2011

Geschäftsbericht

Passion for Real Assets

IVG

Passion for Real Assets

Passion for Real Assets

in Mio. €	2011	2010	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	517,6	821,8	-37,0
davon Nettomieten	*247,1*	*266,2*	*-7,2*
davon aus Projektverkäufen	*119,9*	*396,9*	*-69,8*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*91,5*	*102,8*	*-11,0*
EBIT	43,3	256,2	-83,1
EBT	-217,6	21,1	-
Konzernergebnis	-126,0	23,2	-
davon unrealisierte Wertänderungen	*-116,6*	*-14,6*	-
Funds from Operations I (FFO I)	14,9	15,0	-0,4
Funds from Operations II (FFO II)	-62,2	10,0	-
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	6.904,2	7.292,4	-5,3
Eigenkapital zu Buchwerten	1.386,3	1.286,1	+7,8
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	20,1	17,6	+13,9
Net Asset Value (NAV)	985,3	884,8	+11,4
NAV Adjustment Wertpotenzial Kavernen	325,3	356,3	-8,7
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.310,6	1.241,1	+5,6
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	19,2	17,1	+12,1
EPRA NAV	781,7	797,9	-2,0
EPRA NNNAV	1.131,4	985,9	+14,8
Kennzahlen je Aktie in Euro			
Anzahl Aktien zum Stichtag	207,9	126,0	+65,0
Anzahl Aktien im Durchschnitt	142,1	127,9	+11,1
NAV [1]	4,74	7,02	-32,5
NAV adj. [1]	6,30	9,85	-36,0
EPRA NAV [1]	3,76	6,33	-40,6
EPRA NNNAV [1]	5,44	7,82	-30,4
FFO I [2]	0,10	0,12	-10,4
FFO II [2]	-0,44	0,08	-
Ergebnis (EPS), unverwässert [2]	-1,11	-0,07	-
EPRA EPS [2]	-0,99	-0,20	-
Verwässertes Ergebnis [2]	-1,11	-0,07	-
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
Segmente			
IVG Real Estate: Verkehrswert	3.776	4.266	-11,5
IVG Development: Investiertes Kapital (Anteil IVG)	1.534	1.379	+11,2
IVG Caverns: Wert Kavernen in Entwicklung	1.143	1.123	+1,8
IVG Funds: Assets under Management	15.054	15.096	-0,3
Mitarbeiter zum Jahresende (FTE)	586	590	-0,7

[1] Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag (31.12. 2011: 207,9 Mio. Stück/31.12.2010: 126,0 Mio. Stück)
[2] Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (31.12.2011: 142,1 Mio. Stück/31.12.2010: 127,9 Mio. Stück)

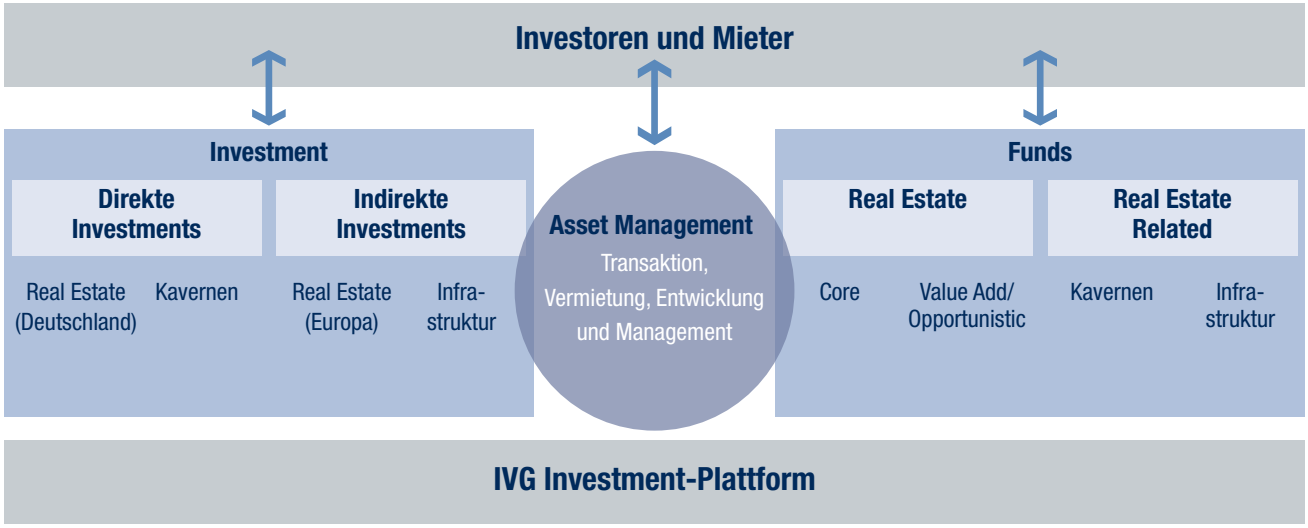
Wofür steht die IVG von heute? Was macht uns stark und in der Zukunft erfolgreich? Nach unserer Neuaufstellung haben wir uns mit den Mitarbeitern in unserem Unternehmen intensiv mit diesen Fragen auseinandergesetzt. Das Ergebnis ist ein neues Leitbild, in dessen Mittelpunkt eine zentrale Aussage steht: Passion for Real Assets.

Mit diesem Schlagwort verknüpfen wir eine selbstbewusste Vision: „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." An dieser Vision arbeiten wir jeden Tag, damit wir mit berechtigtem Stolz auf IVG schauen können – als eine auf Immobilien und Infrastruktur ausgerichtete integrierte Investment-Plattform mit internationaler Aufstellung, die Tradition, Nachhaltigkeit und Erfolg miteinander verbindet.**

IVG Immobilien ist einer der großen

Asset und Investment Manager in Europa

Unser Geschäftsmodell ist auf die Erwirtschaftung **nachhaltiger Erträge** unter Berücksichtigung eines **ausgewogenen Risikoprofils** ausgerichtet. Gleichzeitig stellen wir unser Unternehmen als **Investment-Plattform** mit einer integrierten Wertschöpfungskette auf.



Unser Geschäft wird dabei von den beiden Säulen Investment und Funds getragen und operativ durch unser international aufgestelltes Asset Management unterstützt.

- IVG Investment: Investitionen in Immobilien und Kavernen mit Eigenmitteln – Direktinvestments in Deutschland und europaweite Beteiligungsinvestments (sogenannte „Indirekte Investments“) in Immobilien und Infrastruktur
- IVG Funds: Konzeption, Vertrieb und Management von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien in ganz Europa sowie in Infrastruktur (z. B. Kavernen)
- IVG Asset Management: Bewirtschaftung der Bestands- und Fondsimmobilien der IVG sowie An- und Verkauf von Objekten in ganz Europa mit Fokus auf Wertsteigerung

Standorte und Niederlassungen der IVG
(Stand Januar 2012)

Inhalt

04 Aktionäre

Das Jahr 2011 6
Vorwort des Vorstands 8
Bericht des Aufsichtsrats 12
Group Executive Committee 17
Aufsichtsrat und Vorstand 18
Corporate Governance 22
Investor Relations 26

30 Menschen und Leistungen 2011

Im Interview mit dem Vorstand 32
Unser neues Leitbild 36
Arbeiten und Leben in THE SQUAIRE 38
Experten zur Energiewende 40
Zwischenbilanz Corporate Sustainability 44

46 Daten und Fakten 2011

IVG Konzern 48
IVG Investment 52
IVG Funds 59

Passion for Real

Real Assets erleben:
THE SQUAIRE – Arbeiten, wo das Leben pulsiert

Real Assets entwickeln:
Integrierte Immobilieninvestment-Plattform – Kompetenz nutzen

Real Assets professionell begleiten: Operativgeschäft – Leistungsversprechen im Alltag einlösen

62 Konzernlagebericht

Überblick	64
Positionierung und Strategie	65
Umfeld- und Geschäftsentwicklung	68
Finanz- und Vermögenslage	74
Weitere Angaben	78
Risikomanagement	90
Auftakt 2012 und Ausblick	99

102 Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	105
Konzernbilanz	106
Konzerngesamtergebnisrechnung	108
Konzernkapitalflussrechnung	109
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	110
Konzernanhang	112
Bestätigungsvermerk	166

168 Weitere Informationen

EPRA-Kennzahlen	170
Weitere Daten	172
Immobilienübersicht	174
Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen	186
Konzernbeirat	194
Glossar	196
5-Jahres-Übersicht	200

Kontakt und Finanzkalender

Assets

Real Assets positionieren:
Strategie – In den richtigen Märkten sein

Real Assets erhalten:
Nachhaltigkeit – Auch langfristig performen

Real Assets sichern:
Stabilität – Seine Möglichkeiten kennen

Real Assets erleben:

THE SQUAIRE – Arbeiten, wo das Leben pulsiert

Besser kann man einen Büro- und Gewerbekomplex kaum entwickeln und gestalten: THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen zeigt, wie die Arbeitswelt in Europa zukünftig aussehen wird: mit hoher Lebensqualität, vielfältig in den Kommunikationsmöglichkeiten und verkehrsmäßig optimal angebunden. Die „NEW WORK CITY“ lebt.

Aktionäre

Das Jahr 2011	6
Vorwort des Vorstands	8
Bericht des Aufsichtsrats	12
Group Executive Committee	17
Aufsichtsrat und Vorstand	18
Corporate Governance	22
Investor Relations	26

Das Jahr 2011

01

IVG startet Entschuldungs-programm planmäßig

LEED Silber, Gold und Platin für IVG Büroobjekte („An den Brücken", „ARTQUADRAT", „IVG-Infopark E")

02

IVG fließen aus einer beschleunigten Kapitalerhöhung rund 87 Mio. Euro zu

IVG legt neuen Paris Fonds für institutionelle Anleger auf

IVG erhält Nachhaltigkeits-Oscar für das Projekt „An den Brücken" in München

03

Positives Konzernergebnis für das Geschäfts-jahr 2010

04

IVG Warschau Fonds startet Akquisitions-programm

05

IVG legt Nachhaltigkeits-bericht vor

IVG im 1. Quartal 2011 mit positivem Konzernergebnis

Dr. Gerhard Niesslein verlängert seinen Vertrag nicht – Prof. Dr. Wolfgang Schäfers zum Nachfolger bestellt

KPMG zieht in THE SQUAIRE

IVG Caverns übergibt wieder planmäßig sieben Kavernen an Kunden

06

Aktie der IVG wird in die FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indizes aufgenommen

07

IVG Ergebnis im 2. Quartal 2011 durch Sondereffekt belastet

Finalisierung des IVG Leitbilds: „Passion for Real Assets“

08

IVG komplettiert Vorstand mit Herrn Dr. Hans Volkert Volckens und Herrn Christian Kühni – Einrichtung eines Group Executive Committees

Tag der offenen Tür: „40 Jahre Kavernenbau in Etzel“

IVG Aktie von MDAX in SDAX umgruppiert

09

Großvermietung in THE SQUAIRE an Deutsche Lufthansa AG – Vermietungsquote steigt auf über 80 %

10

Erfolgreiche, frühzeitige Kreditprolongationen von 2,6 Mrd. Euro

LEED Gold-Auszeichnung für das „Hackesche Quartier“ in Berlin

11

IVG im 3. Quartal 2011 wieder in die Gewinnzone zurückgekehrt

Investorengemeinschaft unter Führung von IVG erwirbt das „Landmark“ – Gebäude „Silberturm“ im Frankfurter Bankenviertel

12

Erfolgreiche Platzierung der ordentlichen Kapitalerhöhung mit einem Emissionserlös von rund 145,5 Mio. Euro

IVG verdreifacht Transaktionsvolumen im Jahr 2011 auf 2,25 Mrd. Euro

Vermietungsleistung im Jahr 2011 übertrifft mit 800.000 m² deutlich das Vorjahresergebnis

Hotel-Highlight zum Jahresabschluss – Hilton und Hilton Garden Inn eröffnen in THE SQUAIRE

Christian Kühni
Mitglied des Vorstands (COO)

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Sprecher des Vorstands (CEO)

Dr. Hans Volkert Volckens
Mitglied des Vorstands (CFO)

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2011 stand an den Finanzmärkten unter keinem guten Stern. Aus der Finanz- und Wirtschaftskrise entwickelte sich die Staatsschulden- und Eurokrise. Die gegenseitige Abhängigkeit von Politik und Wirtschaft wurde mit den intensiven Verhandlungen zum Euro-Rettungsschirm und der erneut heftig diskutierten Rolle der Ratingagenturen überdeutlich. Die europäische Immobilienwirtschaft, obwohl ein Sektor an der Schnittstelle zur Finanzwirtschaft, konnte sich in diesem Umfeld dennoch behaupten – bei einem differenzierten Bild in den von der Schuldenkrise besonders betroffenen Ländern.

Gestiegenes Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt

Der Immobilien-Investmentmarkt war 2011 trotz der hohen konjunkturellen Unsicherheit aufgrund der Staatsschuldenkrise durch anhaltend hohe Verkaufsaktivitäten gekennzeichnet. Das europäische Transaktionsvolumen belief sich 2011 auf 115 Mrd. Euro und übertraf das Niveau von 2010 um 10 %. IVG selbst bewegte 2011 ein gegenüber dem Vorjahr dreimal höheres Transaktionsvolumen. Die erreichten 2,25 Mrd. Euro beinhalten Käufe und Verkäufe auf eigene und fremde Rechnung. Die Anfangsrenditen von Büroimmobilien in erstklassigen Lagen entwickelten sich im europäischen Mittel weitgehend stabil. Die größten deutschen Immobilienmärkte konnten dem eine leicht freundliche Tendenz von 5,07 % auf 4,95 % entgegensetzen.

Leichte Erholung am Immobilien-Mietmarkt

Am Immobilien-Mietmarkt war 2011 bis zum Jahresende eine moderate Erholung zu beobachten. Die Spitzenmieten stiegen im Jahresverlauf im Durchschnitt der betrachteten europäischen Büromärkte um 2,2 %. Die deutschen Hauptmärkte schlugen sich mit einem Zuwachs von 2,5 % noch etwas besser. IVG selbst konnte bei den Eigen- und Fondsimmobilien insgesamt rund 800.000 m^2 neu vermieten oder prolongieren. Die durchschnittliche Leerstandsquote für Büroimmobilien in Europa sowie in den sieben deutschen Hauptmärkten belief sich zum Jahresende auf 9,5 % bzw. 9,6 %. Im IVG-eigenen Portfolio betrug sie 11,1 %.

Bedeutende Meilensteine bei IVG in 2011

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen war 2011 für IVG ein Jahr wichtiger Meilensteine am Immobilienmarkt. Das größte der noch zu Ende zu führenden Entwicklungsprojekte, THE SQUAIRE am Flughafen Frankfurt, ging in den operativen Betrieb. Im Mai 2011 zog der erste Ankermieter KPMG ein, im Dezember 2011 eröffneten die beiden Hilton-Hotels und in der Zwischenzeit nahmen nach und nach Gastronomen, Einzelhändler und weitere Dienstleister ihren Betrieb auf. Mit der im September 2011 abgeschlossenen Vermietung an die Deutsche Lufthansa AG als dritten Ankermieter beträgt die Vermietungsquote des THE SQUAIRE aktuell rund 82 %. Eine spektakuläre Hochbahn-Verbindung zum Parkhaus THE SQUAIRE Parking erschließt seit Februar 2012 rund 2.500 Parkplätze für THE SQUAIRE. Wir sind davon überzeugt: Je mehr sich THE SQUAIRE füllt und in den Regelbetrieb übergeht, desto mehr reift hier eines der interessantesten Immobilien-Anlageobjekte Europas heran.

Im Frankfurter Bankenviertel konnten wir uns im Oktober 2011 zusammen mit einer Investorengemeinschaft im Bieterverfahren um die vollvermietete ehemalige Dresdner Bank-Zentrale („Silberturm“) durchsetzen. Der Erwerb dieser Landmark-Immobilie – er erfolgte unter unserer Führung – war eine konkrete Bestätigung für das Funktionieren unseres Investment-Plattform-Ansatzes. Die in dieser Transaktion gelungene komplette Einwerbung des Fremdkapitals von außerhalb des Bankensektors sorgte im Markt für besondere Beachtung und zeigt die Belastbarkeit der IVG auch in einem schwierigen Finanzmarktumfeld.

Deutschland konnte 2011 seinen in den ökonomischen Krisen der vergangenen Jahre erworbenen Status als vergleichsweise robuster Immobilienmarkt einmal mehr bestätigen. Im Dezember 2011 kamen wir daher mit unserem neuen Privatanleger-Fonds, dem IVG EuroSelect 21 München, einem zu dieser Marktwahrnehmung passenden Produkt, auf den Markt. Der Fonds zeichnet sich aufgrund seines Standorts München, des Mieters Allianz und der Qualität der Objekte durch eine hohe Solidität aus. Die in das laufende Jahr hineinreichende Zeichnungsfrist hat sehr vielversprechend begonnen.

Mit dem 40-jährigen Betriebsjubiläum der IVG Kavernenanlage in Etzel konnten wir 2011 einen weiteren eindrucksvollen Meilenstein setzen. Denn es ist keineswegs selbstverständlich, das Kavernengeschäft in einem sich ständig weiterentwickelnden Infrastrukturbereich über 40 Jahre hinweg zielstrebig und mit großem wirtschaftlichen Erfolg zu betreiben. Und das Geschäftsmodell Kaverne steht vor einer aussichtsreichen Zukunft: Mit der indirekten Speicherung von Erneuerbaren Energien kann es einen wichtigen Beitrag zu einem klimaschonenden Energie-Mix leisten. Hier weisen Ökonomie und Nachhaltigkeit in dieselbe Richtung. Unser neuer IVG Claim lautet „Passion for Real Assets“. Dieser umfasst neben unseren Immobilienaktivitäten ausdrücklich auch unsere Aktivitäten im Bereich der immobiliennahen Infrastruktur wie z. B. der Energie-Infrastruktur. Wir wollen die gewachsene Expertise in diesem Sektor in Zukunft auf weitere, neue Projekte übertragen.

Wichtige Finanzierungserfolge für IVG in 2011 erreicht

Zwei wesentliche betriebswirtschaftliche Themen waren im vergangenen Jahr die Prolongation wesentlicher Kreditblöcke und zwei Kapitalerhöhungen. Die Verlängerungen und Neufinanzierungen von insgesamt rund 2,6 Mrd. Euro Fremdkapital haben unser Finanzierungs- und Schuldenfälligkeitsprofil erheblich verbessert. Mit den beiden Kapitalerhöhungen vom Februar und Dezember 2011 konnten wir insgesamt rund 232 Mio. Euro neues Eigenkapital generieren. Die Mittel werden u. a. für Investitionen im sehr stabilen Geschäftssegment Caverns sowie für die weitere Verbesserung der Vermögen-Schulden-Relation genutzt.

Konzernergebnis: zwei positive und zwei negative Quartale in 2011

Bei zwei positiven und zwei negativen Quartalen schließen wir das Geschäftsjahr 2011 mit einem negativen Konzernergebnis von 126,0 Mio. Euro ab. Wesentlicher Grund dafür sind Wertberichtigungen für das Projekt THE SQUAIRE in Höhe von -116,6 Mio. Euro. Diese resultieren aus Kostensteigerungen im Rahmen der Finalisierung. Im Vergleich zum Vorjahr konnten in diesem Jahr durchgeführte Verkäufe zu Marktpreisen erfolgen. Dies bestätigt den Bilanzansatz des Bestandsportfolios. Die unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von 35,7 Mio. Euro wurden erneut stark positiv durch das Segment Caverns bestimmt. Der bilanzielle Net Asset Value (NAV) lag bei 4,74 Euro, der NAV unter Berücksichtigung des zukünftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) bei 6,30 Euro. Im Finanzteil des Geschäftsberichts finden Sie detaillierte Erläuterungen zu den Zahlenwerken. Der Einzelabschluss der IVG Immobilien AG nach HGB weist einen Verlust in Höhe von 300,7 Mio. Euro aus. Eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 entfällt damit.

Deutlich unbefriedigende Kursentwicklung der IVG Aktie

Die Performance der IVG Aktie war im Geschäftsjahr für uns und unsere Aktionäre sehr enttäuschend. Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Aktienkurs um rund 70 %. Diese negative Entwicklung hatte sowohl interne als auch externe Ursachen. So beeinträchtigten die Veränderungen im Vorstand, eine erneute Kostenüberschreitung beim Großprojekt THE SQUAIRE und die vom Kapitalmarkt kritisch verfolgte Kapitalerhöhung am Ende des Börsenjahres den Kurs. Externe Einflussfaktoren waren die Staatsschuldenkrise und die Volatilität der Finanzmärkte.

Nachhaltigkeit und Leitbild als strategischer Rahmen

Nachhaltiges Wirtschaften steigt von einer ökonomischen Nebenbedingung immer mehr zu einem eigenständigen unternehmerischen Ziel auf. Wenngleich die Turbulenzen an den Finanzmärkten dies zuletzt vordergründig überlagerten, setzte sich dieser Trend auch 2011 fort. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft, wie eine Untersuchung unserer Research-Abteilung im September 2011 belegen konnte. IVG hat im Mai 2011 als eines der ersten Immobilienunternehmen in Deutschland einen umfangreichen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Er diente der transparenten Bestandsaufnahme der vielfältigen Maßnahmen, die im Konzern im Hinblick auf das gesamte Ziel-Spektrum (Wirtschaft, Ökologie, Gesellschaft und Governance) bereits ergriffen wurden. Er dient auch als Messlinie für weitere in der Zukunft vorgesehene Schritte. Der erste Nachhaltigkeitsbericht wird in der ersten Jahreshälfte 2012 durch einen zweiten Bericht fortgeschrieben. In der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema wurde auch deutlich, dass die erfolgreiche Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie ein beharrlich und mit langem Atem zu verfolgender Prozess der kleinen Schritte sein muss.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist auch die 2011 erfolgte Erarbeitung unseres Unternehmensleitbildes. Es besteht aus dem bereits erwähnten Claim „Passion for Real Assets“, einer Vision sowie einer Mission und ist auf Seite 36 dieses Geschäftsberichts abgedruckt. Das Leitbild soll einen Orientierungsmaßstab für das Handeln geben, ohne dass es die unternehmerische Kreativität beschneidet. Es soll letztlich helfen, „Vielfalt in Einheit“ im unternehmerischen Kontext zu organisieren. Auch die Verankerung des Unternehmensleitbildes ist ein Prozess, der über die Zeit wirken muss und Beharrlichkeit erfordert. Wir sind zuversichtlich, dass die im letzten Jahr hierfür aufgewendete Grundsatzarbeit in der Zukunft Früchte tragen wird.

Führungsteam vervollständigt und erweitert

Im Oktober 2011 haben Dr. Hans Volkert Volckens als CFO und Christian Kühni als COO das oberste Leitungsgremium wieder vervollständigt. Darüber hinaus wurde der Führungskreis um ein Group Executive Committee erweitert, dem zusätzlich zum Vorstand drei Bereichsvorstände aus den Bereichen Investment, Funds und Asset Management angehören. Dies trägt zu einem fachlich breiten Austausch sowie schnellen Informationswegen bei; beides ist gerade für den integrativen strategischen Ansatz von IVG als einer Investment-Plattform von besonderer Bedeutung.

Das erfolgreiche Vorankommen auf unserem Unternehmensweg gelingt nur durch die Zusammenarbeit aller Akteure. Wir freuen uns darüber, dass wir auf die Kooperation der verschiedenen Stakeholder setzen dürfen. Unseren Aktionären, Investoren und Fremdkapitalgebern sprechen wir für ihr fortgesetztes Vertrauen einen großen Dank aus. Unseren Mietern sind wir für ein weiteres Jahr verlässlicher Geschäftsbeziehungen sehr verbunden. Und nicht zuletzt zollen wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz eine tiefe Anerkennung.

Bonn, im März 2012
Der Vorstand

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfelds – auch infolge der Staatsschuldenkrise – sowie der Verpflichtungen aus in Vorjahren begonnenen Projektentwicklungen, insbesondere THE SQUAIRE, stand die Gesellschaft im Berichtsjahr 2011 weiterhin vor großen Herausforderungen. Infolgedessen führte die Gesellschaft die Maßnahmen des Anfang 2009 initiierten Restrukturierungsprogramms zielführend fort und legte zudem Grundsteine für zukünftiges Wachstum.

Der Aufsichtsrat hat gemäß seinen ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben die Führung der Geschäfte durch den Vorstand 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 und Vorlagen 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 Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2011 fanden zwölf Aufsichtsratssitzungen statt, davon waren vier Sitzungen außerordentlich einberufen worden. Kein Mitglied unseres Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Im Rahmen der Sitzungen 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. Markt- und Aktienkursentwicklung, wichtige Konzernprojekte sowie die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der IVG als Investment-Plattform für Immobilien und Infrastruktur wurden erörtert. Besonderes Augenmerk legten wir auch auf die umfassenden Kreditprolongationen im Berichtsjahr.

Wir beschlossen die Erweiterung des Vorstands auf drei Mitglieder sowie die Einführung von drei Bereichsvorständen, um den Fokus auf das operative Geschäft und Wachstumsperspektiven zu stärken. Wir fassten Beschlüsse zur Bestellung von Geschäftsführern für Konzerngesellschaften und genehmigten die Erteilung von Prokuren für die IVG Immobilien AG. Wir beschlossen im Geschäftsjahr 2011 erneut, eine Effizienzprüfung der eigenen Tätigkeit durch PricewaterhouseCoopers durchführen zu lassen. Darüber hinaus wurde über einzelne Fonds- und

1 Detlef Bierbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrats

2 Frank F. Beelitz
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

3 Rudolf Lutz

4 Klaus R. Müller

5 David C. Günther

6 Dr. Bernd Thiemann

7 Thomas Neußer-Eckhoff

8 Wolfgang Herr

9 Klaus-Joachim W. Krauth

Investmentprodukte sowie über Märkte und Wachstumspotenziale diskutiert. Soweit den Sitzungen Ausschusssitzungen vorausgingen, berichtete der jeweilige Ausschussvorsitzende über deren wesentliche Inhalte.

Neben diesen und anderen allgemeinen und unternehmensübergreifenden Themen waren folgende Projekte Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlussfassungen:

Investment
Wir genehmigten im Berichtsjahr insgesamt sechs Verkäufe von Immobilien in Berlin, München, Nanterre, Paris und Vélizy-Villacoublay. Der Vorstand hat uns laufend über sämtliche aktuellen Verkaufsstände informiert.

Der Vorstand hat uns regelmäßig ausführlich über die restlichen Projekte der Development-Pipeline informiert. Aktuelle Entwicklungen insbesondere über die Ausbau- und Vermietungsfortschritte sowie das Kosten- und Risikomanagement der Großimmobilie THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen wurden in jeder ordentlichen Sitzung besprochen.

Wir wurden ständig über den Fortschritt beim Ausbau des Kavernenfeldes sowie über wichtige Entwicklungen beim Betrieb der Kavernenanlage informiert. Da der Verkauf fertiggestellter Kavernen, insbesondere an den 2008 auf den Weg gebrachten IVG Kavernenfonds, von hoher Bedeutung für die Entschuldung der Gesellschaft ist, berieten wir die Entwicklung dieses Bereichs regelmäßig.

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. Dabei verfolgten wir auch den Erwerb der Frankfurter Immobilie „Silberturm“ durch eine Investorengemeinschaft unter Führung der IVG.

Satzungsänderungen
Im Berichtsjahr hat die Hauptversammlung am 18.05.2011 eine Änderung im Hinblick auf § 12 der Satzung (Wahl des Vorsitzenden und seines Stellvertreters) und im Hinblick auf § 23 Abs. 2 der Satzung (Gewinnberechtigung) beschlossen. Zudem hat die Hauptversammlung ein Genehmigtes Kapital II in Höhe von bis zu 21.299.999 Euro und eine dementsprechende Satzungsänderung beschlossen.

Die entsprechenden Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.03.2011 beraten.

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

Über die Mittelfristplanung einschließlich der darin enthaltenen Verkäufe und Investitionen für die Jahre 2012 bis 2015 berieten wir sehr ausführlich in der Sitzung am 25.01.2012 und stimmten dem umfassenden Investitions- und Finanzplan des Vorstands für das Jahr 2012 zu. Der Aufsichtsrat hat sich im Planungskontext auch intensiv mit der Entwicklung des Aktienkurses befasst und mit dem Vorstand Maßnahmen besprochen, die zur Kostenoptimierung und Wachstumssteigerung beitragen und damit mittelfristig zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung des Aktienkurses führen sollen.

Kapitalerhöhungen
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, dem Beschluss des Vorstands zur Durchführung der Kapitalerhöhung, insbesondere der Festsetzung des Ausgabepreises und der Anzahl der auszugebenden Aktien, zuzustimmen und die notwendigen Satzungsänderungen und alle anderen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehenden Beschlüsse zu fassen. Das Audit Committee hat dann kurzfristig die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rund 87 Mio. Euro zu.

Im November 2011 haben wir den Beschlüssen des Vorstands zur Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung unter Ausnutzung von genehmigtem Kapital zugestimmt sowie die notwendigen Satzungsänderungen beschlossen. Unter Wahrung des Bezugsrechts wurden das zu diesem Zeitpunkt bestehende Genehmigte Kapital I und III vollständig und das durch Beschluss der Hauptversammlung 2011 neu geschaffene Genehmigte Kapital II fast vollständig ausgenutzt. Der Gesellschaft floss aus der im Dezember 2011 durchgeführten Kapitalmaßnahme ein Bruttoemissionserlös von rund 145,5 Mio. Euro zu.

Ausschüsse

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. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig im Plenum.

Der **Prüfungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und mit der Wirksamkeit

des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der internen Revision sowie mit der Abschlussprüfung, hier insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Während des Geschäftsjahres 2011 fanden vier Sitzungen des Audit Committee jeweils vor Veröffentlichung der Quartalsabschlüsse statt, in denen die Quartalsergebnisse detailliert mit dem Vorstand erörtert wurden. Auch die Ergebnisse der prüferischen Durchsicht des verkürzten Abschlusses und des Zwischenlageberichts zum 30.06.2011 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 war die Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses einschließlich der Lageberichte für das Geschäftsjahr 2011. Auch im Geschäftsjahr 2011 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 18.05.2011 von vier auf drei Personen reduziert. Der Ausschuss setzte sich bis dahin zusammen aus den Herren Frank F. Beelitz (Vorsitzender), Dr. Hans Michael Gaul (Stellvertreter), Wolfgang Herr und Rudolf Lutz. Nach der Hauptversammlung 2011 schied Dr. Gaul aus und Herr Herr wurde zum Stellvertreter gewählt. Der Vorsitzende Frank F. Beelitz ist Finanzexperte im Sinne der §§ 100 Abs. 5, 107 Abs. 4 AktG und der Ziffer 5.3.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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. Im gesamten Geschäftsjahr 2011 setzte sich der Ausschuss aus den Herren Detlef Bierbaum (Vorsitzender), Klaus R. Müller (Stellvertreter) und David C. Günther zusammen. Im Geschäftsjahr 2011 fanden drei Sitzungen des Personalausschusses, alle im Rahmen von Telefonkonferenzen, statt.

Der **Nominierungsausschuss**, der bei anstehenden Neuwahlen dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung vorschlägt, setzte sich im gesamten Geschäftsjahr 2011 zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum, Frank F. Beelitz und Klaus R. Müller. Der Nominierungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2011 einmal getagt.

Jahres- und Konzernabschluss

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung 2011 als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 bestellt.

Gegenstand der Prüfungen waren der nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 28.02.2012 jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Für die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 22.03.2012 und die vorangehende Sitzung des Audit Committee am 19.03.2012 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 19.03.2012 sowie in der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 22.03.2012 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 19.03.2012 ausführlich erörtert und geprüft und hierüber dem Gesamtaufsichtsrat berichtet. Das Audit Committee empfahl dem Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2011 der IVG Immobilien AG sowie den Konzernabschluss IVG zu billigen und dem Lagebericht 2011 der IVG Immobilien AG sowie dem Konzernlagebericht IVG zuzustimmen. Der Vorsitzende des Audit Committee erläuterte in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 22.03.2012 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 die 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 22.03.2012 billigten wir auf Empfehlung des Audit Committee den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat handeln im Bewusstsein, dass gute Corporate Governance eine wichtige Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg ist.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat handeln im Bewusstsein, dass gute Corporate Governance eine wichtige Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg ist. Über Corporate Governance und die Grundsätze der Unternehmensführung bei IVG berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance Bericht für das Jahr 2011, der als Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung auf Seite 22 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 2011 beschloss der Aufsichtsrat, die eigene Tätigkeit im Rahmen einer Effizienzprüfung zu überprüfen. Art und Umfang von Informationen, Verfahrensabläufe, die Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats und mit dem Vorstand sowie die Arbeit der Ausschüsse wurden analysiert. Die Äußerungen der Aufsichtsratsmitglieder zu den einzelnen Themenkomplexen ließen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf erkennen.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 18.11.2011 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG ab. Die IVG Immobilien AG entsprach 2011 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 22 des Geschäftsberichts abgedruckt und ist auch im Internet einzusehen.

Personalien in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2011 schied Herr Dr. Hans Michael Gaul aus dem Aufsichtsrat aus. An seiner Stelle hat die Hauptversammlung 2011 Herrn Klaus-Joachim Wolfgang Krauth als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Hans Michael Gaul für seine geleistete Arbeit im Aufsichtsrat.

Der gegen meine Wiederwahl in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung 2010 erhobenen Anfechtungs-/Nichtigkeitsklage, die das Landgericht Köln am 26.11.2010 erstinstanzlich abgewiesen hatte, ist in der zweiten Instanz vom Oberlandesgericht Köln am 28.07.2011 stattgegeben worden. Gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Köln hat die Gesellschaft Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof eingelegt.

Der Vorstandsvertrag von Herrn Dr. Wolfgang Schäfers wurde im Geschäftsjahr 2011 um drei Jahre bis zum 31.12.2014 verlängert und seit dem 01.11.2011 übt Herr Dr. Schäfers die Funktion als Sprecher des Vorstands aus. Herr Dr. Niesslein hat seinen Vorstandsvertrag nicht verlängert und schied zum 31.10.2011 aus dem Vorstand aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Dr. Gerhard Niesslein für seine Arbeit im Vorstand und für seinen Einsatz bei der Restrukturierung der Gesellschaft in einem schwierigen Umfeld. Herr Christian Kühni und Herr Dr. Hans Volkert Volckens üben als neu hinzugewonnene Vorstandsmitglieder seit dem 01.10.2011 ihre Tätigkeit für die Gesellschaft aus. Die Geschäftsführer Bernhard Berg, Peter Forster und Guido Piñol wurden zu Bereichsvorständen mit Prokura für die IVG Immobilien AG bestellt.

Wir danken Herrn Dr. Wolfgang Schäfers und den neuen Vorständen und Bereichsvorständen, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretern für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Bonn, 22. März 2012
Für den Aufsichtsrat

Detlef Bierbaum, Vorsitzender

Group Executive Committee

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Chief Executive Officer (CEO)

Christian Kühni
Chief Operating Officer (COO)

Dr. Hans Volkert Volckens
Chief Financial Officer (CFO)

Guido Piñol
Bereichsvorstand Investment

Bernhard Berg
Bereichsvorstand Funds

Peter Forster
Bereichsvorstand Asset Management

Aufsichtsrat und Vorstand

Stand: 31.12.2011

Aufsichtsrat

Detlef Bierbaum (69)

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
- Douglas Holding AG (bis 23.03.2011)
- General Reinsurance AG (GenRe)
- IVG Institutional Funds GmbH (Vorsitz) [1)]
- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG
- Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH
- Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH

Vergleichbare Mandate:

- CA Immobilien Anlagen AG, Wien (bis 10.05.2011)
- Dundee REIT International, Toronto
- Integrated Asset Management plc, London
- Lloyd George Management (B.V.I.) Ltd., Hong Kong (bis 30.09.2011)
- Oppenheim Asset Management Services S.à.r.l., Luxemburg
- Oppenheim International Finance, Dublin (bis 31.12.2011)
- 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 - 30.04.2008	Persönlich haftender Gesellschafter, Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
1982 - 1991	Vorstand, Nordstern Versicherungs AG
1974 - 1982	Geschäftsführer, ADIG Investment GmbH

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011:
240.000 Aktien, Wandelanleihen (3 Mio. Euro nominal)

Frank F. Beelitz (67)

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

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

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011:
7.500 Aktien, Wandelanleihen (200.000 Euro nominal)

David C. Günther (43)

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 31.12.2011: 380 Aktien

Wolfgang Herr (56)

Mitglied des Aufsichtsrats
Baden-Baden
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses (ab 18.05.2011)
Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 18.05.2011)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- POLIS Immobilien AG [2)]

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
Relevante berufliche Stationen:
2001 - 2007 Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Mann
1991 - 2001 Finanzprokurist, Unternehmensgruppe Mann
1985 - 1991 Referent Rechnungswesen, Unternehmensgruppe Mann
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011: -/-

Klaus-Joachim W. Krauth (50)

Mitglied des Aufsichtsrats (ab 18.05.2011)
Pöcking
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Conergy AG (bis 26.08.2011)
- Hobnox AG (Vorsitz)
- InterComponentWare AG (ICW AG)
- Südwestbank AG

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Chief Financial Officer
Relevante berufliche Stationen:
2003 - 2005 Vorstand Finanzen, Hexal AG
2001 - 2003 Vorstand Finanzen, TeraGate AG
1999 - 2001 Vice President und Chief Financial Officer Giesecke & Devrient America, Inc.
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Tätigkeit als CFO in einer Tochtergesellschaft des Aktionärs Santo Holding AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011: -/-

Rudolf Lutz (58)

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 31.12.2011: 345 Aktien

[1)] IVG Konzerngesellschaft
[2)] Mann-Konzerngesellschaft

Klaus R. Müller

Mitglied des Aufsichtsrats
Germersheim
Ablauf der Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Personalausschusses
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- POLIS Immobilien AG [2)]

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

Thomas Neußer-Eckhoff (52)

Mitglied des Aufsichtsrats
Ladenburg
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Dipl.-Ing. (FH) Architekt, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:

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 31.12.2011: 1.115 Aktien

Dr. Bernd Thiemann (68)

Mitglied des Aufsichtsrats
Kronberg
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche EuroShop AG
- Deutsche Pfandbriefbank AG (Vorsitz)
- EQC AG
- Hypo Real Estate Holding AG (Vorsitz)
- M.M. Warburg & CO KGaA (ab 14.04.2011)
- VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung AG
- Wave Management AG

Vergleichbare Mandate:
- Odewald & Compagnie
- Würth Finance International B.V., Amsterdam
- Würth Gruppe

Beruf: Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der DG Bank AG
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 31.12.2011: -/-

Dr. Hans Michael Gaul (69)

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 18.05.2011)
Düsseldorf
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung:
Hauptversammlung 2011 (18.05.2011)
Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses
(bis 18.05.2011)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Evonik Industries AG
- EWE Aktiengesellschaft
- HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
- Siemens AG
- VNG – Verbundnetz Gas AG
- Volkswagen AG (bis 03.05.2011)

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 31.12.2011: -/-

Vorstand

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (46)

Sprecher des Vorstands (ab 01.11.2011)
Mitglied des Vorstands und Finanzvorstand (bis 31.10.2011)
Bad Abbach
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 31.12.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Immobilien-Management Holding AG [1] (Vorsitz)
- IVG Institutional Funds GmbH [1]

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011: -/-

Christian Kühni (56)

Mitglied des Vorstands (ab 01.10.2011)
München
Nationalität: Schweizerisch und Kanadisch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 30.09.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Institutional Funds GmbH [1] (ab 01.11.2011)

Vergleichbare Mandate:
- Peach Property Group AG, Zürich
- US Property Investments Inc., Wilmington (Vorsitz, bis 30.09.2011)

IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011: -/-

Dr. Hans Volkert Volckens (41)

Mitglied des Vorstands und Finanzvorstand (ab 01.10.2011)
Straßlach
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 30.09.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2011: 7.500 Aktien

Dr. Gerhard Niesslein (58)

Sprecher des Vorstands (bis 31.10.2011)
Kronberg
Nationalität: Österreichisch
Ausscheiden aus dem Vorstand: 31.10.2011
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche Reihenhaus AG (Vorsitz)
- IVG Institutional Funds GmbH [1] (bis 31.10.2011)

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.10.2011:
98.000 Aktien, Wandelanleihen (500.000 Euro nominal)

[1] IVG Konzerngesellschaft
[2] Mann-Konzerngesellschaft

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB mit Corporate Governance Bericht

Verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung bzw. -kontrolle sind die unabdingbaren Kernaufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat.

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. Der Corporate Governance Bericht und entsprechende ergänzende Angaben zu Corporate Governance bei IVG sind gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenfalls Bestandteil dieser Erklärung.

Uneingeschränkte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Wir entsprachen und entsprechen sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 18. November 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex mit folgendem Wortlaut abgegeben:

„Die IVG Immobilien AG entspricht sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010 und hat diesen Empfehlungen in dem Zeitraum seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 16. November 2010 in vollem Umfang entsprochen.“

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

Unsere Grundwerte Rechtstreue, Fairness, Transparenz, Vertraulichkeit, Professionalität und Vermeidung von Interessenkonflikten prägen die Führung des Unternehmens und sind gleichzeitig Basis für das tägliche Handeln aller Mitarbeiter.

Vorgaben der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

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

Corporate Sustainability

IVG verfolgt im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit einen nachhaltigen und transparenten Wertschöpfungsansatz. Im vergangenen Geschäftsjahr hat IVG erstmals einen umfangreichen Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben, der Auskunft über die Dimensionen und Adressaten der unternehmerischen Verantwortung der IVG gibt. Weitere Informationen zum Thema Corporate Sustainability 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 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. Wichtiger Baustein des Compliance-Systems ist die Implementierung der geltenden Regeln durch Kommunikation. So ist die Compliance-Organisation den Mitarbeitern im In- und Ausland in Form von Präsenzschulungen vertraut gemacht worden. Mittels eines darüber hinaus speziell für die Compliance-Organisation der IVG entwickelten E-Learning-Tools vertiefen die Mitarbeiter bereits gewonnene Kenntnisse. Im vergangenen Geschäftsjahr ist zusätzlich die konzernweite Kommunikationsmaßnahme „Dialog Compliance“ durchgeführt worden. Ziel des „Dialog Compliance“ war ein bereichsspezifischer Austausch zwischen Führungskräften und ihren Mitarbeitern über Compliance-relevante Themenfelder. Auf diesem Wege haben wir beinahe die gesamte Mitarbeiterschaft erreichen und Compliance-Inhalte vermitteln können. Schulungen und „Dialog Compliance“ haben gezeigt, dass dem Thema Compliance auch vonseiten der Mitarbeiter große Bedeutung beigemessen wird.

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 zurate zu ziehen.

