	ul. Jagiellońska 1,85-067 Bydgoszcz	100	87	10.614
				83	**325.369**

* Oberirdische und unterirdische Mietfläche

Klassifizierung	Übergabe Jahr	Vermie-tungsgrad in %	Nutzungsart	Status	Büro in m²	Handel in m²	Lager in m²	Sonstige in m²
kurzfristig	2012	25	Büro	Vermarktung	22.396			1.078
Beteiligung	2011	-	Büro	im Bau	38.744			
kurzfristig	2011	87	Büro, Handel	im Bau	25.230	3.922	1.306	791
kurzfristig	2011	-	Büro	im Bau	3.412	486		
Beteiligung	2012	67	Büro	Vermarktung	10.874		269	
Beteiligung	2016	-	Büro	Planung	38.346		1.250	1.000
kurzfristig	2011	31	Büro	im Bau	-	-	-	-
kurzfristig	2012	60	Büro, Handel	im Bau	94.695	6.045	4.355	38.060
kurzfristig	2012	87	Büro	Vermarktung	4.774	227	352	
kurzfristig	2012	70	Büro	Vermarktung	16.155		803	185
kurzfristig	2012	83	Handel	Vermarktung		10.614		
		53			**254.626**	**21.294**	**8.335**	**41.114**

Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen

zum 31.12.2010 (Teil des geprüften Konzernabschlusses)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
I. Verbundene, konsolidierte Unternehmen [1)]					
actio(plus KG K.u.K. Grundverwaltungs GmbH & Co., Berlin	50,64	Deutschland	17.347	1.027	2)
Aranäs International NV, Amsterdam	100,00	Niederlande	0	272	
Asticus AB, Göteborg	100,00	Schweden	123.341	-1.148	
Asticus Belgium II SNC, Brüssel	100,00	Belgien	528.785	20.851	
Asticus Belgium SNC, Brüssel	100,00	Belgien	462.410	29	
Asticus Europe GIE, Brüssel	100,00	Belgien	0	0	
Asticus International AB, Stockholm	100,00	Schweden	74.860	10.237	
Batipromo S.A., Brüssel	100,00	Belgien	170.928	-43.287	
Beaulieu SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.776	-35	
Bessenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	736	-115	
Bolet SA, Brüssel	100,00	Belgien	-4.235	-2.257	
Bonne Odeur SA, Brüssel	100,00	Belgien	-232	-554	
BOTAGRUND Verwaltungs- GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	635	-2	4)
Brooksave Ltd., London	100,00	Großbritannien	3.182	0	
BURG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Ristamos KG, Berlin	96,31	Deutschland	-2.306	694	2)
Cie Foncière Vendôme, Paris	100,00	Frankreich	114.964	1.861	
Demot SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-250	-18	
Edison SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	-1.892	0	
FvH Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Hardenbergstraße 26 - KG, Berlin	98,38	Deutschland	1.381	42	2)
GELFOND Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Frankfurt - Niederrad Besitz KG, München	94,00	Deutschland	-31.006	1.699	2)
Gertrud SA, Brüssel	100,00	Belgien	117.405	-53	
Groenhoek SA, Brüssel	100,00	Belgien	-779	-493	
Grundbesitz Investitionsgesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	4.419	835	2)
Helsingin Latokartanontie 7 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.918	-292	
Helsingin Radiokatu Koy, Helsinki	100,00	Finnland	8.335	-880	
Immobilière Groenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	12.691	267	
Infopark E Kft, Budapest	100,00	Ungarn	3.350	-69	
Infopark Fejlesztesi RT, Budapest	100,00	Ungarn	8.979	739	
Investitionsgesellschaft Hackescher Markt mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-24.362	-20.261	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG 55 Moorgate GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	12.682	-2.778	4)
IVG Asset Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-13.042	-6.889	4)
IVG Asticus (Aldgate) Ltd., London	100,00	Großbritannien	283	-7	
IVG Asticus (Caxton Hall) Ltd., London	100,00	Großbritannien	15.729	991	
IVG Asticus (Lombard) Ltd., London	100,00	Großbritannien	14.008	-1.044	
IVG Austria GmbH	100,00	Österreich	120	-128	
IVG Balanced Portfolio Italy GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.818	-1.728	2)
IVG Boétie SAS, Paris	100,00	Frankreich	-564	2.050	
IVG Brussels SNC, Brüssel	100,00	Belgien	2.267	25.652	
IVG Businesspark Media Works Munich I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.804	-161	2)
IVG Businesspark Media Works Munich II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	11.479	-648	2)
IVG Businesspark Micropolis Ost Verwaltungs GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	68	-2	2)
IVG Businesspark vor München II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	12.760	-450	2)
IVG Businesspark vor München V GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	9.877	-260	2)
IVG Caverns GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.636.601	124.069	4)
IVG Clearing GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	358.907	39.944	4)
IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	4.326	15.487	
IVG Deutschland Immobilien GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	95.764	-7.345	
IVG Development (UK) Ltd., London	100,00	Großbritannien	70.301	-7.162	
IVG Development Berlin Objekt Schönefeld I GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	3.127	2.582	
IVG Development Düsseldorf Objekt Fichtenhain GmbH, Düsseldorf	100,00	Deutschland	23	-4	
IVG Development France SARL, Paris	100,00	Frankreich	-35	-23	
IVG Development Frankfurt Objekt Savignystraße GmbH, Frankfurt a.M.	100,00	Deutschland	879	53	
IVG Development GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	7.469	-9.075	4)
IVG Development München Objekt Arabellapark GmbH, München	100,00	Deutschland	81	-47	
IVG Development Obozowa Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-861	-37	
IVG Developments (Broadway) Ltd., London	100,00	Großbritannien	21.480	491	
IVG Developments (Euston) Limited, London	100,00	Großbritannien	70	1.977	
IVG Developments (London & UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	57.525	-14	
IVG Developments (Melton St) Limited, London	100,00	Großbritannien	80	747	
IVG Developpement SAS, Paris	100,00	Frankreich	2.151	-525	
IVG European Properties AB, Göteborg	100,00	Schweden	102.084	7.059	
IVG European Real Estate SA, Brüssel	100,00	Belgien	140.931	-1.317	
IVG EuroSelect Achtzehn GmbH & Co. KG	0,02	Deutschland	101	1.270	2) 3)
IVG EuroSelect Crystal Dèfense SCI, Paris	100,00	Frankreich	30.833	-2.477	
IVG EuroSelect Fonds IV GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-20.602	4.333	2)
IVG Fauvelles SAS, Paris	100,00	Frankreich	15.664	-1.214	
IVG Finance B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	1.785	-36	
IVG Finance Ltd, Malta	100,00	Malta	633.117	65.759	
IVG Finsbury GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	17.024	-4.722	4)
IVG France S.A.S. Paris	100,00	Frankreich	1.622	90	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Front Office Asniéres SAS, Paris	100,00	Frankreich	20.149	-760	
IVG Fund Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	365	37	
IVG Galilee Velizy, Paris	100,00	Frankreich	29.779	-387	
IVG Gewerbeimmobilien 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	627	52	4)
IVG Gewerbeimmobilien 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	769	104	4)
IVG Gewerbeimmobilien 3 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	3.628	968	4)
IVG Glasgow Limited Partnership, London	100,00	Großbritannien	354	-402	
IVG Holding Ltd, Malta	100,00	Malta	626.944	24.602	
IVG Holland V GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	176	13	
IVG Hungary Kft., Budapest	100,00	Ungarn	2.403	82	