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.

„Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Gremien bildet die Basis für den Erfolg des Unternehmens.“

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 drei 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. Besondere Bedeutung kommt im Rahmen dessen den Beratungen des im Geschäftsjahr 2011 eingeführten Group Executive Committee zu. Es besteht aus den Mitgliedern des Vorstands und den Bereichsvorständen und trägt zur Optimierung der strategischen und operativen Verzahnung innerhalb des IVG Konzerns bei. In Quartalsgesprächen berichten die Geschäftsführer dem Vorstand weiterhin 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.

„Durch eine offene Information aller Zielgruppen über die aktuelle Entwicklung unseres Unternehmens schaffen wir Transparenz und fördern damit Vertrauen."

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 2011*. 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 drei 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. Dem Nominierungsausschuss gehören drei Mitglieder aus dem Kreis der Aktionärsvertreter an.

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 achtet insbesondere auch auf eine vielfältige Zusammensetzung des Gremiums. 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 hält an diesen unverändert fest. Bei der Nominierung von Herrn Krauth für die Wahl in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung am 18.05.2011 sind die Ziele für die Zusammensetzung uneingeschränkt berücksichtigt worden.

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 verfügbareren Finanzkalender bereit, der frühzeitig auf feststehende Termine hinweist. Alle wesentlichen 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 2011, der unter anderem den Konzernlagebericht und Konzernanhang enthält, ist auch über die Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) verfügbar.

Investor Relations

Kapitalmarktentwicklung und Aktionärsstruktur

Deutliche Eintrübung am Kapitalmarkt im Jahresverlauf 2011

Nachdem sich die Weltwirtschaft in den Jahren 2009, 2010 und in der ersten Hälfte 2011 von den Folgen der Finanzmarktkrise schrittweise erholen konnte, kam es vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2011 zu einer erneuten Verschärfung der Situation am europäischen Kapitalmarkt. Konnten die europäischen Aktienindizes im ersten Halbjahr 2011 noch ihre höchsten Stände seit Ende 2007/Anfang 2008 aufweisen, trübte sich das Klima an den Finanzmärkten in der zweiten Jahreshälfte signifikant ein. Beeinflusst durch die vorläufige Einigung auf einen Schuldenschnitt für Griechenland, die Nachwehen der Naturkatastrophe in Japan, die Unstimmigkeiten zwischen den europäischen Ländern im Rahmen der Lösung der Eurokrise sowie die politischen Unruhen im Nahen Osten und den Maghreb-Ländern büßten die wichtigsten deutschen und europäischen Aktienindizes gut 30 % ihres Wertes ein. Einmal mehr reagierten vor allem Banken- und Finanztitel mit deutlichen Kursabschlägen – dies nicht zuletzt auch infolge der gestiegenen Eigenkapitalanforderungen sowie der drohenden Sonderabschreibungen auf griechische Staatsanleihen.

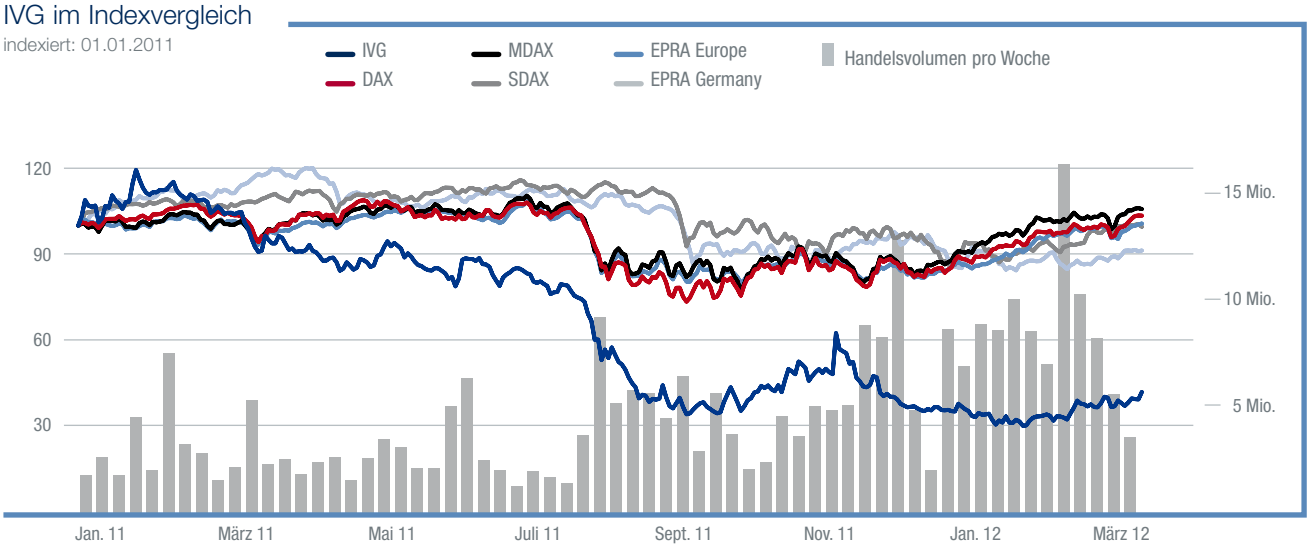
Losgelöst von den Turbulenzen am Aktienmarkt präsentieren sich die Immobilienmärkte in den großen europäischen Ländern derzeit robust. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von rund 9,5 % weisen die Immobilien-Mietmärkte auch im Jahr 2011 wieder auf eine zumindest in Deutschland stabile Nachfrage hin. Wie schon im Vorjahr waren es vor allem Objekte in Top-Lagen, die stark nachgefragt wurden. Auf den Immobilien-Investmentmärkten stellte sich eine Stabilisierung der Anfangsrenditen ein, was in direktem Zusammenhang mit den restriktiveren Kreditvergabebedingungen der Banken und mit dem damit sinkenden Angebot an qualitativ hochwertigen Neubauflächen gesehen werden kann. In Deutschland stellten sich vor allem der Einzelhandels- und der Wohnimmobilienmarkt als Wachstumstreiber heraus. In dem für IVG relevanten Segment Büroimmobilien waren es die Top 7 Standorte, die weiterhin eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen aufwiesen. Für 2012 rechnet IVG mit einer konstanten Nachfrage nach entsprechenden Flächen, da aufgrund der weiterhin unsicheren Lage an den Investmentmärkten nicht von einem kurzfristig aufkommenden Überangebot an qualitativ hochwertigen Büroflächen ausgegangen werden kann.

IVG Aktie vom Abwärtstrend des Finanzsektors voll erfasst

Die Performance des Aktienkurses der IVG war im Jahr 2011 enttäuschend. Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Aktienkurs um rund 70 % und schloss am 31.12.2011 bei einem Wert von 2,10 Euro (31.12.2010: 6,45 Euro). Diese negative Entwicklung hatte sowohl interne als auch externe Ursachen. So beeinflussten insbesondere die Veränderungen im Vorstand, eine erneute Kostenüberschreitung beim Großprojekt THE SQUAIRE und die vom Kapitalmarkt kritisch verfolgte Kapitalerhöhung am Ende des Börsenjahres den Kurs. Externe Ursachen waren die Staatsschuldenkrise und die Volatilität der Finanzmärkte. Ihr Jahreshoch verzeichnete die Aktie am 25.01.2011 mit 7,71 Euro. Die Marktkapitalisierung der IVG lag zum 31.12.2011 bei 437 Mio. Euro. Die Free-Float-Marktkapitalisierung fiel dabei im Jahresverlauf auf einen neuen Tiefpunkt von 199 Mio. Euro, wodurch es zu einer Umgruppierung der IVG Aktie vom MDAX in den SDAX kam. Einen Anstieg der Marktkapitalisierung erfuhr die Aktie nach Bekanntgabe der Prolongation von Kreditlinien im Volumen von 2,6 Mrd. Euro. Hierdurch stieg zwischenzeitlich auch der Aktienkurs bis auf 4,02 Euro, was sich allerdings dann aufgrund der zweiten in diesem Jahr durchgeführten Kapitalmaßnahme sowie der bereits beschriebenen Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten als nicht nachhaltig erwies. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2011 pro Börsentag gehandelten IVG Aktien lag bei rund 790.000 Stück.

IVG im Indexvergleich

indexiert: 01.01.2011

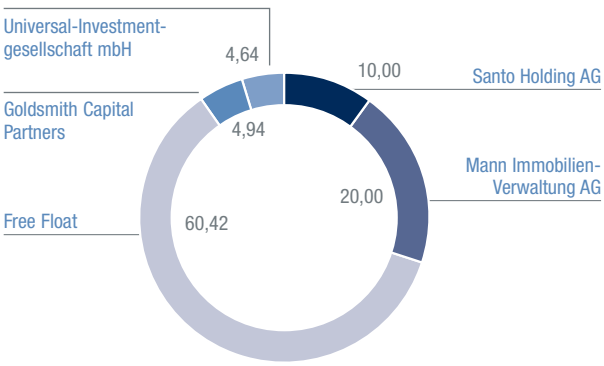


Aktionärsstruktur mit leichten Veränderungen

Im Zuge der Kapitalerhöhung im Dezember 2011 gab es leichte Veränderungen bei den Stimmrechtsanteilen der Großaktionäre. Die Santo Holding AG reduzierte ihren Anteil auf 10,00 % (vorher 14,40 %), die Mann Immobilien-Verwaltung AG hält unverändert 20,00 %. Zu den weiteren größeren Anteilseignern zählen weiterhin die Universal-Investmentgesellschaft mbH (4,64 %) und Goldsmith Capital Partners (4,94 %). Die aktuelle Aktionärsstruktur ist auch auf unserer Internetseite im Bereich Investor Relations abrufbar.

Aktionärsstruktur

in %



Schwerpunkte der Investor Relations-Arbeit 2011

Im vergangenen Jahr nahm unsere Investor Relations Abteilung an 20 Konferenzen und Roadshows teil. Insgesamt konnten wir so ca. 260 Investoren im Rahmen von Einzelgesprächen bzw. Gruppendiskussionen erreichen. In der ersten Jahreshälfte 2011 waren die hier durchgeführten Gespräche maßgeblich von Themen wie der beschleunigten Kapitalerhöhung und dem Jahresabschluss 2010 geprägt. In der zweiten Jahreshälfte rückten dann die Kostensteigerung und die angekündigte Fertigstellung unseres Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, die erfolgreichen Kreditprolongationen und die im Dezember stattgefundene Kapitalerhöhung in den Mittelpunkt des Interesses. Zusätzlich zu diesen Gesprächen begleitete unsere Abteilung eine Reihe von sogenannten Property Touren in Deutschland, in deren Rahmen sich vornehmlich institutionelle Investoren einen Überblick über die Bestandsgebäude der IVG sowie unsere Projektentwicklungen verschaffen konnten.

Privatanleger konnten sich neben der Teilnahme an der Hauptversammlung im Mai 2011 unter anderem beim Bonner Aktienforum im November 2011 ausführlich über die aktuelle Situation der IVG informieren. Zusätzlich bieten wir allen interessierten Investoren die Möglichkeit, sich mit uns telefonisch in Verbindung zu setzen oder sich durch unsere Informationsdienste über aktuelle Themen rund um IVG informieren zu lassen. Weitere Informationen finden Sie unter: http://www.ivg.de/investor-relations.

Analystenbeurteilungen von 19 Instituten

Aktienanalysten von 19 Instituten beurteilen derzeit aktiv die IVG Immobilien AG und haben seit September 2011 Empfehlungen veröffentlicht. Die Kursziele liegen in einer Spanne von 1,70 Euro bis 8,75 Euro. Von den Analysten, die im vergangenen Jahr bis heute eine Analyse verfasst haben, bewerten neun Analysten die Aktie der IVG mit „Kaufen“, vier mit „Halten“ und sechs mit „Verkaufen“ (Stand: Februar 2012).

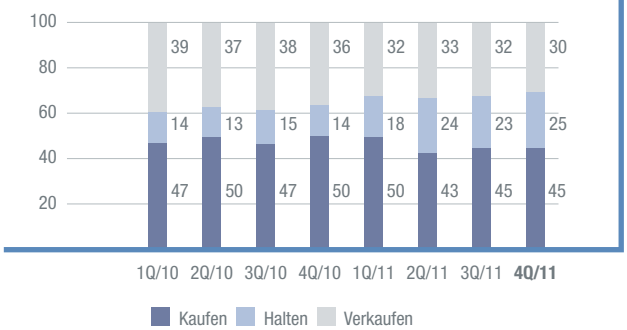
Auf der nebenstehenden Übersicht zu den Analystenempfehlungen (Stand: 31.12.2011) lässt sich die Entwicklung der Empfehlungen im Zeitablauf ablesen. Die Zahl der Kaufempfehlungen nahm im Jahresverlauf 2011 leicht ab.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Um die zukünftige Leistungsfähigkeit der IVG zu erhöhen, wurden 2011 insgesamt zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden im Februar 2011 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) unter Ausschluss des Bezugsrechts 12.599.999 neue Stückaktien zu einem Emissionspreis von 6,90 Euro platziert. Die hier erzielten Brutto-Emissionserlöse von rund 87 Mio. Euro wurden zum Großteil für die Restrukturierung und die damit verbundenen Kreditprolongationen sowie für die Finanzierung von THE SQUAIRE Parking verwendet. In einem zweiten Schritt wurden im Dezember 2011 weitere 69.283.885 neue Stückaktien zu einem Emissionspreis von 2,10 Euro im Rahmen einer ordentlichen Bezugsrechts-Kapitalerhöhung begeben. Wie schon bei der ersten Kapitalerhöhung des Jahres lag auch dieser Emission eine klar definierte Mittelverwendung zugrunde. Etwa 85 bis 95 % der freien Mittel werden daher für die Sicherstellung der Finanzierung des Beginns und die Weiterführung des Baus zukünftiger Kavernen verwendet. Der Bau weiterer Kavernen soll dabei die Grundlage für eine fortgesetzte erfolgreiche Reduzierung der Verschuldung der Gesellschaft durch die Erhöhung der Vermögenswerte und die Ermöglichung der Schuldenrückzahlung bilden. Die verbleibenden ca. 5 bis 15 % sollen der Vergrößerung der Investitionskapazitäten im Einklang mit der 2010 neu definierten Investment-Plattform-Strategie dienen. Mit einer deutlichen Überzeichnung bei der ersten bzw. einer mit 97 % fast vollumfänglichen Inanspruchnahme der Bezugsrechte bei der zweiten Kapitalmaßnahme konnten zusammen Bruttoemissionserlöse von rund 232 Mio. Euro eingenommen werden.

Analystenempfehlungen

in %



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)	SDAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG DZ Bank
Marktkapitalisierung (31.12.2011)	437 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (31.12.2011) *	306 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.12.2011)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (XETRA-Schlusskurs 31.12.2011)	2,10 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

IVG Aktiendaten

in €	2011	2010	Veränd. in %
Jahresschlusskurs	2,10	6,45	-67,4
Jahreshöchstkurs	7,71	6,83	+12,9
Jahrestiefstkurs	2,03	4,76	-57,4
Durchschn. Tagesumsatz (St.)	787.827	441.672	+78,4
Ergebnis je Aktie [1]	-1,11	-0,07	-
EPRA Ergebnis je Aktie [1]	-0,99	-0,20	-
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
NAV adj. je Aktie [2]	6,30	9,85	-36,0

[1] Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (31.12.2011: 142,1 Mio. Stück/ 31.12.2010: 127,9 Mio. Stück)
[2] Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag (31.12. 2011: 207,9 Mio. Stück/ 31.12.2010: 126,0 Mio. Stück)

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. Wesentliches Merkmal der Kennzahl ist, dass sie 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; damit soll eine noch präzisere Darstellung der wiederkehrenden Ertragskraft erreicht werden. 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 Vorgabe hinsichtlich der Berechnung. Daher ist der FFO nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- und Cash Flow-Größen zu betrachten, sondern als Ergänzung. Es sei jedoch 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 Geschäftsmodells berechnet IVG den FFO in zwei Varianten: den FFO I und den FFO II. Der FFO I fasst den wiederkehrenden, operativen Cash Flow 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 Cash Flow des Unternehmens einschließlich der Entwicklungs- und Trading-Aktivitäten.

Real Assets entwickeln:

Integrierte Immobilieninvestment-Plattform – Kompetenz nutzen

Mit unserer Ausrichtung als Immobilieninvestment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette verfolgen wir ein modernes Geschäftsmodell, mit dem wir unsere Erfahrung und unser Wissen bestmöglich nutzen können. Der Erwerb des Silberturms in Frankfurt a. M. zusammen mit einer Investorengemeinschaft zeigt: Unser Modell funktioniert ausgezeichnet.

Menschen und Leistungen 2011

Im Interview mit dem Vorstand 32
Unser neues Leitbild 36
Arbeiten und Leben in THE SQUAIRE 38
Experten zur Energiewende 40
Zwischenbilanz Corporate Sustainability 44

Ziele 2011 erreicht:

In neuer Führungsaufstellung auf nachhaltigem Kurs

Im Interview mit dem Vorstand

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (CEO)

Christian Kühni (COO)

Dr. Hans Volkert Volckens (CFO)

Herr Dr. Schäfers, welches Fazit ziehen Sie aus 2011 für das konjunkturelle Umfeld in Europa?

Dr. Schäfers: 2011 erlebte Europa ein spannendes und zugleich auch herausforderndes Jahr. Die Staatsschuldenkrise einzelner europäischer Länder hat sich gegenüber 2010 verschärft und die zukünftigen Eigenkapitalrichtlinien für Finanzinstitute wirkten belastend auf die Kreditvergabe, wodurch die Investitionsbereitschaft der Unternehmen eher zurückhaltend war bzw. weiterhin ist. Deutschland, und dies war historisch gesehen nicht immer so, stemmte sich dabei wie keine andere der großen europäischen Volkswirtschaften stark gegen den Trend. Mit tendenziell positiven Folgen: Zum einen stieg der inländische Konsum – sicher auch aufgrund mangelnder Investitionsalternativen – deutlich an. Zum anderen profitierte Deutschlands Außenhandel stark von der deutlichen Abwertung des Euro in der zweiten Jahreshälfte. Dies und die Tatsache, dass die Zinsen deutscher Staatsanleihen vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Inflation keine ausreichenden Renditen erwirtschaften, führte insgesamt zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilieninvestments in Deutschland.

Herr Kühni, welches Fazit ziehen Sie daraus für IVG im Besonderen?

Kühni: Auf den Mietmärkten konnten wir vor allem in Berlin, München und Warschau deutlich steigende Flächenumsätze verbuchen, wohingegen die südeuropäischen Märkte wie Madrid und Lissabon durch geringere Anmietungstätigkeiten gekennzeichnet waren. Entsprechend unserer starken lokalen Aufstellung in Mitteleuropa stieg unsere Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 13 % an.

Auf den Investmentmärkten haben wir 2011 die anziehende Immobiliennachfrage genutzt und unser eigenes Portfolio weiter reduziert. Im Zuge dessen haben wir uns noch stärker auf den wenig volatilen deutschen Markt ausgerichtet.

2011 gab es Veränderungen in der Führungsriege. Wie kam es dazu?

Dr. Schäfers: Mit der Ankündigung von Dr. Niesslein, als Sprecher des Vorstands der IVG Immobilien AG abzutreten, haben wir uns mit dem Aufsichtsrat grundlegend über die zukünftige Aufstellung des Vorstands ausgetauscht. Es wurde beschlossen, die Führungsmannschaft auf drei Vorstände zu erhöhen. Darüber hinaus wurde die Einrichtung eines sogenannten Group Executive Committees beschlossen, welches neben den drei Vorständen noch drei Bereichsvorstände umfasst. Die Bereichsvorstände verantworten dabei die Geschäftssegmente Investment, Funds und Asset Management. Mit diesem Schritt haben wir die strategische und operative Verzahnung des Konzerns weiter verbessert.

Herr Dr. Volckens, lassen Sie uns über die Kapitalerhöhungen sprechen. Ein Teil der eingeworbenen Mittel soll für den Ausbau des Standortes Etzel verwendet werden. Können Sie dies näher erläutern?

Dr. Volckens: Die Fertigstellung einer Kaverne dauert drei bis vier Jahre. Ein Großteil der dabei anfallenden Kosten entsteht im ersten Jahr, da hier die entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen

durchgeführt werden. Aktuell arbeiten wir am Standort Etzel an 25 Kavernen, wodurch monatliche Investitionskosten von ca. 5-10 Mio. Euro anfallen. Durch die letzte Kapitalerhöhung verfügen wir nun über die liquiden Mittel, um diese Investitionen bis zu dem Zeitpunkt zu decken, ab dem sich die weiteren Investitionskosten durch die erzielbaren Einkommensströme selbst finanzieren.

Nachfrage: Warum hat man sich diese Mittel nicht schon zu Beginn des Jahres gesichert? Der Kapitalbedarf müsste doch schon länger vorhersehbar gewesen sein?

Dr. Schäfers: Im Rückblick liegen Sie damit grundsätzlich richtig. Aber es gab für uns zum damaligen Zeitpunkt auch Gründe für ein Abwarten: So sah es zum Beispiel Anfang 2011 nicht nach einer nachhaltigen Abkühlung am Aktienmarkt aus. Gerade wegen der damals wie auch heute noch vorherrschenden Inflationsängste schienen Immobilienaktien kurz- bis mittelfristig eher vom allgemeinen Marktgeschehen zu profitieren. Auch wurde uns vom Kapitalmarkt damals gespiegelt, erst die umfassenden Kreditprolongationen und die deutliche Verbesserung der Vermietungssituation im THE SQUAIRE für eine weitere Stabilisierung der Aktie zu nutzen. Leider wurden wir dann aber im zweiten Halbjahr von der sich zuspitzenden Staatsschuldenkrise und den damit einhergehenden, unverhältnismäßigen Kurseinbrüchen erheblich getroffen. Die Kapitalerhöhung dennoch in 2011 durchzuführen, basierte letztendlich auf der Entscheidung, den Bauprozess der Kavernen nicht gefährden zu wollen. Zumal wir nun verstärkt mit der Entwicklung der IVG-eigenen, mithin der Kavernen beginnen, die nicht an den Kavernenfonds verkauft werden.

Können Sie uns einen Einblick in die 2009 angestoßene Restrukturierung der IVG hin zu einer schlankeren Organisation als integrierte Investment-Plattform geben?

Dr. Volckens: Die 2009 angestoßenen Maßnahmen wie die Reduktion des sonstigen betrieblichen Aufwands laufen nach Plan. Des Weiteren wird der Personalaufwand, bedingt durch die in 2009 angestoßene Neuausrichtung der IVG, über die nächsten Jahre ebenfalls sinken. Nichtsdestotrotz müssen wir unsere operative Performance weiter verbessern. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, ein weiteres, noch tiefer greifenderes Kostensparprogramm aufzulegen.

Dr. Schäfers: An dieser Stelle möchte ich gerne anknüpfen. Neben den Kostenzielen, die sich erfahrungsgemäß immer erst über einen längeren Zeitraum realisieren lassen, haben wir die Organisation bereits 2010 operativ neu aufgestellt. Mit dem Umzug aller operativen Einheiten nach Frankfurt a. M. haben wir unsere Kernkompetenzen dort gebündelt. Und mit dem Erwerb des ehemaligen Hauptsitzes der Dresdner Bank, dem sogenannten Silberturm, konnten wir die Funktionsfähigkeit unserer integrierten Investment-Plattform unter Beweis stellen. Mithin soll eine weitere Kostenoptimierung einhergehen mit gezielten Initiativen für ein nachhaltiges Wachstum unserer Assets under Management.

In welchem Zusammenhang hierzu sehen Sie das in diesem Jahr veröffentlichte Leitbild? Wie können wir uns den dort formulierten Leitsatz „Passion for Real Assets“ in der Praxis vorstellen?

Dr. Schäfers: Die Bedeutung eines konzernweiten Leitbildes kann man unserer Meinung nach nicht überschätzen. Ein Leitbild ist mehr als nur ein paar auf Papier gebrachte Worte. Wie Sie vielleicht unseren früheren Veröffentlichungen entnommen haben, haben wir unser Leitbild mit unseren Mitarbeitern in einem etwa 1,5 Jahre andauernden Prozess erarbeitet. Alle Beteiligten haben sich intensiv mit der Geschäftsphilosophie auseinandergesetzt und diese mit ihren Ideen gestaltet und somit auch geprägt. Auf diesem Weg entsteht Identifikation, Zusammenhalt und die Motivation, sich im Sinne des Unternehmens und seiner Stakeholder für den ganzheitlichen Erfolg einzusetzen.

„2011 haben wir uns noch stärker auf den weniger volatilen deutschen Markt ausgerichtet.“

Man könnte meinen, dass IVG sich in den Jahren 2009 bis 2011 primär auf die Punkte Refinanzierung und Reorganisation fokussiert hat. Wie sehen Sie das, zumal sich diese Jahre trotz aller Turbulenzen am Kapitalmarkt als wirtschaftlich gut für Deutschland dargestellt haben?

Dr. Schäfers: Es ist richtig, dass die letzten Jahre für uns verstärkt von Refinanzierungs- und Restrukturierungsmaßnahmen geprägt waren. Dies war aber auch nötig, um IVG in eine Position zu bringen, aus der heraus wir am Markt wieder gestalterisch aktiv werden können. Diese Themen werden für uns zukünftig wichtig bleiben. Daneben haben wir uns aber auch aktiv am Markt um operatives Geschäft bemüht. Leider kommen sie dabei nicht immer zu einem erfolgreichen und damit medientauglichen Ergebnis. Mitte 2010 und Anfang 2011 beteiligten wir uns beispielsweise an dem Bieterprozess um den Opernturm in Frankfurt a. M. und gaben ein Gebot für Öllagerstätten in Skandinavien ab. Beide Transaktionen hätten gut in das neue Geschäftsmodell der IVG gepasst. Leider wurden wir bei beiden Projekten auf der Zielgeraden überboten.

„Mit dem Co-Investment ‚Silberturm' haben wir gezeigt, dass unser Geschäftsmodell funktioniert."

Kühni: Auch wenn die Jahresabschlusszahlen 2011 dies nicht auf den ersten Blick erkennen lassen, so konnten wir gerade im vergangenen Jahr eine Reihe von Meilensteinen setzen, die langfristig einen positiven Einfluss auf die operative Performance haben werden. Zu Beginn des Jahres konnten wir mit dem Ankauf der HYPO Real Invest AG (jetzt IVG Austria) eine strategisch sinnvolle Investition tätigen – bei einem überschaubaren finanziellen Aufwand. Durch die damit verbundene Stärkung unserer Investment-Plattform in Österreich und Osteuropa konnten wir im Anschluss unseren ersten Spezialfonds mit regionaler Ausrichtung auf den Warschauer Markt auflegen. Der IVG Warschau Fonds verwaltet mittlerweile drei Objekte, mit einem Fondsvolumen von rund 67 Mio. Euro.

Die vom Volumen her größte Transaktion gelang uns dann Ende des Jahres mit dem Ankauf des Silberturms in Frankfurt a. M., dem ehemaligen Hauptsitz der Dresdner Bank. Hierbei sind wir neben acht weiteren Investoren als Co-Investor beteiligt. Daneben haben wir 2011 genutzt, um unser Bestandsportfolio weiter auf Deutschland zu konzentrieren und im Rahmen des Projekts „ORDO" eine klare Richtung für die zukünftige Ausrichtung des eigenen Portfolios festzulegen. Insgesamt haben wir Objekte im Volumen von rund 500 Mio. Euro verkauft. In Summe wurden die Verkäufe auf dem Niveau des letzten Marktwerts der Immobilien realisiert, was die Werthaltigkeit unseres Portfolios unterstreicht. Die wichtigsten Einzeltransaktionen waren hierbei sicherlich die Verkäufe von drei Objekten in Paris für insgesamt rund 346 Mio. Euro.

Im Vermietungsgeschäft, und damit schließt sich wieder der Kreis zu Ihrer eingangs gestellten Frage, konnten wir Neuvertragsabschlüsse und Prolongationen über insgesamt 800.000 m² im Eigen- und Fondsbestand erzielen. Dies entspricht einer Steigerung von 13 % gegenüber dem Vorjahr und unterstreicht die gute Asset-Management-Leistung, welche auf die Kombination aus dem positiven Marktgeschehen und der verbesserten Aufstellung unseres lokalen Asset Managements zurückgeführt werden kann.

Mit Blick auf den aktuellen Aktienkurs wird IVG derzeit am Markt nach der erfolgten Kapitalerhöhung mit einem höheren Abschlag zum Nettoinventarwert gehandelt als zuvor. Haben Sie eine Erklärung, warum es so aussieht, als ob das Vertrauen der Anleger weiter abgenommen hat?

Dr. Volckens: Grundsätzlich ist die Entwicklung des IVG Aktienkurses in 2011 mit rund -70 % für uns und unsere Aktionäre desaströs. Diese Entwicklung können und wollen wir nicht schönreden. Unserer Meinung nach gibt es dafür sowohl interne als auch externe Ursachen. Zu den hier anzuführenden internen Ursachen zählen die Veränderungen im Vorstand, die erneute Kostensteigerung beim Großprojekt THE SQUAIRE und die vom Kapitalmarkt kritisch verfolgte Kapitalerhöhung am Ende des Börsenjahres. Externe Ursachen waren die Staatsschuldenkrise und die hohen Abhängigkeiten vom Finanzmarkt.

Neben diesen teilweise nachvollziehbaren Gründen zeigen die jüngsten Kursentwicklungen aber auch noch etwas anderes: Sie müssen sehen, dass man 2011 an einem Tag Kursschwankungen von -12 bis +30 % beobachten konnte und die Volatilität in der Aktie auf fast 65 % kletterte. Dies entspricht einer 40 %igen Zunahme im langjährigen Mittel und einer Steigerung um 78 % im Vergleich zu 2010. Bei den durchschnittlichen Tagesumsätzen wurde 2011 ein fast 80 %iger Anstieg registriert. Hier liegen eindeutige Anzeichen für größere Short-Selling-Aktivitäten in der Aktie vor. Natürlich sind solche Finanzmarktgeschäfte nicht unüblich, aber leider kamen bei IVG 2011 eben diese internen und externen Faktoren zusammen; sie verstärkten sich gewissermaßen gegenseitig. Dadurch wurde IVG besonders anfällig für derartige Geschäfte, die bekanntermaßen den Unternehmen eher schaden und den Aktienkurs negativ beeinflussen können.

Anhand zweier Beispiele möchte ich verdeutlichen, dass unserer Meinung nach ein derartiger Preisverfall nicht gerechtfertigt ist: Eingangs hatte ich die starke Abhängigkeit von Immobilienfirmen mit hohen Verschuldungsquoten vom Bankensektor erwähnt. Die steigenden Eigenkapitalvorschriften für Banken sorgen für tendenziell sinkende Kreditvolumina bzw. höhere Besicherungsauflagen. Damit einher gehen für uns als Unternehmen steigende Hürden bei den Kreditverhandlungen. Mit den 2011 sichergestellten Finanzierungen haben wir aber bewiesen, dass IVG auch in einem turbulenten Marktumfeld zu überzeugenden Ergebnissen kommt und damit die hohe Korrelation nicht gerechtfertigt ist. Des Weiteren können Sie an der Preisentwicklung in unseren Anleihen, deren Kursschwankungen signifikant niedriger ausfallen, sehen, dass der Anleihenmarkt deutlich rationaler mit der Situation von IVG umgeht als der Aktienmarkt.

Auch 2011 stand wieder im Zeichen des Großprojekts THE SQUAIRE. Können Sie uns einen Einblick in die nicht durchweg positiven Meilensteine des Projekts geben?

Kühni: Unzweifelhaft ist die wirtschaftliche Entwicklung der IVG auch 2011 stark durch die Geschehnisse rund um das Projekt THE SQUAIRE beeinflusst worden. Dies ist vor allem auf die für uns ungünstige Verhandlungsposition im Umgang mit den beteiligten Baufirmen sowie auf die vertraglich geschuldeten, fixen Einzugstermine unserer Mieter zurückzuführen.

Auf der anderen Seite – und das sollte man perspektivisch höher gewichten – steht dem eine Reihe von positiven Nachrichten gegenüber, die den Erfolg der NEW WORK CITY langfristig maßgeblich bestimmen werden. Dazu gehört der Einzug des Mieters KPMG, die Eröffnung der beiden Hilton-Hotels und der Vertragsabschluss mit der Deutschen Lufthansa. Alleine diese drei Mieter nehmen eine Fläche von ca. 93.000 m² ein. Darüber hinaus konnten wir die Finanzierung des Projekts bis Ende 2013 zu äußerst guten Konditionen sichern. Und: Mit der Fertigstellung von THE SQUAIRE Parking stehen nun insgesamt 3.100 Parkplätze im Gebäude bzw. in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Damit ist der infrastrukturelle Vorteil dieser Immobilie auf absehbare Zeit einzigartig.

Wie ist Ihr Ausblick 2012 – für IVG und für das konjunkturelle Umfeld? Erwarten Sie eine Lösung des Schuldenproblems der Eurozone und wie würde sich dies auf IVG auswirken?

Dr. Schäfers: Wie sich in den letzten Wochen gezeigt hat, ist die Schuldenkrise noch nicht ausgestanden. Und die letzten drei Jahre haben uns gelehrt, hier keine vorschnellen Schlüsse zu ziehen. Grundsätzlich gehen wir auch für 2012 von niedrigen Zinsniveaus aus, die sich aus der abkühlenden Konjunktur und dem damit einhergehenden rückläufigen Inflationsdruck begründen. Dies wird Investoren weiterhin dazu bewegen, verstärkt nach sicheren Investments mit guten Renditen Ausschau zu halten. Deutschland wird hierbei auch 2012 im europäischen Vergleich überdurchschnittlich profitieren, da das Neubauvolumen bedingt durch die Finanzierungsrestriktionen auf einem niedrigen Niveau verharren wird und sich damit das Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien in guten Lagen stetig verknappt. Objekte in den Nebenlagen dürften hingegen weiterhin unter Druck bleiben. Da diese Tendenz aber nicht neu ist, können Sie davon ausgehen, dass dies in unseren aktuellen strategischen Überlegungen weitestgehend berücksichtigt ist.

Was werden Sie tun, um den Aktienkurs der IVG wieder zu beflügeln?

Dr. Volckens: 2012 wird für uns noch ein Übergangsjahr sein. Einen wichtigen Beitrag für eine positivere Bewertung unserer Aktie an der Börse können wir sicherlich über Punktlandungen bei unseren kurzfristigen Zielen leisten. Auch deshalb wollen wir unsere Vorhaben bestmöglich umsetzen. Dazu zählen die Platzierung des IVG EuroSelect 21 München, die Fertigstellung und Übergabe von sieben weiteren Kavernen an den IVG Kavernenfonds, die Steigerung des Vermietungsgrades von THE SQUAIRE auf über 90 % einschließlich des geplanten Vermarktungsstarts des Objektes sowie der Abbau der Verschuldung um rund 500 bis 600 Mio. Euro. Wenn wir diese Ziele erreichen, wird auch die Börse nicht um eine positivere Bewertung herumkommen.

Dr. Schäfers: Vielleicht schauen wir dazu auch einmal auf das Grundsätzliche, denn für einen stabil guten Kurs muss die Basis stimmen. Wir planen, dass unser neues und deutlich risikoärmeres Geschäftsmodell bis 2015 einen wesentlichen Einfluss auf unsere Erlösstruktur ausüben wird. Wir gehen dann im Konzern von einem großen Anteil an sogenanntem „Recurring Income“ aus. Des Weiteren werden wir mittelfristig unseren Verschuldungsgrad auf ein marktübliches Niveau von ca. 60 % reduziert haben. Zusammen mit einem gesunden Operativgeschäft wird sich dies dann sicherlich auch in unserer Aktienperformance niederschlagen und unser Ziel, einen Wiederaufstieg in den MDAX zu erreichen, begünstigen. Zudem werden wir noch die eine oder andere Idee entwickeln und umsetzen, um unsere Performance noch schneller wieder positiv zu gestalten.

„2012 wird für uns noch ein Übergangsjahr sein. Wir wollen den Markt mit Punktlandungen bei unseren kurzfristigen Zielen überzeugen.“

Ziele des Vorstands

In den vergangenen beiden Jahren hat der Vorstand IVG wieder auf einen Kurs gebracht, der in eine erfolgreiche Zukunft weist. Nun gilt es, das Unternehmen wieder ertragreich zu machen. Die Ziele sind:

- **Ausbau und weitere Professionalisierung der Investment-Plattform**
- **Aufbau von „Recurring Income“ bei gleichzeitiger Reduktion der Strukturkosten**
- **Senkung der Kapitalkosten durch Abbau der Verschuldung**
- **Abbau der risikobehafteten Geschäftsanteile**

Die Umsetzung dieser Ziele wird in Summe dazu führen, dass der Markt mit dem Namen IVG in Zukunft wieder die nachhaltigen Stärken verbindet, die IVG zu einem anerkannten europäischen Unternehmen gemacht haben.

Was uns antreibt:

Passion for Real Assets

Unser neues Leitbild

Ein Leitbild für unseren Weg in die Zukunft

Anfang 2010 haben wir einen mehrstufigen Prozess zur Definition eines Leitbilds initiiert. Es sollte bestehen aus einer kurzen Aussage zum Unternehmen (Claim), einer präzisen Formulierung des Unternehmenszwecks (Vision) sowie Leitlinien, die erläutern, wie der Unternehmenszweck erreicht werden soll (Mission).

Wofür steht die IVG? Was macht uns stark und wodurch differenzieren wir uns von den Anderen? Wohin wollen wir? Warum dorthin und nicht woanders? Und: Wie kommen wir dorthin? Die Beschäftigung mit dem Thema Leitbild rief neben diesen Fragen auch viele andere auf den Plan. Diese Fragen hatten wir aus einem Kontext vielfältiger Unternehmens- und Aufgabenbereiche zu beantworten, was keine leichte Aufgabe war.

Jedoch gerade in den schwierigen Zeiten der Finanz- und Staatsschuldenkrise, die mit laufenden Veränderungen und Restrukturierungen verbunden waren, war es für den Vorstand wichtig, den gemeinsamen Nenner aller IVG Aktivitäten herauszuarbeiten und dem neu ausgerichteten Geschäftsmodell der IVG als Investment-Plattform für Immobilien und Infrastruktur einen definitorischen und auch emotionalen Rahmen zu geben. Dahinter stand die Überzeugung, dass IVG langfristig nur dann erfolgreich sein kann, wenn alle Mitarbeiter das Geschäft mittragen und auf ein gemeinsames Ziel und ein gleiches Werteverständnis fokussiert sind.

Von den Mitarbeitern ins Leben gerufen und getragen

Für den Prozess bedeutet dies, dass möglichst viele Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen und Hierarchieebenen an der Leitbildentwicklung beteiligt werden. Und so wurde es umgesetzt: Letztendlich haben rund 200 Mitarbeiter an der Leitbildentwicklung mitgewirkt.

Auf das Ergebnis sind wir stolz. Die Essenz spiegelt sich in unserem neuen **Claim** wider:

> **Passion for Real Assets.**

Alle IVGler verbindet die Leidenschaft für die individuellen, greifbaren und komplexen Produkte der IVG: Immobilien und immobiliennahe Infrastruktur (z. B. Kavernen).

In unserer **Vision** bringen wir zum Ausdruck, dass der Unternehmenszweck auf Lösungen und nachhaltige Wertschöpfung rund um diese Real Assets ausgerichtet ist:

> **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.**

Der in der Vision formulierte Anspruch ist herausfordernd und wird uns in den nächsten Jahren immer wieder als Messlatte dienen: Wir wollen Werte schaffen, nicht einmalig und kurzfristig, sondern nachhaltig. Die Voraussetzungen dafür liegen in unserem Netzwerk und in der Art und Weise, wie wir es nutzen, sowie in unserer Internationalität und dem Know-how aller Mitarbeiter. Wir wollen bei unseren Kunden Produkte und Dienstleistungen abliefern, die individuell zugeschnitten und erfolgreich sind.

Mit der **Mission** bringen wir unser Selbstverständnis und unseren Anspruch an die Form der Leistungserbringung auf den Punkt und definieren einen Orientierungsrahmen für unser Handeln in den kommenden Jahren.

> **Wir arbeiten gemeinsam an unserer Vision, damit wir mit berechtigtem Stolz auf IVG schauen können – als eine auf Immobilien und Infrastruktur ausgerichtete integrierte Investment-Plattform mit internationaler Aufstellung, die Tradition, Nachhaltigkeit und Erfolg verbindet.**

Unsere Mission konkret

Unter fünf Leitgedanken ist beschrieben, wie wir unsere Vision erreichen wollen.

01 Was uns begeistert

- Wir arbeiten engagiert und mit Leidenschaft.
- Wir identifizieren uns mit unseren „Real Assets“ und Dienstleistungen. Wir sind stolz auf den Nutzen, den wir unseren Kunden damit bieten.
- Das Erreichen unserer Ziele feiern wir als gemeinsame Erfolge.

02 Was uns auszeichnet

- Das Top-Know-how unserer Mitarbeiter und ihr unternehmerisches Denken machen sie für unsere Kunden zu kompetenten Partnern.
- Unsere integrierte Plattform vereint Asset und Investment Management für gewerbliche Immobilien und Infrastrukturanlagen unter einem Dach und kreiert somit nachhaltige Werte.
- Unsere einzigartige europäische Niederlassungsstruktur gewährleistet Markt- und Kundennähe.
- Wir geben nicht auf, nur weil es schwierig wird. Mit Selbstbewusstsein und Durchhaltevermögen meistern wir als Team auch anspruchsvolle Situationen.

03 Was wir unseren Kunden bieten

- Durch die Qualität unserer Mitarbeiter finden und entwickeln wir immer wieder aufs Neue Chancen und Lösungen, die unseren Kunden einen maßgeschneiderten Nutzen stiften.
- Wir schaffen im eigenen Haus konsequent die organisatorischen und personellen Voraussetzungen für eine Top-Kundenorientierung. Wir hören unseren Kunden zu und lernen aus deren Feedback.
- Intern wie extern ist die Form des Umgangs geprägt von Respekt, Freundlichkeit und Verlässlichkeit.

04 Wie wir zusammenarbeiten

- Wir setzen auf bereichsübergreifende Zusammenarbeit und ein erfolgreiches, standort- und hierarchieübergreifendes „All-Level-Networking“. Hierbei profitieren wir von der Vielfalt unserer Erfahrungen und Persönlichkeiten.
- Vertrauen und Anerkennung sind ebenso unverzichtbar wie ein offener, respektvoller und konsequenter Umgang miteinander.
- Unsere Führungskräfte nehmen ihre Vorbildfunktion wahr. Sie übertragen ihren Mitarbeitern Verantwortung und schaffen Freiräume für Leistungserbringung.