IVG Immobilien GmbH & Co. Berlin VIII - Objekt Neue Spreespeicher Cuvryhof - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.643	-106	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn I - Obj Zanderstraße - KG, Berlin	5,98	Deutschland	14.199	1.325	2) 3)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn II - Objekt Bad Godesberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.619	74	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Frankfurt Flughafen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	12.341	1.719	2)
IVG Immobilien GmbH & Co. Liebenau V - Objekt Bremen-Blumenthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3	-3	2)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glinde - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	1.519	-4	2)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glockengießerwall 19 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-507	-1	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin I - Objekt Focus Teleport - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.764	1.617	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin II - Objekt Tempelhofer Weg 62 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.100	-612	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin III - Objekt Tempelhofer Weg 64 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.621	146	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin IV - Objekt Am Borsigturm - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.159	666	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Airport Business Center - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-10.804	-2.181	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn II - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.741	-234	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8a - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.507	-391	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Am Wehrhahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.156	-76	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn V - Objekt Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.287	-678	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VI - Objekt Düsseldorf, Immermannstraße/Karlstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.190	480	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Lahnstraße- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.725	-186	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Heddernheim- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-39.708	-6.962	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Neu-Isenburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.208	469	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Mannheim, Schildkrötstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.585	-749	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Mannheim, High-Tech-Park II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.523	-186	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg II - Objekt Heidenkampsweg 44/46 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.966	-485	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Altonaer Poststrasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.076	414	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IV - Objekt Rödingsmarkt - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.509	1.954	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Spiegelinsel - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.122	-5.834	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg V - Objekt Ludwig-Erhard-Strasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.535	45	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Van-der-Smissen-Straße-KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.213	413	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Mittelweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-16.931	140	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Channel 9-11 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	277	1.479	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München I - Objekt Sendlinger-Tor-Platz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.210	649	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München II - Objekt Fritz-Schäffer-Straße - KG, Bonn	94,90	Deutschland	192.060	11.104	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Berlin V - Objekt Kurfürstendamm Bayerhaus - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-823	3.086	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn IX - Objekt Krefeld, Ostwall - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.686	-232	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VII - Objekt Düsseldorf, Willstätterstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	69	-1.087	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VIII - Objekt Köln, Neue Weyerstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-108	166	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn X - Objekt Düsseldorf, Eduard-Schulte-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	318	-1.756	2)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Hamburg I - Objekt Baumwall KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.223	-193	2)
IVG Immobilien-Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-116	46	
IVG Immobilien-Management Holding AG, Bonn	100,00	Deutschland	-288.990	-53.557	
IVG Immobilienverwaltung Bonn GmbH & Co. - Objekt Langen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	298	131	2)
IVG Immobilière SAS, Paris	100,00	Frankreich	160.861	-34.810	
IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	22.513	2.121	4)
IVG Institutional Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	5.402	25	
IVG Investment GmbH & Co. Hamburg XIV - Objekt Essener Bogen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.437	-1.434	2)
IVG Investment GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	154.031	812	4)
IVG Investments (UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	13.559	-967	
IVG Investments Ltd, Malta	100,00	Malta	1.001.692	38.890	
IVG Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	2.194	-44.288	
IVG Italy s.r.l.; Mailand	100,00	Italien	342	141	
IVG Kavernen Informationszentrum Etzel GmbH & Co. KG, Friedeburg	100,00	Deutschland	35	-65	2)
IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft mbH, Friedeburg	100,00	Deutschland	132	-138	4)
IVG Logistics Holding S.A ., Luxemburg	100,00	Luxemburg	1.998	1.132	
IVG Luxembourg S.à.r.l.	100,00	Luxemburg	126	-18	
IVG Malta Ltd, Malta	100,00	Malta	1.011.454	142.956	
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio I - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.083	-231	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.550	174	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio III - KG, Bonn	100,00	Deutschland	9.096	1.379	2)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio IV - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-24.686	-2.358	2)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XI - Objekt Gravensteinstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	965	9	2)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIV - Objekt Taubenstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.472	352	2)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XV - Objekt Köbisdreieck - KG, Bonn	100,00	Deutschland	66.285	374	2)
IVG Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Neuss - KG, Bonn	100,00	Deutschland	21.321	-255	2)