05 Was wir für die Zukunft tun

- Wir sind ein attraktiver Arbeitgeber, der Talente anzieht, fördert und bindet.
- Nachhaltiger Nutzen ist der Maßstab für unser Handeln in allen Feldern und Ausdruck unseres Verantwortungsbewusstseins. Das gilt für die erzielten Erträge ebenso wie für die Kontinuität in Beziehungen und für die Umweltverträglichkeit von unseren Immobilien und Infrastrukturanlagen.
- Unsere Strategie gibt uns allen eine klare Vorstellung davon, wie wir innovativ und konsistent die gemeinsame Vision verfolgen, zu der wir unsere spezifischen Beiträge leisten.

THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen:

Die NEW WORK CITY lebt

Die neue Dimension von Arbeit und Leben

Ein Projekt, das Maßstäbe setzt

Eine Stadt unter einem Dach. Eine Landmark-Immobilie in der Airport City Frankfurt. Über dem ICE-Bahnhof und unmittelbar an einem der wichtigsten Autobahnkreuze Deutschlands. Das ist THE SQUAIRE: 660 Meter lang, 65 Meter breit, rund 140.000 m² Mietfläche – Platz für bis zu 7.000 Mitarbeiter in modernen Büroräumen und täglich insgesamt rund 10.000 Menschen im Gebäudekomplex.

Mit THE SQUAIRE steigt die Arbeitswelt in Europa in eine neue Dimension auf. Das Objekt verkörpert die Idealvorstellung von einem Büro in einer gemischt genutzten Immobilie. Im Mittelpunkt steht ein innovatives Nutzungskonzept der NEW WORK CITY, das sich maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der Menschen anpasst, die hier arbeiten. Es berücksichtigt Themen, die in Zukunft den zentralen Rahmen für das Arbeiten geben werden: Zeiteffizienz, Lebensqualität, vernetzte Kommunikation. Vor allem beachtet es den wichtigsten Produktionsfaktor unserer Wissensgesellschaft – den Mitarbeiter.

„THE SQUAIRE ist eine Architekturikone des 21. Jahrhunderts. A Place to be."

in Bezug auf die Lebensqualität

Mitarbeiter sind ein Schlüsselfaktor für Unternehmenserfolg: Ihre Motivation und ihre Produktivität entscheiden mit darüber, wie schnell und wie gut ein Unternehmen seine Ziele erreicht. THE SQUAIRE bietet ein Arbeitsumfeld, das Leistungsfähigkeit und die Kreativität der Menschen fördert – über ein angenehmes Arbeitsumfeld und durch eine auf den Arbeitsalltag abgestimmte Infrastruktur mit Gastronomie, Shops, Arztpraxen, Fitness-Angeboten, Kita und Services, die vom Friseur bis zur Reinigung reichen. Auch wissenschaftliche Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Umgebung einen entscheidenden Einfluss auf die Zufriedenheit der Menschen hat – und damit auf die Produktivität. THE SQUAIRE hat eine Antwort darauf.

in Bezug auf die Kommunikationsmöglichkeiten

Die NEW WORK CITY fördert die Kommunikation. 80 % aller neuen Ideen entstehen in persönlichen Gesprächen. 80 % aller wichtigen Entscheidungen finden von Angesicht zu Angesicht statt. Treffen, Geschäftsessen, Konferenzen: Die NEW WORK CITY bietet das passende Umfeld für jede Gelegenheit – in ihren Atrien, Restaurants und Cafés, in der Business-Lounge sowie im Business- und Conference-Center.

Das anregende Umfeld fördert die Qualität der Geschäftskontakte. Wo sich die Menschen wohlfühlen, tauschen sie sich häufiger aus, und erfolgreicher – zum Beispiel Top-Manager, die am Standort Frankfurt Airport City stets in Reichweite sind. Am Flughafen Frankfurt halten sich täglich rund 150.000 Fluggäste auf. 23.000 Bahnreisende und 300.000 Fahrzeuge passieren den Standort. Unter ihnen sind viele Geschäftsleute, die sich unkompliziert treffen wollen – spontan zwischen zwei Flügen, kurzfristig verabredet beim Business Lunch oder langfristig geplant im Conference-Center.

hinsichtlich Zeiteffizienz

THE SQUAIRE ist einer der am besten angebundenen Standorte der Welt – in Fußweite zum Frankfurter Flughafen, angeschlossen an einen ICE-Fernbahnhof und direkt an der Autobahn A3. Dies hält Reisezeiten kurz, senkt Reisekosten und schenkt Zeit für das Wesentliche. Die kurzen Wege innerhalb der NEW WORK CITY und die unmittelbare Nähe zum eigenen Parkhaus sparen zusätzlich Zeit – Zeit, die sich für die wichtigen Dinge im Geschäfts- und im Privatleben nutzen lässt.

Ausgerichtet auf den Unternehmenserfolg

Die Berücksichtigung dieser drei Schlüsselfaktoren durch das NEW WORK CITY-Konzept kommt den Unternehmen zugute, die hier ihren Sitz haben. Eine moderne Arbeitswelt wie in THE SQUAIRE bietet den leistungsstärksten Unternehmen der Welt optimale Rahmenbedingungen für effizientes Arbeiten.

Weltweit führende Unternehmen definieren ihren Erfolg wesentlich über die Qualität des Humankapitals: gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter. Sie wissen um die Wichtigkeit des Arbeitsumfeldes, und dessen Einfluss auf die Leistungsqualität. Im Wettbewerb um die „besten Köpfe“ erhöht ein Standort in einer NEW WORK CITY wie THE SQUAIRE die Attraktivität jedes Arbeitgebers.

Daten und Fakten

Mit einem Investitionsvolumen von über 1 Mrd. Euro ist THE SQUAIRE die größte Projektentwicklung der IVG. THE SQUAIRE ist ein Joint Venture der IVG Immobilien AG (98 %) und der Fraport AG (2 %).

- **Länge 660 Meter**
- **Breite 65 Meter**
- **Höhe 45 Meter (9 Etagen)**
- **Gewicht 350.000 Tonnen**
- **Gesamtmietfläche rund 140.000 m²**

IVG im Zeichen der Energiewende:

Chance oder Risiko für Deutschland

Expertenmeinungen zum Thema

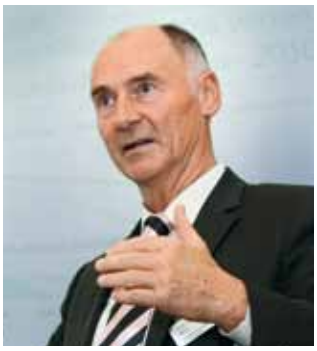
Ein unabhängiger „Think Tank“ aus Wissenschaft und Wirtschaft

Kein anderes Thema – mit Ausnahme der Staatsschuldenkrise – hat Deutschland 2011 in dem Maße bewegt wie die Naturkatastrophe von Fukushima und die daraus resultierenden Konsequenzen.

Mit dem Beschluss der Bundesregierung, bis 2022 alle in Deutschland betriebenen Atomkraftwerke vom Netz zu nehmen und den Stromerzeugungsanteil der Erneuerbaren Energien bis 2030 auf 40 bis 50 % und bis 2050 auf annähernd 80 % zu erhöhen, bestreitet Deutschland einmal mehr eine Vorreiterrolle unter den Industrienationen. Die damit in Zusammenhang stehenden Anforderungen an die Bereiche Technik, Infrastruktur, Kompatibilität, Investitionen, Gesellschaft und Politik werden als herausfordernd, ja zum Teil als nicht realisierbar eingestuft. Für eine Vielzahl von Unternehmen und Institutionen ergibt sich aber gerade hieraus eine Reihe von Chancen, wovon auch IVG unmittelbar profitieren wird.

Vor diesem Hintergrund hat IVG unter der Schirmherrschaft des Niedersächsischen Ministerpräsidenten David McAllister im Herbst 2011 zusammen mit dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V., der Deutschen Umwelthilfe e. V., dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches sowie dem Energie-Forschungszentrum Niedersachsen als ideelle Träger eine Energie-Dialogreihe ins Leben gerufen. Dabei wurde eine Art unabhängiger „Think Tank“ für jene Energiefachleute erprobt, die bereit sind, die Grenzen der eigenen Disziplin und Interessen zu überschreiten, um im offenen Gespräch von den Erfahrungen und Perspektiven anderer zu lernen. Unter der Überschrift „Erzeugen Vernetzen Speichern“ fanden Ende 2011 mehrere Diskussionsrunden statt. Darin wurden nicht nur die aus gesamtwirtschaftlicher Sicht wichtigsten Fragestellungen diskutiert, sondern auch konkrete Erkenntnisse für die zukünftige strategische Ausrichtung des IVG Kavernenstandorts in Etzel gewonnen.

Ein Frage-und-Antwort-Katalog fasst die wesentlichen Meinungen einer Reihe von Experten aus den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft zusammen:



Prof. Dr.-Ing. Hans-Peter Beck, Energie-Forschungszentrum Niedersachsen

01 Worauf basiert die Annahme, dass die derzeit große Nachfrage nach Kavernenspeichern auch in Zukunft so anhalten wird, und welche Anforderungen stellt die Energiewende an das Stromnetz der Zukunft?

„Geht man davon aus, dass der Strombedarf bis in das Jahr 2050 konstant bei rund 600 Terawattstunden (TWh) bleibt, so verursacht die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien auf 80 % an der Energieerzeugung ein jährliches Stromdefizit von 63 TWh und einen jährlichen Stromüberschuss von 118 TWh. Diese Differenzen müssen über Speichermedien ausgeglichen werden“, so **Prof. Dr.-Ing. Hans-Peter Beck**.

Dr. Peter Klingenberger, E.ON Gas Storage GmbH

Prof. Dr.-Ing. Manfred Fischedick, Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt, Energie

Rainer Baake, Deutsche Umwelthilfe e. V.

Für **Dr. Peter Klingenberger** ist klar, dass „bei aller Innovationsentwicklung die sichere Energieversorgung Europas im Wesentlichen durch eine moderne und wirtschaftliche Erdgas-Infrastruktur ermöglicht wird, deren Speicherkapazität sich bei zunehmender Gasnachfrage mittelfristig erhöhen muss“.

Prof. Dr.-Ing. Manfred Fischedick sieht einen Paradigmenwechsel bei der Speicherung von Energie: „Bis dato geht die konventionelle Definition von einem Electricity-to-Electricity-Modell aus, in dem Elektrizität als Ein- und Ausgangsenergie vorkommt. Zukünftig geht es um Electricity-to-Anything, Anything-to-Electricity, das heißt um die Verknüpfung des Elektrizitätssystems mit Gas, Wärme und Mobilität.“

Noch deutlicher wird **Rainer Baake** von der Deutschen Umwelthilfe e. V. im Hinblick auf die verschiedenen Speicherarten: „Bei den Pumpspeicherwerken hat es in den vergangenen Jahren große Fortschritte gegeben, ihre Kapazität reicht aber nur für das Speichern für wenige Stunden. Wir brauchen aber Speicher, die über Tage oder sogar Wochen die zu viel erzeugte Energie aus regenerativen Energien speichern können.“ Die einzige Technik, die die Anforderung einer ausreichend langen und flexiblen Speicherung erfüllen kann, sei Gas bzw. Wasserstoff. Hierfür müsse langfristig eine entsprechende Infrastruktur inklusive der Kavernen als Speicherort entwickelt werden.

02 Was verbirgt sich hinter der gerade angesprochenen und seit Kurzem vermehrt diskutierten Methode, Windenergie in Nutzgas umzuwandeln?

„Vereinfacht ausgedrückt ist es heutzutage bereits möglich mittels einer sogenannten Wasserelektrolyse, also der Aufspaltung von Wassermolekülen in Wasserstoff und Sauerstoff, Gas zu gewinnen. Windenergie wird dabei im Rahmen der Aufspaltung eingesetzt. Der entstehende Wasserstoff kann dann entweder direkt transportiert bzw. eingelagert werden oder unter Zuführung von Kohlenstoff in synthetisches Methangas verwandelt werden. Diese Technik wird derzeit von allen Fachleuten als zukunftsweisend betrachtet und daher einen maßgeblichen Beitrag zur Energiewende leisten“, so **Manfred Wohlers** von der IVG.

03 Welchen Beitrag zur Energiewende kann IVG leisten?

Manfred Wohlers betont in diesem Zusammenhang die Vorteilhaftigkeit des Standortes Etzel: „Die bereits von Prof. Fischedick und Dr. Klingenberger angesprochenen Anforderungen an Speicherungsmedien und eine moderne Erdgas-Infrastruktur werden hier vereint. Aufgrund seiner geografischen Lage, also der Nähe zu den Windparks, insbesondere in Niedersachsen, seiner Anbindung an das europäische Pipelinenetz, der Beschaffenheit des Untergrunds und der am Standort vorzufindenden Expertise in Sachen Kavernenbau erfüllt IVG bereits heute alle notwendigen Voraussetzungen, die für die Energiewende von Bedeutung sind. Entsprechend prädestiniert wäre der Standort daher auch für die Einrichtung einer Demonstrationsanlage zur Umwandlung von Windenergie in Wasserstoff bzw. Methangas. Dies ist notwendig, da die Untertagespeicherindustrie in Deutschland bisher noch nicht ausreichende Erfahrungen mit dem Umgang von Wasserstoff in den zu erwartenden Größenordnungen hat und auch bei Behörden und der Öffentlichkeit Neuland betreten wird.“

Dr. Anke Tuschek,
Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V.

Reinhard Borck,
Deloitte & Touche GmbH

Manfred Wohlers,
IVG Caverns GmbH

04 Wie kann sich die Politik in den Prozess einbringen?

Der unerwartete Schritt der Bundesregierung, alle Atomkraftwerke innerhalb der nächsten zehn Jahre vom Netz zu nehmen, bedeutet neben den finanziellen Anforderungen an Staat und Privatwirtschaft einen Kraftakt, auch im Hinblick auf Schaffung von Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung mit Bezug zu den notwendigen Investitionen in die erforderliche Energie-Infrastruktur.

Laut **Dr. Anke Tuschek** nimmt der Bedarf an Dialog zu, denn der Umbau der Energieversorgung wird nicht ohne das Ausfechten von Zielkonflikten zu stemmen sein. Dem Staat obliegt dabei die Aufgabe, eine Beteiligungsstruktur zu schaffen, in der auch der Bürger in die Energiewende einbezogen wird. Für **Reinhard Borck** ist klar, dass der Steuerzahler über staatliche Subventionen und direkte Strompreissteigerungen am Atomausstieg beteiligt werden wird.

Prof. Dr.-Ing. Manfred Fischedick sieht die derzeitigen Hindernisse beim Ausbau der Erneuerbaren Energien darin, dass die großen deutschen Energiekonzerne die besseren Rahmenbedingungen im Ausland nutzen, um dort investiv tätig zu werden.

„Des Weiteren muss es mittelfristig gelingen, weitere Länder von den Vorteilen der Erneuerbaren Energien zu überzeugen, um damit komparative Vorteile zu nutzen und einen gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Die politischen Betätigungsfelder sind daher weitreichend und vielschichtig und reichen vom Aufbau von Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung bis hin zur Schaffung grenzüberschreitender Rahmenbedingungen, die den wirtschaftlichen Wettbewerb fordern und fördern“, so Manfred Wohlers.

05 Wie verträglich für Ökonomie und Ökologie wird die Energiewende?

Für **Dr. Oliver Liersch** ist klar, dass die gesamte Wertschöpfung in die Kosten-Kalkulationen einbezogen werden muss. Natürlich wird es kurzfristig zu einem deutlichen Anstieg der Kosten für den Ausbau der benötigten Anlagen und Infrastruktur kommen. Langfristig wird aber zum Beispiel durch Beschäftigungswachstum oder die erwarteten Einsparungen bei Strom- und Wärmekosten ein positiver Effekt erzielt werden.

„Nicht zu vernachlässigen dürfte auch der positive regionale Effekt innerhalb Deutschlands sein. Aufgrund der Abhängigkeit der Windenergie von Offshore-Flächen dürften vor allem die im Vergleich zum Süden wirtschaftlich schwächeren Regionen des Nordens deutliche Wachstumspotenziale aufweisen“, so **Manfred Wohlers**. Dieser Gedanke lässt sich natürlich auch über die Grenzen Deutschlands hinaus fortsetzen. Mit einem entsprechenden Ausbau der Strominfrastruktur in Europa könnten die sonnenreichen Regionen Italiens, Spaniens, Portugals und Griechenlands zum Beispiel durch Photovoltaikanlagen von der Energiewende profitieren. Damit schließt sich auch die Brücke zur Ökologie. Global gesehen ist der von Deutschland eingeschlagene Weg der Energiewende zunächst nur von untergeordneter Bedeutung, da wir aktuell für nur rund 3 % der weltweiten Emissionen verantwortlich sind. Langfristig werden aber auch unsere Nachbarländer ihre regionalen Vorteile zu nutzen wissen und damit maßgeblich zur Verbesserung der Umweltbilanz beitragen.

Dr. Oliver Liersch, Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr

Fazit:

Die aus den Expertenrunden gewonnenen Erkenntnisse untermauern den Ansatz von IVG, den Kavernenstandort Etzel weiter auszubauen. Neben den Möglichkeiten, die sich aus der Gaslagerung ergeben, wird IVG sich mit Nachdruck für die Errichtung einer Pilotanlage zur Langzeitspeicherung von Windwasserstoff in Etzel einsetzen, um so ihren Teil auf dem Weg zur Energiewende beizutragen und ihre Vorreiterrolle in der Langfrist-Speicherung weiter zu festigen.

Daneben hat sich gezeigt, dass dem Bereich Energie-Infrastruktur in Zukunft eine besondere Bedeutung als Anlageklasse zukommen wird. Die zu erwartenden hohen Investitionskosten sowie die langfristigen Anlagehorizonte werden dabei tendenziell eine Eintrittsbarriere für private Investoren darstellen. Für institutionelle Investoren dürften sich hingegen attraktive Opportunitäten ergeben. IVG wird daher im Rahmen ihres neuen Geschäftsmodells und der damit in Zusammenhang stehenden integrierten Plattform-Strategie in Zukunft verstärkt nach entsprechenden Investitionsmöglichkeiten suchen.

Corporate Sustainability:

Unser Nachhaltigkeits-weg geht weiter

Eine Zwischenbilanz

Rückblick Agenda 2011

	Ziel erreicht
Installation eines CS-Verantwortlichen	Ja
Screening des Bestandsportfolios und Erfassung der Verbrauchsausweise der Variablen „Energie & Wasser“	Ja
Ableitung der resultierenden CO_2-Emissionen	Ja
Festlegung Zielwerte und Maßnahmenplan im Gesamtportfolio für 2012-2015	Ja
Kommunikation nachhaltiger Objektstrategien und -standards	teilweise
Verankerung des Aspekts der Nachhaltigkeit in die IVG Geschäftsstrategie	Ja
Darstellung Nachhaltigkeitskennzahlen mit jährlichem Update	Ja
Kommunikation der IVG Nachhaltigkeitsstrategie an Mitarbeiter, Shareholder und Stakeholder	Ja

Corporate Sustainability als fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns bei IVG

Corporate Sustainability (CS) ist ein wichtiger Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses bei der IVG Immobilien AG. Als internationaler Investor in Immobilien und immobiliennahe Infrastruktur verstehen wir uns als verantwortlich handelndes Unternehmen, dessen wirtschaftlicher Erfolg auch von den Maßstäben der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit bestimmt ist.

Seit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Frühjahr 2011 veröffentlichen wir jährlich unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte im Bereich CS.

In den vergangenen beiden Jahren haben wir unsere CS-Aktivitäten intensiviert und die nachhaltigkeitsbezogenen Themen in einen ganzheitlichen Kontext gestellt. Vor allem haben wir daraus auch entsprechende Maßnahmen für den Geschäftsalltag abgeleitet.

Projekt „Ökostrom“

Im Zuge unseres Nachhaltigkeitsanspruchs wurden Anfang 2012 in einer ersten Tranche über 50 inländische Objekte im Bestand der IVG auf Ökostrom umgestellt. Seit Beginn des Jahres werden die Objekte mit Ökostrom der Mainova AG beliefert.

Strom wird aus verschiedenen Quellen und Kraftwerken ins Netz eingespeist. Die Verbraucher wiederum entnehmen an vielen Stellen Strom aus diesem Strommix. Dem Strom selbst kann nicht angesehen werden, welcher Energiequelle er entstammt. Ökologisch sind diejenigen Stromquellen, die die Umwelt nicht belasten bzw. aus nachwachsenden Rohstoffen eingespeist werden. Aus diesem Grund hat die IVG zuvor klare Anforderungen und Kriterien für den zu liefernden Strom gestellt.

Kernpunkt unserer Anforderung ist, dass durch den Bezug von Ökostrom auch ein langfristiger, erkennbarer und ausgewiesener Nutzen für die Umwelt entsteht. Der nun bezogene Ökostrom besteht zu 100 % aus Wasserkraft und ist somit CO_2-neutral bzw. ressourcenschonend.

Des Weiteren ist das Ökostromprodukt der Mainova AG mit dem „Grüner Strom Label Gold Zertifikat“ ausgezeichnet. Das Label zertifiziert nur solche Produkte, die einen hohen Umweltnutzen stiften.

GRÜNER STROM LABEL

Agenda und Meilensteine für die Umsetzung der IVG Nachhaltigkeitsstrategie 2012 bis 2015

2012 bis 2015	Umsetzung in 2012
Übertragung der IVG Nachhaltigkeitsstandards auf IVG Niederlassungen im In- und Ausland	Grundlagenphase
Kommunikation und Harmonisierung der Standards mit Dienstleistern im In- und Ausland	Grundlagenphase
Kommunikation der Standards an Mieter verbunden mit einheitlichen Mieterbefragungen	Umsetzung
Beginn der Umsetzung von „Green Leases“ bei Neu- und Anschlussvermietungen	Abschluss Pilotversuch und bundesweiter Rollout
Erweiterung der Selektion auf weitere Objekte der IVG	Umsetzung
Entwicklung bzw. Adaption nationaler und internationaler Vergleichssysteme	Grundlagenphase
Weitere Standardisierung des Reportings durch z. B. vollständige Übernahme der GRI Reportingstandards	Abgleich der nationalen und internationalen Entwicklung in Umsetzung
Kommunikation nachhaltiger Objektstrategien und Objektstandards	Grundlagenphase

Der Stromverbrauch der Zielobjekte beträgt aktuell 5.557.964 kWh pro Jahr. Durch die Umstellung auf 100 % Ökostrom wird unsere Umwelt im Ergebnis in einer Größenordnung von 3.129 Tonnen CO_2-Emissionen weniger belastet. Des Weiteren konnte die IVG im Rahmen der Ausschreibung eine deutliche Stromkostenersparnis erzielen.

Projekt „Green Leases“

Als einer der großen Marktplayer in Europa haben wir die Chance wahrgenommen, bei der Vermietung von Büroimmobilien über entsprechende Regelungen in den Mietverträgen den ökologischen Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

Über die Aufnahme von sogenannten „grünen Klauseln“ („Green Leases“) in den Mietverträgen kann IVG das Erreichen der gesetzten Nachhaltigkeitsziele entsprechend unterstützen. Bei der Formulierung entsprechender Klauseln gilt es, ebenso effiziente wie auch praxisgerechte Lösungen zu finden. Diese Regelungen müssen sowohl bei den Mietern auf Akzeptanz treffen als auch im Einklang mit der geltenden Gesetzgebung stehen.

Im Ergebnis steht ein zweistufiges System: In einem ersten Schritt verpflichten sich Mieter und Vermieter grundsätzlich auf die Ausrichtung des Mietverhältnisses an den Kriterien der Nachhaltigkeit. So sollen bestimmte Verhaltensvorgaben stärker im Fokus stehen, wie beispielsweise die maßvolle Beheizung und Bekühlung der Mietgegenstände, die Verwendung ökologisch unbedenklicher Materialien und die Verwendung regenerativer Energiequellen.

In einem zweiten Schritt kann der Mieter auf seinen Wunsch hin Regelungen mit der IVG treffen, die darauf ausgerichtet sind, die Mietgegenstände durch bauliche Maßnahmen in ihrem Ressourcenverbrauch zu optimieren oder bestimmte Zertifizierungen zu erlangen. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für IVG durch eine angemessene Verteilung von Kosten und Nutzen sichergestellt.

Ende 2011 wurde im Rahmen eines Pilotprojektes in der Niederlassung Hamburg mit der Einführung erster Green Leases begonnen. Die durchweg positive Resonanz potenzieller Mieter hat uns in unserer Entscheidung, die entsprechenden Standards in unsere Mietverträge zu übernehmen, bestätigt. Im März 2012 wurden die Green Leases deutschlandweit implementiert und sind seitdem ein essenzieller Bestandteil unser Nachhaltigkeitsstrategie.

Real Assets professionell begleiten:

Operativgeschäft – Leistungsversprechen im Alltag einlösen

Die IVG konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2011 wichtige Meilensteine setzen. Wir haben vorzeitig Finanzierungserfolge geliefert, die Eigenkapitalgrundlage gestärkt und unsere operativen Ertragsdaten stabilisiert. In der neuen Führungsaufstellung wird unser Unternehmen diesen Weg 2012 fortsetzen. Wir setzen uns realistische Ziele – mit der unbedingten Priorität, diese zu realisieren.

Daten und Fakten 2011

IVG Konzern 48
IVG Investment 52
IVG Funds 59

IVG Konzern

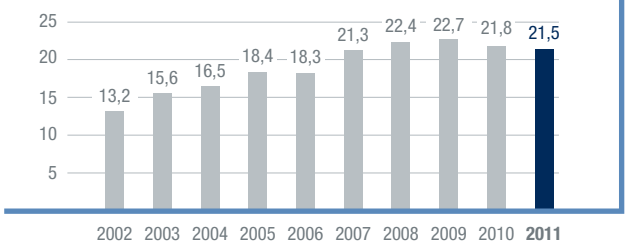
IVG im Überblick: 21,5 Mrd. Euro Assets under Management

IVG betreut ein Vermögen von 21,5 Mrd. Euro. Das Unternehmen verwaltet die Assets an 19 Standorten mit rund 590 Mitarbeitern (FTE) über sein Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen.

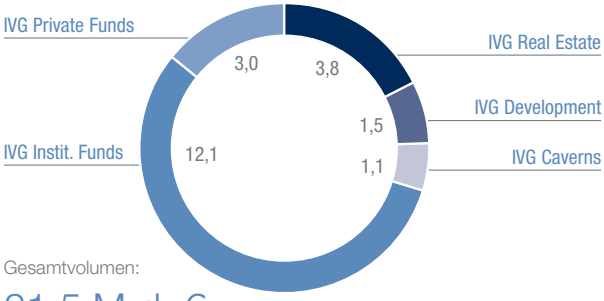
Unter anderem betreut IVG Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 3,8 Mrd. Euro; darüber hinaus baut und betreibt IVG unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas in Norddeutschland. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,1 Mrd. Euro. Die betreuten Assets gingen im Vergleich zum Vorjahr um -1,3 % leicht zurück. Dies ist im Wesentlichen auf selektive Objektverkäufe im Segment Real Estate zurückzuführen.

In den nachfolgenden Abbildungen wird die Entwicklung der Assets under Management im Zeitablauf, nach Segmenten und nach Regionen näher dargestellt.

Assets under Management im Zeitablauf
in Mrd. €

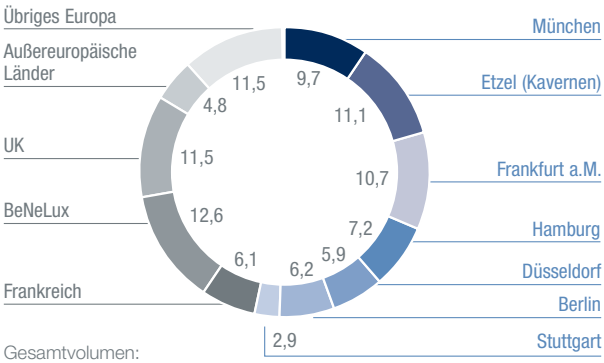


Assets under Management nach Segmenten
in Mrd. €



Gesamtvolumen:
21,5 Mrd. €

Assets under Management nach Regionen
in %



Gesamtvolumen:
21,5 Mrd. €
Volumen Deutschland: 11,5 Mrd. Euro (53,6 %)

Highlights 2011

Negative Ergebnisentwicklung geprägt durch Einmaleffekte im Projektentwicklungsgeschäft

Die IVG Immobilien AG weist für das Jahr 2011 einen Konzernverlust von 126,0 Mio. Euro aus. Hiervon betragen die Wertberichtigungen von Vorräten für Projektentwicklungen -116,6 Mio. Euro, die im Wesentlichen auf das Projekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen entfallen.

Die gemäß den Erwartungen gelaufene Ergebnisentwicklung im Segment Real Estate von 110,6 Mio. Euro in 2010 auf 101,9 Mio. Euro in 2011 ist im Wesentlichen auf Objektverkäufe der letzten beiden Jahre zurückzuführen. Das EBIT für das Segment Caverns liegt 2011 mit 108,0 Mio. Euro unter dem Vorjahr (163,2 Mio. Euro). Dies begründet sich hauptsächlich durch die geringere Anzahl der Fair Value-Erstbilanzierungen der Kavernen im Bau (2010: 9 Kaver-

nen und 2011: 6 Kavernen). Das EBIT des Segments Institutional Funds liegt 2011 mit 18,3 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Rückläufige Gebühren aus Fonds- und Objektmanagement konnten durch Transaktionen kompensiert werden. Das negative EBIT im Segment Private Funds von -5,5 Mio. Euro berücksichtigt u. a. Vorlaufkosten für den Anfang 2012 aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München. Insgesamt liegt das EBIT 2011 vor Development mit 191,1 Mio. Euro somit um 72,4 Mio. Euro unter dem Vorjahres-EBIT (263,5 Mio. Euro).

Das EBIT 2011 des Segments Development mit -147,8 Mio. Euro ist stark geprägt von Wertberichtigungen der Vorräte in Höhe von -116,6 Mio. Euro. Weitere -31,2 Mio. Euro begründen sich aus der Abwicklung der Development-Pipeline.

Die Veränderung des Finanzergebnisses 2011 mit -260,9 Mio. Euro gegenüber 2010 mit -235,1 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf unrealisierte Wertänderungen bei Fremdwährung und Sicherungsgeschäften sowie Bewertung von Finanzanlagen zurückzuführen. Für 2011 liegt der Wert hierfür bei -38,6 Mio. Euro gegenüber -19,9 Mio. Euro in 2010. Der Anstieg der Ertragsteuern ist zum einen auf die Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen auf die Nachaktivierung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen.

Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
EBIT vor unrealisierten Wertänderungen			
Real Estate – operativ	157,7	196,3	-19,7
Real Estate – realisierte Marktwertänderungen	-2,4	1,0	-
Development	-31,2	39,2	-
Caverns	16,0	24,6	-34,9
Institutional Funds	18,3	18,2	+0,3
Private Funds	-5,5	2,1	-
Zentralbereiche	-31,7	-30,6	+3,5
Konsolidierung	0,0	0,0	0,0
	121,3	**250,9**	**-51,6**
Unrealisierte Wertänderungen			
Investment Property Real Estate	-55,8	-87,8	-36,4
Investment Property Caverns	91,5	140,8	-35,0
Materialaufwand	-114,0	-45,4	-
Sonstiges	2,9	-2,3	-
Finanzergebnis	-38,6	-19,9	+94,1
	-116,6	**-14,6**	**-**
IVG Konzern			
Finanzergebnis ohne Wertänderungen	-222,3	-215,2	+3,3
Ertragsteuern	91,6	2,1	-
Konzernergebnis	**-126,0**	**23,2**	**-**

NAV-Betrachtung

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Aktiva [1]			
Real Estate	3.992,7	4.475,8	-10,8
Development	1.018,6	1.076,1	-5,3
Caverns	811,1	771,3	+5,2
Institutional Funds	268,1	260,5	+2,9
Private Funds	12,8	11,9	+6,9
Zentralbereiche	397,1	422,5	-6,0
Gesamtvermögen	**6.500,3**	**7.018,0**	**-7,4**
Derivate und latente Steuerverpflichtungen	404,0	274,4	+47,2
Gesamtvermögen (gemäß Konzernbilanz)	**6.904,2**	**7.292,4**	**-5,3**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten	4.878,3	5.288,5	-7,8
Hybridkapital und Minderheitenanteile	401,0	401,3	-0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	439,4	533,8	-17,7
Derivate und latente Steuerverbindlichkeiten	200,3	184,0	+8,9
IVG Konzern			
NAV	**985,3**	**884,8**	**+11,4**
Wert Kavernen	325,3	356,3	-8,7
NAV adj.	**1.310,6**	**1.241,1**	**+5,6**
NAV-Betrachtung in € je Aktie [2]			
Net Asset Value	4,74	7,02	-32,5
Wert Kavernenpotenzial	1,56	2,83	-44,9
Net Asset Value adjusted	6,30	9,85	-36,0

[1] Bilanzielle Werte können von Assets under Management abweichen
[2] Basis 2011: 207,9 Mio. Stück

Net Asset Value: Rückgang Wert je Aktie durch höhere Aktienstückzahl

Der NAV (Net Asset Value) sank um 33 %, von 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010 auf 4,74 Euro je Aktie zum 31.12.2011. Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhungen 2011 und der daraus entstandenen höheren Aktienstückzahl von 207,9 Mio. Aktien ist der NAV um 11,4 % gestiegen.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwerts der Kavernen sank der NAV adjusted zum 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie) um 36 % gegenüber dem 31.12.2010 (9,85 Euro je Aktie). Die Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der im Bau befindlichen Fonds- und Potenzialkavernen ist unter anderem aufgrund der in 2011 erfolgen Fair-Value-Bilanzierung von sechs Kavernen im Bau zurückgegangen.

Wird der Wert zum 31.12.2010 aufgrund der Kapitalerhöhungen 2011 ebenfalls angepasst (5,97 Euro je Aktie), steigt der NAV adjusted im Geschäftsjahr 2011 um 5,6 %.

FFO I zeigt positive operative Ertragskraft

IVG erwirtschaftete in 2011 einen FFO I von 14,9 Mio. Euro bzw. 0,10 Euro je Aktie. Damit verfügen wir im Kerngeschäft nach Bereinigung von Sondereffekten (wie Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten) über eine positive operative Ertragskraft.

Funds from Operations

in Mio. €	2011	2010
EBIT Konzern	**43,3**	**256,2**
Unrealisierte Wertänderungen	+78,0	-5,3
EBIT Konzern (vor unrealisierten Wertänderungen)	**121,3**	**250,9**
A) Eliminierung des Non-recurring EBIT aus Development-Aktivitäten		
EBIT Development (vor Wertänderungen)	+31,2	-39,1
B) Eliminierung des Non-recurring Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten (exkl. Trading-Aktivitäten Development)		
Realisierte Wertänderungen Investment Property (exkl. Development)	+3,0	+0,2
C) Eliminierung der im EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekte (exkl. Development-Aktivitäten)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (exkl. Development)	+7,3	+6,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen (exkl. Development)	-0,8	-6,3
Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte (exkl. Development) und Einmaleffekte	+14,7	-8,4
D) Weniger reguläre Auszahlungen andere Stakeholder		
Netto-Zinsergebnis (cash-relevanter Anteil des Finanzergebnisses ohne Development- und Caverns-Finanzierung)	-136,1	-156,6
Aktuelle Ertragsteuern (cash-relevante Steuern, gemäß Kapitalflussrechnung)	-2,3	-8,2
Stückzinsen Hybridkapitalgeber (später auszuzahlen)	-23,6	-24,0
FFO I - recurring (exkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**14,9**	**15,0**
Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten	-3,0	-0,2
Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Development-Aktivitäten	-31,2	+39,1
Eliminierung von im Development EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekten	-15,0	-11,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	+0,0	0,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-1,9	-9,6
Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte und vorher adjustierte Einmaleffekte	-13,2	-2,3
Addition der zuvor herausgerechneten Finanzierungskosten für Development-Finanzierungen	-27,8	-32,0
FFO II - total (inkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**-62,2**	**10,0**

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 Investment-Plattform wird 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.

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.

2012

Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Ausbau und weitere Professionalisierung der Investment-Plattform
- Aufbau von „Recurring Income“ bei gleichzeitiger Reduktion der Strukturkosten
- Senkung der Kapitalkosten durch Abbau der Verschuldung
- Abbau der risikobehafteten Geschäftsanteile

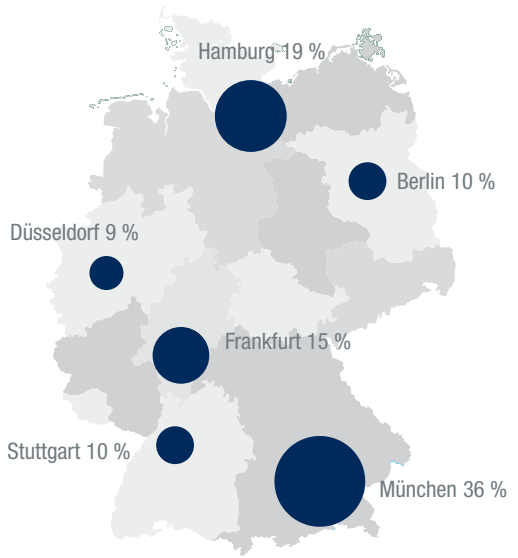
IVG Investment: Real Estate

Bestandsportfolio dominiert von Core/Core+ Immobilien in Deutschland

Das Segment Real Estate verwaltet insgesamt 225 Objekte mit rund 2 Mio. m² Mietfläche und einer jährlichen Vertragsmiete von 227 Mio. Euro. Die durchschnittliche Vertragsrestlaufzeit liegt bei 5,2 Jahren. Der Verkehrswert der Objekte beträgt 3.776 Mio. Euro. Mit einem Anteil von 87 % an der jährlichen Vertragsmiete stellen die deutschen Objekte den Portfolioschwerpunkt dar. Innerhalb Deutschlands entfallen 99 % der Jahresmiete auf die Top 6-Standorte (Berlin 10 %, Düsseldorf 9 %, Frankfurt 15 %, München 36 %, Hamburg 19 %, Stuttgart 10 %). Die hohe Standortattraktivität der Top-Standorte und der relevanten Teilmärkte – bewertet anhand der Kategorien Marktgröße, Marktrisiken und Zukunftsperspektive – gewährleistet die Erwirtschaftung stabiler und wiederkehrender Erträge. Auf Portfolioebene erwirtschaftete der Bereich Real Estate eine NOI-Rendite in Höhe von 5,0 % im Jahr 2011.

IVG Portfoliobestand

Verteilung in %



Aktives Portfolio-Management von Immobilien

Der Bereich Real Estate identifiziert durch aktives Portfolio-Management objektspezifische Potenziale und optimiert diese mittels geeigneter Maßnahmen. Unter Abwägung des aktuellen Marktumfeldes werden die Objekte im Anschluss zyklusgerecht verkauft. Zentrales Bindeglied in der Wertschöpfungskette ist dabei unser hausinternes Asset Management, welches über ein europäisches Niederlassungsnetzwerk verfügt – und so unmittelbar und mit der notwendigen Marktexpertise an der nachhaltigen Steigerung von Mieteinnahmen, der Verbesserung des wirtschaftlichen Vermietungsgrades sowie dem Heben von Baurechts- und Entwicklungsreserven arbeitet.

Grunddaten

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse	289,7	303,0	-4,4
davon Nettomieten	*240,5*	*259,3*	*-7,3*
davon Mietnebenkosten	*37,8*	*37,6*	*+0,5*
davon sonstige Erlöse	*11,4*	*6,1*	*+86,9*
Bestandsveränderungen	-6,4	-2,9	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-55,8	-87,8	-36,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-2,4	1,0	-
Sonstige Erträge	11,7	9,6	+22,3
Operativer Aufwand	-134,9	-112,2	+21,1
EBIT	**101,9**	**110,6**	**-7,9**
Verkaufserlöse	495,7	348,6	+42,2
Ankaufsvolumen	-	29,4	-
Verkehrswerte zum Jahresende	3.776	4.266	-11,5

Marktwerte durch Verkäufe bestätigt

Die Verkehrswertentwicklung des IVG-eigenen Portfolios wurde in 2011 maßgeblich durch zwei Entwicklungen beeinflusst. Einerseits haben sich selektive Abwertungen im Zusammenhang mit Mietvertragskündigungen von Ankermietern belastend ausgewirkt. Andererseits konnten durch aktives Asset Management neue, wichtige Mietverträge abgeschlossen werden, die einen positiven Einfluss auf die Bewertung hatten. Insgesamt ergaben sich so Abwertungen in Höhe von -55,8 Mio. Euro, was in etwa 1,2 % des Portfoliowertes entspricht.

Fortführung strategischer Verkäufe

Insgesamt verringerte sich der Wert des Portfolios primär durch den planmäßigen Verkauf von Immobilien von 4.266 Mio. Euro auf 3.776 Mio. Euro. Die marktgerechte Bewertung des Portfolios wird durch eine große Anzahl an getätigten Verkäufen auf dem Niveau der aktuellen Verkehrswerte unterstützt. Bei einem Verkaufsvolumen von 495,7 Mio. Euro ergab sich eine nur geringe negative Abweichung von ca. 0,5 %. Die Verkäufe führten zu einem Liquiditätszufluss von 292,1 Mio. Euro.

Die größten Transaktionen fanden aufgrund des positiven Marktumfeldes in Paris statt. Hier wurden drei Objekte im Gesamtwert von 345,8 Mio. Euro am Markt platziert. Größte Einzeltransaktion war die Core Immobilie Place Vendôme 7, mit einer Nettoanfangsrendite von 3,3 %.

Weitere Objekte und Grundstücke im Wert von 149,9 Mio. Euro wurden

direkt am Markt platziert oder über die integrierte Investment-Plattform in von IVG aufgelegte Fonds eingebracht.