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Management GmbH & Co. Bonn XV Objekt - Zanderstr.1 und 3 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	337	-27	2)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XVI Objekt Düsseldorf Redlichstrasse KG, Bonn	100,00	Deutschland	-10.788	961	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Spaldingstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.531	-307	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Heidenkampsweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.861	1.393	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Christoph-Probst-Weg . KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.245	4.769	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XII Objekte Channel Karnapp/Schellerdamm KG, Bonn	100,00	Deutschland	-10.926	-1.927	2)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XIII Objekte Channel Harburger Schloßstraße KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.809	188	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau IX - Objekt Clausthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.801	-104	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau VIII - Objekt Bomlitz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.196	-166	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau X - Objekt Hessisch-Lichtenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	37	4	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XI - Objekt Lippoldsberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.355	236	2)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XII - Objekt Fienerode - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.648	11	2)
IVG Management GmbH & Co. München XIII - Objekt Leopoldstraße 157 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-675	-15	2)
IVG Management GmbH & Co. München XVII - Objekt Heinrich Kley Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.556	3.816	2)
IVG Management GmbH & Co. München XVIII - Objekt Landsberger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.406	-2.800	2)
IVG Management GmbH & Co. München XX . Objekt Nymphenburger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.705	1.688	2)
IVG Management GmbH & Co. München XXI - Objekt St. Martin Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-462	5.287	2)
IVG Management GmbH & Co. Nordbahnhof Berlin KG, Bonn	80,00	Deutschland	2.415	598	2)
IVG Management GmbH & Co. München XIX - Objekt Schwabing Leopoldstraße 236 - 238 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.285	-439	2)
IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-476	1.088	4)
IVG Netherlands BV	100,00	Niederlande	1.682	-248	
IVG Nordostpark I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	315	98	2)
IVG Nordostpark II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	13.392	1.287	2)
IVG Nordostpark III GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.000	1.244	2)
IVG Nordostpark IV GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.053	417	2)
IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG, Berlin	5,98	Deutschland	12.108	925	2) 3)
IVG Nordostpark VI GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.277	313	2)
IVG Nordostpark VIII GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.639	-848	2)
IVG Pablo Nerruda SAS, Paris	100,00	Frankreich	-125	-1.430	
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Erkrath - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-914	119	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn II Dortmund, Otto-Hahn-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	31	-178	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn III - Objekt Dortmund, Mart.-Schmeisser-Weg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-358	-53	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Porz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.734	-548	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Bad Homburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.403	-127	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.488	-276	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Bad Homburg, Im Atzelnest 5 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.609	-422	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Dreireich-Sprendlingen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-112	-32	2)
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg - Objekt Hannover, Freundallee - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-789	124	2)
IVG Pegarino Holding GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.486	560	2)
IVG Poland Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-45	141	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
IVG Polar Oy, Helsinki	100,00	Finnland	391.600	21.144	
IVG Private Funds Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	Deutschland	801	97	
IVG Private Funds GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-1.179	-5.318	4)
IVG Private Funds Management GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	1.302	2.260	
IVG Real Estate Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	10.734	-16.242	
IVG Regium Park Krefeld GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.142	-267	
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Großziethen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.503	2.105	2)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Potsdam - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.385	108	2)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Teltow - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.544	378	2)