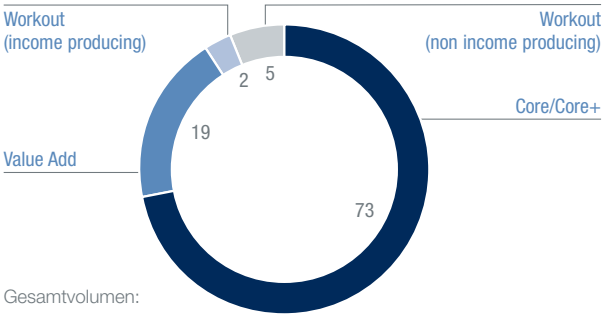
Wesentliche Portfolioabgänge [1]

Verkäufe 2011	Stadt	Land	Mietfl. Tsd. m²	Preis in Mio. €
Place Vendôme 7	Paris	Frankreich	11,7	191,2 [2]
Avenue Frederic et Irene Joliot-Curie 186	Nanterre	Frankreich	14,6	82,6
Rue Grange Dame Rose 20/22	Vélizy-Villacoublay	Frankreich	32,7	72,0
Medienbrücke	München	Deutschland	7,7	30,5
Kurfürstendamm	Berlin	Deutschland	10,6	28,4
Hermes Essener Bogen	Hamburg	Deutschland	8,9	23,5
Rosenheimer Straße „Mahag Hallen“, NOVUM	München	Deutschland	0,0	11,2
Walkerdamm 1/ Hopfenstraße 71	Kiel	Deutschland	5,0	7,8
Spaldingstraße 160	Hamburg	Deutschland	21,7	4,8
Winkelsweg 177-179	Langenfeld	Deutschland	21,6	4,6
Übrige			49,6	39,2
Summe (Verkäufe)			**184,2**	**495,7**

[1] Abgang bis 31.12.2011
[2] Unter Berücksichtigung des anteiligen Steuervorteils

Portfoliostruktur

Verkehrswerte nach Investmentprofilen in %



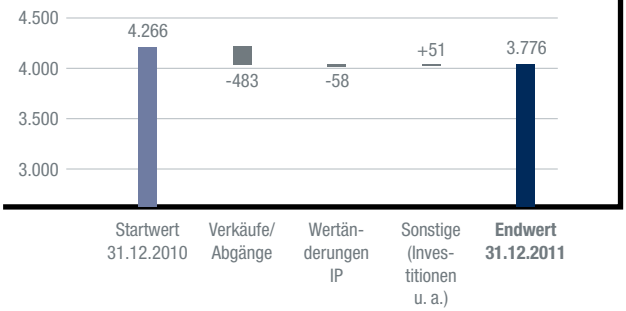
Gesamtvolumen:

3,8 Mrd. €

73 % der IVG-eigenen Objekte fallen in die Core/Core+ Kategorie. Die getätigten Verkäufe hatten nur einen geringen Einfluss auf die Portfoliostruktur. Neben den Großverkäufen im Core/Core+ Segment konnte der Workout-Anteil des Portfolios von 10,2 % auf 7,7 % reduziert werden. Das Portfolio enthält somit weiterhin eine ausgewogene Mischung aus langfristig stabilen, weitgehend vollvermieteten Core/Core+- und Value Add-Immobilien, deren Wertsteigerungspotenziale durch aktives Asset Management gehoben werden sollen. Immobilien der Kategorie Workout werden auch in Zukunft wegen fehlender Strategiekonformität verstärkt abverkauft.

Portfolioentwicklung

in Mio. €



Top 10 Mieter

Unternehmen	Fläche Tsd. m²	Vertragsmiete in Mio. €	Anteil an Vertragsmiete in %
Allianz Deutschland AG	404,1	62,7	27,7
Siemens AG	57,4	7,4	3,2
Bosch Sicherheitssysteme GmbH	43,4	4,7	2,1
Daimler AG	20,9	3,8	1,7
EPCOS AG	33,2	3,3	1,5
MEDA Pharma GmbH & Co. KG	14,5	3,0	1,3
Universität Hamburg	14,0	2,9	1,3
Shell Deutschland Oil GmbH	23,2	2,8	1,3
B.T. Ltd	13,7	2,7	1,2
Peugeot Citroën Automobiles	11,0	2,5	1,1
Summe (TOP 10)	**635,4**	**95,8**	**42,3**
Übrige	1.056,8	130,7	57,7
Summe (Gesamt)	**1.692,2**	**226,5**	

Portfoliostruktur im Fokus deutscher Core/Core+ Immobilien

Portfoliostruktur 31.12.2011		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout income producing	Workout non income producing	Total
Marktwert	in Mio. €	3.410	365	2.748	737	89	201	**3.776**
Anteil	in %	90,3	9,7	72,8	19,5	2,4	5,3	**100**

Ungefähr 42 % der Gesamtvertragsmiete wird durch die Top 10 Mieter abgedeckt. Größter Mieter, verteilt über verschiedene Standorte, ist die Allianz mit einer Gesamtfläche von rund 404.100 m² und einer jährlichen Vertragsmiete von 62,7 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2011 konnte mit der Universität Hamburg und einer vermieteten Fläche von 14.000 m² ein weiterer Großmieter gewonnen werden. Mietbeginn ist im Juli 2012.

Mietvertragsausläufe im Überblick

in Mio. €	Inland	Ausland	Summe
2012	25,4	6,9	32,3
2013	15,1	0,8	15,9
2014	17,6	0,9	18,5
2015	9,3	0,1	9,4
2016 ff.	98,5	4,0	102,5
unbefristet	10,0	1,1	11,1
kf SK [1]	7,8	10,8	18,6
mf SK [2]	13,0	5,4	18,5

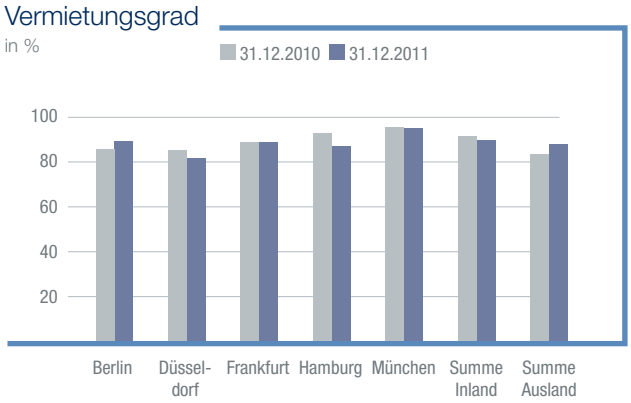
[1] Mietverträge mit kurzfristigem Sonderkündigungsrecht
[2] Mietverträge mit mittelfristigem Sonderkündigungsrecht

Durchschnittlich konnten Neu- und Anschlussvermietungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen werden (zzgl. Verlängerungsoptionen).

Vermietungsgrad im Überblick

Einigen großflächigen Entmietungen zum Trotz ist es dem Bereich Real Estate gelungen, die anhaltende wirtschaftliche Erholung zu nutzen und den Vermietungsgrad mit 88,9 % annähernd stabil zu halten. Der um Verkäufe bereinigte Vermietungsgrad zeigt einen leichten Rückgang von -0,6 %, wobei annähernd 60 % der Mieten langfristig gesichert sind.

Vermietungsgrad



Portfoliokennzahlen

Kennzahlen Q1-Q4/2011		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout (income producing)	Workout (non income producing)	Total
Potenzialmiete	in Mio. €	220	35	188	58	6	3	255
Vertragsmiete	in Mio. €	197	30	178	42	6	1	227
Vermietete Fläche	in Tsd. m²	1.502	190	1.216	387	73	17	1.692
Fläche	in Tsd. m²	1.775	236	1.291	580	85	56	2.011
Wirtschaftl. Vermietungsgrad	in %	89,3	86,4	94,9	72,6	89,5	-	88,9
Marktwert	in Mio. €	3.410	365	2.748	737	89	201	3.776
Potenzialmietrendite	in %	6,5	9,5	6,8	7,9	7,3	-	7,1
Istmiete	in Mio. €	200	40	195	32	12	1	240
Immobilienbezogene Kosten	in Mio. €	30	10	21	11	5	3	39
NRI	in Mio. €	170	31	174	21	7	-1	201
NRI	in %	5,1	5,1	5,6	2,7	7,5	-	5,1
NOI	in Mio. €	167	29	172	20	6	-1	196
NOI	in %	5,0	4,9	5,5	2,6	6,5	-	5,0

2012 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

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

IVG Investment: Development

Abbau Projektpipeline im Vordergrund

Mit Einstellung der Aktivitäten des bisherigen Geschäftsbereichs Development liegt der Fokus der laufenden Entwicklungen auf der Optimierung sowie der Werterhöhung der noch in der Pipeline befindlichen Projekte durch die Verbesserung der Vermietungsquote. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Projekten THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen und Front Office in Paris.

Die Entwicklungsleistungen für das Eigen- und Fondsvermögen werden von unserem hausinternen Asset Management erbracht.

Grunddaten

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse	127,4	408,8	-68,8
davon Projektverkäufe	*110,5*	*388,7*	*-71,6*
davon sonstige Erlöse	*16,9*	*20,1*	*-15,7*
Bestandsveränderungen	94,2	172,4	-45,4
Unrealisierte Marktwertänderungen	0,0	0,0	-
Realisierte Marktwertänderungen	0,0	0,0	-
Sonstige betriebliche Erträge	2,6	1,2	-
Materialaufwand	-337,9	-561,7	-39,8
davon Risikovorsorge/ Wertberichtigungen)	-116,6	-46,5	-
Operativer Aufwand	-34,1	-28,1	+21,3
EBIT	**-147,8**	**-7,3**	**-**

Ergebniswirkung

Das Ergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr wird belastet von Wertberichtigungen beim Projekt THE SQUAIRE, welche primär durch ungeplante Kostensteigerungen verursacht wurden.

Dem Abbau der Projektpipeline folgend ist der Umsatz mit 127,4 Mio. Euro rückläufig und wird durch den Verkauf des Projekts Hackesches Quartier in Berlin bestimmt.

Abgerechnete Projekte 2011

in Mio. €	GIK [1]	Anzahl	Verkaufs-volumenanteil
IVG-eigene Projekte	198,1	1	160,6
IVG Beteiligungsobjekte	47,2	1	65,8
Insgesamt (IVG Anteil)	**245,3**	**2**	**226,4**

[1] Gesamtinvestitionskosten

2012

Wesentliche Ziele/Maßnahmen

➜ 2012 wird die Veräußerung der verbliebenen Projekte in Ungarn und Polen angestrebt, des Weiteren sollen THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen sowie Front Office in Paris im Jahr 2013 monetarisiert werden.

IVG Investment: Caverns

Kavernen als stabile, immobiliennahe Asset-Klasse

Das Kavernengeschäft bildet im Geschäftsbereich Investment eine attraktive Säule im Rahmen der IVG Investment-Plattform. Kerngeschäft des Segments 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.

Nachdem IVG 2008 insgesamt 70 Kavernen (davon 40 Bestandskavernen und 30 Entwicklungskavernen) an einen von IVG initiierten institutionellen Fonds veräußert hat, folgte im Zeitraum 2009 bis 2011 die termingerechte Übergabe von elf der 30 Entwicklungskavernen. IVG ist für das Fonds- und Asset Management verantwortlich und erhält hierfür eine Gebühr für die Kavernen im Betrieb.

Darüber hinaus entwickelt IVG am Standort Etzel bei Wilhelmshaven den Bau weiterer 60 IVG-eigener Kavernen, wovon bereits eine langfristig vermietete Ölkaverne in 2011 fertiggestellt wurde. Weitere sechs Kavernen sind bereits unter Vertrag und für elf Kavernen bestehen Optionsverträge. Darüber hinaus stehen 42 freie Kavernen zur Verfügung.

Grunddaten

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse	38,7	45,8	-15,6
davon Gebühren aus Betriebsführung	*9,4*	*13,2*	*-28,5*
davon Performance Fee (Besserungsschein)	*16,9*	*20,9*	*-19,2*
davon Nettomieten	*3,5*	*0,0*	*-*
davon sonstige Umsätze	*8,9*	*11,7*	*-24,1*
Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderungen	7,5	0,9	-
Unrealisierte Marktwertänderungen	91,5	140,8	-35,0
Realisierte Marktwertänderungen	-0,6	-1,2	+45,4
Sonstige Erträge	3,1	5,8	-46,8
Operativer Aufwand	-32,2	-29,1	+10,7
EBIT	**108,0**	**163,2**	**-33,8**
Bruttoverkaufserlöse	179,4	122,5	+46,4
Investitionen	125,9	131,1	-4,0

Fair Value-Bilanzierung beeinflusst Ergebnis positiv

Nach 2010 beeinflussen die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property auch das Ergebnis 2011 stark positiv. Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (Revised 2008) im Bau befindliche Kavernen unter den 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 2010 für neun Kavernen und 2011 für sechs Kavernen. Von diesen Kavernen wurden erwartungsgemäß vier Kavernen in 2010 und sechs Kavernen in 2011 nach Fertigstellung an den IVG Kavernenfonds veräußert. Die ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen zeigen die Differenz der Fair Values zu den bilanzierten Herstellungskosten.

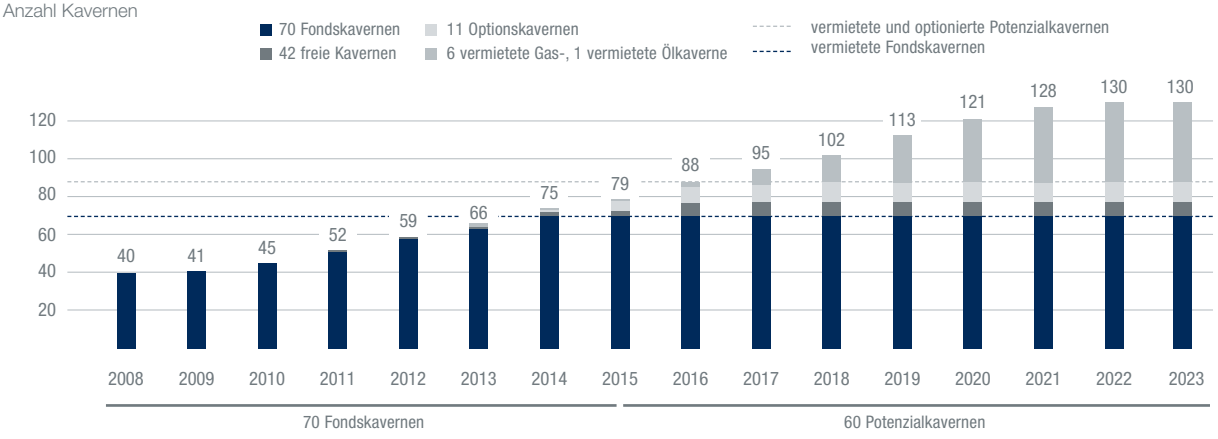
Der Rückgang der Gebühren aus der Betriebsführung ist auf die Reduktion der Dienstleistungs-Fee für den IVG Kavernenfonds zurückzuführen. Im Rahmen der in 2008 durchgeführten Kavernen-Transaktion wurde aufgrund der zunehmenden Entwicklung der 60 Potenzialkavernen auf Basis der Fixkostendegression eine einmalige Reduzierung der Gebühr je Einzelkaverne für das Geschäftsjahr 2011 mit dem Fonds vereinbart. Nach Entwicklung der noch im Bau befindlichen 19 Fondskavernen ist ein Erlösanstieg bis 2015 gesichert.

Aus dem Besserungsschein, den IVG mit dem IVG Kavernenfonds für die bis 2015 zu verlängernden Öllagerverträge vereinbart hat, konnte IVG auf Basis der zwei in 2011 erreichten Vertragsabschlüsse für vier Kavernen weitere zukünftige Erträge sichern, die barwertig bei den Umsatzerlösen bilanziert wurden. Die daraus resultierende Zahlung betrug 10,8 Mio. Euro in 2011.

Durch die in 2011 erfolgte Fertigstellung und Vermietung einer IVG-eigenen Potenzialölkaverne konnten erste Nettomietzuflüsse für IVG generiert werden.

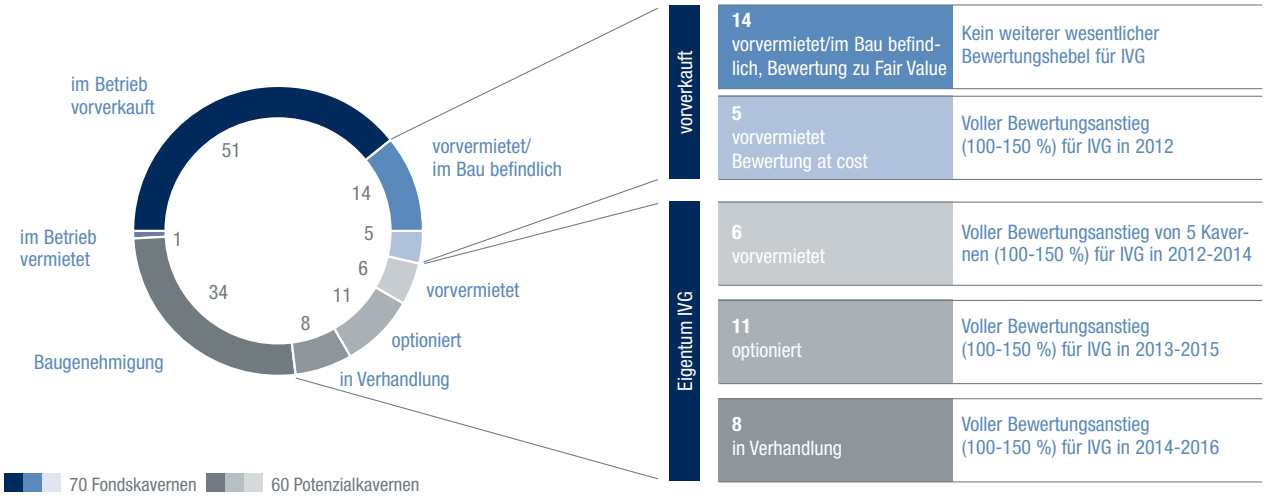
Portfolioentwicklung

Anzahl Kavernen



Struktur des Kavernenportfolios

Anzahl



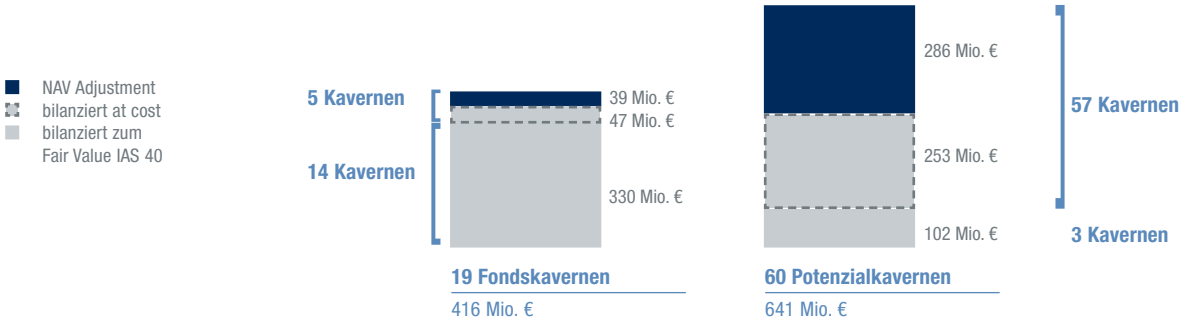
Kaufpreise und Investitionen: 70 Fondskavernen 2008 bis 2015

in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2012-2015
Kaufpreise [1]	835,8	**37,3**	**131,1**	190,2	226,5	149,1	197,1	13,3	585,9
Investitionen [2]	-160,0	-41,0	-61,5	-42,9					-70,0

[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)

Struktur des Kavernenportfolios

Anzahl



Bilanzierung und NAV Adjustment 2011

in Mio. €		Bilanz-wert	NAV Adj.	Gesamt-wert
19 Fondskavernen		**376,6**	**39,6**	**416,2**
14 Fondskavernen	*Fair Value*	*329,6*		*329,6*
5 Fondskavernen	*At Cost*	*47,1*	*39,6*	*86,6*
60 Potenzialkavernen		**354,8**	**285,7**	**640,5**
3 Potenzialkavernen	*Fair Value*	*102,2*		*102,2*
*57 Potenzialkavernen **	*At Cost*	*252,6*	*285,7*	*538,3*
79 Kavernen		**731,4**	**325,3**	**1.056,7**

* Inkl. Investitionen Infrastruktur

Im Fokus bleiben weiter Termineinhaltung und Volumenaufbau

Der Schwerpunkt liegt in den kommenden Jahren neben der termin- und volumengerechten Kavernenentwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften und vermieteten 19 Kavernen auf der Entwicklung und dem Betrieb der vermieteten sieben eigenen Kavernen der IVG (Potenzialkavernen). Darüber hinaus rückt die Vermietung weiterer Potenzialkavernen in den Fokus. Damit schreitet der Ausbau des Kavernenstandortes der IVG weiterhin planmäßig voran.

2012

Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Übergabe von mindestens sieben weiteren fertiggestellten Kavernen an den IVG Kavernenfonds
- Fortsetzung der Bau- und Entwicklungsaktivitäten für 19 vorverkaufte Fondskavernen und 59 Potenzialkavernen
- Abschluss weiterer Mietverträge für Potenzialkavernen

IVG Funds: Institutional Funds

Marktführende Position in Deutschland bestätigt

IVG Institutional Funds ist ein Segment des Geschäftsbereichs IVG Funds und befasst sich mit der Konzeption, dem Vertrieb sowie dem Management von Immobilien- und Infrastrukturfonds für institutionelle Investoren. Das Segment konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut seine Fonds-, Transaktions-, Immobilien- und Strukturierungsexpertise belegen. Auf der Grundlage ihrer Immobilienkompetenz nimmt IVG Institutional Funds mit einem Marktanteil von rund 22 % eine marktführende Position ein (gemäß Bundesverband Investment und Asset Management e. V., 31.12.2011).

Grunddaten

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse	57,9	58,0	-0,2
davon einmalige Gebühren	*4,5*	*2,2*	-
davon laufende Gebühren	*52,7*	*55,6*	*-5,3*
davon sonstige Umsatzerlöse	*0,7*	*0,2*	-
Sonstige Erträge	1,3	1,2	+1,7
Operativer Aufwand	-40,9	-41,0	+0,4
EBIT	**18,3**	**18,2**	**+0,3**
Ankäufe	789	433	+82,2
Verkäufe	1.137	789	+44,1
Assets under Management	12.057	12.125	-1,6
Anzahl Fonds	41	38	+5,3

Verbreiterung der Plattform durch HRI-Erwerb

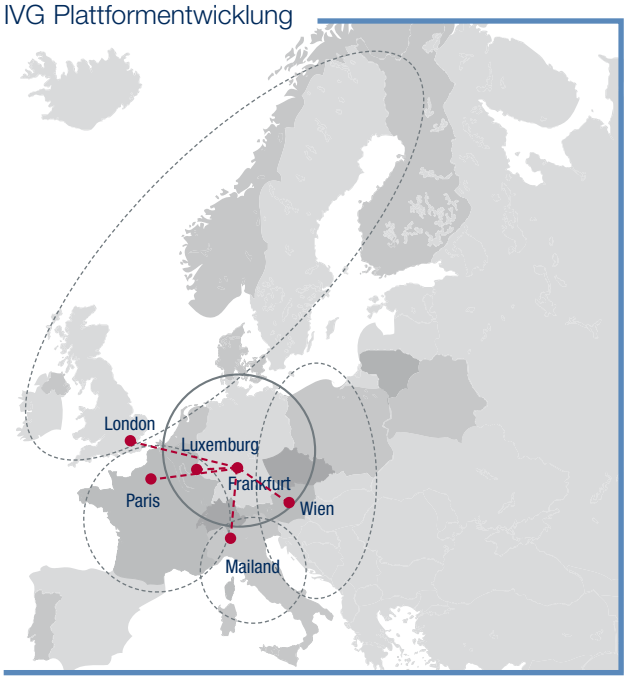
Zur Erweiterung der Immobilienexpertise sowie des Investmentangebots in Österreich und Zentral-, Süd- und Osteuropa übernahm IVG Institutional Funds im vergangenen Jahr die in Wien ansässige HYPO Real Invest AG. Die in IVG Austria umfirmierte Gesellschaft fungiert in Zukunft nicht nur als reiner Asset Manager, sondern bietet darüber hinaus auch Fondsmanagement-Expertise an. Aus dieser Aufstellung heraus soll IVG Austria den Zugang zu neuen Investorenkreisen öffnen und den Ausbau der Aktivitäten in Österreich und Zentral- und Osteuropa vorantreiben.

Damit ging die IVG Institutional Funds erste Schritte in Richtung der in 2010 initiierten Strategie zur Plattformentwicklung. Diese sieht unter anderem vor, dass das bestehende Niederlassungsnetzwerk über das Asset Management hinaus genutzt wird, um beispielsweise Kontakte zu potenziellen ausländischen Investoren aufzubauen.

Ein Fokus der Plattformentwicklung liegt dabei auf Österreich und Zentral- sowie Osteuropa (siehe Grafik). Mit Übernahme der IVG Austria wurde der HRI Immobilienfonds Nr. 1 in das Bestandsproduktspektrum der IVG Institutional Funds aufgenommen. Des Weiteren platzierte die IVG Institutional Funds zusammen mit der IVG Austria 2011 den IVG Warschau Fonds. Der IVG Warschau Fonds fokussiert sich bei einem Fondsvolumen von 200 bis 300 Mio. Euro auf Core Investments in Büroimmobilien im „Central Business District“ (CBD) von Warschau. Dabei unterstützt die IVG Austria als Asset Manager mit ihrer Marktexpertise im osteuropäischen Markt die erfolgreiche Fondsplatzierung durch die IVG. Für den IVG Warschau Fonds wurden 2011 bereits Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rund 58 Mio. Euro erworben.

Im Rahmen der Plattformentwicklung wurden weiterhin Personalkapazitäten in den Niederlassungen London und Mailand implementiert, um lokalen Zugang zu britischen sowie italienischen Investoren zu gewinnen.

IVG Plattformentwicklung



Erfolgreiche Silberturm-Transaktion bestätigt Plattform-Strategie

Im 4. Quartal 2011 erwarb eine Investorengemeinschaft unter Führung von IVG Institutional Funds im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens ein Gebäudeensemble von der Commerzbank AG. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Jürgen-Ponto-Platz 1 (Silberturm) sowie dem unmittelbar angrenzenden Gebäude Gallusanlage 8 (Vorstandsgebäude).

Der Silberturm weist bei einer Höhe von 166 m und 36 Stockwerken eine Fläche von 72.000 m² auf und stellt mit der langfristigen Vermietung an die Deutsche Bahn AG als attraktiver Mieter ein sicheres Core-Investment dar. Die Qualität dieser Immobilie wird auch durch die in 2012 angestrebte DGNB Silber Nachhaltigkeits-Zertifizierung dokumentiert.

IVG Institutional Funds konnte mit dem Erwerb des Silberturms ihre marktführende Position untermauern: Innerhalb eines zeitlich sehr begrenzten Bieterverfahrens gelang es, acht institutionelle Investoren für den Erwerb des Gebäudeensembles in Form eines Club-Deals zu gewinnen. Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Objekte wurde ein innovativer Weg eingeschlagen. Dabei erhielt die Bayerische Versorgungskammer den Zuschlag für ihr kompetitives Finanzierungsangebot. Die Transaktion Silberturm wurde nur durch die Nutzung des Transaktionsbereichs im Asset Management der IVG möglich, welcher integraler Bestandteil der Investment-Plattform ist.

Neben den acht institutionellen Investoren beteiligt sich auch die IVG Immobilien AG als Eigenkapitalgeber an dem Gebäudeensemble und folgt somit konsequent dem Geschäftsverständnis des alignment of interest.

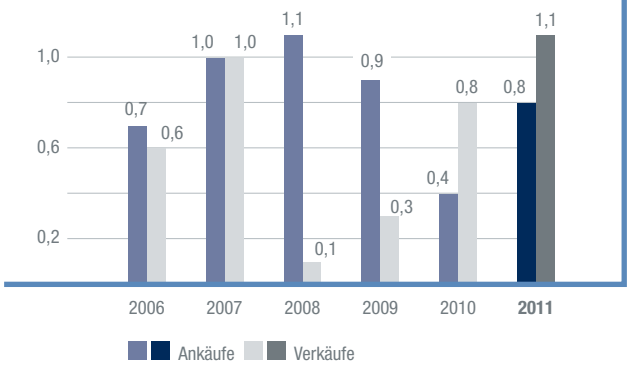
Assets under Management bleiben nahezu stabil

Mit einem leichten Rückgang der Assets under Management um 68 Mio. Euro zum Vorjahr beträgt das von der IVG Institutional Funds verwaltete Immobilienvermögen zum Jahresende 12 Mrd. Euro (inklusive Drittmandate und Drittverwaltung). Trotz schwieriger Marktverhältnisse konnte der Geschäftsbereich einen Umsatz von 58 Mio. Euro erwirtschaften. Dabei spielten insbesondere die Ankäufe in Höhe von 789 Mio. Euro eine wichtige Rolle, da bei diesen Transaktionen höhere Ankaufsprovisionen generiert werden konnten. Insgesamt liegt das Transaktionsvolumen – inklusive der durch den IVG Kavernenfonds übernommenen Kavernen – mit über 1,9 Mrd. Euro auf einem hohen Niveau. Der operative Aufwand lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 40,9 Mio. Euro ungefähr auf Vorjahresniveau. Insgesamt wurde 2011 ein EBIT von 18,3 Mio. Euro erzielt, was gegenüber dem Vorjahr einen geringen Anstieg von 0,1 Mio. Euro bedeutet.

Die Assets under Management blieben 2011 im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Mit Auflage neuer Fonds und einem entsprechenden Umschichtungsprozess entlang der Lebenszyklen von ausgewählten, älteren Bestandsfonds sollen in den kommenden Jahren die Assets under Management zumindest stabil gehalten werden. Die angesprochene Umschichtung führt somit zu einer „Verjüngung“ des Portfolios.

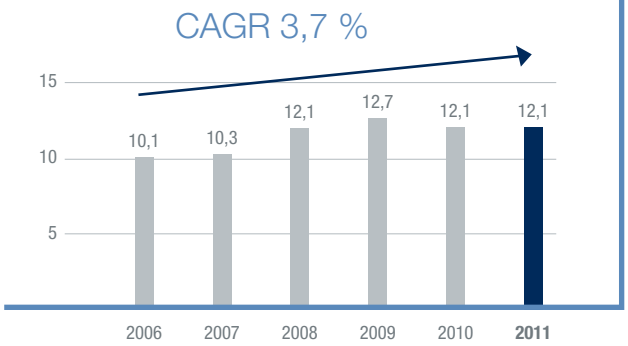
An- und Verkäufe

in Mrd. €



Assets under Management

in Mrd. €



2012

Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Weiterer Ausbau der Plattform zur vermehrten Einwerbung von „europäischem“ Eigenkapital
- Erfolgreicher Abverkauf „alter“ Fonds-Portfoliobestände und Umschichtung der frei werdenden Gelder in neue Fondsprodukte
- Auflage von innovativen Fonds, zum Beispiel mit Bezug zu den angebotenen Nutzungsarten

IVG Funds: Private Funds

Platzierungsumfeld bleibt herausfordernd

Das Segment Private Funds konzentriert sich auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Immobilienfonds für private und semi-institutionelle Investoren. Die Fonds der EuroSelect-Reihe gewähren diesen Anlegern Zugang zu exklusiven Immobilien in ausgewählten europäischen Metropolen. Das Segment Private Funds greift auf die Immobilienkompetenz eines eigenen Asset Managements vor Ort zurück und verfügt über eine langjährige Expertise als Anbieter von geschlossenen Fonds.

Der Markt für Immobilienfonds verzeichnete 2011 beim platzierten Eigenkapital an Privatanleger gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg von 24 % und behauptete sich damit deutlich besser als der Gesamtmarkt (-8 %). Mangels verfügbarer Produkte konnte IVG Private Funds an dieser positiven Entwicklung jedoch nicht partizipieren. Mit 11 Mio. Euro platziertem Eigenkapital liegt das Vertriebsvolumen deutlich unter dem Vorjahresniveau. Ein Grund dafür ist auch, dass der Vertriebsstart des IVG EuroSelect 21 München auf Mitte Dezember 2011 neu terminiert wurde. Ursprünglich war ein früherer Platzierungstermin angestrebt worden, der jedoch aufgrund externer Faktoren nicht realisiert werden konnte.

Grunddaten

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse	4,1	6,2	-33,1
davon einmalige Gebühren	*0,1*	*2,4*	*-94,6*
davon laufende Gebühren	*4,0*	*3,8*	*+6,1*
Sonstige Erträge	0,4	6,7	-94,2
Operativer Aufwand	-10,1	-10,9	-7,5
Beteiligungsergebnis	0,1	0,2	-23,2
EBIT	**-5,5**	**2,1**	**-**
Platziertes Eigenkapital	11	71	-85,2
Assets under Management	2.997	2.972	+0,8
Betreute Anleger	57.309	59.867	-4,3

Erfolgreicher Start in das Marktsegment Private Placements

Im Mai 2011 konnte das erste Private Placement mit einem Eigenkapitalvolumen von 11 Mio. Euro erfolgreich platziert werden. Im zweiten Halbjahr 2011 wurde der Fonds IVG EuroSelect 21 München konzipiert und Mitte Dezember 2011 von der BaFin zum Vertrieb freigegeben. Die Zahl der betreuten Anleger beträgt nach gezielter Teilauflösung eines Altfonds 57.309.

Mit konkreter Pipeline in das neue Jahr

Die Erwartung der Branche für 2012 ist verhalten; es werden überwiegend stagnierende Absatzzahlen erwartet. Nach einer Umfrage der Scope Group sehen Fondsvermittler bei Immobilienfonds mit deutschen Objekten für 2012 die mit Abstand besten Vertriebschancen. Hier hat IVG Private Funds mit dem IVG EuroSelect 21 München ein entsprechendes Produkt mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 205 Mio. Euro erfolgreich im Vertrieb.

Mit der für Mitte 2012 geplanten Vollplatzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München wird IVG Private Funds voraussichtlich wieder zu den Marktführern bei geschlossenen Immobilienfonds zählen. Ergänzend hierzu sind weitere Private Placements mit deutschen und selektiv mit europäischen Immobilien geplant. In Kooperation mit dem Segment Institutional Funds werden zusätzlich attraktive Beteiligungsmodelle für Privatanleger an institutionellen Fonds möglich. Mit den vorgenannten Produkten plant IVG Private Funds für 2012 den Vertrieb von 260 Mio. Euro Eigenkapital.

Assets under Management

in Mrd. €	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	4,2	3,0	3,7	3,3	3,2	3,0	3,0

Assets under Management nach Regionen

Region	Anteil in %
Berlin	8,1
München	6,4
Düsseldorf	4,1
Hamburg	0,7
UK	52,8
Italien	0,8
Niederlande	7,0
Belgien	6,7
Luxemburg	13,3

Platziertes Eigenkapital

in Mio. €	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	170	252	427	257	175	71	11

2012

Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Vollplatzierung des IVG EuroSelect 21 München
- Durchführung weiterer Private Placements
- Konzipieren weiterer Beteiligungsmodelle für Privatanleger in Verbindung mit institutionellen Produkten

Real Assets positionieren:

Strategie – In den richtigen Märkten sein

Entsprechend unserer Strategie haben wir das vergangene Jahr nicht nur genutzt, um unser Portfolio zu verschlanken. Gleichzeitig haben wir es noch stärker auf den weniger volatilen deutschen Markt ausgerichtet. Mit gutem Erfolg im operativen Geschäft: So verbesserte sich unsere Vermietungsleistung insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 13 %.

Konzernlagebericht

Überblick	64
Positionierung und Strategie	65
Umfeld- und Geschäftsentwicklung	68
Finanz- und Vermögenslage	74
Weitere Angaben	78
Risikomanagement	90
Auftakt 2012 und Ausblick	99

Konzernlagebericht

1 Überblick

Konzernergebnis 2011: zwei positive und zwei negative Quartale führen zu unbefriedigendem Gesamtresultat

Die IVG Immobilien AG schließt nach zwei positiven und zwei negativen Quartalen das Geschäftsjahr 2011 insgesamt mit einem negativen Konzernergebnis in Höhe von 126,0 Mio. Euro ab.

Das EBIT vor unrealisierten Marktwertänderungen 2011 liegt mit 121,3 Mio. Euro um rund 52 % unter dem Wert des Vorjahrs. Wesentlicher Grund dafür sind Wertberichtigungen für das Projekt THE SQUAIRE in Höhe von 116,6 Mio. Euro. Diese resultieren aus ungeplanten Kostensteigerungen im Rahmen der Finalisierung des Projekts. Vor Wertänderungen sank des EBIT des Segments Development um 70,4 Mio. Euro auf -31,2 Mio. Euro. Weiterhin belasteten unrealisierte Marktwertänderungen aus dem Segment Real Estate in Höhe von -55,8 Mio. Euro das Ergebnis (Vorjahr: -87,8 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtsjahr um 25,8 Mio. Euro von -235,1 Mio. Euro auf -260,9 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund von Bewertungseffekten.

Die Ertragsteuern für die Berichtsperiode stiegen insbesondere aufgrund der Nachaktivierung latenter Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge um 89,5 Mio. Euro auf 91,6 Mio. Euro an.

Verzicht auf Dividendenzahlung

Der Einzelabschluss nach HGB der IVG Immobilien AG weist einen Bilanzverlust in Höhe von 369,7 Mio. Euro aus, der auf neue Rechnung vorgetragen wurde. Eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 entfällt damit.

Trotz negativem Konzernergebnis erreicht IVG bedeutende Meilensteine in 2011

Im Mittelpunkt der Aktivitäten im Geschäftsjahr 2011 standen die im Jahr 2009 begonnene Restrukturierung des Geschäftsmodells sowie dessen Anpassung an die veränderten Marktbedingungen. Mit der strategischen Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde die Unternehmensstruktur vereinfacht und klar auf ein nachhaltiges Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen ausgerichtet. Das gibt IVG die Möglichkeit, Risiken zu minimieren, Kosten zu optimieren und die Effizienz deutlich zu steigern. Zudem wurde der Fokus auf die Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten gelegt.

Der Erfolg der Neupositionierung zeigt sich unter anderem in den operativen Erfolgen des vergangenen Jahres und der Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten: So konnte sich die IVG im Oktober 2011 gemeinsam mit einer Investorengemeinschaft in einem Bieterverfahren um die ehemalige Dresdner Bank-Zentrale, den sogenannten Silberturm, durchsetzen. Der Erwerb der Landmark-Immobilie hat die Funktionsfähigkeit der Investment-Plattform Strategie unter Beweis gestellt.

Darüber hinaus wurden im vergangenen Geschäftsjahr deutliche Fortschritte im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur erzielt. Die Prolongationen wesentlicher Kreditblöcke (u. a. der sogenannten „SynLoan II“- und „Core“-Finanzierungen) haben das Finanzierungs- und Schuldenfälligkeitsprofil der Gesellschaft deutlich verbessert. Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen vom Februar und Dezember 2011 haben insgesamt rund 232 Mio. Euro an neuem Eigenkapital für Investitionen, u. a. in das stabile Segment Caverns, generiert und verbessern die Vermögen-Schulden-Relation der Gesellschaft. Darüber hinaus konnte die Entschuldung im Geschäftsjahr 2011 durch Tilgungsleistungen von rund 540 Mio. Euro vorangetrieben werden.

Schwerpunkt 2012: Umsetzung der kurzfristigen Ziele und weitere Stärkung des operativen Geschäfts

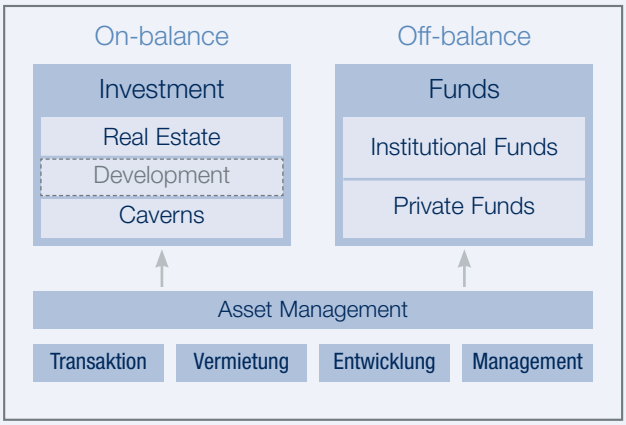
2012 wird für IVG noch ein Übergangsjahr sein. Im Vordergrund steht dabei die erfolgreiche Umsetzung der kurzfristigen Ziele. Dazu zählen die vollständige Platzierung des IVG EuroSelect 21 München, die Fertigstellung und Übergabe von sieben weiteren Kavernen an den IVG Kavernenfonds, die Steigerung des Vermietungsgrades von THE SQUAIRE auf über 90 % einschließlich des geplanten Vermarktungsstarts des Objekts sowie der Abbau der Verschuldung um rund 500 bis 600 Mio. Euro.

Des Weiteren gilt es in 2012, den eingeschlagenen Weg mit dem Fokus auf Stärkung des operativen Geschäfts zielstrebig weiterzugehen. Ziel ist es, IVG aktiv für volatile Märkte 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

IVG als Investment-Plattform



Im Rahmen der Restrukturierung wurde das Geschäftsmodell optimiert. IVG besteht 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.

Als Investment-Plattform bietet die IVG im Wesentlichen maßgeschneiderte Produkte für die Anlagebedürfnisse institutioneller und privater Anleger in Immobilien und immobiliennahe Investments und beteiligt sich dabei selektiv als Co-Investor über Kapitalpartnerschaften an den eigenen Produkten.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist auch die 2011 vorgenommene Erarbeitung eines Unternehmensleitbilds. Es besteht aus dem Claim „Passion for Real Assets“, einer ausfomulierten Vision sowie einer Mission, die unseren Unternehmensauftrag näher erläutert. Das Leitbild soll allen Unternehmensmitgliedern einen verbindlichen Orientierungsrahmen für ihr Handeln geben, ohne dass es ihre unternehmerische Kreativität beschneidet. Es soll letztlich helfen, „Vielfalt in Einheit“ im unternehmerischen Kontext zu organisieren. Die Unternehmensführung betrachtet die Verankerung des Unternehmensleitbilds als einen Prozess, der über die Zeit wirkt und deshalb von allen Beteiligten Beharrlichkeit erfordert.

Investment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette

Die IVG als Investment-Plattform vereint unter einem Dach die Expertise

- für Immobilien und immobiliennahe Infrastruktur (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 für ein stabiles Kerngeschäft.

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 stehen.

Die Verbindung zwischen den Bereichen Investment und Funds ergibt sich über 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 einzigartige Kombination der Kompetenzen mit den Schwerpunkten auf Fondskonzeption, Fondsmanagement und integriertem, eigenem Asset Management.

IVG als Co-Investor

Dieses Modell des Co-Investments ermöglicht nicht nur aktive Präsenz am Markt mit erweitertem Zugang zu hochkarätigen Akquisitionsmöglichkeiten, sondern unterstützt auch direkt eine der wesentlichsten Anforderungen an ein modernes, erfolgsorientiertes Investment- und Fondsmanagement: die Kongruenz der Interessen von Prinzipal und Agent („Alignment of Interest“). 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 nachhaltiges Management entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette.

Wettbewerbsvorteile der IVG

IVG verfügt über ein hausinternes erfahrenes Asset Management Team, das über ein europaweites Niederlassungsnetzwerk in allen relevanten Teilmärkten operiert.

Mit den im Eigentum und Verwaltung der Gesellschaft befindlichen Kavernen – dabei handelt es sich um unterirdische Lagerstätten für Öl und Gas – positioniert sich IVG als einer der größten unabhängigen Entwickler und Betreiber in diesem Bereich und erzielt so attraktive wiederkehrende Einkommensströme.

Durch die Repositionierung von IVG und die Bündelung der vielfältigen Geschäftstätigkeiten im Rahmen der integrierten Investment-Plattform erschließt das Unternehmen nachhaltige Einkommensquellen gepaart mit Wachstumschancen für seine Investoren und Aktionäre. Das Investitionsspektrum reicht dabei von Immobiliendirektinvestitionen bis hin zu indirekten Investitionen in Immobilienfonds mit oder ohne Co-Investment durch IVG.

2.2 Ausrichtung und Ziele

Abbau von Risikopositionen und Konzentration auf wiederkehrende Erträge

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

Die Gesamtstrategie der IVG umfasst den weiteren Abbau von Risikopositionen sowohl auf operativer als auch auf Finanzierungsebene und die Konzentration auf wiederkehrende Zahlungsströme, welche sich aus Mieteinnahmen, Managementgebühren und Erträgen aus selektiven Co-Investments in eigene Produkte zusammensetzen. In operativer Hinsicht beabsichtigt die Gesellschaft, künftig die Entwicklungsrisiken zu reduzieren und nicht mehr als Immobilienentwickler auf eigenes Risiko zu agieren. Auf Finanzierungsebene beabsichtigt IVG mittelfristig einen deutlichen Abbau der eigenen Risikopositionen durch die Reduzierung des Loan-To-Value. Gemäß ihrer Strategie beabsichtigt IVG, weiterhin Synergien zwischen ihrem Geschäftsbereich Investment und ihrem Geschäftsbereich Funds zu realisieren. Das Wachstum des verwalteten Vermögens stellt dabei einen zentralen Punkt aller zukünftigen Überlegungen dar.

Darüber hinaus ist IVG davon überzeugt, dass der Erfolg des eigenen Kavernengeschäfts dem generellen Aufwärtstrend im Infrastruktursektor entspricht. Deshalb sieht sich unsere Gesellschaft im Hinblick auf ihre Erfahrung im Bereich Kaverneninfrastruktur in einer hervorragenden Position, diese Möglichkeit zu nutzen und weiter in diese Anlageklasse, z. B. in Übertragungsnetze oder andere Energieinfrastruktur, zu investieren.

Ziele 2012: Weitere Fokussierung auf das operative Geschäft und erfolgreiche Umsetzung kurzfristiger Ziele

Nachdem 2011 die Restrukturierung weiter vorangetrieben wurde, sind die Managementaktivitäten 2012 auf die nachhaltige operative und finanzielle Stärkung der Gesellschaft fokussiert.

Folgende Ziele gilt es dabei in 2012 kurzfristig umzusetzen:

- Steigerung des Vermietungsgrads von THE SQUAIRE auf über 90 %
- Start der geplanten Vermarktung von THE SQUAIRE
- Vollständige Platzierung des IVG EuroSelect 21 München
- Übergabe von sieben weiteren Kavernen an den IVG Kavernenfonds
- Abbau der Verschuldung um rund 500 bis 600 Mio. Euro

Langfristige Ziele sind die erfolgreiche Umsetzung des neuen Geschäftsmodells und die Stärkung des operativen Geschäfts und damit die Erwirtschaftung wiederkehrender Erträge. Dies wird erreicht über folgende Maßnahmen:

- Selektive Nutzung von Marktopportunitäten/Investitionsgelegenheiten als Co-Investor über das Investment-Plattformmodell
- Weitere Stabilisierung der operativen Erträge u. a. durch eine kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsbeziehungen zu den Mietern und Investoren
- Weitere Optimierung von Geschäftsprozessen u. a. durch das weitere Vorantreiben der Implementierung von effizienteren Analyse-, Planungs- und Steuerungsinstrumenten
- Weitere Kostensenkung im operativen Geschäft zur Steigerung des nachhaltigen Cash Flows
- Weiterführung der Transparenz-Offensive (u. a. Orientierung an EPRA Best Practices Recommendations)

Die Segmente unterstützen diese Ziele dabei wie folgt:

IVG Investment – Real Estate

Der Bereich Real Estate identifiziert über ein aktives Portfolio-Management objektspezifische Potenziale und optimiert diese mittels geeigneter Maßnahmen. Unter Berücksichtigung des Marktumfelds werden die Objekte im Anschluss zyklusgerecht verkauft. Investitionsschwerpunkt bildet dabei der deutsche Immobilienmarkt. Immobilien, die die Renditeerwartungen nicht erfüllen, werden ebenfalls verkauft. Aufgrund der im Vergleich zu Deutschland hohen Volatilität ausländischer Immobilienmärkte werden die dortigen Engagements kontinuierlich reduziert. Mittelfristig soll so eine Portfoliostruktur erreicht werden, die eine klare Fokussierung auf Deutschland mit einer angemessenen Rendite-/Risikostruktur aufweist.

IVG Investment – Development

Im Bereich Development schreitet der schrittweise Abbau der Projektentwicklungs-Pipeline weiter voran. Mit der Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking sowie der Erhöhung der Vermietungsquote auf ein Niveau von 90 % kann mit der Vermarktung der Objekte Ende 2012/Anfang 2013 gerechnet werden.

Zukünftige Development-Aktivitäten werden dann im Rahmen selektiver Modernisierungs- und Refurbishment-Maßnahmen sowohl im Eigen- als auch im Fondsbestand stattfinden. Die entsprechenden Serviceleistungen werden zukünftig durch das hausinterne Asset Management koordiniert.

IVG Investment – Caverns

Durch die Übergabe weiterer sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds wird der Bereich auch 2012 einen maßgeblichen Beitrag zum Abbau der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns leisten. Daneben schreitet die Erweiterung des Kavernenfelds planmäßig voran, sodass hier auch in den nächsten Jahren mit deutlich positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet werden kann.

IVG Funds – Institutional Funds

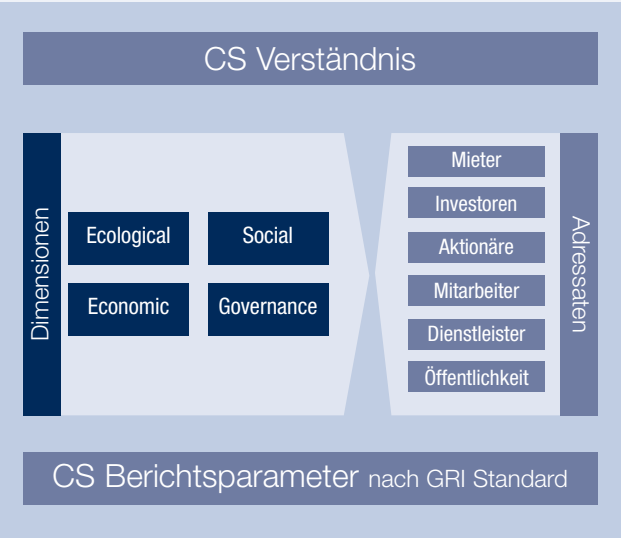
Zwei wesentliche Ziele der IVG Institutional Funds sind die Ausweitung der Assets under Management und die Verbreiterung der Kundenbasis durch innovative Produkte am Markt. Darüber hinaus gilt es, das Portfolio bei den älteren Bestandsfonds zu bereinigen und das freigesetzte Kapital in neue Fondsprodukte umzuschichten. Die Auflage neuer Fonds mit stark nachgefragten neuartigen Fondskonzepten mit Beteiligung der IVG als Co-Investor ermöglicht hierbei ein „Alignment of Interests". Mit der Akquisition der HYPO Real Invest AG (heute: IVG Austria), der Auflage des IVG Warschau Fonds und dem Erwerb des Silberturms in Frankfurt am Main wurden erste vielversprechende Schritte getan.

IVG Funds – Private Funds

Das Segment Private Funds konzentriert sich auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Immobilienfonds für private und semi-institutionelle Investoren. Die Fonds gewähren Anlegern Zugang zu exklusiven Immobilien in ausgewählten europäischen Metropolen. Mit der erfolgreichen, erstmaligen Umsetzung eines Private Placements in 2011 wurde das vielversprechende Segment vermögender Privatinvestoren erschlossen, in welchem zukünftig deutliche Wachstumsraten erwartet werden. IVG hat Anfang des Jahres im Rahmen eines Co-Investments den Fonds IVG EuroSelect 21 München aufgelegt, der in zwei von der Allianz gemietete Immobilien in Unterföhring bei München investiert. Bis zum Sommer soll das Fonds-Eigenkapital von rund 205 Mio. Euro platziert werden.

Mitarbeiter- und Nachhaltigkeitsorientierung als nichtfinanzielle Ziele

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



Daneben wurde im Jahr 2011 eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die den Rahmen für die strategische Ausrichtung und das operative Geschäft der IVG mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit bildet. Grundlage ist unser IVG 4/6 Modell, welches sich aus den vier Dimensionen Ecological, Social, Economic und Governance zusammensetzt und damit die sechs Adressaten Mieter, Investoren, Aktionäre, Mitarbeiter, Dienstleister und die Öffentlichkeit gleichermaßen anspricht.

Vorsprung durch eigenes Immobilienmarkt-Research

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 ermöglichen. 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. Cash Flow, Bilanzkenngrößen und Verschuldungsgrad.

Die Zielerreichung wird vom Vorstand, von den Bereichsvorständen und von den Leitern der Geschäfts- und Zentralbereiche regelmäßig im Rahmen von Prognose-Updates und Quartalsgesprächen und 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 Cash Flows. Die Steuerung nimmt damit die Beiträge der Geschäftsbereiche zum operativen Cash Flow des Unternehmens besonders stark in den Blick. 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 Leitern der Geschäfts- und Zentralbereiche 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

Europa im Zeichen der Staatsschuldenkrise

Die Stimmung unter Europas Unternehmen und Verbrauchern hat sich im 2. Halbjahr 2011 aufgrund der Verschärfung der Staatsschuldenkrise in Südeuropa deutlich eingetrübt. Die Europäische Kommission geht in ihrer Prognose daher davon aus, dass sich das Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union von 1,6 % im Jahr 2011 auf 0,0 % im laufenden Jahr signifikant abschwächen wird. Während Deutschland, Frankreich und Großbritannien voraussichtlich ein geringes, aber positives Wachstum aufweisen, werden die meisten Staaten Südeuropas, nicht zuletzt die beiden großen Länder Spanien und Italien, aufgrund der einschneidenden Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung durch eine Rezession gekennzeichnet sein. Bislang lassen die Prognosen der Kommission sowie anderer internationaler Institutionen jedoch erwarten, dass sich die Volkswirtschaften Europas ab 2013 wieder leicht erholen.

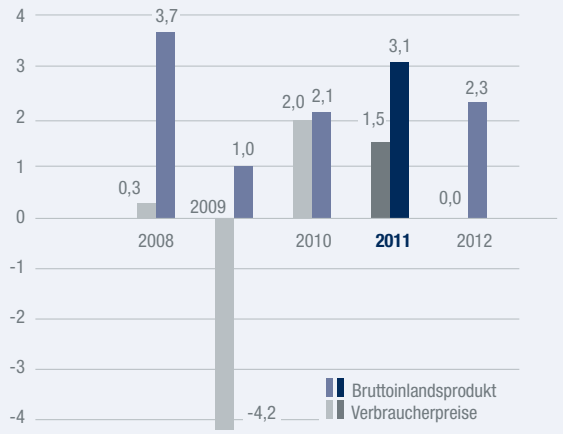
Angesichts der jüngsten Konjunkturabschwächung ist die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in der Europäischen Union seit dem 2. Quartal 2011 wieder angestiegen. Im November 2011 bewegte sie sich bei 9,8 %, somit auf etwas höherem Niveau als ein Jahr zuvor (9,6 % im November 2010). Deutschland war dabei eines der ganz wenigen Länder in Europa, das sich gegen den Trend entwickelte, d. h. ein stetiges Beschäftigungswachstum aufwies. Der gesamteuropäische Arbeitsmarkt dürfte 2012 nach Einschätzung der Europäischen Kommission durch steigende Arbeitslosigkeit und allenfalls geringes Beschäftigtenwachstum gekennzeichnet sein.

Die Inflationsrate, die sich in der Europäischen Union im Dezember 2011 auf 3,0 % belief, wird angesichts der schwächeren Konjunktur deutlich nachgeben. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von „unter, aber nahe 2 %“ erscheint dieses Jahr in der Eurozone wieder erreichbar. Weitere Leitzinssenkungen durch die Europäische Zentralbank sind daher, ausgehend von einem Niveau von 1,0 % zu Jahresanfang, nicht ausgeschlossen. Die Zinsen für zehnjährige Staatsanleihen haben infolge der Staatsschuldenproblematik eine noch schärfere Differenzierung erfahren: Innerhalb der Europäischen Union bewegen sich die Zinsen für 10-Jahres-Anleihen in AAA-Staaten wie Deutschland und Großbritannien bei niedrigen 2 % gegenüber zweistelligen Prozentsätzen in Portugal und Griechenland.

Leerstandsabbau auf Europas Büromietmarkt

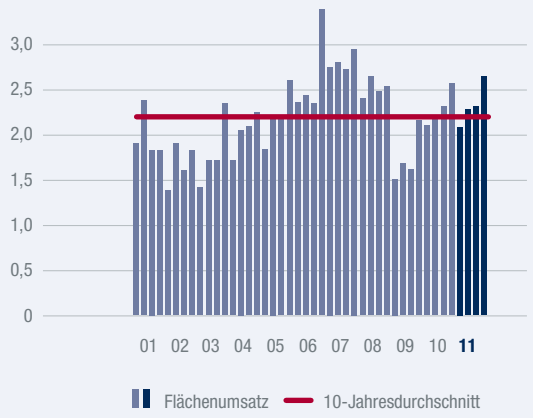
Auf Europas Mietmärkten für Büroflächen hat sich die Stimmungseintrübung im 2. Halbjahr 2011 noch nicht niedergeschlagen. Auf den 20 betrachteten europäischen Büromärkten fiel der aggregierte Flächenumsatz im Gesamtjahr sogar geringfügig höher aus als im Vorjahr. Betrachtet man die letzten zehn Jahre, so fielen die Flächenumsätze insbesondere in Berlin, München und Warschau in 2011 außerordentlich hoch aus, während neben den iberischen Hauptstädten Madrid und Lissabon auch Amsterdam und Brüssel durch eine geringe Anmietungstätigkeit gekennzeichnet waren.

Konjunkturentwicklung in der Europäischen Union
in %



Quelle: European Commission, Interim Forecast (Februar 2012)

Aggregierter Büroflächenumsatz in Europa
in Mio. m²

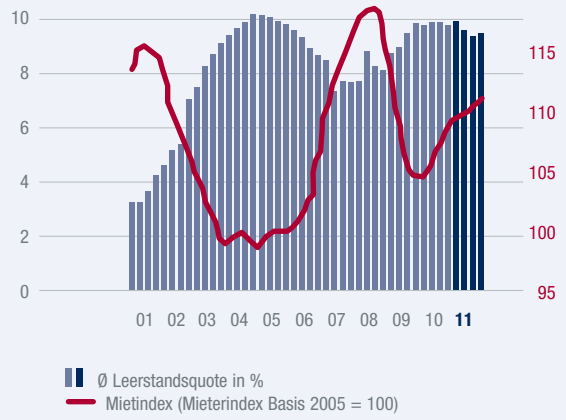


Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa (Januar 2012)

Die Leerstandsquote ist in Europa im Jahresverlauf stetig von 9,9 % auf 9,5 % gefallen, wobei sich zum Jahresende eine Verlangsamung des Leerstandsabbaus andeutete. Zeitgleich ging der Anteil der leerstehenden Büroflächen in Deutschlands fünf Immobilienhochburgen von 10,3 % auf zuletzt 9,6 % zurück. Zu den wenigen Standorten, die im letzten Jahr entgegen dem europäischen Trend eine Leerstandsausweitung hinnehmen mussten, gehören neben Madrid und Lissabon auch Mailand und Wien.

Die Verknappung hochwertiger, moderner Büroflächen hat sich in vielen europäischen Standorten im letzten Jahr in einem Anstieg der Spitzenmieten niedergeschlagen. Letztere sind in den betrachteten Märkten im Durchschnitt um 2,2 % angestiegen, in Deutschland um 2,5 %. Lissabon, Madrid und Barcelona gehörten auch im Jahr 2011 zu den wenigen Bürostandorten, die weitere Mietabschläge im Spitzensegment hinnehmen mussten.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Europa



Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa (Januar 2012)

Die Anmietungsaktivitäten auf Europas Büromietmärkten dürften im Jahr 2012 angesichts der schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen an Schwung verlieren. Da die Neubautätigkeit aufgrund der restriktiven Kreditvergabebedingungen auch 2012 moderat ausfällt, wird sich das Flächenangebot trotz fallender Nachfrage nur mäßig ausweiten. Moderne Flächen werden sich sogar voraussichtlich weiter verknappen, sodass die nominalen Spitzenmieten in den meisten europäischen Standorten nach jetziger Einschätzung das Ende 2011 erreichte Niveau halten können.

Anhaltendes Anlegerinteresse auf den Investmentmärkten

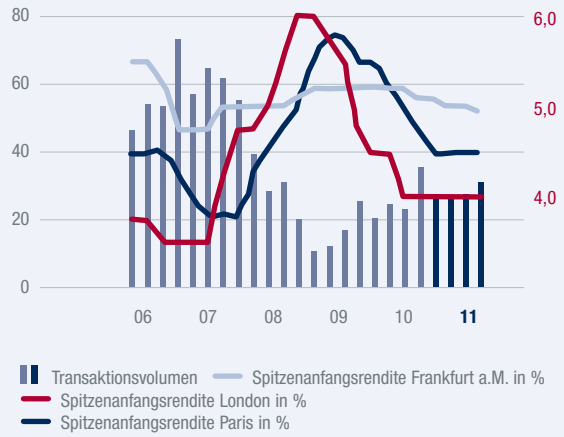
Die europäischen Investmentmärkte für Gewerbeimmobilien waren im Jahr 2011 durch anhaltend hohe Verkaufsaktivitäten gekennzeichnet. Angesichts der günstigen Entwicklung an den Mietmärkten, gewisser Inflationssorgen und hoher Unsicherheit an den Wertpapiermärkten waren Gewerbeimmobilien bei Investoren als Anlageklasse stark gefragt. Laut CB Richard Ellis belief sich das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr auf 115 Mrd. Euro, somit auf rund 10 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Transaktionen konzentrierten sich dabei einmal mehr auf die drei großen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich sowie auf Skandinavien.

Während in der ersten Jahreshälfte 2011 eine erhöhte Risikobereitschaft der Investoren zu beobachten war, d. h. auch wieder Value-Add- oder gar opportunistische Investments getätigt wurden, hat die Fixierung der Anleger auf das Core-Segment seit der Verschärfung der Staatsschuldenkrise im Sommer wieder zugenommen. Mithin konzentrierten sich die Investmentaktivitäten in starkem Maße auf langfristig vermietete, moderne Objekte in guter Lage. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte sind im europäischen Durchschnitt im Jahresverlauf nur geringfügig gesunken: Während die Renditen in den deutschen Märkten und in Warschau eine leichte Kompression verzeichneten, mussten Lissabon und die spanischen Büromärkte im 2. Halbjahr 2011 einen Renditeanstieg hinnehmen.

Der Nachfrage nach Core-Objekten wird jedoch möglicherweise kein entsprechend hohes qualitatives Angebot gegenüberstehen. Zudem stellt die Immobilienfinanzierung angesichts des fortgesetzten Deleveraging-Prozesses im Bankensektor eine Restriktion für Investments dar. Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Anlagemarkt wird daher im Jahr 2012 aller Voraussicht nach geringer ausfallen als im Vorjahr. Während die Spitzenanfangsrenditen in Südeuropas Büromärkten angesichts schwächerer Mietwachstumserwartungen und verschlechterter Länder-Ratings unter Aufwärtsdruck stehen, dürften sie sich in den Ländern mit exzellenter Kreditwürdigkeit angesichts der hohen Renditedifferenz zwischen Spitzenbüroobjekten und nationalen Staatsanleihen trotz Konjunkturabschwung relativ stabil entwickeln.

Entwicklung von Investmentvolumen und -renditen

in Mrd. €



Quelle: CB Richard Ellis (Umsatz) und Cushman & Wakefield (Spitzenanfangsrenditen) (Januar 2012)

Deutschland vergleichsweise gut aufgestellt

Der für Europa erwartete Konjunktureinbruch wird auch an der Exportnation Deutschland nicht spurlos vorübergehen. Deutschlands Wirtschaft und Immobilienmarkt sind für die neue Situation jedoch vergleichsweise gut gewappnet. In gewisser Weise hat Deutschland zuletzt von der Staatsschuldenproblematik in der Eurozone sogar profitiert: So wird die hohe internationale Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Industrie durch die krisenbedingte starke Abwertung des Euro gestärkt. Deutschland verzeichnete daher in den letzten beiden Jahren eine kräftige Ausweitung des Außenhandels und demzufolge ein hohes Wirtschaftswachstum mit Zuwachsraten von 3,6 % sowie 3,0 % in den Jahren 2010 und 2011.

Darüber hinaus stehen die öffentlichen Haushalte in Deutschland unter wesentlich geringerem Konsolidierungsdruck als im Ausland: Da internationale Investoren Deutschland aufgrund der vergleichsweise soliden Staatsfinanzen als sicheren Hafen einschätzen, kann der Bund Kredite am globalen Kapitalmarkt zu sehr günstigen Zinsen aufnehmen bzw. verlängern. Der Zinssatz für zehnjährige Bundesanleihen lag zum Jahreswechsel 2011/2012 unter 2 %.

Soweit sich die Situation im Europäischen Währungsraum nicht dramatisch zuspitzt – etwa infolge des Staatsbankrotts eines EWU-Mitglieds –, ist Deutschland im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften Europas gut aufgestellt. Die meisten Konjunkturprognosen lassen vor dem Hintergrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit sowie der günstigen (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes für Deutschland in 2012 ein moderates, aber positives Wirtschaftswachstum zwischen 0,3 % und 1,3 % erwarten, das mit einer weiteren Ausweitung der Beschäftigung verbunden ist.

Die Aussichten auf eine stabile Entwicklung auf den deutschen Büromietmärkten stehen auch angesichts der moderaten Neubautätigkeit gut. So entsprechen die Fertigstellungen an den größten Bürostandorten im laufenden Jahr gerade einmal 1,1 % des Flächenbestandes von Ende 2011. Daher wird sich das Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen im laufenden Jahr sogar trotz der mäßigen Konjunktur weiter verknappen. Die Spitzenmieten werden sich – außer im Fall einer tiefgreifenden Rezession in Europa – zumindest stabil halten. Die Mietentwicklung im Segment der Büroflächen durchschnittlicher Qualität wird dagegen durch den hohen Sockelleerstand belastet.

Laut diversen internationalen Investorenbefragungen (z. B. Property Market Analysis, Ernst & Young) ist Deutschland vor diesem Hintergrund derzeit neben Skandinavien die beliebteste Zielregion für Immobilieninvestments. Das Transaktionsvolumen auf Deutschlands Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wird daher 2012 ähnlich hoch ausfallen wie 2011, als insgesamt 23,5 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Die hohe Renditedifferenz zwischen Spitzenbüroobjekten in den fünf Topstandorten und zehnjährigen Bundesanleihen von rund 300 Basispunkten lässt erwarten, dass sich die Preise moderner, hochwertiger Büroflächen trotz der schwachen Konjunktur zumindest stabil halten werden. Problemobjekte könnten dagegen aufgrund der Fokussierung der Investoren auf Core-Objekte und infolge von Refinanzierungsproblemen unter Preisdruck geraten.

3.2 Ertragslage

THE SQUAIRE belastet das Ergebnis

Der Abbau der weiterhin überdimensionierten Projektpipeline im Segment Development belastet die Ertragslage des IVG Konzerns. Wesentliche Ergebniskomponenten waren dabei folgende:

- Erhebliche Wertberichtigungen aus ungeplanten Kostensteigerungen im Rahmen der Finalisierung des Projekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen
- Belastung des Ergebnisses bei THE SQUAIRE infolge des nur schrittweise möglichen Übergangs in die Betriebsphase
- Weiterer Rückgang der negativen Marktwertänderungen bei Bestandsimmobilien im Segment IVG Real Estate
- Geringere positive Marktwertänderungen im Segment IVG Caverns aus dem Übergang von sechs Kavernen in die Fair Value-Bilanzierung (Vorjahr: neun Kavernen)
- Negative Entwicklung des Finanzergebnisses, insbesondere aus Bewertungseffekten
- Erhebliche Steuererträge aus der Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2011 ein Konzernergebnis von -126,0 Mio. Euro (Vorjahr: 23,2 Mio. Euro) aus.

Wesentliche GuV-Kennzahlen

	2011			2010		
in Mio. €	Vor Wertänd.	Unrealisierte Wertänd.	Summe	Vor Wertänd.	Unrealisierte Wertänd.	Summe
Umsatzerlöse	517,6		517,6	821,8		821,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	95,1		95,1	170,3		170,3
Marktwertänderungen von Investment Property	-3,0	35,7	32,7	-0,1	53,0	52,9
Materialaufwand	-233,0	-114,0	-347,0	-524,7	-45,4	-570,1
Personalaufwand	-70,9		-70,9	-71,0		-71,0
Aufwendungen aus Investment Property	-72,8		-72,8	-68,2		-68,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-128,6		-128,6	-112,5		-112,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**121,3**	**-78,0**	**43,3**	**250,9**	**5,3**	**256,2**
Finanzergebnis	-222,3	-38,6	-260,9	-215,2	-19,9	-235,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-100,9**	**-116,6**	**-217,6**	**35,7**	**-14,6**	**21,1**
Ertragsteuern			91,6			2,1
Konzernergebnis			**-126,0**			**23,2**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-1,11			-0,07

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

Die wesentlichen GuV-Posten entwickelten sich wie folgt:

Die Umsatzerlöse sanken von 821,8 Mio. Euro um 304,2 Mio. Euro auf 517,6 Mio. Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Erlöse aus Projektverkäufen des Segments IVG Development zurückzuführen, die um 278,2 Mio. Euro sanken, nämlich von 388,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 110,5 Mio. Euro in 2011. In 2010 wurden neun Projektentwicklungen realisiert und verkauft; in der Berichtsperiode war es jedoch nur eine Projektentwicklung. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, die aufgrund des Wegfalls von Nettomieten von verkauften Investment Property ebenfalls rückläufig waren.

Die Bestandsveränderungen sanken um 75,2 Mio. Euro, von 170,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 95,1 Mio. Euro in 2011. Sie betreffen fast ausschließlich das Segment IVG Development und beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Insgesamt fielen die Marktwertänderungen von Investment Property 2011 weiterhin positiv aus, mit 32,7 Mio. Euro waren sie allerdings um 20,2 Mio. Euro geringer als im Vorjahr. Verantwortlich hierfür waren im Wesentlichen die unrealisierten Marktwertänderungen. Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +53,0 Mio. Euro im Vorjahr um -17,3 Mio. Euro auf +35,7 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +32,0 Mio. Euro aus dem Segment IVG Real Estate (von -87,8 Mio. Euro auf -55,8 Mio. Euro) und mit -49,3 Mio. Euro aus dem Segment IVG Caverns (von +140,8 Mio. Euro bzw. neun Kavernen auf +91,5 Mio. Euro bzw. sechs 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.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 223,1 Mio. Euro von 570,1 Mio. Euro in 2010 auf 347,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der reduzierten Bauaktivität. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit um 291,7 Mio. Euro (von 524,7 Mio. Euro in 2010 auf 233,0 Mio. Euro in 2011) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 68,6 Mio. Euro (von -45,4 Mio. Euro in 2010 auf -114,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen mit 116,6 Mio. Euro (2010: 38,9 Mio. Euro) das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Der Personalaufwand blieb mit 70,9 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (2010: 71,0 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 16,1 Mio. Euro von 112,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 128,6 Mio. Euro in 2011 an. Ursache für diesen Anstieg war im Wesentlichen die Erstattung eines anteiligen Steuervorteils an den Erwerber einer Immobilie.

Insgesamt sank das EBIT von +256,2 Mio. Euro um 212,9 Mio. Euro auf +43,3 Mio. Euro. Diese Veränderung ist insbesondere auf zwei Ursachen zurückzuführen: Das EBIT des Segments IVG Development ist um 140,5 Mio. Euro rückläufig, von -7,3 Mio. Euro im Vorjahr auf -147,8 Mio. Euro in 2011, primär aufgrund von Bewertungseffekten betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE. Im Segment IVG Caverns ging das EBIT hauptsächlich aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die 2011 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind, ebenfalls zurück, und zwar um 55,2 Mio. Euro von +163,2 Mio. Euro in 2010 auf +108,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT um 129,6 Mio. Euro von +250,9 Mio. Euro im Vorjahr auf +121,3 Mio. Euro in 2011.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Berichtsjahr um 25,8 Mio. Euro von -235,1 Mio. Euro auf -260,9 Mio. Euro. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus der Veränderung des Zinsergebnisses um -8,2 Mio. Euro (von -197,6 Mio. Euro auf -205,8 Mio. Euro), aus der Veränderung des Bewertungsergebnisses betreffend Finanzanlagen um -9,6 Mio. Euro (von -1,1 Mio. Euro auf -10,7 Mio. Euro) und der Veränderung des Ergebnisses aus Fremdwährungen um -5,7 Mio. Euro (von -0,3 Mio. Euro auf -6,0 Mio. Euro). Vor unrealisierten Wertänderungen veränderte sich das Finanzergebnis um -7,1 Mio. Euro von -215,2 Mio. Euro auf -222,3 Mio. Euro.

Die Ertragsteuern verbesserten sich zum einen aufgrund der Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen aufgrund der Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge um 89,5 Mio. Euro von +2,1 Mio. Euro in 2010 auf +91,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das leicht positive Konzernergebnis des Vorjahres konnte aufgrund der genannten Effekte nicht gehalten werden. Es veränderte sich um -149,2 Mio. Euro auf -126,0 Mio. Euro in 2011.

3.2.1 Geschäftsbereich IVG Investment

3.2.1.1 Segment Real Estate

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	289,7	303,0	-4,4
davon Nettomieten	*240,5*	*259,3*	*-7,3*
davon Mietnebenkosten	*37,8*	*37,6*	*+0,5*
davon Projektverkäufe	*8,3*	*3,0*	-
Bestandsveränderungen	-6,4	-2,9	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-55,8	-87,8	-36,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-2,4	1,0	-
Sonstige betriebliche Erträge	11,7	9,6	+22,3
Aufwendungen aus Investment Property	-72,8	-68,2	+6,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61,6	-47,8	+28,8
EBIT	**101,9**	**110,6**	**-7,9**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-53,4*	*-86,7*	*-38,4*
EBIT vor Wertänderungen	**155,4**	**197,3**	**-21,3**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 303,0 Mio. Euro in 2010 um 13,3 Mio. Euro auf 289,7 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken im Vergleich zum Vorjahr um 18,8 Mio. Euro, größtenteils bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in London, Glasgow und Paris. Der Rückgang der Nettomieten konnte durch eine Erhöhung der Erlöse aus Projektverkäufen um 5,3 Mio. Euro auf 8,3 Mio. Euro teilweise kompensiert werden. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen zwölf Monaten um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die negativen Bestandsveränderungen stiegen um 3,5 Mio. Euro auf 6,4 Mio Euro in 2011 an. Sie beinhalten den abgehenden Buchwert bei Projektverkäufen.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen in der Berichtsperiode mit -55,8 Mio. Euro weniger negativ aus als in der Vergleichsperiode (-87,8 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 31.12.2011 insgesamt damit eine negative Wertänderung von lediglich ca. 1,2 %.

Realisierte Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property fielen mit -2,4 Mio. Euro nahezu gar nicht an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Mio. Euro auf 11,7 Mio. Euro an, u. a. aufgrund von erhaltenen Abstandszahlungen von Mietern.

Die Aufwendungen aus Investment Property erfuhren 2011 einen Anstieg von 4,6 Mio. Euro auf 72,8 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 13,8 Mio. Euro von 47,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 61,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die in dieser Position ausgewiesene Erstattung eines anteiligen Steuervorteils an den Erwerber einer Immobilie.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate sank um 41,9 Mio. Euro auf +155,4 Mio. Euro. Durch den Rückgang der negativen unrealisierten Marktwertänderungen sank das EBIT nach Wertänderungen im Vorjahresvergleich um 8,7 Mio. Euro von +110,6 Mio. Euro in 2010 auf +101,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

3.2.1.2 Segment Development

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	127,4	408,8	-68,8
davon Projektverkäufe	*110,5*	*388,7*	*-71,6*
Bestandsveränderungen	94,2	172,4	-45,4
Materialaufwand	-337,9	-561,7	-39,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34,9	-36,8	-5,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,8	9,6	-80,9
EBIT	**-147,8**	**-7,3**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-116,6*	*-46,5*	-
EBIT vor Wertänderungen	**-31,2**	**39,2**	**-**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 408,8 Mio. Euro in 2010 um 281,4 Mio. Euro auf 127,4 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Vorjahreszeitraum erfolgten Realisierungen und Verkäufe von Projektentwicklungen über insgesamt 388,7 Mio. Euro. In der Berichtsperiode erfolgte lediglich die Abrechnung eines Projekts in Berlin, das im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +172,4 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2010 auf +94,2 Mio. Euro in 2011. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 223,8 Mio. Euro von 561,7 Mio. Euro auf 337,9 Mio. Euro. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit um 293,9 Mio. Euro (von 515,2 Mio. Euro in 2010 auf 221,3 Mio. Euro in 2011) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 70,1 Mio. Euro (von -46,5 Mio. Euro in 2010 auf -116,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um 1,9 Mio. Euro von 36,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 34,9 Mio. Euro in 2011.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen sank im Vorjahresvergleich um 7,8 Mio. Euro auf 1,8 Mio. Euro in 2011. In 2010 waren hier umfangreiche Erträge aus einem Joint Venture enthalten, das jetzt planmäßig aufgelöst wird.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von +39,2 Mio. Euro um -70,4 Mio. Euro auf -31,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -116,6 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -46,5 Mio. Euro) sank das EBIT von -7,3 Mio. Euro in 2010 um -140,5 Mio. Euro auf -147,8 Mio. Euro in 2011.

3.2.1.3 Segment Caverns

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	38,7	45,8	-15,6
davon Nettomieten	*3,5*	*0,0*	-
davon Projektverkäufe	*1,1*	*5,2*	*-78,1*
davon aus Vermietungsleistungen	*16,9*	*20,9*	*-19,2*
davon aus Betriebsführung	*9,4*	*13,2*	*-28,5*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	91,5	140,8	-35,0
Sonstige betriebliche Erträge	3,1	5,8	-46,8
EBIT	**108,0**	**163,2**	**-33,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*92,0*	*138,5*	*-33,6*
EBIT vor Wertänderungen	**16,0**	**24,6**	**-34,9**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Caverns sanken gegenüber dem Vorjahr um 7,1 Mio. Euro von 45,8 Mio. Euro auf 38,7 Mio. Euro. Primär verantwortlich hierfür waren der Rückgang um 4,0 Mio. Euro der Erlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein, der Rückgang der Erlöse aus Betriebsführung um 3,8 Mio. Euro und die um 4,1 Mio. Euro rückläufigen Erlöse aus Projektverkäufen. Diese Entwicklung konnte durch die Nettomieten von 3,5 Mio. Euro aus einer Potenzialkaverne teilweise kompensiert werden.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In 2011 haben sechs Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Unter Berücksichtigung von Bewertungseffekten aus Mehrvolumina und Veränderungen der Diskontierungssätze ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 91,5 Mio. Euro. Demgegenüber hatten 2010 neun Kavernen diesen Schwellenwert überschritten und unrealisierte Marktwertänderungen von 140,8 Mio. Euro ausgelöst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 5,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 2,7 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro. Sie betreffen mit 1,6 Mio. Euro Wertaufholungen einer zu Anschaffungskosten bilanzierten Kaverne.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 163,2 Mio. Euro um 55,2 Mio. Euro auf 108,0 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die 2011 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von 24,6 Mio. Euro um 8,6 Mio. Euro auf 16,0 Mio. Euro.

3.2.2 Geschäftsbereich IVG Funds

3.2.2.1 Segment Institutional Funds

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	57,9	58,0	-0,2
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*52,7*	*55,6*	*-5,3*
davon aus Transaktionen	*5,2*	*2,2*	-
Personalaufwand	-12,2	-12,9	-5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28,4	-28,0	+1,7
EBIT	**18,3**	**18,2**	**+0,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**18,3**	**18,2**	**+0,3**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds lagen mit 57,9 Mio. Euro nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die erhöhten Transaktionsgebühren kompensierten die reduzierten Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement.

Der Personalaufwand sank von 12,9 Mio. Euro im Vorjahr um 0,7 Mio. Euro in 2011 auf 12,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 28,4 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau.

Das EBIT des Segments IVG Institutional Funds blieb mit 18,3 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau (18,2 Mio. Euro).

3.2.2.2 Segment Private Funds

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	4,1	6,2	-33,1
davon aus Strukturierung	*0,1*	*2,4*	*-94,6*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*3,9*	*3,6*	*+7,4*
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	6,7	-94,2
Personalaufwand	-3,7	-5,0	-26,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,3	-5,2	+20,1
EBIT	**-5,5**	**2,1**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**-5,5**	**2,1**	**-**

Im Segment IVG Private Funds sanken die Umsatzerlöse mangels neu aufgelegter Produkte um 2,1 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 6,3 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 TheNorthGate im 1. Quartal 2010, dem in der Berichtsperiode keine neue Platzierung gegenüberstand.

Aufgrund des reduzierten Platzierungsvolumens wurde die Personalstruktur entsprechend angepasst. Damit sank der Personalaufwand um 1,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen 2011 aufgrund von Anlaufkosten für eine geplante Neuplatzierung um 1,1 Mio. Euro.

Insgesamt verringerte sich das EBIT von +2,1 Mio. Euro um -7,6 Mio. Euro auf -5,5 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.

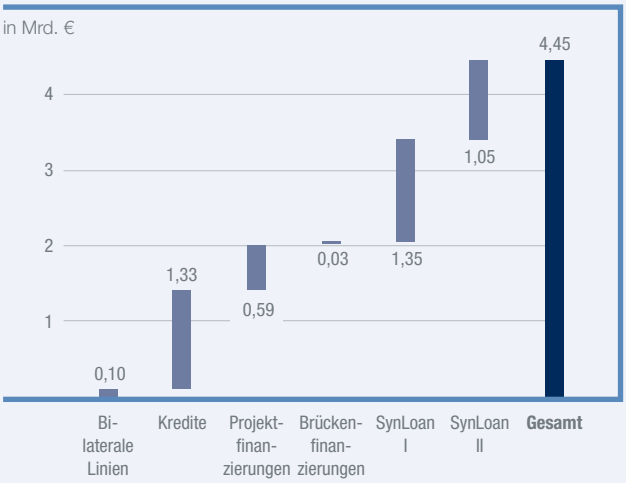
4.2 Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen

Kapitalstruktur

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ohne Abgrenzungen) betragen zum Jahresende 4,45 Mrd. Euro, nach 4,92 Mrd. Euro im Vorjahr. Planmäßigen Tilgungen sowie Ablösungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,54 Mrd. Euro standen im Geschäftsjahr 2011 Ziehungen und Neuaufnahmen von 0,07 Mrd. Euro für die Durchführung von Investitionen gegenüber. Die Ziehungen betreffen Projektfinanzierungen, eine Brückenfinanzierung und den Syndizierten Kredit aus 2007. Die Tilgungen und Rückführungen betreffen im Wesentlichen Objekt- und Projektverkäufe, Tilgungen aus Kavernenverkaufserlösen im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 und Regeltilgungen.

Die Bankverbindlichkeiten beziehen sich auf 29 Kreditinstitute, von denen 14 ein Engagement von größer 100 Mio. Euro halten.

Die Zusammensetzung der Bankverbindlichkeiten nach Kreditarten stellt sich wie folgt dar:



Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten in Abhängigkeit der geplanten Maßnahmen stellen sich zum 31.12.2011 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch Verkauf Development	davon Abgang durch Verkauf Real Estate	davon Abgang durch Verkauf Caverns	davon Abgang durch Tilgung	davon Prolongation geplant
2012	615	17	315	234	49	0
2013	992	562	0	128	41	261
2014	2.156	7	50	172	29	1.898
2015	509	0	20	0	20	469
2016	46	0	0	0	4	42
2017 ff.	133	0	0	0	14	119
Summe	**4.451**	**586**	**385**	**534**	**157**	**2.789**

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. Die größte Finanzierung im Development-Bereich ist das Ende 2013 fällige Darlehen für das Projekt THE SQUAIRE über 487 Mio. Euro.

Die aus dem Verkauf von Immobilien zu leistenden Tilgungen betreffen im Wesentlichen die Tilgung von 315 Mio. Euro für die beiden Objekte Dieselstraße 4 und 6 aus dem Allianz-Portfolio im Rahmen der sogenannten „Core"-Finanzierung, welche an den IVG EuroSelect 21 München veräußert werden. Die weiteren Beträge von 70 Mio. Euro betreffen die Finanzierungen von Objekten, welche zum Verkauf vorgesehen worden sind.

Die im Rahmen des Verkaufs von Kavernen zu reduzierenden Bankverbindlichkeiten betreffen größtenteils Tilgungsleistungen aus Verkaufserlösen aus Kavernenverkäufen an den IVG Kavernenfonds. So sind im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 vor dem Fälligkeitsdatum am 25.09.2014 in den Jahren 2012, 2013 und 2014 die Teilbeträge von 204 Mio. Euro, 128 Mio. Euro und 172 Mio. Euro zu tilgen. Die restlichen 30 Mio. Euro betreffen eine Finanzierung für eine Kaverne.

Die laufenden Tilgungen von 157 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 75 Mio. Euro auf die „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio.

In der Spalte der zur Prolongation vorgesehenen Darlehen sind erst ab dem 3. Quartal 2013 Darlehen zur Refinanzierung angeführt. Dies betrifft eine Portfoliofinanzierung über 140 Mio. Euro, eine Objektfinanzierung über 21 Mio. Euro und eine bilaterale Kreditlinie über 100 Mio. Euro. Im Jahr 2014 stehen die Syndizierten Kredite aus 2007 und 2009 zur Refinanzierung an. Im Jahr 2015 ist die Prolongation der „Core"-Finanzierung geplant, während in den Jahren ab 2016 vier Objektfinanzierungen zur Verlängerung anstehen.

Sämtliche Bankverbindlichkeiten mit Ausnahme von 43 Mio. Euro (Gegenwert von GBP und USD) lauten auf Euro.