IVG Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Mailand	100,00	Italien	1.146	-463	
IVG Spree-Speicher GmbH & Co. KG , Bonn	100,00	Deutschland	11.872	1.051	2)
IVG Sweden AB, Stockholm	100,00	Schweden	500	459	
IVG THE SQUAIRE Parking GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M.	100,00	Deutschland	213	113	2)
IVG UK Ltd., London	100,00	Großbritannien	4.660	774	
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin II - Objekt Streitstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-823	1.105	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin V - Objekt Freiheit - KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.756	596	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Hohenzollernwerk - KG, Bonn	100,00	Deutschland	544	494	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn V - Objekt Homburg/Saar - KG, Bonn	100,00	Deutschland	60	232	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Hannover - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.901	887	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Kassel IX - Objekt Waldau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.021	53	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau II - Objekt Dörverden - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.021	294	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau III - Objekt Liebenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	9.160	480	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau IV - Objekt Dragahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.145	201	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München II - Objekt Unterpfaffenhofen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.179	256	2)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München III - Objekt Ottobrunn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	11.645	611	2)
Johs. Uckermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklung KG, Bonn	92,50	Deutschland	1.395	-21	2)
Kiiskinkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.198	-337	
Kilometri Koy, Espoo	100,00	Finnland	16	-10	
Kilon Helmi Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.818	-667	
Kilon Timantti Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.229	-607	
Kirkonkyläntie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-277	-55	
Kornetintie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-390	-202	
Kribus Kft, Budapest	100,00	Ungarn	4.275	60	
Kumpulantie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	12.903	1.736	
Kuopion Satama 4 Koy, Kuopio	100,00	Finnland	1.552	-72	
Kutomotie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.301	-416	
Madou Plaza SA, Brüssel	100,00	Belgien	368.706	-3.334	
Malmin Kauppatie 8 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.109	-643	
Molenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	493	-93	
Niittylänpolku 16 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.138	-377	
Niittymäenpolku 9 Koy, Espoo	100,00	Finnland	5.586	-602	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €	
OPUS 2 investment Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-10.592	201	
Opus 2 S.à r.l. ,Luxemburg	100,00	Luxemburg	-93	-31	
Pakkalan Kartannnkoski 3 Koy, Vantaa	100,00	Finnland	16.243	-1.280	
Pakkalan Kartanonkoski 12 Koy (Leija), Vantaa	100,00	Finnland	234	-728	
Pasilanraitio 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	8.590	-1.140	
Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	88	0	4)
Pitkänsillankatu 1-3 Koy, Kokkola	100,00	Finnland	-14	-305	
Plaza Forte Koy, Vantaa	100,00	Finnland	12.453	-3.362	
Praten SA, Brüssel	100,00	Belgien	117.241	367	
Property Management Gesellschaft mbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	160	9	
Property Security Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	31.080	686	
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege und Denkmalschutz mbH, Berlin	100,00	Deutschland	-973	-11	
Satomalmi Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.249	-408	
Scifin Alfa Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.200	-1.239	
Sinimäentie 10 Koy, Espoo	100,00	Finnland	504	-405	
Sörnäisten Rantatie 25 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	6.401	757	
Spoor SA, Brüssel	100,00	Belgien	8.523	-474	
Stefánia Park Kft., Budapest	100,00	Ungarn	-955	-239	
Stodiek Beteiligungs I Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	8.036	-1.938	
Stodiek Beteiligungs II Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	8.315	1.936	
Stodiek ESPANA SA, Madrid	100,00	Spanien	10.901	114	
Stodiek Immobiliare S.r.l., Mailand	100,00	Italien	782	-5	
Stodiek Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	34	2	
Stodiek Inmobiliaria SA, Madrid	100,00	Spanien	409	-1.580	
Stodiek Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	2.212	-965	
Stodiek Wohnpark Kaarst GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	380	-109	2)
Suomen Osakaskiinteistöt Oy, Helsinki	100,00	Finnland	-365	-375	
Svanen SA, Brüssel	100,00	Belgien	-15.046	151	
Tapiontuuli Koy, Espoo	100,00	Finnland	1.519	-560	
Tardis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, München	0,034	Deutschland	-26	5.515	2) 3)
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-4.578	-1.739	
THE SQUAIRE GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M.	66,66	Deutschland	-261.308	-53.013	2)
THE SQUAIRE Parking BetriebsGmbH, Frankfurt a.M.	100,00	Deutschland	269	14	4)
Thomas SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	3.140	-260	
Valen SA, Brüssel	100,00	Belgien	3.726	-1.914	
Vallilan Toimisto, Oy, Helsinki	100,00	Finnland	17.175	-815	