Finanzierungsquellen

Zum 31.12.2011 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien von 0,01 Mrd. Euro (2010: 0,02 Mrd. Euro) sowie über projektbezogene Kreditlinien von 0,02 Mrd. Euro (2010: 0,00 Mrd. Euro).

Die zum 31.12.2011 frei verfügbare Liquidität summiert sich ohne die projektbezogenen Kreditlinien und Kassenguthaben auf 0,22 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.12.2011
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	10
Kassenguthaben	213
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	1
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**224**

Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich von 3,98 % per 31.12.2010 auf 4,32 % per 31.12.2011. Einen zinserhöhenden Einfluss übten überwiegend gestiegene Kreditmargen sowie geringfügig höhere EURIBOR/LIBOR-Einstände aus. Zinssenkend wirkte der Abschluss von Zins-Swaps, 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 = Verhältnis des Darlehens zum Marktwert des Beleihungsobjekts) und Zinsdeckungskennzahlen bei Objektfinanzierungen sowie Debt-Ratio-Zielvorgaben (Verhältnis der Verschuldung zum Vermögen) und Senior-Debt-Regelungen (Verhältnis der unbesicherten Kredite zur Summe aller Kredite) bei Konzernkrediten. Aufgrund der gegebenen Geschäftsstruktur der IVG sind die Covenant-Regelungen sehr detailliert und um Ausnahmeregelungen (sogenannte Carve-outs) erweitert. Daher ist eine Ableitung aus den Bilanzkennzahlen nicht immer möglich.

2011 wurden im Rahmen regelmäßiger Covenant-Tests keine Verstöße festgestellt. Bei einer Objektfinanzierung über 909 Mio. Euro (2010: 950 Mio. Euro) konnte eine ehedem vorliegende Überschreitung des LTV durch eine verbindliche Vereinbarung mit dem Bankenkonsortium dauerhaft abgewendet werden. In diesem Zusammenhang wurde neben einer Neufassung des LTV-Verhältnisses gleichzeitig die Prolongation des Gesamtengagements bis zum 31.12.2015 geregelt. Zur Wirksamkeit dieser Vereinbarung ist diese bis zum 15.03.2012 in eine abschließende Kreditdokumentation zu überführen. 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. €	2011	2010
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	72,9	158,8
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-183,0	-182,3
Nettozinszahlungen	-195,3	-192,2
Nettosteuerzahlungen	-1,0	-17,6
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-306,4**	**-233,3**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**302,2**	**208,8**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-32,6**	**24,6**
Veränderung der Zahlungsmittel *	**-36,8**	**0,1**
Liquide Mittel zum Stichtag	237,9	274,9

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -233,3 Mio. Euro um -73,1 Mio. Euro auf -306,4 Mio. Euro verschlechtert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang des Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (-85,9 Mio. Euro), der primär den rückläufigen Nettomieten aus verkauften Investment Property und dem negativen Ergebnis bei THE SQUAIRE infolge des nur schrittweise möglichen Übergangs in die Betriebphase zuzuordnen ist. Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von 192,2 Mio. Euro auf 195,3 Mio. Euro leicht angestiegen. Verantwortlich hierfür ist der gegenüber 2010 angestiegene Zinssatz. Gegenläufig wirkte die Reduzierung der Finanzschulden aufgrund von Teiltilgungen sowie Rückführungen von Projektfinanzierungen.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich um 93,4 Mio. Euro auf 302,2 Mio. Euro und ist geprägt durch die Verkäufe von Kavernen und anderen Investment Property. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in der Berichtsperiode in den Segmenten IVG Real Estate und IVG Caverns.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit veränderte sich um -57,2 Mio. Euro auf -32,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der planmäßigen Tilgung von Projektfinanzierungen, Tilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Investment Property sowie der Teiltilgung beim Syndizierten Kredit aus 2009. Gegenläufig wirkte der Zahlungsmittelzufluss aus den erfolgten Kapitalerhöhungen von brutto 232,4 Mio. Euro.

4.4 Vermögenslage

Vermögensstruktur

in Mio. €		31.12.2011	31.12. 2010	Veränd. in %
Bilanzsumme		6.904,2	7.292,4	-5,3
Langfristiges Vermögen		5.120,4	5.697,5	-10,1
Kurzfristiges Vermögen		1.783,8	1.594,9	+11,8
Eigenkapital		1.386,3	1.286,1	+7,8
Eigenkapitalquote	in %	20,1	17,6	+13,9
Langfristiges Fremdkapital		4.433,0	4.307,4	+2,9
Kurzfristiges Fremdkapital		1.084,9	1.698,9	-36,1
Finanzschulden		4.878,3	5.288,5	-7,8
Finanzschulden	in %	70,7	72,5	-2,6

Das langfristige Vermögen reduzierte sich zum 31.12.2011 gegenüber dem Vorjahr um 577,1 Mio. Euro auf 5,1 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Umgliederung von Immobilien aus den Investment Property in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (726,0 Mio. Euro), die Übertragung von sechs Kavernen an den Kavernenfonds (179,8 Mio. Euro) sowie die Veräußerung weiterer Investment Property (55,4 Mio. Euro) vorwiegend in Deutschland. Gegenläufig wirkten insbesondere die Investitionen in Kavernen und andere Investment Property (129,4 Mio. Euro) sowie der Anstieg der aktiven latenten Steuern (133,0 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 188,9 Mio. Euro auf 1,8 Mrd. Euro im Wesentlichen aufgrund der beschriebenen Umgliederung von Investment Property aus dem langfristigen Vermögen (726,0 Mio. Euro). Mindernd wirkte sich hingegen der Verkauf von Immobilien in Deutschland und Frankreich (416,9 Mio. Euro) sowie von Fondsanteilen (37,1 Mio. Euro) aus den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten. Die im Geschäftsjahr vorgenommenen Wertberichtigungen sowie die erfolgte Abrechnung eines Projekts in Berlin, das im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Funds übertragen wurde, führten zu einer Verringerung des Vorratsvermögens um 39,9 Mio. Euro.

Insgesamt sank die Bilanzsumme um 388,2 Mio. Euro auf 6,9 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital von 1,4 Mrd. Euro konnte gegenüber dem Vorjahr um 100,2 Mio. Euro gesteigert werden. Eigenkapitalerhöhend wirkten die im 1. und 4. Quartal durchgeführten Kapitalerhöhungen von 232,4 Mio. Euro sowie die erfolgsneutral erfassten positiven Effekte (35,4 Mio. Euro) insbesondere aus dem Hedge Accounting. Gegenläufig wirkten mit 126,0 Mio. Euro das negative Konzernergebnis sowie mit 32,0 Mio. Euro die Verzinsung der Hybridanleihe.

Aufgrund der vorgenannten Effekte erhöhte sich die buchmäßige Eigenkapitalquote von 17,6 % auf 20,1 %.

Das Fremdkapital konnte im Geschäftsjahr von insgesamt 6,0 Mrd. Euro um 0,5 Mrd. Euro auf 5,5 Mrd. Euro deutlich gesenkt werden. Hierzu trugen neben einer im 2. Quartal 2011 erfolgten Teiltilgung des Syndizierten Kredits aus 2009 (180,0 Mio. Euro) Rückführungen bei drei Projektfinanzierungen (24,5 Mio. Euro) und die bereits im 1. Quartal 2011 im Rahmen des erfolgten Verkaufs vorgenommene Tilgung einer weiteren Projektfinanzierung (114,0 Mio. Euro) sowie eine Tilgung im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie in Frankreich (99,0 Mio. Euro) bei.

Der NAV (Net Asset Value) sank um 33 %, von 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010 auf 4,74 Euro je Aktie zum 31.12.2011. Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhungen 2011 und der daraus entstandenen höheren Aktienstückzahl von 207,9 Mio. Aktien ist der NAV um 11,4 % gestiegen.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der NAV adjusted zum 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie) um 36 % gegenüber dem 31.12.2010 (9,85 Euro je Aktie). Die Anpassungen für den nicht bilanzierten Teil der im Bau befindlichen Fonds- und Potenzialkavernen ist aufgrund der in 2011 erfolgten Fair Value-Bilanzierung von neun Kavernen im Bau zurückgegangen. Wird der Wert zum 31.12.2010 aufgrund der Kapitalerhöhungen 2011 ebenfalls angepasst, ist der NAV adjusted im Geschäftsjahr 2011 um 5,6 % gestiegen.

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 Anhangs zum Konzern.

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, Herrn Prof. Dr. Schäfers, Herrn Kühni und Herrn Dr. Volckens drei vertraglich fixierte Vergütungselemente vor: fixe Vergütung, variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung sowie variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung. Das Dienstverhältnis von Herrn Dr. Niesslein endete vertragsgemäß mit Ablauf der Bestellperiode zum 31.10.2011.

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 betrug bis zum 31.10.2011 430.000,00 Euro pro Jahr. Für Herrn Prof. Dr. Schäfers betrug die Grundvergütung bis zum 31.10.2011 350.000,00 Euro pro Jahr, ab dem 01.11.2011 500.000,00 Euro pro Jahr. Für Herrn Kühni belief sich die Grundvergütung auf 325.000,00 Euro pro Jahr und für Herrn Dr. Volckens auf 350.000,00 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 entfallende 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 betrug bis zum 31.10.2011 430.000,00 Euro pro Jahr, von Herrn Prof. Dr. Schäfers bis zum 31.10.2011 350.000,00 Euro pro Jahr und 500.000,00 Euro pro Jahr ab dem 01.11.2011, von Herrn Kühni 325.000,00 Euro pro Jahr und von Herrn Dr. Volckens 350.000,00 Euro pro Jahr.

Als **variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung (LTI)** wird eine Teilnahme am Performance Cash Plan gewährt. Über die Auflage 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. 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. Bei den bisherigen Plänen galt dabei folgende Annahme: 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.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt grundsätzlich voraus, dass das Vorstandsmitglied zum Laufzeitende noch Mitglied des Vorstands ist, für die übrigen Planteilnehmer ist Voraussetzung der Barauszahlung, dass ein Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Der Ausgangswert von Herrn Dr. Niesslein betrug bis zum 31.10.2011 430.000,00 Euro pro Jahr, von Herrn Prof. Dr. Schäfers bis zum 31.10.2011 350.000,00 Euro pro Jahr und ab dem 01.11.2011 500.000,00 Euro pro Jahr, von Herrn Kühni 325.000,00 Euro pro Jahr und von Herrn Dr. Volckens 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.

5.1.2 Vergütung des Vorstands für 2011

Für das Geschäftsjahr 2011 (2010) ergab sich für den Vorstand eine Gesamtvergütung gemäß DRS 17 von 1,9 Mio. Euro (2,2 Mio. Euro). Davon entfielen 1,0 Mio. Euro (1,2 Mio. Euro) auf die Barvergütung und 1,0 Mio. Euro (1,0 Mio. Euro) auf die aktienbasierte Vergütung. Damit wurde rund 50 % der Gesamtvergütung in Form von aktienbasierten Vergütungsinstrumenten mit einer mehrjährigen Wartefrist und somit aufgeschoben gewährt, die von der künftigen Entwicklung ausgewählter Performance-Indikatoren abhängig sind. Die unten aufgeführten Zeitwerte der aktienbasierten Vergütungkomponenten beziehen sich gemäß DRS 17 auf den Gewährungszeitpunkt des jeweiligen Vergütungsinstruments und können mitunter deutlich von den Zeitwerten zum Bilanzstichtag abweichen.

Die individualisierten Angaben lauten wie folgt:

in €		Dr. Niesslein bis 31.10.2011	Dr. Schäfers	Kühni	Dr. Volckens	Summe
Grundvergütung	2011 (2010)	358.340,00 (430.000,00)	375.004,00 (350.000,00)	81.249,99 (0,00)	87.501,00 (0,00)	902.094,99 (780.000,00)
Sonstige Bezüge	2011 (2010)	13.642,00 (11.900,00)	14.437,20 (7.218,60)	3.633,36 (0,00)	0,00 (0,00)	31.712,56 (19.118,60)
Summe Fixvergütung	**2011 (2010)**	**371.982,00 (441.900,00)**	**389.441,20 (357.218,60)**	**84.883,35 (0,00)**	**87.501,00 (0,00)**	**933.807,55 (799.118,60)**
Bartantieme (persönliche Ziele im Rahmen des STI)	2011 (2010)	27.663,00 (180.000,00)	0,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.663,00 (360.000,00)
Summe Barvergütung	**2011 (2010)**	**399.645,00 (621.900,00)**	**389.441,20 (537.218,60)**	**84.883,35 (0,00)**	**87.501,00 (0,00)**	**961.470,55 (1.159.118,60)**
Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der für den unterrnehmenszielbezogenen Teil der Tantieme gewährten RSUs (STI)	2011 (2010)	211.046,00 (209.991,04)	216.302,00 (170.922,94)	47.255,00 (0,00)	50.890,00 (0,00)	525.493,00 (380.913,98)
Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der Teilnahme am Performance Cash Plan (LTI)	2011 (2010)	0,00 (356.255,00)	303.026,25 (289.975,00)	65.655,69 (0,00)	70.706,13 (0,00)	439.388,06 (646.230,00)
Summe aktienbasierter Vergütung	**2011 (2010)**	**211.046,00 (566.246,04)**	**519.328,25 (460.897,94)**	**112.910,69 (0,00)**	**121.596,13 (0,00)**	**964.881,06 (1.027.143,98)**
Gesamtvergütung gemäß DRS 17	**2011 (2010)**	**610.691,00 (1.188.146,04)**	**908.769,45 (998.116,54)**	**197.794,04 (0,00)**	**209.097,13 (0,00)**	**1.926.351,61 (2.186.262,58)**
Veränderung der Zeitwerte aktienbasierter Vergütung bis 31.12.2011 (31.12.2010)	2011 (2010)	-211.046,00 (-169.991,04)	-184.052,00 (-130.922,94)	-40.625,00 (0,00)	-43.750,00 (0,00)	-479.473,00 (-300.913,98)
Gesamtvergütung unter Berücksichtigung der Zeitwerte zum 31.12.2011 (31.12.2010)	**2011 (2010)**	**399.645,00 (1.018.155,00)**	**724.717,45 (867.193,60)**	**157.169,04 (0,00)**	**165.347,13 (0,00)**	**1.446.878,61 (1.885.348,60)**

Der sich aufgrund der individuellen Zielerreichung der persönlichen Ziele rechnerisch ergebende Tantiemeanspruch **(STI)** der Vorstandsmitglieder wurde wegen der aktuellen wirtschaftlichen Situation der IVG reduziert. Der Aufsichtsrat hat auf Vorschlag des Vorstands seinen nach dem Vergütungssystem bestehenden Ermessensspielraum in vollem Umfang genutzt und den Grad der Gesamtzielerreichung bei allen Vorstandsmitgliedern um 20 %-Punkte reduziert.

Für die amtierenden Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat darüber hinaus auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, den auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallenden Teil der Tantieme (32.250,00 Euro für Herrn Prof. Dr. Schäfers, 6.630,00 Euro für Herrn Kühni und 7.140,00 Euro für Herrn Dr. Volckens) – abweichend von den vertraglichen Ansprüchen – nicht im Mai 2012 auszuzahlen, sondern stattdessen beschränkte Aktienerwerbsrechte (RSU) zuzuteilen. Die amtierenden Vorstandsmitglieder haben zudem zugesagt, zusätzlich jeweils 25 % des Zuteilungswertes

der RSU aus dem eigenen Vermögen in Aktien der IVG zu investieren und dadurch ihren Anteil an Aktien der IVG zu erhöhen. Aufgrund der Umwandlung wird für die amtierenden Vorstandsmitglieder keine Bartantieme ausgewiesen und die gewährten RSU mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung berücksichtigt.

Die Auszahlung der Tantieme für die persönlichen Ziele an Herrn Dr. Niesslein erfolgt gemäß den vertraglichen Regelungen in Cash.

Die langfristige aktienbasierte Vergütungskomponente aus dem **STI** betrifft die **Restricted Stock Units (RSU)**, die grundsätzlich für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme für 2011 ausgegeben werden. Der Aufsichtsrat hatte durch Beschluss im Januar 2011 im Zusammenhang mit der Festlegung der unternehmensbezogenen Ziele RSU mit einem Zeitwert von 479.473,00 Euro ausgelobt. Der Zeitwert dieser RSU beträgt zum 31.12.2011 unter Berücksichtigung der Zielerreichungen 0,00 Euro.

Die anstelle der Bartantieme gewährten RSU (Vergütung der persönlichen Zielerreichung) haben zum Gewährungszeitpunkt einen Zeitwert von insgesamt 46.020,00 Euro.

Die endgültige Feststellung der Anzahl an RSU erfolgt anhand des Durchschnittskurses zur Hauptversammlung 2012. Die Zuteilung der Aktien für die RSUs findet nach einer Wartezeit von drei Jahren statt.

Die Anzahl der für 2011 grundsätzlich gewährten RSU belief sich – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gewährungszeitpunkte – auf 29.353 für Herrn Dr. Niesslein, 40.446 für Herrn Prof. Dr. Schäfers, 19.586 für Herrn Kühni und 21.093 für Herrn Dr. Volckens.

Unter Berücksichtigung der Zielerreichungen und der Umwandlung der Bartantieme belief sich die Anzahl der RSU bis einschließlich 2011 am 31.12.2011 auf 7.131 für Herrn Dr. Niesslein, 21.979 für Herrn Prof. Dr. Schäfers, 3.052 für Herrn Kühni und 3.287 für Herrn Dr. Volckens, wobei die Anzahl der für 2011 zugesagten RSU geschätzt wurde.

Die langfristige aktienbasierte Vergütung aus dem **LTI** betrifft die Gewährung der Teilnahme am neuen **Performance Cash Plan 2011**. Diese Vergütungskomponente wird über einen Zeitraum von vier Jahren erdient.

Das Dienstverhältnis von Herrn Dr. Niesslein lief vertragsgemäß mit Ablauf der Bestellperiode zum 31.10.2011 aus. Die Gesamtbezüge, die Herr Dr. Niesslein bis zu seinem Austritt bezogen hat, sind der Tabelle zu entnehmen. Zusagen oder Abfindungen wurden im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden nicht gewährt. Herrn Dr. Niessleins Ansprüche aus in den Vorjahren zugesagten Teilnahmen an den Performance Share Plänen und am Performance Cash Plan 2009 und 2010 sind mit seinem Ausscheiden ersatzlos verfallen. Der Anspruch auf die im Rahmen des Performance Cash Plans 2009 erfolgte Sonderzuteilung in Höhe eines Ausgangswertes von 300.000,00 Euro bleibt jedoch bestehen. Eine zeitanteilige Kürzung seiner beschränkten Aktienerwerbsrechte (RSU) findet nicht statt.

Für 2011 (2010) ergab sich aus den bestehenden sowie aus den neu gewährten aktienbasierten Vergütungskomponenten (Performance Cash Plan und Restricted Stock Units) folgender Aufwand (-) bzw. Ertrag (+): Herr Dr. Niesslein +6.912,90 Euro (-252.696,09 Euro), Herr Prof. Dr. Schäfers -51.131,68 Euro (-173.652,63 Euro), Herr Kühni 0,00 Euro (0,00 Euro) und Herr Dr. Volckens 0,00 Euro (0,00 Euro).

Zusagen bei vorzeitiger Beendigung des Dienstverhältnisses

Mit den Herren Prof. Dr. Schäfers, Kühni und Dr. Volckens ist vereinbart, dass ihnen im Fall 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 ist. 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.

Eine Change of Control-Regelung galt nur für Herrn Dr. Niesslein. Mit den Herren Prof. Dr. Schäfers, Kühni und Dr. Volckens wurde keine Change of Control-Regelung getroffen.

Die Vorstandsmitglieder haben folgende **Versorgungszusagen**:

Altersrente

Die Altersversorgungsanwartschaft von Herrn Dr. Niesslein ist aufgrund seines Ausscheidens zum 31.10.2011 verfallen. Für die Herren Kühni und Dr. Volckens 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 Kühni und Dr. Volckens vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, bleibt ihre bis zu diesem Zeitpunkt erworbene Anwartschaft erhalten, sofern diese unverfallbar ist. Im Fall der vorgezogenen Altersrente ab dem 60. Lebensjahr wird die bis dahin erworbene Rentenanwartschaft um 0,5 % für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme vor Vollendung des 63. Lebensjahres 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 01.07. eines Jahres laufende Ruhegehaltszahlungen um 1 % an. Anwartschaften, die nach einem vorzeitigen Ausscheiden aus der IVG bestehen, werden nicht dynamisiert oder angepasst.

Die Pensionsaufwendungen (Service Cost) des Geschäftsjahres 2011 betragen für Herrn Dr. Niesslein 284.263,00 Euro (2010: 261.185,00 Euro), für Herrn Prof. Dr. Schäfers 34.062,84 Euro (2010: 33.880,48 Euro). Zum 31.12.2011 beträgt die Pensionsrückstellung für Herrn Dr. Niesslein 0,00 Euro (2010: 603.892,00 Euro), für Herrn Kühni 28.997,00 Euro (2010: 0,00 Euro) und für Herrn Dr. Volckens 44.120,00 Euro (2010: 0,00 Euro).

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.

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 Fall 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 Fall des Ablebens des Vorstandsmitglieds haben die hinterbliebenen Kinder Anspruch auf Waisenrente. Bei den Herren Kühni und Dr. Volckens 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 Fall von Herrn Prof. Dr. Schäfers aus seiner vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg.

Zum 31.12.2011 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 1.423.869,46 Euro (2010: 1.606.978,44 Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2011 17.191.744,00 Euro (2010: 16.309.519,00 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 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 2011 insgesamt 425.709,86 Euro (2010: 387.887,32 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 2011 folgende Gesamtvergütung:

in €	Feste Vergütung *	Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der 2011 gewährten variablen Vergütung	Gesamtvergütung
Bierbaum (Vors.)	60.000,00	12.775,60	72.775,60
Beelitz (Stellv. Vors.)	54.000,00	9.581,70	63.581,70
Dr. Gaul	15.073,97	0,00	15.073,97
Günther	34.500,00	6.387,80	40.887,80
Herr	40.000,00	6.387,80	46.387,80
Krauth	20.493,15	5.458,64	25.951,79
Lutz	40.000,00	6.387,80	46.387,80
Müller	34.500,00	6.387,80	40.887,80
Neusser-Eckhoff	32.000,00	6.387,80	38.387,80
Dr. Thiemann	29.000,00	6.387,80	35.387,80
Summe	**359.567,12**	**66.142,74**	**425.709,86**

* Einschl. Sitzungsgelder

Die variable, aktienbasierte Vergütung des Aufsichtsrats betrifft die Anfang 2011 gewährte variable Vergütung mit der Referenzperiode 2011/2012 sowie für Herrn Krauth zusätzlich die anteilige variable Vergütung mit der Referenzperiode 2010/2011, da er im Geschäftsjahr in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

Aufgrund der Underperformance der IVG Aktie gegenüber dem EPRA Index in der Referenzperiode 2010/2011 wird die variable Vergütung für diese Referenzperiode voraussichtlich ausfallen (2010: 107 Tsd. Euro für die Referenzperiode 2009/2010).

Zum 31.12.2011 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Aufsichtsrats.

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 31.12.2011 207.883.884 Euro und war eingeteilt in 207.883.884 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Dezember 2011 sind die genehmigten Kapitalien I, II und III fast vollständig ausgenutzt worden. Zwischen dem Wirksamwerden der Kapitalerhöhung am 16.12.2011 und dem Wirksamwerden der innerhalb des Berichtszeitraums vorausgegangenen Kapitalerhöhung am 14.02.2011 belief sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 138.599.999 Euro. Vor dieser letztgenannten Kapitalerhöhung im Februar 2011 betrug das Grundkapital der Gesellschaft 126.000.000 Euro.

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 Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland, hat am 19.12.2011 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 19.12.2011 durch Erwerb neuer Aktien aus der Kapitalerhöhung vom 16.12.2011 die Schwellen von 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,004 % (das entspricht 41.585.336 Stimmrechten) betragen hat.

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hat uns am 20.12.2011 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 19.12.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,0001 % (das entspricht 20.788.651 Stimmrechten) 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 Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern die Satzung nicht eine andere Kapitalmehrheit – für eine Änderung des Unternehmensgegenstands jedoch nur ein 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 31.12.2011 über genehmigtes Kapital im Gesamtbetrag von bis zu 16.114,00 Euro (Genehmigtes Kapital II), nachdem der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Dezember 2011 durch Platzierung neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien die genehmigten Kapitalien I und III vollständig und das genehmigte Kapital II fast vollständig ausgenutzt hatte.

Für das Genehmigte Kapital II sah und sieht die Ermächtigung vom 18.05.2011 folgende Regelungen vor:

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18.05.2011 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 17.05.2016 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 21.299.999 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

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 kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auch 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.

Die Genehmigten Kapitalien I und III hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 16.12.2011 durch Platzierung neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien vollständig ausgenutzt.

Zum 31.12.2011 verfügte die IVG Immobilien AG neben dem verbliebenen Genehmigten Kapital II über 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 41,45 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 soll – 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 letzten 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 Fall 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 Fall 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 Fall 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 bestehen-

den 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 Fall 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 Fall 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

Derzeit gibt es 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 leicht unter Vorjahresniveau

Zum 31.12.2011 beschäftigte der IVG Konzern 613 Mitarbeiter (Vorjahr: 616). 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 drei Personen oder rund 0,5 %. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte betrug die Zahl der Mitarbeiter 586,1 (Vorjahr: 589,8). Die Zahl der Auszubildenden, Trainees und Praktikanten betrug 23 (Vorjahr: 18).

Bezogen auf die Bereiche ergaben sich unterschiedliche Veränderungen:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränd.
Gesamt	**613**	**616**	**-3**
Investment	13	12	1
Funds	154	150	4
Development	7	10	-3
Caverns	82	78	4
Asset Management	228	233	-5
IVG Zentralbereiche	129	133	-4

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

	31.12.2011	31.12.2010	Veränd.
Gesamt	**586,1**	**589,8**	**-3,7**
Investment	12,6	12,0	0,6
Funds	148,8	144,4	4,4
Development	6,5	9,5	-3,0
Caverns	79,0	75,0	4,0
Asset Management	219,5	225,7	-6,2
IVG Zentralbereiche	119,8	123,2	-3,4

Anreizsystem: Angebot zur Mitarbeiterbeteiligung

IVG hat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in 2011 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 rund 9,8 % erbringt.

Maßnahmen zur Personalentwicklung

Auch in 2011 haben wir unser Modell 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.

Das in 2010 erstmals aufgesetzte Führungskräfte-Nachwuchsprogramm (IVG Talent Management Program) wurde in 2011 fortgesetzt. 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.

6 Risikomanagement

6.1 Einleitung

Die Marktbearbeitung erfolgt über die beiden Geschäftsbereiche IVG Investment (mit den Segmenten IVG Real Estate, IVG Development und IVG Caverns) und IVG Funds (mit den Segmenten IVG Institutional Funds und IVG Private Funds) sowie dem Asset Management als zentraler operativer Serviceeinheit. Das in den vergangenen Jahren geführte Segment IVG Development wurde im Rahmen der Restrukturierung als zu risikobehaftet eingestuft und als auslaufendes Segment in das Geschäftsfeld IVG Investment bzw. das Asset Management integriert. IVG wird Projektentwicklungen künftig nicht mehr als Trader-Developer durchführen, 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 2012 sind stark von den realisierbaren Miet- und Verkaufsrenditen („Exit Yields“) abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung – insbesondere die Entwicklung der Staatsschuldenkrise – könnte die zukünftige Entwicklung der europäischen Vermietungs- und Investmentmärkte erheblich beeinflussen. Auch für den Finanzierungsmarkt können die Auswirkungen erheblich sein, da bei Eintreten weiterer Kreditabschreibungen aufgrund der Zahlungsprobleme einzelner europäischer Staaten ein erneuter Engpass am Markt für Immobilienfinanzierungen im Raume stünde.

Gleichzeitig erfreuen sich Immobilien als Sachwerte gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit einer hohen Wertschätzung.

Da die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung der Märkte mit sich bringt, wird der frühzeitigen Risikoerkennung und der aktiven Gegensteuerung bei der IVG Immobilien AG ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Um der gewachsenen Bedeutung des Risikomanagements Rechnung zu tragen, hat die IVG im Juni 2009 einen eigenständigen Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement eingerichtet. Dem Risiko- und Prozessmanagement obliegt seit Anfang 2010 u. a. die Koordination der an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG ausgelagerten Internen Revision.

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 Chancen und Risiken werden hierbei möglichst auf Basis des einzelnen Projekts/Objekts oder der einzelnen Kaverne als kleinster ökonomischer Einheit (KöE) bottom-up erfasst. Die quartalsweise Berichterstattung an das Risiko- und Prozessmanagement beinhaltet die getrennte Erfassung von Chancen und Risiken, die jeweils in Summe einen möglichen Vermögens- oder Liquiditätsvor- bzw. -nachteil von über 1,0 Mio. Euro ausmachen.

Ergänzende Bestandteile der Chancen- und Risikoberichterstattung sind Simulationen und Szenarioanalysen für die Wertentwicklung der Immobilien, die Veräußerung von Projektentwicklungen sowie die Finanzplanung.

Zudem 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 – sogenannte Ad-hoc-Meldung – 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 intensiviert.

Die Interne Revision ist integraler Bestandteil des prozessunabhängigen Überwachungssystems. Die Prüfungsplanung 2011 umfasste insgesamt 16 Prüfungen. 2011 wurden dreizehn Prüfungen abgeschlossen. Eine weitere Prüfung läuft derzeit noch; sie wird im 1. Quartal 2012 abgeschlossen. Zwei Prüfungen wurden aufgrund laufender Prozessumstellungen und Anpassungen vorerst zurückgestellt. Die Prüfung des Projekt- und Qualitätsmanagements in den Zentralbereichen erfolgt laufend.

Zudem wurde aus Risiko- und Compliance-Gründen im 4. Quartal 2011 eine Sonderprüfung beauftragt, welche noch nicht abgeschlossen ist.

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

Die aus den Prüfungsfeststellungen resultierenden Handlungsempfehlungen werden durch die IVG Immobilien AG einer systematischen Nachbetrachtung unterzogen. Die Nachverfolgung der Revisionsfeststellungen sowie das Controlling der Umsetzung unterliegt dem Zentralbereich Risiko- und Prozessmanagement. Das Risiko- und Prozessmanagement konkretisiert hierbei in Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Bereichen und Verantwortlichen den jeweiligen Handlungsbedarf sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung, vereinbart Umsetzungstermine zu den Revisionsempfehlungen und übernimmt das Controlling hinsichtlich Abarbeitungsstand und Qualität der umgesetzten Maßnahmen.

Die betroffenen Bereiche berichten darüber hinaus quartalsweise den Abarbeitungsstand der im Rahmen der Revisionsprüfung festgestellten Defizite an den Vorstand.

Das Risikofrüherkennungssystem der IVG Immobilien AG wurde im Rahmen der Konzernabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) 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. Diese können darin bestehen, dass Falschdarstellungen in Jahres- und Zwischenberichten enthalten sind, 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 Quartals-, 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 wich-

tige Kontrollprinzipien. Die Erörterung bilanzieller Risiken und Folgen ist bereits in der Vorbereitung von Transaktionen integraler Bestandteil von Entscheidungsvorlagen für den Vorstand der IVG.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des Internen 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

Die IVG Immobilien AG hat in 2011 deutliche Fortschritte im Rahmen der Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur erzielt. So hat sich die IVG Immobilien AG mit den Konsortialbanken des Syndizierten Kredits aus 2009 („SynLoan II“) über eine vorzeitige Verlängerung des im 4. Quartal 2012 auslaufenden Kreditvertrags mit einem Volumen von über 1 Mrd. Euro vorzeitig per verbindlichem Term Sheet verständigt und dies mit Änderungsvertrag vom 24.02.2012 dokumentiert. Damit dieser Änderungsvertrag final wirksam wird, ist bis 15.03.2012 die Kreditdokumentation der „Core“-Finanzierung zu finalisieren. Die ebenfalls vorzeitige, im 4. Quartal 2011 verbindlich per Term Sheet vereinbarte Verlängerung der im 3. Quartal 2012 auslaufenden „Core“-Finanzierung in Höhe von 933 Mio. Euro ist kurz vor der finalen vertraglichen Umsetzung, gleichwohl besteht das Restrisiko, dass die „Core“-Finanzierung nicht rechtzeitig vertraglich prolongiert wird und insofern auch eine Bedingung des SynLoan II nicht eintreten kann.

Die IVG Immobilien AG hat zudem in 2011 ihre Kapitalbasis durch zwei Kapitalerhöhungen deutlich gestärkt: Mitte Februar wurden 12.599.999 neue Aktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens platziert. Aus dieser Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 87 Mio. Euro zu. Eine zweite Kapitalerhöhung wurde Mitte Dezember 2011 erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden 69.283.885 neue Aktien platziert. Der Bruttoemissionserlös für das Unternehmen betrug rund 145,5 Mio. Euro.

Die Finanzplanung für die folgenden Jahre wurde gleichwohl 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 den von IVG aufgelegten IVG Kavernenfonds und der Verkauf von ausgewählten Immobilien. Dies alles ist für die Finanzlage der IVG von entscheidender Bedeutung.

In der Diskussion der Einzelrisiken zeichnen sich mögliche marktwertbedingte Wertänderungen bei den Investment Property, Kostensteigerungsrisiken bei den verbleibenden Projektentwicklungen sowie in Einzelfällen mögliche Prolongationsrisiken bei ausgewählten Finanzierungen in den Jahren 2012/13 ab.

Isoliert betrachtet können die aufgeführten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen sind seitens der IVG frühzeitig getroffen bzw. eingeleitet worden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn der vorgesehene Verkauf von Kavernen und Objekten zur Tilgung und Liquiditätsbeschaffung nicht wie geplant realisiert werden kann oder die 2011 vereinbarten Prolongationen des Syndizierten Kredits aus 2009 bzw. der „Core“-Finanzierung nicht vertraglich umgesetzt werden können und der dadurch entstehende Liquiditätsbedarf nicht durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten kompensiert werden kann.

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.

6.5 Diskussion der Einzelchancen und -risiken

6.5.1 Markt- und Umfeldentwicklung

Immobilien-Mietmärkte

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stellt den größten Gefahrenfaktor für die europäischen Vermietungsmärkte dar: Sollten Griechenland und/oder ein anderes europäisches Land im Zuge der Staatsschuldenkrise zahlungsunfähig werden oder sollte gar die Europäische Währungsunion auseinanderbrechen, so wird die für das Jahr 2012 prognostizierte Rezession in Europa wesentlich schärfer ausfallen und länger anhalten als bisher erwartet. Die Mietmärkte würden in diesem Fall aufgrund der konjunkturellen Verwerfungen auf Jahre durch eine mäßige Flächennachfrage und tendenziell fallende Mieten gekennzeichnet sein.

Vergleichsweise gut aufgestellt sind in jedem Fall moderne, hochwertige Flächen, da diese den Präferenzen der Flächennachfrager entsprechen. Zudem wird das Angebot in diesem Segment knapp bleiben: Die Neubautätigkeit wird angesichts der schwachen konjunkturellen Perspektiven und des Engpasses am Immobilien-Finanzierungsmarkt noch lange auf niedrigem Niveau verharren. Immobilien mit geringer Flächeneffizienz und schwachem Mikrostandort sind hingegen im Mieterwettbewerb schlecht aufgestellt und weisen dauerhaft ein hohes Vermietungsrisiko auf. Der Sockelleerstand bei solchen Flächen dürfte sich noch erhöhen.

Chancen könnten sich für Immobilieninvestoren langfristig daraus ergeben, dass die europäischen Zentralbanken in den kommenden Jahren angesichts des stark angewachsenen Staatsschuldenbergs höhere Inflationsraten tolerieren, die sich dann im Rahmen der Mietindexierung in höheren nominalen Mieteinnahmen niederschlagen. Aus Sicht der Jahre 2012 und 2013 erscheint dies angesichts der erwarteten schwachen Wirtschaftslage jedoch unwahrscheinlich.

Immobilien-Investmentmärkte

Risiken gehen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere der Staatsschuldenkrise aus. Diese strahlen auch auf die Anlagemärkte für Gewerbeimmobilien aus. Wenn der Finanzsektor aufgrund der Zahlungsprobleme einzelner europäischer Staaten weitere Kredite bzw. Anleihen in ihrer Bewertung korrigieren muss, könnte sich am Markt für Immobilienfinanzierungen ein erneuter Engpass ergeben. Negative Konsequenzen würden sich daraus insbesondere für Immobilien ergeben, die hinsichtlich ihres Vermietungsstands, ihrer Qualität oder Lage als problematisch einzuschätzen sind. Dies gilt umso mehr, als diese Objekte ohnehin nicht im Fokus von Investoren und Kreditgebern stehen und in den Jahren 2012 und 2013 viele Immobilienkredite, die während der Boomjahre 2006 bis 2008 zu ungewöhnlich günstigen Konditionen aufgenommen wurden, zur Prolongation anstehen. Teilsegmente des Immobilienmarkts könnten daher von Notverkäufen mit entsprechend deutlichen Preisabschlägen betroffen sein. Daraus ergeben sich Risiken für Alteigentümer, aber auch Chancen für den Neueinstieg von Investoren.

Auch die schwächeren Mietwachstumserwartungen sowie die – im Zuge der Abstufung der Kreditwürdigkeit von Staaten und Banken – steigenden Kreditkosten könnten sich in einer fallenden Zahlungsbereitschaft potenzieller Investoren und somit negativen Preiskorrekturen niederschlagen. Gut aufgestellt sind in diesem Zusammenhang langfristig vermietete Core-Objekte, die von den kurzfristigen Veränderungen am Mietmarkt kaum betroffen sind. Core-Objekte in als besonders bonitätsstark eingeschätzten Ländern wie z. B. Deutschland könnten sogar zwischenzeitlich von einem Absinken der Renditen profitieren. Die Differenz in den Renditen zwischen Spitzenobjekten und Staatsanleihen ist in einigen Ländern mit AAA-Rating noch sehr hoch.

Bekanntlich werden derzeit verschiedene deutsche offene Immobilien-Publikumsfonds abgewickelt. Die Risiken, die sich daraus für die Investmentmärkte und Immobilienpreise ergeben, sind eher als gering einzuschätzen, da sich die Immobilienbestände dieser Fonds nicht in gefährlicher Form auf einzelne Standorte konzentrieren. Im Zuge der Auflösung der eingefrorenen offenen Immobilien-Publikumsfonds werden Mittel freigesetzt: Daraus ergeben sich Chancen für solche Immobilienunternehmen, die an Immobilienanlagen interessierten Investoren attraktive alternative Investitionsmöglichkeiten anbieten können.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich Immobilien als Sachwerte gerade in Zeiten hoher wirtschaftlicher Unsicherheit einer hohen Wertschätzung erfreuen. Dies gilt auch in Relation zu anderen Vermögensanlageklassen: Angesichts relativ hoher Aktienkurse, der in Deutschland historisch niedrigen Zinsen sowie der hohen Volatilität der Wertpapiermärkte erscheinen Immobilienanlagen – allen konjunkturellen Risiken zum Trotz – relativ attraktiv.

6.5.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

GESCHÄFTSBEREICH IVG INVESTMENT

Segment IVG Real Estate

Unter sorgfältiger Abwägung der Rendite-Risiko-Profile einzelner Objekte konnten 2011 Objekte im Wert von 483,0 Mio. Euro veräußert werden. Neben den Großverkäufen konnte auch der Workout-Anteil des Portfolios von 10,2 % auf 7,7 % verringert werden.

Unter Risikoabwägungen für einzelne Immobilien ist eine weitere Reduzierung des Workout-Anteils des IVG Immobilien-Portfolios durch gezielte Veräußerungen geplant.

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. 2011 beliefen sich die nicht liquiditätswirksamen, unrealisierten Marktwertänderungen für das Investmentportfolio der IVG auf -55,8 Mio. Euro.

Angesichts der prognostizierten Marktentwicklungen und der Abhängigkeit der Immobilienmärkte von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stellen die Wertänderungen der Immobilien auch in 2012 das wesentliche Risiko für das Segment IVG Real Estate dar.

Zur Risikoquantifizierung wurden per 31.12.2011 durch einen externen Bewerter Sensitivitätsrechnungen vorgenommen, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte verdeutlichen.

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	3.258,5	63,7	-54,4	85,9	-71,2	147,6	-127,9
Helsinki	209,2	3,6	-3,5	3,6	-3,4	7,3	-6,8
Brüssel	59,5	1,1	-1,0	1,2	-1,0	2,2	-2,0
Paris	33,0	-0,5	-1,6	-0,6	-1,6	0,0	-2,1
Mailand	7,3	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,3	-0,2
Summe	**3.567,5**	**68,0**	**-60,6**	**90,2**	**-77,3**	**157,4**	**-139,0**

Die Berechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der Diskontierungsraten um weitere 25 Basispunkte ceteris paribus zu einer weiteren Reduktion der Verkehrswerte um 60,6 Mio. Euro gegenüber den Werten zum 31.12.2011 führt. Steigen zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte, wird der Wert des IVG-Portfolios um -139,0 Mio. Euro sinken. Bei einer entsprechenden Verminderung der Diskontierungsraten würde sich der Wert des Portfolios um 68,0 Mio. Euro erhöhen. Reduzieren sich zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte, würden die Verkehrswerte um 157,4 Mio. Euro ansteigen.

Per Ende 2011 entfallen auf die zehn größten Mieter 42,9 % der gesamten Vertragsmieten. Diese sind: Allianz Deutschland AG, Siemens AG, Bosch Sicherheitssysteme GmbH, Freie und Hansestadt Hamburg, Daimler AG, EPCOS AG, MEDA Pharma GmbH & Co. KG, Shell Deutschland Oil GmbH, B.T. Ltd, Peugeot Citroën Automobiles. Das entspricht einer leichten Zunahme von 2,7 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr. Hintergrund ist die Neuvermietung an die Freie und Hansestadt Hamburg. Bei den Top 10 Mietern handelt es sich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Adressen primär aus der Dienstleistungs- und Beratungsbranche sowie der öffentlichen Hand. Mit Ausnahme der Mieter Allianz (27,7 %) und Siemens (3,2 %) hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 3 % am Gesamtmietvolumen.

Vom aktuellen Gesamtvolumen der Nettovertragsmieten in Höhe von rund 240,5 Mio. Euro p. a. laufen in 2012/2013 Mietverträge in Höhe von 48,2 Mio. Euro aus oder können gekündigt werden. Diese 48,2 Mio. Euro betreffen 237 Mietverträge von jährlich mehr als 50 Tsd. Euro (37,9 Mio. Euro), von denen per 31.12.2011 bereits 81 (15,4 Mio. Euro) gekündigt sind.