	Konzern-anteil %	Land	Eigen-kapital Tsd. €	Jahreser-gebnis Tsd. €
Vanha Talvitie 11 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	119	-930
Varla SA, Brüssel	100,00	Belgien	991	9
Vilhonkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.008	-496
XXTRA Liegenschaften GmbH & Co. KG, Nürnberg	100,00	Deutschland	-244	34 [2]
Ykkösseppän Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.635	-224
II. At equity bewertete Beteiligungen [1]				
FDV II Venture SA, Luxemburg	21,17	Luxemburg	84.320	44.723
FDV Venture SA, Luxembourg	24,22	Luxemburg	3.940	1.210
Frankonia Eurobau Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal	33,33	Deutschland	-1.290	-280
Greater London Trust, Jersey	50,00	Großbritannien	18.030	280
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	280	-70
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-18.550	-710
IVG Italy Office Fund GmbH & Co.KG., Bonn	38,67	Deutschland	13.280	-3.020
IVG Protect Fund	20,00	Deutschland	139.440	8.350
Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & o. KG, München	50,00	Deutschland	4.218	-160
IVG Premium Green Fund	16,64	Deutschland	86.160	3.015
Rantasarfvik Oy, Helsinki	50,00	Finnland	0	0
Real Estate Capital Partners, N.Y.,	25,00	Vereinigten Staaten von Amerika	32.050	1.140
Real Estate Investor Fund s.a.r.l., Luxemburg	50,00	Luxemburg	14.400	3.520