Der aktuelle wirtschaftliche Leerstand der IVG Immobilien AG liegt nahezu stabil bei rund 11 %. Annähernd 60 % der Mieten sind jedoch langfristig gesichert.

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.

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 IVG nicht weiter als eigenständiger Geschäftsbereich geführt, sondern ist mit Beschränkung auf die Finalisierung der Entwicklungen der vorhandenen Projektpipeline in den Geschäftsbereich IVG Investment integriert.

In der Konsequenz hat IVG Projektentwicklungen, bei denen die Grundstücke noch nicht endgültig angekauft waren oder die noch ganz am Anfang ihrer Realisierung standen und für die keine vertragliche Realisie-

rungsverpflichtung bestand, soweit möglich abgewickelt bzw. gestoppt. Die Vermarktung eines Entwicklungsprojekts in München hat noch nicht begonnen. In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Marktumfelds für Projektentwicklungen können aus der Vermarktung sowohl Risiken als auch Chancen resultieren.

Noch laufende Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung veräußert. Im Jahr 2011 wurde die Development-Pipeline durch Verkauf eines Projekts weiter reduziert.

Die verbleibenden sechs Projekte sowie die zwei Beteiligungsgesellschaften sollen sukzessive vornehmlich bis Ende 2013 veräußert werden.

Trotz prognostizierter Stabilisierung der Investmentmärkte in 2012 und 2013 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 Projektkosten, Vermietungs- und Verkaufsansätze zu pessimistisch oder zu optimistisch getroffen sind, sodass sowohl Risiken als auch Chancen aus einer Veränderung der werttreibenden Parameter resultieren können. Bei einem Projekt in Paris ist aufgrund der derzeit schwierigen Mietmarktsituation nicht auszuschließen, dass das geplante Mietniveau nicht erreicht werden kann.

Für die geplante Verkaufspipeline 2012 und 2013 sind insbesondere bei zwei Projekten in Budapest mögliche Veräußerungsrisiken aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ungarn nicht auszuschließen.

Risiken der Projektfinanzierung

Finanzierungsrisiken können sich bei zwei bestehenden Joint-Venture-Projekten ergeben. Bei einem Joint-Venture-Projekt steht die Prolongation im Juni 2012 an, bei einem anderen Joint-Venture-Projekt bedarf es per Mai 2012 einer Prolongation, die jedoch aufgrund laufender Mieterlöse vor allem ein Risiko hinsichtlich Margen- und Zinserhöhungen birgt.

Zudem steht die Finanzierung eines Projekts in Budapest zum August 2012 zur Prolongation an. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation Ungarns besteht ein mögliches Prolongationsrisiko.

Risiken der Kostenentwicklung

Wesentliche Kostensteigerungen in 2011 waren bei den beiden Großprojekten in Berlin und Frankfurt a. M. zu verzeichnen. Weitere Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen können nicht ausgeschlossen werden.

Den Kostenrisiken stehen gleichzeitig Chancen aus möglichen Kürzungen von (Schluss-)Rechnungen der beteiligten Bauunternehmen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Weitere projektspezifische Einzelrisiken sind per 31.12.2011 nicht bekannt.

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 unter 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 2011 lag bzw. der nächsten Jahre liegt auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen. Die vertragsgemäß gegenüber Mietern und 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. Deshalb überprüft die Interne Revision regelmäßig – zuletzt im Oktober 2011 – die Fertigstellungsplanung der Fonds-Neubaukavernen auf ihre Terminsicherheit. Bei der aktuellen Überprüfung wurden keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen festgestellt.

Zeitliche Risiken können generell aus der Dauer der Detailgenehmigungsprozesse beim Ausbau einer Kaverne erwachsen. Diesen Risiken wird durch eine vorausschauende und integrierte Planung und eine intensive Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden begegnet.

Die geologische Inhomogenität eines Salzstocks birgt das Risiko einer eingeschränkten Kavernennutzung bis hin zum Totalausfall einzelner Kavernen. Dem Risiko eines Totalausfalls einer Kaverne, der in der Regel in einem recht frühen Entwicklungsprozess erkannt wird, wird im Rahmen der Fondskavernenentwicklung durch die Vorhaltung bzw. „Parallelentwicklung“ von „Ersatzkavernen“ Rechnung getragen. Das implementierte monatliche Risikoberichtswesen des Bereichs lässt frühzeitig Volumen- und Terminabweichungen erkennen, sodass zeitnah entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Zudem werden durch jede weitere Bohrung neue Erkenntnisse über den Aufbau des Salzstocks gewonnen, die in ein Simulationsmodell einfließen und bei der Kavernenfeldentwicklung und Standortbestimmung der einzelnen Kaverne berücksichtigt werden.

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 werden jährlich Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der technischen Infrastruktur vorgenommen. Der sogenannte Wartungsstillstand erstreckt sich etwa über einen Monat, er ist langfristig geplant und sowohl in die Betriebs- als auch die Entwicklungsplanung integriert.

Für Instandsetzungsinvestitionen sind bis 2015 rund 20 Mio. Euro sowie weitere rund 11 Mio. Euro pro Jahr für aus unvorhergesehenen Instandsetzungsmaßnahmen resultierende Kostenerhöhungen in der Mittelfristplanung berücksichtigt.

Vorhandenen Preis-Zeit-Risiken 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.

Mitte 2010 und neuerlich Anfang 2012 wurde der Öffentlichkeit eine Senkungsprognose vorgestellt, die von der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe erstellt wurde und den Endausbau des Kavernenspeichers mit 144 Kavernen berücksichtigt. Der im Senkungszentrum maximal zu erwartende Senkungsbetrag bis zum Jahre 2060 wird mit 2,30 m prognostiziert.

Die Senkungen sind im Vergleich zu anderen, von Bergbau beeinflussten Gebieten gering, haben aber Auswirkungen auf die Flächennutzung. Insbesondere die geringen Abstände der Erdoberfläche zum Grundwasser machen in der ferneren Zukunft zusätzliche, wasserbauliche Maßnahmen notwendig.

Auswirkungen auf die Bebauung im Senkungsbereich werden nicht erwartet.

Im Sinne des Risikomanagements werden derzeit Simulationen und Berechnungen durchgeführt, um die Auswirkungen detaillierter zu prognostizieren und den Umfang der Minimierungsmaßnahmen exakt den Erfordernissen anzupassen.

Über einen Beteiligungsprozess (Leitbildentwicklung Kulturlandschaft Etzel) werden lokale Experten in die Planungen zur Auswirkungsminimierung einbezogen, um einen für alle Stakeholder akzeptierten Landschaftszustand nach Eintreten der Senkungen zu erreichen.

Das zur Herstellung von mehr Transparenz und Aufklärung von IVG Caverns etablierte Informationssystem wurde im vergangenen Jahr sehr gut von der interessierten Öffentlichkeit am Standort Etzel angenommen. Das Kavernen-Informationszentrum im Internet, die Infobox vor Ort sowie das eingerichtete Bürgertelefon werden von der Bevölkerung regelmäßig zu Informationszwecken und zum Austausch genutzt.

Durch den offenen Dialog, die hohe Transparenz, sowohl im Umgang mit dem Risikothema Bodenabsenkung als auch über die sonstigen Aktivitäten am Standort Etzel, konnten in 2011 wesentliche Maßnahmen zur Aufklärung und Gegensteuerung eines möglichen Reputationsrisikos ergriffen werden.

GESCHÄFTSBEREICH IVG FUNDS

Segment IVG Institutional Funds

Risiken im Segment IVG Institutional Funds bestehen hinsichtlich der erwarteten Gebühreneinnahmen, die hauptsächlich vom 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. Daraus resultiert das Risiko einer Wertberichtigung des diesem Segment zugeordneten Firmenwerts im Konzernabschluss der IVG Immobilien AG.

Ein bekanntes Risiko liegt in der Kundenzufriedenheit und der Kundenbindung institutioneller 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 verfolgt die IVG Immobilien AG die 2010 definierte Strategie als Investment-Plattform. Hierbei tritt IVG selektiv als Co-Investor in institutionellen Investmentprodukten aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur auf. Erfolgreiche Platzierungen beinhalten u. a. den IVG Kavernenfonds, den IVG Protect Fund und den IVG Premium Green Fund. In 2011 erwarb eine Investorengemeinschaft unter Führung der IVG das Objekt „Silberturm“ in Frankfurt am Main. Zusammen mit institutionellen Investoren, die über 90 % des Fondseigenkapitals zur Verfügung stellten, und einer langfristigen Eigenkapitalbeteiligung der IVG Immobilien AG konnte die Transaktion im Rahmen eines sogenannten Club Deals umgesetzt werden. Im Rahmen dieser Transaktion wurde die Fremdkapitalfinanzierung von einem großen deutschen Versorgungswerk für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Verfügung gestellt.

Zudem wurden 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 bzw. Unsicherheiten im Segment IVG Private Funds resultieren aus der Unsicherheit hinsichtlich der Erträge im Zuge der geplanten Platzierung neuer Fondsprodukte, der möglichen Rücknahmeverpflichtungen von in der Vergangenheit platzierten Fondsanteilen, einer möglicherweise eintretenden negativen Wertentwicklung von Fondsanteilen im Eigenbestand sowie der Veränderung von Provisionsvorstellungen von Vertriebspartnern.

Darüber hinaus können 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 2012 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.

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. Das Risikomanagement erfolgt im Zentralbereich Finanzen auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien.

Im Rahmen der Steuerung des Zins- und Währungsmanagements setzt IVG gezielt derivative Finanzinstrumente wie Zins-Swaps, Zins-/Währungs-Swaps, Zins-Caps, Zins-Collars, Swaptions, Devisen-Swaps und Devisentermingeschäfte ein. Voraussetzung für den Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten ist das Vorhandensein eines operativen Grundgeschäfts. Im Fall 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 infrage kommenden Finanzinstitute auf ihre Bonität hin überprüft und sahen keinen Anlass zu Wertberichtigungen auf Derivate mit positiven Marktwerten.

Währungsrisiken

IVG ist durch internationale Finanzierungs- und Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen tätig und infolgedessen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. IVG begegnet diesem Risiko durch den gezielten Abschluss von Währungsderivaten oder Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Die größten Währungspositionen bestehen im Britischen Pfund (GBP) 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. 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 2011 -6,7 Mio. Euro (2010: +5,5 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. sind die üblichen Buy-and-Sell-Planungen mit langem zeitlichen Vorlauf dem möglichen Liquiditätsbedarf anzupassen. Eine Übersicht der per Ende 2011 vorhandenen liquiden Mittel findet sich im Abschnitt „Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen“ (Abschnitt 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 IVG innerhalb eines festgelegten Zeitraums (zum Beispiel 20 Tage) durch Nachschusspflichten (Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung) den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung des vereinbarten LTV kann es grundsätzlich infolge signifikanter Änderungen der Verkehrswerte der finanzierten Objekte kommen. Für das Jahr 2012 rechnet IVG nicht mit dem Überschreiten von Covenants bei Objektfinanzierungen.

Für die bestehenden Konzernfinanzierungsfazilitäten (syndizierte Kredite und bilaterale Linien) erwartet IVG aufgrund maßgeschneiderter detaillierter Covenant-Regelungen keine Regelverletzungen für das Jahr 2012. 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 0,26 Mrd. Euro verkraftbar.

IVG erwartet für 2012 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. Gleichwohl kann bei Eintritt eines oder mehrerer der beschriebenen Risiken eine Bestandsgefährdung entstehen, wie in Abschnitt 6.4 beschrieben.

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

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 über Zinsderivate festverzinslich und damit kongruent zu den festen Cash Flows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Die variable Verzinsung von Finanzverbindlichkeiten sichert IVG teilweise über die Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten überwiegend in Form von Payer Swaps sowie weiterhin über 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, 40 % der Finanzverbindlichkeiten (2010: 39 %). Für 2012 wird eine Reduzierung der variablen Position durch Neugeschäft von Derivaten angestrebt.

Der Durchschnittszinssatz im IVG Konzern bestehend aus Zinseinstand und Kreditmargen schwankte 2011 zwischen 3,98 % und 4,32 %. Dabei standen Zinseinsparungen beim Zinseinstand – z. B. bei auslaufenden Swaps, welche günstiger prolongiert werden konnten – Zinserhöhungen durch höhere Kreditmargen gegenüber. Für 2012 rechnet IVG mit einem leicht ansteigenden Durchschnittszins.

Der Zinsaufwand des IVG Konzerns würde für das Folgejahr bei einer Erhöhung des durchschnittlichen Refinanzierungszinses um einen Prozentpunkt und unter Berücksichtigung der Fristigkeiten der Festzinseindeckungen um 18 Mio. Euro 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, Abschnitt 9.2).

6.5.4 Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Im Konzern der IVG Immobilien AG sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder im Raum stehend, 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 von über 40.000 Euro obliegt dem Zentralbereich Legal & Compliance. Für diese Rechtsstreitigkeiten wurden per 31.12.2011 Rückstellungen von insgesamt 3,6 Mio. Euro gebildet. Die Rückstellungen verteilen sich auf insgesamt elf Verfahren. Für weitere elf 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. Nachdem das Landgericht Köln die Klage am 26.11.2010 abgewiesen hat, hat das Oberlandesgericht Köln auf die Berufung der Klägerin hin die Beschlüsse bezüglich der Entlastung und Wahl von Herrn Bierbaum mit Urteil vom 28.07.2011 für nichtig erklärt und die Berufung im Übrigen zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Revision nicht zugelassen. Das Urteil ist jedoch bisher nicht rechtskräftig, da die IVG Immobilien AG Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof eingelegt hat.

Das Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem Squeeze out bei der IVG Deutschland Immobilien AG ist beendet. Die IVG Immobilien AG hat einen Vergleich mit den ehemaligen Aktionären geschlossen und sich verpflichtet, je Aktie einen Erhöhungsbetrag von 0,66 Euro zu zahlen und die Kosten des Verfahrens sowie die Kosten der anwaltlichen Vertretung der Antragsteller zu tragen.

Umweltrisiken

Im Eigentum der IVG befanden und befinden sich Grundstücke, die auf Grund ihrer industriellen Nutzungen in der Vergangenheit teilweise Schadstoffbelastungen 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 begonnenen Gespräche mit dem Umweltministerium des Landes Niedersachsen mit dem Ziel einer vertraglich gesicherten einvernehmlichen längerfristigen Verfahrensweise für die im Wesentlichen in diesem Bundesland liegenden Altlastenflächen der IVG werden in 2012 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 2012 und Ausblick

7.1 Nachtragsbericht

Erwerb Silberturm abgeschlossen

Der im 3. Quartal 2011 vereinbarte Erwerb des Objekts „Silberturm“ im Frankfurter Bankenviertel für einen von IVG Institutional Funds arrangierten Club Deal unter Führung von IVG wurde Anfang Januar abgeschlossen. Das Objekt wurde Anfang des Jahres an den Mieter übergeben.

IVG EuroSelect 21 München Fonds im Vertrieb

Die IVG Private Funds hat Anfang Januar mit dem IVG EuroSelect 21 München einen neuen geschlossenen Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 330 Mio. Euro auf den Markt gebracht. In den ersten sechs Wochen konnten bereits über 100 Mio. Euro des geplanten Fonds-Eigenkapitals von rund 205 Mio. Euro platziert werden. IVG bleibt langfristig als Co-Investor am Fondsvermögen beteiligt.

Der IVG EuroSelect 21 München investiert in den größten deutschen Allianz-Standort in Unterföhring mit Hauptverwaltung und Betriebsgebäude. Das Betriebsgebäude beherbergt unter anderem das weltweit größte Rechenzentrum des Konzerns. Beide Gebäude mit einer Gesamtfläche von etwa 131.000 Quadratmetern sind bis mindestens 31. Dezember 2024 mit einem indexierten Mietvertrag an die Allianz vermietet.

Auflage des IVG Garbe Logistik Fonds

Die IVG Institutional Funds als Marktführer im Bereich Immobilien-Spezialfonds und die Garbe Logistic AG als führender Entwickler und Asset Manager im Bereich Logistikimmobilien in Deutschland haben im Februar beschlossen, einen gemeinsamen „IVG Garbe Logistik Fonds“ mit einem Zielvolumen von rund 400 Mio. Euro aufzulegen. Der Fonds wird in Logistikimmobilien an erstklassigen Standorten in Deutschland investieren.

7.2 Prognosebericht

Die im Prognosebericht getroffenen Aussagen basieren auf der im Januar 2012 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten operativen Planung der IVG Immobilien AG für die Jahre 2012 und 2013. Der Planung liegen Prämissen zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der einzelnen Segmente zugrunde. Die in der Planung verarbeiteten Einschätzungen für den künftigen Geschäftsverlauf berücksichtigen Chancen und Risiken, die sich unter den erwarteten Marktbedingungen im Wettbewerb bieten.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Das BIP-Wachstum in Europa leidet unter der eingetrübten Stimmung von Verbrauchern und Produzenten als Folge der Staatsschuldenkrise im Euroland. Deutschland ist trotz der globalen Wachstumsabschwächung im internationalen Vergleich sehr gut aufgestellt: Der wettbewerbsstarke Exportsektor profitiert von der Währungsabwertung.

Die Kapitalflucht in „sichere Häfen“ hält unverändert an. Dabei gilt Deutschland als besonders sichere Anlaufstelle, sodass auch die Regierung zu sehr günstigen Zinsen neue Kredite aufnehmen kann.

Während die saisonal bereinigte Arbeitslosenquote in der Europäischen Union leicht anstieg, zeigt sich der Arbeitsmarkt in Deutschland weiter in guter Verfassung.

Aufgrund der anhaltenden Inflation in der Eurozone von ca. 3 % ist 2012 zumindest eine temporäre Rezession wahrscheinlich. Möglich ist aber auch das Eintreten einer wirtschaftlichen Stagnation. Die Konjunktursignale weisen auf deutliche regionale Unterschiede der Entwicklung hin. Während Skandinavien und Polen vergleichsweise gut dastehen, ist die Rezession in Südeuropa bereits angekommen. In Deutschland ist ein deutlich geringerer Inflationsdruck mit einer jährlichen Preissteigerung von 2 % im Januar 2012 zu verzeichnen. Bei einem Staatsbankrott in Südeuropa würde die deutsche Volkswirtschaft über fallende Exporte, eine erneute Kreditklemme und die Notwendigkeit der Konsolidierung der öffentlichen Haushalte angesichts steigender Schulden (durch Zahlungswirksamkeit öffentlicher Garantien) negativ betroffen sein, was eine Rezession zur Folge haben könnte.

Immobilien-Mietmärkte

Für Europa wird angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit für 2012 eine zurückgehende Marktaktivität erwartet. Der Leerstandsabbau verzögert sich, denn die Mehrzahl der Büronutzer benötigt keine zusätzlichen Flächen. Moderne, hochwertige Flächen werden sich voraussichtlich dennoch verknappen, da die Bürofertigstellungen in den Jahren 2012 und 2013 sehr gering ausfallen. Die Spitzenmieten sollten sich daher in den nordeuropäischen Märkten auf dem heutigen Niveau halten können, während die Mieten für zweitklassige Immobilien und die Mieten in Südeuropa einem gewissen Abwärtsdruck ausgesetzt sein dürften.

Die Wachstumsabschwächung bleibt in Deutschland ohne Folgen für die Büroanmietungen in den sieben größten Märkten. Moderne Flächen werden immer knapper. Aufgrund anhaltender Umstrukturierungen im Bankensektor bleibt Frankfurt a. M. eher negativ belastet.

Bei den Spitzenmieten an Deutschlands Top 7-Standorten ist eine Verlangsamung des Anstiegs zu spüren. Die Nebenlagenmieten haben sich an einigen Standorten erholt, etwa in den Regionalzentren Hannover und Leipzig. Teilweise herrscht sogar eine stärkere Flächenumsatzausweitung als in den großen Märkten.

Grundsätzlich ist für die Märkte ein leichter Rückgang der Flächennachfrage und -umsätze zu erwarten. Angesichts geringer Fertigstellungszahlen werden die Leerstandsquoten mehr oder weniger auf Vorjahresniveau bleiben, wobei sich hochwertige Flächen weiter verknappen. Insgesamt wird sich der deutsche Büromarkt weitgehend stabil entwickeln, soweit eine dramatische Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone und damit eine erneute Rezession vermieden werden können.

Immobilien-Investmentmärkte

Der Fokus der Investoren liegt weiter auf Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen und erhöhte Risikoaversion der Anleger führen zu erneuter Konzentration der Investments auf das Core-Segment. In Nordeuropa werden stabile Renditen, in Südeuropa und im Segment zweitklassiger Objekte eher ansteigende Renditen erwartet. Dem Aufwärtsdruck aufgrund schwächerer Mietwachstumserwartungen steht die hohe Renditedifferenz zwischen Immobilien und Bundesanleihen entgegen. Preise für Nicht-Core-Objekte tendieren eher nach unten, da diese nicht dem Anforderungsprofil von Investoren und Kreditgebern entsprechen. Investments bleiben durch Finanzierungsengpässe weiterhin begrenzt.

VORAUSSICHTLICHE KONZERNENTWICKLUNG

In den nächsten zwei Jahren plant IVG für das Segment IVG Real Estate mit einem Verkaufsvolumen von rund 600 Mio. Euro die Fortführung des strategischen Verkaufsprogramms zur Bereinigung des Portfolios und zur Fokussierung auf den nach Einschätzung von IVG attraktiven Immobilienmarkt in Deutschland. Investitionen in das Bestandsportfolio werden im gleichen Zeitraum mit ca. 90 Mio. Euro erwartet. Die weitere Konsolidierung des Investmentmarkts und die damit einhergehende Entwicklung der Fair Values flossen – wie bereits im Vorjahr – aus Vorsichtsgründen nicht in die Ergebnisplanung ein.

Nach Fertigstellung der letzten Projektentwicklung strebt IVG bis 2013 den Abbau der Projektpipeline durch Verkäufe von ca. 1 Mrd. Euro an. Durch die Veräußerung des Projekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen erreicht IVG die Freisetzung von ca. 300 Mio. Euro Eigenkapital. Die weiteren Verkäufe betreffen Projekte in Osteuropa und Paris.

Über die Fertigstellung von ca. 12 Kavernen und die damit verbundenen Verkäufe in der Größenordnung von rund 340 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds wird in den nächsten zwei Jahren die Tilgung des SynLoans II planmäßig voranschreiten. Im Segment IVG Caverns ist bis 2013 die Fair Value-Erstbilanzierung von bis zu 13 Entwicklungskavernen – durch Erreichen der nach IFRS-Bilanzierung Fair Value-relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ – geplant.

Im Segment IVG Institutional Funds liegt in den nächsten zwei Jahren der Schwerpunkt unverändert auf der Stabilisierung der Assets under Management bei gleichzeitiger Umschichtung des Portfolios. Dazu sollen neben An- und Verkäufen in den Bestandsfonds neue innovative Produkte für in- und ausländische institutionelle Investoren aufgelegt werden. Für 2012 ist dazu nach dem Closing der Silberturm-Transaktion in Frankfurt a.M. und der Auflage von mehreren neuen Fonds zum Teil unter Beteiligung von IVG bereits ein wesentlicher Schritt erfolgt.

Die Planung des Segments IVG Private Funds unterstellt in den nächsten zwei Jahren die Auflage von geschlossenen Fonds mit Immobilien bzw. Projekten aus dem IVG Bestand. Dieser Strategie folgend startete im ersten Teil des Jahres 2012 erfolgreich der Vertrieb des geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München mit einem Gebäudeensemble aus dem Eigenbestand der IVG.

IVG plant, die Finanzschulden in den nächsten zwei Jahren durch Verkäufe auf ca. 3,5 Mrd. Euro abzubauen und damit den Einfluss des Finanzergebnisses auf das Konzernergebnis zu reduzieren. Dabei soll das Eigenkapital auf eine Quote nahe 30 % gebracht werden.

Die Umsatzplanung sieht für den angegebenen Planungszeitraum wie folgt aus: Im Segment IVG Real Estate rechnen wir aus dem Vermietungsgeschäft mit ca. 230 bis 250 Mio. Euro p. a., im Segment IVG Development mit Verkaufserlösen von rund 1 Mrd. Euro – primär bestimmt durch den Verkauf von THE SQUAIRE – und im Segment IVG Caverns mit ca. 15 Mio. Euro p. a. Weitere Umsatzträger sind das Segment IVG Institutional Funds mit Umsatzerwartungen von rund 65 Mio. Euro p. a. und das Segment IVG Private Funds mit ca. 15 Mio. Euro p. a.

In der Annahme keiner größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen erwartet IVG für 2012 ein ausgeglichenes und für 2013 ein deutlich positives Konzernergebnis.

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 29.02.2012

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

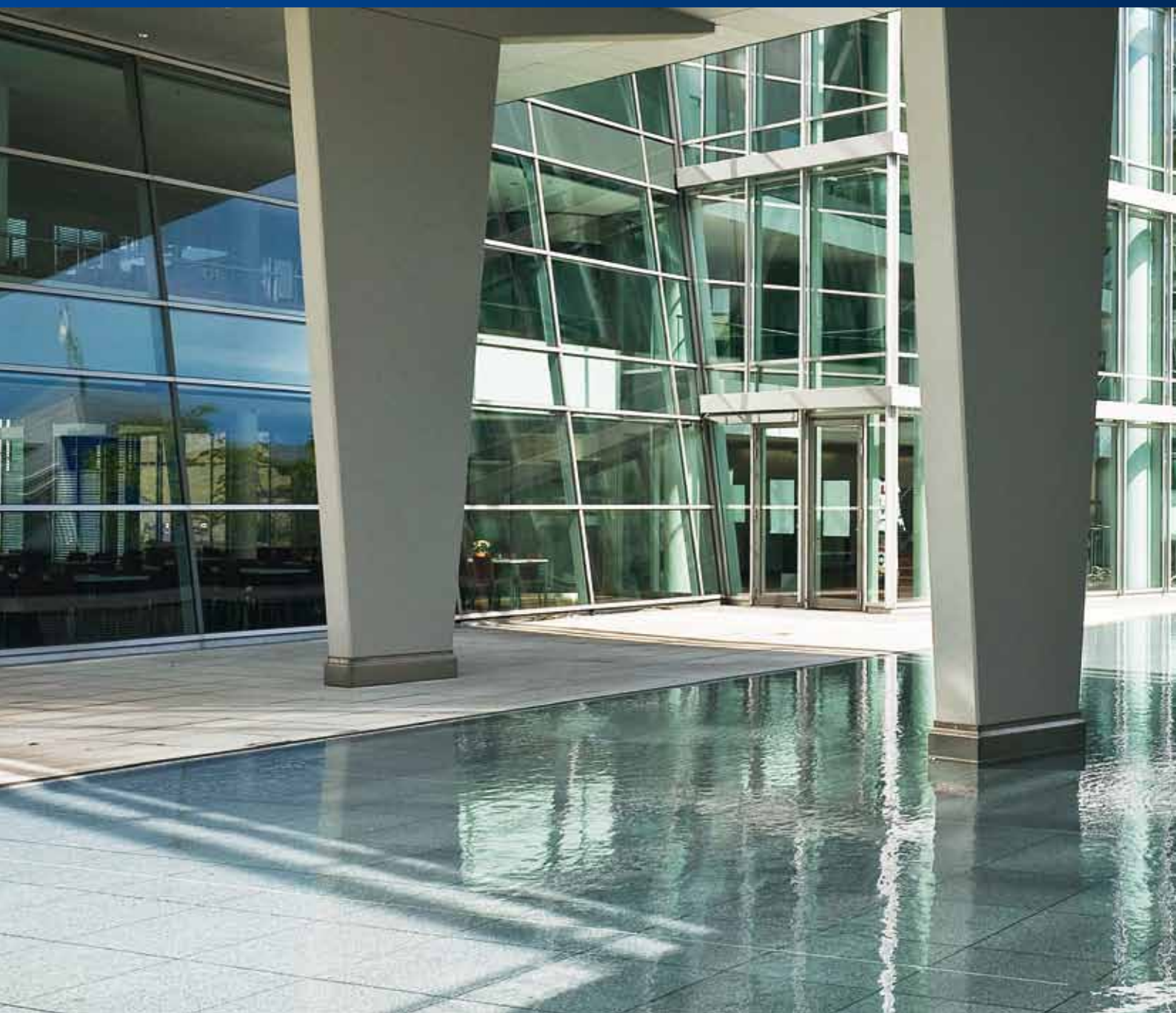
Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

Real Assets erhalten:

Nachhaltigkeit – Auch langfristig performen

Das Thema Corporate Sustainability ist ein fester Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Die entsprechenden Aktivitäten dokumentieren wir inzwischen über ein ausführliches Reporting. Im vergangenen Jahr haben wir unser Portfolio einem gezielten Screening unterzogen. Die Ergebnisse helfen uns, die ökologischen Kennzahlen für unseren Bestand weiter zu verbessern.



Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	105
Konzernbilanz	106
Konzerngesamtergebnisrechnung	108
Konzernkapitalflussrechnung	109
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	110
Konzernanhang	112
Bestätigungsvermerk	166

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung **105**

Konzernbilanz **106**

Konzerngesamtergebnisrechnung **108**

Konzernkapitalflussrechnung **109**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals **110**

Konzernanhang **112**

1 Allgemeine Angaben 112
2 Grundlagen der Abschlusserstellung 112
3 Konsolidierungsgrundsätze 116
4 Konsolidierungskreis 117
5 Währungsumrechnung 117
6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 118
7 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 124
8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva 129
9 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva 137
10 Leasing 146
11 Sonstige Erläuterungen 147
12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG 165

Bestätigungsvermerk **166**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in Mio. €	Anhang	2011 Vor Wertänderungen [1]	2011 Unrealisierte Wertänderungen [1]	2011 Summe	2010 Vor Wertänderungen [1]	2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	2010 Summe
Umsatzerlöse	7.1	517,6		517,6	821,8		821,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	7.2	95,1		95,1	170,3		170,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.3	0,0	35,7	35,7	0,0	53,0	53,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.4	-3,0		-3,0	-0,1	0,0	-0,1
Sonstige betriebliche Erträge	7.5	18,8	1,6	20,4	24,0	1,2	25,2
Materialaufwand	7.6	-233,0	-114,0	-347,0	-524,7	-45,4	-570,1
Personalaufwand	7.7	-70,9		-70,9	-71,0	0,0	-71,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.8	-7,4	-1,3	-8,7	-6,6	-3,5	-10,1
Aufwendungen aus Investment Property	7.9	-72,8		-72,8	-68,2	0,0	-68,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.10	-128,6		-128,6	-112,5	0,0	-112,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	7.11	2,7		2,7	15,8	0,0	15,8
Beteiligungsergebnis	7.12	2,8		2,8	1,9	0,0	1,9
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		**121,3**	**-78,0**	**43,3**	**250,9**	**5,3**	**256,2**
Finanzerträge	7.13	23,7	68,8	92,5	18,9	62,7	81,6
Finanzaufwendungen	7.13	-245,9	-107,4	-353,3	-234,1	-82,6	-316,7
Finanzergebnis		**-222,3**	**-38,6**	**-260,9**	**-215,2**	**-19,9**	**-235,1**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**-100,9**	**-116,6**	**-217,6**	**35,7**	**-14,6**	**21,1**
Ertragsteuern	7.14			91,6			2,1
Konzernergebnis				**-126,0**			**23,2**
Anteil Konzernaktionäre				-158,0			-8,8
Anteil Hybridkapitalgeber				32,0			32,0
Anteil Konzernfremder				0,0			0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			-1,11			-0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			-1,11			-0,07 [2]

[1] Zusätzliche nicht nach den IFRS erforderliche Angaben: Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 21, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte.
[2] Zur Bereinigung des verwässerten Ergebnisses je Aktie im Vorjahr siehe Abschnitt 2. „Grundlagen der Abschlusserstellung".

Konzernbilanz

zum 31.12.2011

Aktiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	8.1	251,3	250,0
Investment Property	8.2	3.964,4	4.760,7
Sachanlagen	8.3	156,8	128,9
Finanzanlagen	8.4	188,8	153,9
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	8.4	95,4	81,9
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	3,5
Latente Steueransprüche	9.4	404,0	271,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	59,7	47,6
Summe langfristiges Vermögen		**5.120,4**	**5.697,5**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	8.6	1.025,1	1.065,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	165,9	177,0
Forderungen aus Ertragsteuern	9.4	12,4	45,2
Wertpapiere	8.7	1,3	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.8	237,9	274,9
		1.442,5	**1.564,2**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.9	341,3	30,7
Summe kurzfristiges Vermögen		**1.783,8**	**1.594,9**
Bilanzsumme		**6.904,2**	**7.292,4**

Passiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	9.1	207,9	126,0
Kapitalrücklage	9.1	762,8	622,1
Eigene Anteile	9.1	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	9.1	-64,9	-101,3
Gewinnrücklagen	9.1	80,0	238,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	9.1	**985,3**	**884,8**
Hybridkapital	9.1	400,9	400,9
Minderheitenanteile	9.1	0,0	0,3
Summe Eigenkapital		**1.386,3**	**1.286,1**
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	4.181,0	4.143,1
Derivative Finanzinstrumente	9.3	51,7	46,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.4	104,5	71,5
Pensionsrückstellungen	9.5	17,9	16,3
Sonstige Rückstellungen	9.6	32,3	27,4
Verbindlichkeiten	9.7	45,7	3,2
Summe langfristiges Fremdkapital		**4.433,0**	**4.307,4**
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	697,3	1.145,4
Derivative Finanzinstrumente	9.3	44,1	66,5
Sonstige Rückstellungen	9.6	80,2	54,4
Verbindlichkeiten	9.7	214,9	354,8
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	9.4	48,3	77,8
Summe kurzfristiges Fremdkapital		**1.084,9**	**1.698,9**
Bilanzsumme		**6.904,2**	**7.292,4**

Konzerngesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Konzernergebnis	**-126,0**	**23,2**
Marktbewertung für die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	2,2	4,3
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	-1,3	0,0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	-17,5	8,8
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	48,7	23,0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,9	0,5
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-1,4	-2,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	3,9	-3,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**35,4**	**30,2**
Gesamtergebnis	**-90,6**	**53,4**
Anteil Konzernaktionäre	-122,7	21,4
Anteil Hybridkapitalgeber	32,0	32,0
Anteil Konzernfremder	0,0	0,0

Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**43,3**	**256,2**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-35,7	-53,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	3,0	0,1
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	8,7	8,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	149,1	-46,5
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-24,8	41,3
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-77,9	-41,3
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-2,3	-16,2
Erhaltene Dividenden	9,5	9,3
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**72,9**	**158,8**
Veränderung der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschließlich der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften *	-183,0	-182,3
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-183,0**	**-182,3**
Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-110,1**	**-23,5**
Zinsausgaben	-234,1	-205,4
Zinseinnahmen	38,8	13,2
Nettosteuerzahlungen	-1,0	-17,6
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-306,4**	**-233,3**
Investitionen in Investment Property	-36,2	-59,7
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Property	487,1	267,9
Investitionen in Investment Property/Anlagen im Bau	-78,7	-122,6
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-24,5	-10,9
Investitionen in konsolidierte Unternehmen (abzgl. erworbener Zahlungsmittel)	-1,3	0,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen (abzgl. abgegebener Zahlungsmittel)	0,0	105,4
Investitionen in Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	-81,9	-31,4
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	37,7	60,1
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**302,2**	**208,8**
Dividenden an Hybridkapitalgeber	-32,0	-32,0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (inkl. Transaktionskosten)	221,3	0,0
Aufnahme von Bankdarlehen	70,0	488,2
Tilgung von Bankdarlehen	-279,3	-367,2
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-12,6	-64,4
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-32,6**	**24,6**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-36,8	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,3	-0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	**237,9**	**274,9**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	237,9	274,9

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	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cash Flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment
Stand zum 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	
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**3,5**	**28,1**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Kapitalerhöhung	0,0	0,0				
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,5				
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige						
Stand zum 31.12.2010/01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**
Konzernergebnis						
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-0,2	35,7	
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,2**	**35,7**	**0,0**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						
Kapitalerhöhung	81,9	150,5				
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		1,3				
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige		-11,1				
Stand zum 31.12.2011	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**	**12,9**

Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minder-heitenanteile	Eigenkapital
-35,3	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
	-8,8	-8,8	32,0	0,0	23,2
0,5	-1,9	30,2			30,2
0,5	**-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	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
	-158,0	-158,0	32,0	0,0	-126,0
0,9	-1,0	35,4			35,4
0,9	**-159,0**	**-122,6**	**32,0**	**0,0**	**-90,6**
		0,0	-32,0		-32,0
		232,4			232,4
		1,3			1,3
	0,5	-10,6		-0,3	-10,9
-33,8	**80,0**	**985,3**	**400,9**	**0,0**	**1.386,3**

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 2011 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 (31.12.2011) 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.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Segmentberichterstattung werden unrealisierte Bewertungseffekte, die sich aus der Abschreibung bzw. Wertaufholung von Vorräten (IAS 2), aus Wechselkursänderungen (IAS 21), aus Wertminderungen und Zuschreibungen (IAS 36), aus den Marktbewertungen der Investment Property (IAS 40) ergeben (ohne Steuereffekte) sowie mehrheitlich die Marktbewertungen von Finanzinstrumenten (IAS 39), in der separaten Spalte „unrealisierte Wertänderungen“ dargestellt. Mit der Marktbewertung von Finanzinstrumenten sind alle IAS 39-Bewertungen gemeint mit Ausnahme der Ergebnisse aus der Folgebewertung von Minderheitsanteilen an inländischen Personengesellschaften und der Wertberichtigung von Forderungen. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Segmentberichterstattung ergeben sich aufgrund der Darstellungsform als Summe der beiden Spalten „vor Wertänderungen“ und „unrealisierte Wertänderungen“.

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 und durch die Staatsschuldenkrise in der Europäischen Union verstärkte Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich im Berichtsjahr nicht entschärft, wodurch die für das Geschäftsmodell notwendigen Refinanzierungen weiterhin erschwert sind. In 2011 ist es der IVG wieder gelungen, Prolongationen in einem erheblichen Volumen auszuhandeln. Zudem konnte die IVG in 2011 zwei Kapitalerhöhungen erfolgreich durchführen. Als verbleibende wesentliche potenzielle Risiken wurde das Risiko der vertraglichen Umsetzung der durch Term Sheets verbindlich zugesagten Prolongationen 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 der vorgesehene Verkauf von Kavernen und Objekten zur Tilgung und Liquiditätsbeschaffung nicht wie geplant realisiert werden kann oder die 2011 vereinbarten Prolongationen des Syndizierten Kredits aus 2009 bzw. der „Core“-Finanzierung nicht vertraglich umgesetzt werden können und der dadurch entstehende Liquiditätsbedarf nicht durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten kompensiert werden kann.

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

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde – erstmalig zum 30.06.2011 – um den in den Vorperioden nicht standardkonformen Einbezug nicht-verwässernder Effekte bereinigt.

Nachfolgend werden die korrigierten Werte für das Vorjahr dargestellt:

je Aktie in €	Verwässertes EPS * vor Anpassung	Anpassung	Verwässertes EPS * nach Anpassung
Konzernergebnis 2011	0,02	-0,09	-0,07

* EPS = Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)

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 01.01.2011 verpflichtend anzuwenden sind. Die jeweiligen Übergangsvorschriften sind beachtet worden.

Nachfolgend sind die erstmals in 2011 verpflichtend anzuwendenden neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen aufgeführt. Keine dieser Regelungen hatte wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IVG.

Änderungen IFRS 1
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Begrenzte Befreiung von Vergleichsangaben nach IFRS 7

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 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“

Im Übrigen basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2010 zugrunde lagen.

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 28.02.2012 folgende Standards und Interpretationen veröffentlicht, deren Anerkennung durch die EU teilweise noch aussteht. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

Das IASB hat den Standard IFRS 9 „Finanzinstrumente“ zur Kategorisierung und Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht. Der Standard ersetzt die in IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ enthaltenen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten durch einen weniger komplexen Ansatz und regelt des Weiteren die Bilanzierung und Darstellung finanzieller Verbindlichkeiten sowie die Ausbuchung von Finanzinstrumenten. Die Erstanwendung von IFRS 9 ist ab 01.01.2015 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ veröffentlicht. Der Standard definiert den Begriff der Beherrschung für Zwecke der Konsolidierung. Der neue Ansatz verbindet das Konzept von Verfügungsgewalt und die Möglichkeit zur Beeinflussung variabler Rückflüsse aus der Beteiligung, um zu ermitteln, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht. Der Standard ersetzt die in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ enthaltenen Leitlinien über Beherrschung und Konsolidierung. IAS 27 wird in „Einzelabschlüsse“ umbenannt; der Standard behandelt zukünftig nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Die Erstanwendung von IFRS 10 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ veröffentlicht. Der Standard legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren; der Standard ersetzt die derzeit in IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ enthaltenen Angabepflichten sowie die derzeit in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ bestehenden Vorschriften zu Anhangangaben für Konzernabschlüsse. IAS 28 wird in „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ umbenannt und regelt zukünftig die zwingende Anwendung der Equity-Methode, die bislang ausschließlich für die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen verpflichtend war, auch für die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen. Die Erstanwendung von IFRS 12 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. Der Standard beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist, und erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert. Die Erstanwendung von IFRS 13 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat eine Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben, der zufolge der Ausweis der Posten im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung in zwei Kategorien unterteilt wird. Dadurch wird die zukünftige Verbuchung über die Gewinn- und Verlustrechnung (sog. „recycling“) separat erkennbar. Die Erstanwendung ist für die ab dem 01.07.2012 beginnenden Berichtsjahre verpflichtend retrospektiv vorzunehmen.

Das IASB hat eine überarbeitete Fassung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die wesentliche Änderung in der Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer betrifft die Abschaffung der bisher optionalen zeitverzögerten Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste („Korridormethode“). Auswirkungen für die IVG können sich durch die erweiterten bzw. geänderten Anhangangaben ergeben. Die Erstanwendung von IAS 19 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen.

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“ – Regelungen zur Hochinflation

Änderungen IFRS 7
„Finanzinstrumente: Angaben“ – Zusätzliche Angaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten;
„Finanzinstrumente: Angaben“ – Erweiterung der Angaben für die Finanzinstrumente, die nach IAS 32 saldiert werden, um Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsansprüchen, die nicht zur Saldierung führen

IFRS 11
„Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ – geänderte Definitionen und Abschaffung des Wahlrechts der Quotenkonsolidierung bei gemeinschaftlich geführten Unternehmen; verpflichtende Anwendung der Equity-Bilanzierung. Der Standard ersetzt den IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“.

Änderungen IAS 12
„Ertragsteuern“ – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Änderungen IAS 32
„Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ – anleitende Klarstellung der Voraussetzungen für die Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz.

IFRIC 20
„Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau“ – betrifft die Bewertung von während des Abbaubetriebes anfallenden Kosten der Abraumbeseitigung im Tagebau.