Hinweis: Auszug aus der Anteilsbesitzliste, die als Anlage zum Anhang der IVG Immobilien AG beigefügt ist, und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht ist
[1] Die Werte entsprechen den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Abschlüssen
[2] § 264 b HGB
[3] Special Purposes Entities (SPE)/Zweckgesellschaften nach SIC 12
[4] Ergebnisabführungsvertrag/Verlustübernahme

Konzernbeirat der IVG Immobilien AG

Die IVG Immobilien AG hat zur Unterstützung ihrer Geschäftstätigkeit einen Konzernbeirat eingerichtet. Der Beirat dient unter anderem der Förderung der Kontakte mit in- und ausländischen Unternehmen und Vertretern des öffentlichen Lebens.

Beiratsmitglieder

Stand: 31.12.2010

Dr. Patrick Adenauer
Geschäftsführender Gesellschafter
Bauwens GmbH & Co. KG

Hermann Aukamp
CIO Real Estate
Nordrheinische Ärzteversorgung K.d.ö.R

Dr. Wilhelm Bender
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands
FRAPORT AG

Dr. Burckhard Bergmann
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands
E.ON Ruhrgas AG

Dr. Ralf Bethke
Vorsitzender des Aufsichtsrats
K+S Aktiengesellschaft

Rolf Eckrodt
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Tognum AG

Wolfgang Egger
Vorsitzender des Vorstands
Patrizia Immobilien AG

Dr. Alexander Erdland
Vorsitzender des Vorstands
Wüstenrot & Württembergische AG

Dr. Michael Fuchs
Mitglied des Deutschen Bundestags
Deutscher Bundestag

Werner Gegenbauer
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Gegenbauer Holding SA & Co. KG

Dr. Rudolf Hanisch
Ehemaliges Mitglied des Vorstands
Bayerische Landesbank

Jochen Herwig
Mitglied der Vorstände
LVM Versicherungen

Daniel F. Just
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer

Dr. Wolf Klinz
Mitglied des Europäischen Parlaments
Europäisches Parlament

Peter Kobiela
Ehemaliges Mitglied des Vorstands
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Klaus Joachim Krauth
CFO
ATHOS Service GmbH

Dr. Stephan Leithner
Managing Director
Co-Head of Investment Banking Coverage and Advisory
Deutsche Bank AG

Dr. Johannes Ludewig
Executive Director
Community of European Railway and
Infrastructure Companies (CER)

Adriaan A. Mast, M.Sc. FRICS
Managing Director
Owner MACRE B.V.

Dr. Dirk Matthey
Ehemaliger Finanzvorstand IVG Immobilien AG

Dr. Jens Odewald
Vorsitzender des Verwaltungsrats
Odewald & Compagnie GmbH

Dr. Klaus Rauscher
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands
Vattenfall Europe AG

F. Christian Ulbrich
CEO EMEA
Jones Lang LaSalle Europe Ltd.

Dirk van den Broeck
Executive Director
Petercam S.A.

Nicolaas J. M. van Ommen
Mitglied des Aufsichtsrats
IMMOFINANZ AG

Bernhard Visker
Mitglied des Vorstands
HSH Nordbank AG

Dr. Ludolf-Georg von Wartenberg
Ehemaliger Hauptgeschäftsführer und Mitglied des Präsidiums
des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI)

Dr. Henning Voscherau
Notar und Bürgermeister a.D.
Notariat am Alstertor

Claus Wisser
Vorsitzender des Aufsichtsrats
WISAG

Glossar

Asset Management Wertorientierte Betreuung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung und Steuerung von Dienstleistern vor Ort.

Assets under Management Wert der von IVG in allen Geschäftsbereichen gemanagten Vermögensgegenstände (Immobilien, Kavernen). Darunter fallen eigene und im Fremdauftrag verwaltete Vermögensgegenstände.

Capital Expenditures (Capex) Investitionen in das Anlagevermögen.

Cashflow Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens. Der Cashflow gibt den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an.

Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) Anleihen, deren Zahlungsflüsse von den Zins- und Tilgungszahlungen grundpfandrechtlich gesicherter Forderungen abhängen. Bei den CMBS sind die Forderungen üblicherweise durch Gewerbeimmobilien abgesichert.

Compliance Gesamtheit der im Unternehmen getroffenen Maßnahmen zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften mit dem Ziel, interne Regelungen sicherzustellen wie auch gerichtliche bzw. aufsichtsrechtliche Sanktionen sowie finanzielle oder Reputationsschäden zu verhindern.

Compound Annual Growth Rate (CAGR) Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über einen bestimmten Zeitraum.

Core/Core+ Immobilien Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien mit einer sicheren Ertragsgrundlage und geringen Risiken in guten Lagen.

Corporate Governance Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist es, die Aktionärsinteressen zu wahren und eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik zu sichern.

Cost to complete Im Bereich Development steht der Begriff für die in Zukunft noch zu tätigenden Investitionen von laufenden Projektentwicklungen.

Covenants Kreditklauseln oder auch (Neben-)Abreden im Kreditvertrag. Covenants sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kreditvertrages.

CSR/Corporate Social Responsibility Gesamtheit der Maßnahmen zur Wahrnehmung der gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung durch ein Unternehmen.

Earnings before Interest and Taxes (EBIT) Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

Eigenkapitalquote Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Bei der Berechnung nach Verkehrswerten werden im Gegensatz zur Berechnung nach Buchwerten die stillen Reserven berücksichtigt.

European Puplic Real Estate Association (EPRA) Eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobilienaktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt. Zu den Zielen der EPRA gehören die Förderung, die Entwicklung und die Repräsentation europäischer Immobilien-Kapitalmärkte. EPRA ist bestrebt, „Best-Practice"-Standards hinsichtlich Rechnungslegung, Offenlegung und Corporate Governance zu etablieren.

Exit Yield Geplante Nettomiete im Verhältnis zum geplanten Bruttoverkaufspreis; beschreibt die Rendite eines Objekts für einen potenziellen Käufer.

Fair Value Beschreibt den Zeitwert eines Vermögensgegenstandes. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value für Investment Property wird bei IVG regelmäßig durch externe unabhängige Gutachter ermittelt.

Finance Lease Überlassungsverhältnis, bei dem wirtschaftliche Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Nach IFRS sind langfristige Mietverträge unter bestimmten Kriterien ökonomisch wie ein Verkauf zu berücksichtigen.

Funds From Operations (FFO) Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit beschreibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften.

Gesamt-Investitionskosten (GIK) Im Bereich Development steht der Begriff für die Summe von historisch und zukünftig für ein Projekt anfallenden Bau- und Finanzierungskosten.

Geschlossener Fonds Fondstyp mit begrenztem Ausgabevolumen. Der Verkauf von Anteilen wird eingestellt, wenn das festgesetzte Volumen erreicht ist. Ein Rückkauf der Anteile durch den Initiator ist während der Fondslaufzeit im Normalfall nicht vorgesehen.

Immobilienspezialfonds Besondere Art des offenen Immobilienfonds in Deutschland mit fest stehenden, meist institutionellen Investoren.

International Financial Reporting Standards (IFRS) Internationale Rechnungslegungsvorschriften insbesondere für börsennotierte Unternehmen.

Investment Property (IP) Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden.

Kaverne
Unterirdischer Speicherhohlraum zur Lagerung von flüssigen oder gasförmigen Stoffen, u.a. von Erdöl oder Erdgas.

Key Performance Indicators (KPIs) Kennziffern, die für die Beurteilung der Entwicklung zum Beispiel eines Geschäftsbereichs die höchste Aussagekraft haben. KPIs dienen einer sinnvollen Komplexitätsreduktion in der Unternehmenssteuerung.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) US-amerikanisches System zur Klassifizierung nachhaltiger Gebäude. Die Bewertung erfolgt durch Punktevergabe. Die Summe der Punkte entscheidet über Einordnung in folgende Kategorien: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin.

Like-for-like-Vergleich Vergleich von identischen Immobilienbeständen in zwei verschiedenen Betrachtungsjahren. Insbesondere Zu- und Abgänge in Portfolios werden dazu eliminiert.

Loan-To-Value (LTV) Generell wird der LTV definiert als Anteil des Kreditbetrages im Verhältnis zum Verkehrs- oder Marktwert definierter Vermögenswerte.

Marktkapitalisierung Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

Net Asset Value (NAV) Nettosubstanzwert, der das wirtschaftliche Eigenkapital eines Unternehmens widerspiegelt. Er bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens – das ist im Wesentlichen der Wert unserer Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Net Operating Income (NOI)/NOI-Rendite Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Nettomieten abzüglich immobilienbezogener Kosten, Instandhaltung IP, Marketingaufwand. Die NOI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NOI am investierten Kapital.

Net Rental Income (NRI)/NRI-Rendite Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Istmiete abzüglich Immobilienkosten. Die NRI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NRI am investierten Kapital.

Operatives EBIT Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich der Effekte aus Wertänderungen.

Prime Yield Kennzahl, die die Netto-Anfangsrendite einer Immobilien-Investition in Spitzenlagen ausdrückt. Es wird die Nettomiete in das Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

Refurbishment Fachausdruck für eine grundlegende Modernisierung bis hin zur Sanierung eines Gebäudes.

Sollmiete Sollmiete ergibt sich aus der Summe von Vertragsmiete zuzüglich der Prognose-Miete. Die Prognose-Miete ist der mögliche Jahresmietertrag für die Leerstandsflächen auf Basis der aktuellen Marktmiete.

Stock Options Aktienbezugsrechte. Vergütungsbestandteil für Führungskräfte, der an die Erfüllung bestimmter Leistungskriterien gebunden ist.

Strukturierte Anlagen IVG entwickelt für bestimmte Zielgruppen maßgeschneiderte Anlageprodukte. Dabei werden neben den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen steuerliche und rechtliche Faktoren verknüpft. Sie werden u.a. an Stiftungen und sehr vermögende Privatanleger vertrieben.

Total Return/Total Performance Der Total Return misst die Gesamtrentabilität; er errechnet sich über die Summe aus der NOI-Rendite und der Wertänderungsrendite.

Up-front-Gebühr Gebühr im Fondsbereich, die erfolgsunabhängig zu Beginn einer Geschäftsbeziehung fällig wird.

Value Add Immobilien Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien, die durch Maßnahmen des Asset-Managements (Renovierung, Erweiterung, Vermietung, Marketing etc.) deutlich im Wert gesteigert werden können.

Vermietungsgrad Mieteinnahmen einer Immobilie aus den bestehenden Mietverträgen im Verhältnis zu den Mieteinnahmen, die mit der gesamten Mietfläche dieser Immobilie zu der Marktmiete theoretisch erzielt werden könnten.

Vertragsmiete Die vom Mieter vertraglich geschuldete Miete ohne Nebenkosten.

Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) WAULT gibt gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit des Portfolios an.

Workout Immobilien
Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Bei IVG der nicht strategiekonforme Teil der Immobilien. Dieser ist in der Regel zur Veräußerung bestimmt.

Yield on Cost Geplante Nettomiete im Verhältnis zu Gesamtinvestitionskosten; beschreibt die Höhe der Rendite bei Übertragung einer Projektentwicklung in den Eigenbestand.

5-Jahres-Übersicht

in Mio. €	2006	2007	2008	2009	2010
Umsatz	446,2	532,4	608,6	838,8	821,8
EBIT	222,9	475,6	-98,6	64,1	256,2
Konzernergebnis	115,1	301,0	-451,7	-158,0	23,2
Bilanzsumme	5.053,7	8.241,0	7.875,5	7.393,4	7.292,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.603,6	2.117,1	1.390,9	1.265,1	1.286,1
Eigenkapitalquote nach Buchwerten in %	31,7	25,0 [1]	17,7	17,1	17,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,89	2,34	-4,18	-1,61	-0,07
Dividende je Aktie in €	0,50	0,70	0,00	0,00	0,00
Mitarbeiter [2]	**767**	**637**	**672**	**654**	**654**

[1] Dividendenbereinigt
[3] Inkl. Teilzeitkräfte, exkl. Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, z. B. aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten

Kontakt und Finanzkalender

Kontakt

Zentrale
IVG Immobilien AG
Zanderstr. 5-7, 53177 Bonn
Tel. +49 (0) 228 844-0
Fax +49 (0) 228 822-399
www.ivg.de

Media Relations
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
info@ivg.de

Investor Relations
Tel. +49 (0) 228 844-400
Fax +49 (0) 228 844-372
ir@ivg.de

Finanzkalender

24.03.2011	Bilanzpressekonferenz/Analystenkonferenz/ Veröffentlichung Jahreszahlen 2010
13.05.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2011
18.05.2011	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2010
12.08.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht – 2. Quartal 2011
11.11.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2011
15.05.2012	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2011

Hinweise
Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und dem Online-Geschäftsbericht finden Sie im Internet unter www.ivg.de. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gern schriftlich Informationen zu: info@ivg.de.

In den Tabellen und Grafiken dieses Geschäftsberichts können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt. Bei der Angabe von relativen Veränderungen im Jahresvergleich werden Veränderungen kleiner/größer 100 % nicht ausgewiesen.

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C019692
FSC
www.fsc.org

ClimatePartner
wir drucken klimaneutral

Zukunftsgerichtete Aussagen
Der vorliegende Geschäftsbericht der IVG Immobilien AG (IVG) enthält Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements der IVG wider und basieren auf entsprechenden Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass IVG den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum
Herausgeber: Der Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Fotografie: Gaby Sommer (Vorstände), IVG Immobilien AG
Stand: März 2011
© IVG Immobilien AG, Bonn

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
www.ivg.de