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 sind.

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 können 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 Cash Flows 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 Zeitwerts 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)

	2011 Kapitalisierungsraten in % *			
		-0,25	0	0,25
Diskontierungsraten in % *	**-0,25**	3.725	3.635	3.566
	0,00	3.658	3.567	3.490
	0,25	3.592	3.507	3.428

	2010 Kapitalisierungsraten in % *			
		-0,25	0	0,25
Diskontierungsraten in % *	**-0,25**	4.213	4.110	4.016
	0,00	4.136	4.036	3.943
	0,25	4.061	3.963	3.873

Sensitivitätenanalyse Investment Property (Kavernen)

	2011 Diskontierungsraten in % *		
	-0,25	0	0,25
Fair Value Kavernen	438	432	426

	2010 Diskontierungsraten in % *		
	-0,25	0	0,25
Fair Value Kavernen	429	424	420

* 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 1,6 Mio. Euro (2010: 1,5 Mio. Euro) reduzieren bzw. um 1,7 Mio. Euro (2010: 1,5 Mio. Euro) erhöhen. Der Risikoaufschlag von hochrangigen Industrieanleihen gegenüber risikolosen Staatsanleihen hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag deutlich von 1,49 % auf 2,20 % erhöht.

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 assoziierte Beteiligungen

Bei at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen übt der IVG Konzern einen maßgeblichen Einfluss, aber keine Kontrolle aus. At equity bewertete assoziierte Beteiligungen werden bei Zugang zu Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Nebenkosten bilanziert, die sich in das erworbene anteilige Eigenkapital der assoziierten Beteiligung sowie 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 maßgebliche Einfluss auf Beteiligungen, bei denen der IVG weniger als 20 % der Stimmrechte zuzurechnen sind, resultiert insbesondere aus der Zugehörigkeit zu Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsorganen sowie aus weiteren Indikatoren – beispielsweise der Bereitstellung fondsspezifischen Know-hows –, die der IVG Einflussnahmemöglichkeiten auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungsprozesse einräumen.

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 assoziierten 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 Beteiligungen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an der assoziierten Beteiligung eliminiert.

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse sowie Jahresergebnisse von assoziierten Beteiligungen zuzurechnen:

in Mio. €	2011	2010
Vermögenswerte	202,3	229,1
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	109,0	148,1
Umsatzerlöse	11,2	78,0
Jahresergebnis	2,4	8,9

Wesentliche kumulierte nicht angesetzte Verluste lagen wie im Vorjahr nicht vor.

4 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 258 Tochterunternehmen und 14 assoziierte Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen wurden at equity bewertet.

Alle wesentlichen in- und ausländischen Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen, die die IVG mittelbar oder unmittelbar beherrscht, bzw. auf die die IVG maßgeblichen Einfluss ausübt, werden in den Konzernabschluss der IVG einbezogen.

Die IVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 zu klassifizieren sind.

Anteile an Tochterunternehmen oder an assoziierten Unternehmen, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden als sonstige Beteiligungen nach IAS 39 bilanziert.

	Inland	Ausland	2011	2010
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	152	106	258	265
Anzahl der nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen	7	7	14	13
Summe der Gesellschaften	**159**	**113**	**272**	**278**

Die Anteilsbesitzliste ist als Anlage zum Anhang aufgeführt und enthält die verbundenen zu konsolidierenden Unternehmen, die nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen und bestimmte sonstige Beteiligungen.

Kontrollverlust bei Tochterunternehmen

Verkäufe im Geschäftsjahr betrafen Objektgesellschaften in Deutschland, Frankreich und Belgien mit einem Verkaufserlös von insgesamt 47,2 Mio. Euro.

Aus der Veräußerung dieser Tochterunternehmen ergibt sich unter Berücksichtigung der bei der IVG verbleibenden Restanteile an zwei Gesellschaften von jeweils 5,1 % (1,3 Mio. Euro) ein Ergebnisbeitrag von -3,6 Mio. Euro. Dieser Betrag wird in den realisierten Marktwertänderungen bzw. Umsatzerlösen aus Projektentwicklung und Bestandsveränderungen gezeigt.

in Mio. €	2011
Veräußerungserlöse für Tochterunternehmen	47,2
Kosten und übernommene Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf	2,2
Veräußerungspreis netto	45,0
Teil des Preises, der durch Zahlungsmittel und -äquivalente beglichen wurde	47,2
Betrag der Zahlungsmittel und -äquivalente, der abgegeben wurde	7,2
Im Rahmen der Veräußerung von Tochterunternehmen sind im Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden abgegangen:	
- Investment Property	0,8
- Sonstiges Anlagevermögen	0,0
- Vorratsvermögen	118,6
- Sonstige Vermögenswerte	29,2
- Aktiva Veräußerungsgruppe/Verkaufsobjekte	189,0
- Sonstige Forderungen	0,0
- Bankverbindlichkeiten	75,3
- Sonstige Verbindlichkeiten	141,0
- Latente Steuern (+ passiv, - aktiv)	-5,1
- Passiva Veräußerungsgruppe	83,7

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 bewerteten assoziierten ausländischen Beteiligungen wird analog vorgegangen.

Für die Währungsumrechnung im Rahmen der Konsolidierung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

Währung	Land	Stichtagskurse zum 31.12.2011 in €	Stichtagskurse zum 31.12.2010 in €
100 SEK	Schweden	11,2179	11,1418
1 GBP	Großbritannien	1,1976	1,1594
1 USD	USA	0,7715	0,7474
100 CZK	Tschechische Republik	3,8929	3,9839
100 HUF	Ungarn	0,3214	0,3587
100 PLN	Polen	22,4916	25,2500

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. Anderenfalls 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.

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 berücksichtigt. Der Diskontierungszins lag zum 31.12.2011 durchschnittlich zwischen 7,09 % und 9,48 % pro Länderstandort (2010: zwischen 6,91 % und 9,61 %). 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 6,09 % und 8,15 % pro Länderstandort (2010: zwischen 5,92 % und 7,95 %). 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 Vermögenswerts 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 Vermögenswerts 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 Zins-Swaps, Zins-Währungs-Swaps, Zins-Caps, Zins-Collars, Devisen-Swaps 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 Zins-Swaps und Zins-Währungs-Swaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts 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 Zeitwerts nach der Art der Sicherungsbeziehung.

Cash Flow 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. Bei den Optionen werden lediglich die inneren Werte im Eigenkapital 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 Zeitwerts 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 Laufzeit 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 Zeitwerts 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 zwölf Monate gewählt. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Der Finanzierungskostensatz, der bei der Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten zugrunde gelegt worden ist, beträgt 4,2 % (2010: 4,0 %). 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, die keinen aufgegebenen Geschäftsbereich darstellen, 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" erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf 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 % (2010: 31 %).

Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag beinhaltet dieser einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz. Für ausländische Gesellschaften variieren die Steuersätze zwischen 10 % und 35 % (2010: zwischen 10 % 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 Gewinnrücklagen 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 4,0 % (2010: 4,8 %) 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 anfallenden 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. €	2011	2010
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	213,1	533,9
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-125,5	-369,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	7,5	5,7
	95,1	**170,3**

Die Erhöhungen des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultieren im Wesentlichen mit 180,1 Mio. Euro aus dem planmäßigen Baufortschritt des Projekts THE SQUAIRE (2010: 397,3 Mio. Euro).

Diesen stehen negative Bestandsveränderungen aufgrund erfolgreicher Verkäufe von Projektentwicklungen, insbesondere aus dem Projekt Hackesches Quartier, Berlin (115,3 Mio. Euro), gegenüber.

7.3 Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property

in Mio. €	2011	2010
Deutschland	44,6	70,4
Frankreich	-0,2	-10,7
Finnland	-0,4	-6,7
Großbritannien	0,0	-0,8
BeNeLux	-6,8	2,3
Übrige Länder	-1,5	-1,5
	35,7	**53,0**

Die unrealisierten Marktwertänderungen von 35,7 Mio. Euro (2010: 53,0 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus -55,8 Mio. Euro (2010: -87,8 Mio. Euro) für das Segment IVG Real Estate und 91,5 Mio. Euro (2010: 140,8 Mio. Euro) für das Segment IVG Caverns.

Hierin enthalten sind unrealisierte Marktwertänderungen auf Investment Property im Bau in Höhe von 87,6 Mio. Euro (2010: 143,8 Mio. Euro), die im Geschäftsjahr 2011 (2010: 140,8 Mio. Euro) ausschließlich auf im Bau befindliche Kavernen entfallen.

Den unrealisierten Marktwertgewinnen von 127,5 Mio. Euro (2010: 195,7 Mio. Euro) stehen Marktwertverluste von 91,8 Mio. Euro (2010: 142,7 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.

Die realisierten Marktwertänderungen im Geschäftsjahr 2011 resultieren mit -2,4 Mio. Euro (2010: 1,0 Mio. Euro) aus dem Verkauf von Investment Property des Segments IVG Real Estate sowie mit -0,6 Mio. Euro (2010: -1,1 Mio. Euro) aus dem Verkauf von Kavernen.

Den Abgängen von 652,5 Mio. Euro (2010: 283,9 Mio. Euro) standen Erlöse von 658,8 Mio. Euro (2010: 288,1 Mio. Euro) gegenüber. Im Zusammenhang mit den Transaktionen sind Verkaufskosten von insgesamt 9,3 Mio. Euro (2010: 4,3 Mio. Euro) angefallen.

7.5 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2011	2010
Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und von at equity bewerteten Beteiligungen	0,0	9,4
Erträge aus nicht ausgeübten Optionsprämien	0,0	2,6
Ergebnis aus Realisierung einer nachträglichen Kaufpreisanpassung	0,0	1,9
Erträge aus der Rücknahme erfolgter Wertminderungen	1,6	1,2
Erträge aus vereinnahmten Erstattungen bzw. weiterbelasteten Kosten für Rückbauverpflichtungen; Mieterausbauten	5,5	0,5
Übrige betriebliche Erträge	13,3	9,7
	20,4	**25,2**

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen mit 2,6 Mio. Euro Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen. Darüber hinaus werden hier Erträge aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen, Erträge aus Vorsteuerkorrekturen sowie Versicherungserstattungen ausgewiesen.

7.6 Materialaufwand

in Mio. €	2011	2010
Aufwand Projektentwicklungen	207,3	427,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	21,6	81,4
Aufwand Projektentwicklung (PoC)	0,0	12,6
Aufwand Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4,2	3,6
Wertberichtigungen auf Vorräte	117,0	59,4
Wertaufholung Wertberichtigung Vorräte	-3,1	-14,0
	347,0	**570,1**

Der Rückgang des Materialaufwands im Geschäftsjahr resultiert überwiegend aus einem niedrigeren Projektvolumen im Segment IVG Development.

Der Projektentwicklungsaufwand setzt sich hauptsächlich aus eingekauften Bauleistungen, Architektenhonoraren und Planungskosten zusammen. Der Posten betrifft im Wesentlichen mit 190,7 Mio. Euro Aufwendungen für das Projekt THE SQUAIRE, Frankfurt am Main (2010: 380,4 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr sind keine Aufwendungen im Rahmen von Fertigungsaufträgen angefallen (kumuliert bis zum 31.12.2010: 28,8 Mio. Euro). Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden bestanden zum 31.12.2011 nicht (2010: aktivisch 21,3 Mio. Euro). Der Aufwand Projektentwicklung (PoC) betraf im Vorjahr das abgeschlossene Projekt Hackesches Quartier.

Die im Materialaufwand ausgewiesenen unrealisierten Wertänderungen beziehen sich auf im Geschäftsjahr vorgenommene Wertberichtigungen auf den Nettoveräußerungswert im Segment IVG Development und resultieren im Wesentlichen mit 116,6 Mio. Euro (2010: 38,9 Mio. Euro) aus dem Projekt THE SQUAIRE in Frankfurt am Main.

Die Wertaufholung der Wertberichtigungen auf Vorräte beruht im Wesentlichen mit -2,1 Mio. Euro auf dem Projekt Goldsteinstraße in Niederrad, Frankfurt am Main, aufgrund der geänderten Marktbedingungen in der Objektbewertung. Im Vorjahr betraf der Posten hauptsächlich die Projekte der IVG Front Office Asniéres SAS, Paris, mit -7,2 Mio. Euro sowie der IVG Development (Euston Road) Limited, London, mit -3,4 Mio. Euro.

7.7 Personalaufwand

in Mio. €	2011	2010
Löhne und Gehälter	56,6	56,0
Sozialabgaben	12,6	14,3
davon für Altersversorgung	*8,0*	*9,9*
Aufwand aus Performance Pläne	1,7	0,8
	70,9	**71,0**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 2011 beträgt 614 zuzüglich 54 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 0, angestellt 668). In 2010 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 623 zuzüglich 59 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 0, angestellt 682).

Die Aufwendungen für Altersversorgung enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne.

7.8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in Mio. €	2011	2010
Planmäßige Abschreibungen	7,4	6,6
Außerplanmäßige Abschreibungen	1,2	3,5
	8,7	**10,1**

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen im Wesentlichen auf Wertberichtigungen des Segments IVG Caverns im Zusammenhang mit Kavernen, die sich derzeit im Bau befinden.

7.9 Aufwendungen aus Investment Property

in Mio. €	2011	2010
Aufwendungen aus vermieteten Investment Property	64,6	61,4
Aufwendungen aus Investment Property mit teilweisem Leerstand	8,2	6,8
	72,8	**68,2**

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. €	2011	2010
Bezogene Fremdleistungen	22,9	19,7
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	17,3	20,0
Wartung/Instandhaltung	14,3	3,5
Datenverarbeitung	9,9	11,4
Kommunikation und Marketing	8,3	10,8
Mieten/Pachten/Leasingaufwand	6,3	6,1
Verlust aufgrund einer Ankaufsverpflichtung	5,5	0,0
Wertberichtigungen auf Forderungen	4,6	4,1
Reisekosten und Personalnebenkosten	3,8	4,0
Sonstige Steuern	3,6	5,0
Abgaben/Gebühren/Finanzspesen/Spenden	2,2	4,2
Büro-, Post- und Fernsprechkosten	1,6	1,6
Versicherungsbeiträge	1,6	1,4
Mietgarantien und Generalmietverträge	0,8	3,7
Übriger sonstiger Aufwand	25,7	17,0
	128,6	**112,5**

Von den Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten entfallen auf PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deutschland) 3,4 Mio. Euro (2010: 2,5 Mio. Euro), davon 1,9 Mio. Euro Honorare für Abschlussprüferleistungen (2010: 2,2 Mio. Euro), 0,0 Mio. Euro für Steuerberatung (2010: 0,1 Mio. Euro), 1,3 Mio. Euro für sonstige Bestätigungsleistungen (2010: 0,2 Mio. Euro) sowie 0,2 Mio. Euro für sonstige Leistungen (2010: 0,0 Mio. Euro). Von den Kosten für sonstige Bestätigungsleistungen wurden im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen direkt zurechenbare Kosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro (2010: 0,0 Mio. Euro) vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

Die bezogenen Fremdleistungen entfallen im Wesentlichen auf Aufwendungen für Dienstleistungen im Rahmen der Objektverwaltung.

Aus der Verpflichtung zum Rückerwerb einer in 2005 in Finnland veräußerten Immobilie resultiert ein drohender Verlust von 5,5 Mio. Euro.

Der Anstieg der Kosten für Wartung und Instandhaltung resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Betriebskosten nach Fertigstellung von THE SQUAIRE im Berichtsjahr.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern für Grundbesitz, der nicht als Investment Property ausgewiesen wird.

Der Anstieg der übrigen sonstigen Aufwendungen auf 25,7 Mio. Euro ist ursächlich auf die Erstattung eines anteiligen Steuervorteils an den Erwerber einer Immobilie zurückzuführen (13,2 Mio. Euro). Des Weiteren beinhaltet diese Position unter anderem nachträgliche Kosten für in Vorjahren erfolgte Veräußerungen und nicht realisierte Transaktionen sowie Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten, Transportkosten und Vertriebskosten.

7.11 Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen entwickelte sich wie folgt:

in Mio. €	2011	2010
Anteilige Ergebnisse des Geschäftsjahres	1,9	9,7
Zuschreibung von Forderungen	0,8	0,0
Zuschreibung auf Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,0	6,6
Abschreibungen aus Forderungen	0,0	-0,5
	2,7	**15,8**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der at equity bewerteten assoziierten Beteiligung Petrarca Fondo von der assoziierten Beteiligung Real Estate Investor Fund 1 s.a.r.l. wurde ein anteiliger Zwischengewinn von 0,4 Mio. Euro gegen den Zugangswert des Petrarca Fondo eliminiert.

7.12 Beteiligungsergebnis

in Mio. €	2011	2010
Erträge aus Beteiligungen	3,1	2,2
Abschreibungen auf Beteiligungen und auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-0,3	-0,2
	2,8	**1,9**

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen mit 3,0 Mio. Euro (2010: 1,9 Mio. Euro) Ausschüttungen des IVG Kavernenfonds.

7.13 Finanzergebnis

in Mio. €	2011	2010
Erträge aus Fremdwährungen	20,8	38,8
Aufwendungen aus Fremdwährung	-26,8	-39,1
Ergebnis aus Fremdwährung	**-6,0**	**-0,3**
Zinserträge	21,3	21,0
Aktivierte Zinsen (Anlagevermögen)	6,9	6,2
Zinsaufwendungen	-234,0	-224,8
Zinsergebnis	**-205,8**	**-197,6**
Erträge aus Sicherungsgeschäften	46,1	19,7
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	-67,9	-38,3
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	**-21,8**	**-18,5**
Erträge aus Bewertung von Finanzanlagen	1,9	4,2
Aufwendungen aus Bewertung von Finanzanlagen	-12,7	-5,2
Ergebnis aus Bewertung von Finanzanlagen	**-10,8**	**-1,1**
Ergebnis aus der Folgebewertung von Minderheiten	**-8,8**	**-5,3**
Übrige Finanzerträge	0,7	1,1
Übrige Finanzaufwendungen	-8,3	-13,4
Übriges Finanzergebnis	**-7,6**	**-12,3**
Finanzergebnis	**-260,9**	**-235,1**

Die Finanzaufwendungen (2011: 353,3 Mio. Euro; 2010: 316,7 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 und übrige Finanzaufwendungen.

Die Finanzerträge (2011: 92,5 Mio. Euro; 2009: 81,6 Mio. Euro) betreffen Erträge aus Fremdwährung, Zinserträge, Erträge aus Sicherungsgeschäften, Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen, Erträge aus der Folgebewertung von Minderheiten und übrige Finanzerträge.

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 übrigen Finanzaufwendungen beinhalten insbesondere Bankspesen und Finanzierungskosten für die Strukturierung und den Abschluss neuer und prolongierter Kredite.

7.14 Ertragsteuern

in Mio. €	2011	2010
Laufender Ertragsteueraufwand	-24,5	-31,4
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	20,1	12,2
Latente Steuern	96,0	21,3
	91,6	**2,1**

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31 % (2010: 31 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

in Mio. €		2011	2010
IAS/IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern		**-217,6**	**21,1**
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (Konzernsteuersatz)		**67,5**	**-6,5**
Gewerbesteuereffekte		-5,0	3,6
Abweichung ausländischer Steuersätze		-0,1	5,7
Steuersatzänderungen		-0,5	-0,2
Nicht abzugsfähige Aufwendungen		-17,6	-19,8
Steuerfreie Erträge		26,7	3,2
Abzugsfähige fiktive Eigenkapitalzinsen im Ausland		8,6	19,8
Laufende Verluste, die nicht nutzbar sind, abzügl. Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen sowie temporäre Differenz auf die keine latente Steuer angesetzt wurde		-11,6	-15,4
Periodenfremde Effekte		24,3	12,2
Sonstige		-0,7	-0,5
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)		**91,6**	**2,1**
Konzernsteuerquote	in %	42,1	-10,0

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.

		2011	2010
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-158,0	-8,8
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio. Stück	142,1	127,9
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-1,11	-0,07

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien wurde für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie für alle vor der Kapitalerhöhung per 16.12.2011 gehaltenen Aktien im Berichtsjahr und im Vergleichsjahr von 126,0 Mio. Stück auf 127,9 Mio. Stück angepasst, da die Bezugsrechte zu dieser Kapitalerhöhung Gratiselemente enthielten. Diese Anpassung hat keine Auswirkungen auf das dargestellte Ergebnis je Aktie für 2010.

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.

Zur Bereinigung des verwässerten Ergebnisses je Aktie im Vorjahr siehe Abschnitt 2. Grundlagen der Abschlusserstellung.

		2011	2010
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-158,0	-8,8
Zinsaufwand der Wandelanleihe (nach Steuern)	in Mio. €	11,9	11,7
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis (verwässert)	in Mio. €	-146,1	2,9
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	142,1	127,9
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	8,7	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	150,8	136,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-1,11	-0,07

Das dargestellte verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da der Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe lediglich den Verlust je Aktie reduzieren würde (Verwässerungsschutz).

Nach EPRA ermitteltes 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 insbesondere von Investment Property nicht berücksichtigt.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2011	2010
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-158,0	-8,8
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	in Mio. €	-35,7	-53,0
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen *	in Mio. €	5,8	-12,2
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	in Mio. €	0,1	0,9
Negativer Goodwill/ Wertberichtigung des Goodwills	in Mio. €	0,0	0,0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten	in Mio. €	32,6	18,6
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	14,4	28,9
Minderheitenanteile auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	0,0	0,0
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-140,8	-25,6
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	142,1	127,9
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	-0,99	-0,20

* Beinhaltet auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Beteiligungen

8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

8.1 Immaterielle Vermögenswerte

2011 in Mio. €	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**10,6**	**269,0**	**279,6**
Währungsdifferenzen	-0,3	0,0	-0,3
Änderung Konsolidierungskreis	0,1	0,0	0,1
Zugänge	0,3	1,2	1,5
Abgänge	-0,1	0,0	-0,1
Stand 31.12.	**10,5**	**270,3**	**280,8**
Abschreibungen Stand 01.01.	**9,8**	**19,8**	**29,5**
Währungsdifferenzen	-0,3	-0,1	-0,3
Zugänge	0,4	0,0	0,4
davon außerplanmäßig	*0,1*	*0,0*	*0,0*
Abgänge	-0,1	0,0	-0,1
Stand 31.12.	**9,7**	**19,7**	**29,5**
Buchwert 31.12.	**0,8**	**250,6**	**251,3**
Buchwert 01.01.	**0,8**	**249,2**	**250,0**

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**

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte sind den CGUs IVG Institutional Funds (Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger, 239,1 Mio. Euro, 2010: 237,9 Mio. Euro) und IVG Private Funds (geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger, 11,3 Mio. Euro, 2010: 11,3 Mio. Euro) zuzuordnen. Der Zugang zum Geschäfts- oder Firmenwert in 2011 resultiert aus dem Unternehmenserwerb der IVG Austria AG als Teil der CGU IVG Institutional Funds. Dieser Erwerbsvorgang wird mangels Wesentlichkeit nicht weiter dargestellt.

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-Jahres-Zeitraum umfassen. Zur Ermittlung des Wertbeitrages aus der ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Detailplanungszeitraums) werden operative, nachhaltige Cash Flows unter Nutzung einer Wachstumsrate für die CGU IVG Institutional Funds von 1,0 % p. a. (2010: 1,0 %) extrapoliert. Die Wachstumsrate spiegelt die langfristige Erwartung wider. Für die CGU IVG Private Funds wurde in 2011 wie in 2010 keine Wachstumsrate 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 7,5 % (2010: 6,8 %) und für die CGU IVG Private Funds 13,5 % (2010: 9,8 %) vor Steuern.

Da die Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds überstiegen, ergab sich kein Wertberichtigungsbedarf zum 31.12.2011. 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

	2011			2010		
in Mio. €	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.	**4.149,2**	**443,9**	**167,6**	**4.252,6**	**327,5**	**187,6**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0
Änderung Konsolidierungskreis	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugänge	36,0	40,9	52,5	59,7	82,0	46,2
Abgänge	-235,2	0,0	0,0	-264,8	0,0	0,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-51,9	87,6	0,0	-90,8	143,8	0,0
Abwertungen	0,0	0,0	-0,9	0,0	0,0	-1,3
Zuschreibungen	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	1,2
Umbuchungen aus den IP im Bau bewertet zu Anschaffungs- und Herstellkosten in die IP im Bau bewertet zu Zeitwerten	0,0	46,5	-46,5	0,0	66,1	-66,1
Umbuchungen aus den IP im Bau in die IP	228,3	-228,3	0,0	175,6	-175,6	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-726,0	0,0	0,0	-30,7	0,0	0,0
Umbuchungen aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	43,4	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.	**3.399,7**	**390,5**	**174,2**	**4.149,2**	**443,9**	**167,6**

Die Zugänge des Geschäftsjahres betreffen mit 93,4 Mio. Euro (2010: 128,2 Mio. Euro) im Wesentlichen Investitionen in Investment Property im Bau.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 27,3 Mio. Euro (2010: 40,5 Mio. Euro) in Bestandsimmobilien investiert, davon 26,7 Mio. Euro (2010: 37,5 Mio. Euro) in Deutschland und 0,6 Mio. Euro (2010: 4,8 Mio. Euro) im europäischen Ausland. Weitere Investitionen in Höhe von 8,7 Mio. Euro entfielen auf fertiggestellte Kavernen.

Die Abgänge zu Buchwerten resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von sechs Kavernen (179,8 Mio. Euro) an den IVG Kavernenfonds. Des Weiteren wurden Büro- und Gewerbeimmobilien in Berlin (30,0 Mio. Euro), München (9,5 Mio. Euro), Langenfeld (5,7 Mio. Euro) und Mannheim (3,8 Mio. Euro) veräußert.

Die Änderung des Konsolidierungskreises betrifft den Verkauf eines Investment Property in Belgien.

Im Geschäftsjahr wurden Immobilien mit einem Gesamtwert von 726,0 Mio. Euro (2010: 30,7 Mio. Euro) in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (siehe Abschnitt 8.9).

8.3 Sachanlagen

2011 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.	**34,8**	**1,7**	**83,7**	**18,1**	**23,1**	**161,4**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	**0,3**
Zugänge	0,7	0,0	10,0	1,4	24,0	**36,0**
Abgänge	-0,7	0,0	-0,6	-1,8	0,0	**-3,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	3,7	0,0	-3,7	**0,0**
Stand 31.12.	**34,8**	**1,7**	**96,8**	**18,0**	**43,3**	**194,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**6,0**	**0,1**	**11,9**	**12,4**	**2,2**	**32,5**
Zugänge	0,9	0,1	4,6	1,6	0,0	**7,2**
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	***0,0***
Abgänge	-0,2	0,0	-0,4	-1,4	0,0	**-1,9**
Stand 31.12.	**6,7**	**0,1**	**16,2**	**12,6**	**2,2**	**37,8**
Buchwert 31.12.	**28,1**	**1,5**	**80,7**	**5,3**	**41,1**	**158,8**
Buchwert 01.01.	**28,8**	**1,6**	**71,8**	**5,8**	**20,9**	**128,9**

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**
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	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**

Die Zugänge der Sachanlagen von insgesamt 36,0 Mio. Euro (2010: 19,7 Mio. Euro) betreffen mit 10,0 Mio. Euro die technischen Anlagen und Maschinen im Segment IVG Caverns, darunter im Wesentlichen den Ausbau und die Fertigstellung von Rohrleitungssystemen (7,0 Mio. Euro) sowie den Einbau von Pumpensystemen.

Darüber hinaus waren im Geschäftsjahr Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau von insgesamt 24,0 Mio. Euro zu verzeichnen, darunter im Wesentlichen Investitionen von 12,2 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Kavernenfeldausbau sowie mit 10,7 Mio. Euro ein Personenbeförderungsmittel THE SQUAIRE Metro bei der IVG THE SQUAIRE Parking BetriebsGmbH.

Die Abschreibungen gingen von 8,7 Mio. Euro in 2010 auf 7,2 Mio. Euro zurück. Im Vorjahr war hierin eine außerplanmäßige Abschreibung einer technischen Anlage des Segments IVG Caverns enthalten (2,2 Mio. Euro).

8.4 Finanzanlagen und Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen

2011 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**81,9**	**6,7**	**113,2**
Währungsdifferenzen	0,7	0,0	-1,6
Zugänge	21,0	0,0	22,5
Veränderungen at equity	-7,2	0,0	0,0
Abgänge	-1,0	0,0	-0,7
Umbuchungen	0,0	0,0	-50,5
Stand 31.12.	**95,4**	**6,7**	**82,9**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**3,6**	**21,3**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,7
Wertminderungen	0,0	0,2	2,1
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-2,7
Abgänge	0,0	0,0	-0,2
Umbuchungen	0,0	0,0	-16,3
Stand 31.12.	**0,0**	**3,8**	**3,5**
Buchwert 31.12.	**95,4**	**2,9**	**79,4**
Buchwert 01.01.	**81,9**	**3,1**	**91,8**

2011 in Mio. €	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausleihungen an at equity bewertete Beteiligungen	Ausleihungen an sonstige Unternehmen	Sonstige Ausleihungen	Finanzanlagen
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**8,4**	**1,0**	**8,8**	**102,7**	**322,3**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-0,9**
Zugänge	0,5	0,8	0,0	53,2	**98,0**
Veränderungen at equity	0,0	0,0	0,0	0,0	**-7,2**
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-8,3	**-10,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-50,5**
Stand 31.12.	**8,9**	**1,7**	**8,8**	**147,6**	**351,7**
Abschreibungen Stand 01.01.	**7,9**	**0,0**	**8,8**	**45,2**	**86,3**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	-1,6	**-2,4**
Wertminderungen	1,0	0,0	0,0	5,1	**8,4**
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	**-2,7**
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-5,8	**-6,0**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-16,3**
Stand 31.12.	**8,9**	**0,0**	**8,8**	**42,9**	**67,5**
Buchwert 31.12.	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**104,7**	**284,3**
Buchwert 01.01.	**0,5**	**1,0**	**0,0**	**57,5**	**235,8**

2010 in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**83,2**	**8,7**	**129,1**
Währungsdifferenzen	0,9	0,0	5,1
Zugänge	24,2	0,0	7,2
Veränderungen at equity	0,3	0,0	0,0
Abgänge	-26,7	-2,1	-11,0
Umbuchungen	0,0	0,0	-17,3
Stand 31.12.	**81,9**	**6,7**	**113,2**
Abschreibungen Stand 01.01.	**6,7**	**5,5**	**34,2**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	1,5
Wertminderungen	0,0	0,2	5,2
Zuschreibungen	-6,6	-0,1	-2,0
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-1,6
Abgänge	-0,1	-2,1	-0,1
Umbuchungen	0,0	0,0	-15,8
Stand 31.12.	**0,0**	**3,6**	**21,3**
Buchwert 31.12.	**81,9**	**3,1**	**91,8**
Buchwert 01.01.	**76,5**	**3,2**	**94,9**

2010 in Mio. €	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausleihungen an at equity bewertete 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	**-61,1**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-17,3**
Stand 31.12.	**8,4**	**1,0**	**8,7**	**102,7**	**322,5**
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	**-3,8**
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	**-15,8**
Stand 31.12.	**7,9**	**0,0**	**8,8**	**45,2**	**86,7**
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**

Die Zugänge von Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen entfallen auf die erstmalige Einbeziehung des Petrarca Fondo Commune, Mailand, (9,2 Mio. Euro) sowie auf Eigenkapitalerhöhungen des IVG Premium Green Fund (11,8 Mio. Euro). Die Veränderung at equity enthält den Ertrag von 2,3 Mio. Euro aus den anteiligen Ergebnissen der at equity bewerteten Unternehmen vermindert um die zugehörigen ausgeschütteten Dividenden von 9,5 Mio. Euro. Die Anschaffungskosten des Petrarca Fondo und das unter 7.11 erläuterte anteilige Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen wurden durch eine Eliminierung des anteiligen Zwischengewinns von 0,4 Mio. Euro vermindert.

Die Veränderungen der Anteile an sonstigen Beteiligungen resultieren bei den Zugängen insbesondere aus dem Erwerb von Anteilen an zwei Frankfurter Büroimmobilien (Gebäudeensemble Silberturm) im Rahmen der Co-Investmentstrategie (10,0 Mio. Euro) und aus Mittelabrufen des von der IVG platzierten Kavernen-Spezialfonds (3,8 Mio. Euro) sowie einer Tochtergesellschaft der IVG gehaltenen Fondsanteilen (8,8 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr wurden Fondsanteile mit Anschaffungskosten von 50,1 Mio. Euro einschließlich 16,6 Mio. Euro Wertberichtigungen in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und veräußert. Darüber hinaus wurde die Beteiligung an einer Immobilie in Finnland (1,1 Mio. Euro) in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (siehe Abschnitt 8.9). Weitere Umbuchungen von 1,1 Mio. Euro Anschaffungskosten sowie 0,3 Mio. Euro Wertberichtigungen betreffen zurückbehaltene Anteile von 5,1 % an einer Projektgesellschaft, die an den von der IVG platzierten IVG Premium Green Fund veräußert wurde.

Die Zugänge zu den sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen mit 47,0 Mio. Euro ein ausgereichtes Verkäuferdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie in Frankreich. Weitere Zugänge zu den sonstigen Ausleihungen betreffen mit 5,4 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 eine Wertberichtigung in Höhe von 4,9 Mio. Euro.

Unter den Abgängen ist mit 5,9 Mio. Euro der Verkauf einer Ausleihung an eine deutsche Projektentwicklung ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf erfolgte auch ein Abgang von Wertberichtigungen in Höhe von 5,8 Mio Euro. Weitere Abgänge von 2,4 Mio. Euro betreffen die Rückführungen von Ausleihungen.

8.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2011			2010		
in Mio. €	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47,7	0,1	47,6	38,6	0,9	37,7
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	21,0	0,0	21,0	19,6	0,0	19,6
Forderungen aus sonstigen Steuern	29,2	11,5	17,7	24,5	0,0	24,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5,3	0,0	5,3	5,7	0,0	5,7
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	75,9	42,9	33,0	54,9	43,3	11,6
Vermögensüberschuss aus Planvermögen (siehe Abschnitt 9.5)	1,8	1,8	0,0	2,8	2,8	0,0
Sonstige Vermögenswerte	38,1	3,1	35,0	63,2	0,1	63,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	6,5	0,3	6,2	15,3	0,6	14,7
	225,5	**59,7**	**165,8**	**224,6**	**47,6**	**177,0**

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 6,1 Mio. Euro (2010: 4,9 Mio. Euro) und die Frankonia Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal, mit 6,1 Mio. Euro (2010: 5,5 Mio. Euro) sowie die Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG mit 2,3 Mio. Euro (2010: 1,8 Mio. Euro). Darüber hinaus befinden sich in dieser Position Forderungen gegenüber den Investmentgesellschaften Rantasarfvik Oy, Helsinki, mit 4,4 Mio. Euro (2010: 2,7 Mio. Euro) und IVG Real Estate Investor Funds s.a.r.l., Luxemburg, mit 2,1 Mio. Euro (2010: 1,9 Mio. Euro).

Die sonstigen Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Forderungen gegen sonstige Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen (62,5 Mio. Euro; 2010: 54,1 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 Anlagenverkäufen von 5,4 Mio. Euro (2010: 2,6 Mio. Euro), Forderungen aus Finanzierung gegenüber Dritten von 1,4 Mio. Euro (2010: 1,8 Mio. Euro) und übrige sonstige Vermögenswerte von 31,3 Mio. Euro (2010: 37,3 Mio. Euro).

Der Konzern hat während des Geschäftsjahres 2011 Wertberichtigungen auf seine Forderungsbestände von 4,6 Mio. Euro (2010: 4,1 Mio. Euro) in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

8.6 Vorräte

in Mio. €	2011	2010
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7,2	6,6
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	970,7	998,6
Fertige Erzeugnisse	46,6	55,8
Geleistete Anzahlungen	0,6	4,0
	1.025,1	**1.065,0**

Von den Vorräten verbleiben 923,6 Mio. Euro (2010: 874,3 Mio. Euro) voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand.

Der Rückgang der unfertigen Erzeugnisse und Leistungen ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung und darauf folgende Veräußerung des Projekts Hackesches Quartier, Berlin (2010: 114,7 Mio. Euro) zurückzuführen. Dem stehen im Vergleich zum Vorjahr höhere Bestände bei der THE SQUAIRE GmbH & Co. KG (+62,0 Mio. Euro) sowie bei der IVG THE SQUAIRE Parking GmbH & Co. KG (+28,0 Mio. Euro) gegenüber.

Wertberichtigungen auf Vorräte (siehe Abschnitt 7.6) bestehen in Höhe von 117,0 Mio. Euro (2010: 59,4 Mio. Euro).

2011 wurden in den Vorräten Fremdkapitalkosten mit 9,0 Mio. Euro (2010: 25,8 Mio. Euro) aktiviert.

Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt 910,1 Mio. Euro (2010: 963,7 Mio. Euro).

8.7 Wertpapiere und Beteiligungen (kurzfristig)

Die sonstigen Beteiligungen enthalten im Wesentlichen rückerworbene Anteile an EuroSelect Fonds. Die Anteile wurden im Berichtsjahr mit 0,9 Mio. Euro wertberichtigt.

8.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Bankguthaben und in unwesentlichem Umfang kurzfristige Termingelder der IVG Immobilien AG, Bonn, sowie anderer Konzernunternehmen ausgewiesen. Die Zinssätze für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente liegen 2011 zwischen 0,5 % und 3,37 % (2010: zwischen 0,35 % und 2,75 %).

8.9 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr werden Verkaufsobjekte in Höhe von 341,3 Mio. Euro (2010: 30,7 Mio. Euro) als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Zwei zum 31.12.2010 als Verkaufsobjekte klassifizierte Investment Property des Segments IVG Real Estate (Verkehrswert insgesamt 30,7 Mio. Euro) wurden im Geschäftsjahr planmäßig veräußert.

Im Geschäftsjahr wurden mehrere Investment Property, eine Veräußerungsgruppe sowie Fondsanteile in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert, die im Geschäftsjahr veräußert wurden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Investment Property (Verkehrswert 386,2 Mio. Euro) und Fondsanteile (Verkehrswert 37,1 Mio. Euro), die ausschließlich aus dem Segment IVG Real Estate stammen.

Bei den zum 31.12.2011 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich im Wesentlichen um Investment Property des Segments IVG Real Estate (Verkehrswert 340,2 Mio. Euro) sowie um eine Beteiligung an einer Immobilie in Finnland des Segments IVG Real Estate, deren Veräußerung für das Geschäftsjahr 2012 vorgesehen ist.

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:

	2011			2010		
in Mio. €	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern
Marktbewertung Available-for-sale-Wertpapiere	0,9	-1,2	-0,3	4,3	-0,7	3,5
Marktbewertung Cash Flow Hedges	31,1	4,6	35,7	31,8	-3,8	28,1
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,9	0,0	0,9	0,5	0,0	0,5
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-1,4	0,5	-0,9	-2,7	0,8	-1,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**31,5**	**3,9**	**35,4**	**33,9**	**-3,7**	**30,2**

Das Grundkapital der IVG Immobilien AG betrug zum 31.12.2011 207.883.884,00 Euro (2010: 126.000.000,00 Euro) und war eingeteilt in 207.883.884 (2010: 126.000.000) auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Zum Stichtag bestanden folgende genehmigte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital II durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1,00 € gegen Bareinlage	16.114,00 € (nach teilweiser Ausnutzung mit Wirkung zum 16.12.2011; vorher 21.299.999,00 € gemäß HV-Beschluss vom 18.05.2011)

Im Übrigen sind die Genehmigten Kapitalien I, II und III vor dem Stichtag durch Platzierung von 69.283.885 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien nahezu vollständig ausgenutzt worden. Der Bezugspreis je Aktie betrug 2,10 Euro. Der Bruttoemissionserlös belief sich auf rund 145,5 Mio. Euro. Die direkt zurechenbaren Transaktionskosten betrugen 10,0 Mio. Euro und wurden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung von der Kapitalrücklage als „Konsolidierungskreisänderung/Übrige“ in Abzug gebracht. Die Emissionserlöse sollen im Wesentlichen für Investitionen in das Kavernengeschäft und hierdurch mittelfristig für eine weitere Reduzierung der Verschuldung des Unternehmens genutzt werden. Die Kapitalerhöhung wurde am 16.12.2011 in das Handelsregister eingetragen.

Dieser Kapitalerhöhung und auch der Schaffung des vorab bezeichneten Genehmigten Kapitals II durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18.05.2011 ist im Berichtszeitraum eine weitere Kapitalerhöhung vorausgegangen. Das im Vorfeld noch vorhandene Genehmigte Kapital II gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2010 war mit Wirkung zum 14.02.2011 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 Bezugsrechtsausschluss diente dem Ziel, durch eine marktnahe Preisfestsetzung und eine beschleunigte Durchführung der Transaktion einen möglichst hohen und sicheren Mittelzufluss und damit eine größtmögliche Stärkung der Eigenmittel der Gesellschaft zu erreichen. Der Bruttoemissionserlös belief sich auf rund 87 Mio. Euro. Die direkt zurechenbaren Transaktionskosten betrugen 1,1 Mio. Euro und wurden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung von der Kapitalrücklage als „Konsolidierungskreisänderung/Übrige“ in Abzug gebracht. Der Platzierungspreis je Aktie betrug 6,90 Euro. Dieser hat weder den Schlusskurs (XETRA) an der Frankfurter Wertpapierbörse am Tag vor der Preisfestsetzung noch den durchschnittlich gewichteten Börsenkurs in dem der Preisfestsetzung vorausgegangenen Referenzzeitraum wesentlich unterschritten. Durch die Preisfestsetzung unmittelbar vor der Platzierung war es möglich, ein erhöhtes Kursänderungsrisiko für den Zeitraum einer ansonsten verbleibenden Bezugsfrist zu vermeiden. Die Emissionserlöse jener Kapitalerhöhung dienten 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 THE SQUAIRE Parking finanziert.

Des Weiteren bestehen zum Stichtag drei bedingte Kapitalien:

Zum einen ist das Grundkapital um 8.654.262,00 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 zehn 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 2011 keine IVG Aktien an Mitarbeiter ausgegeben.

Die IVG hielt am 31.12.2011 32.229 eigene Stückaktien (2010: 32.230). Diese entsprechen 0,0155 % des Grundkapitals und 32.229,00 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 18.05.2011 wurde beschlossen, keine Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2010 auszuschütten (2010: keine Dividende für das Geschäftsjahr 2009).

9.2 Finanzschulden

	2011			2010		
in Mio. €	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Wandelanleihe	334,9	334,9	0,0	324,6	324,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.446,2	3.827,7	618,5	4.903,3	3.781,0	1.122,2
Finanzierungsleasing	1,5	1,4	0,1	1,6	1,5	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierung	3,2	0,0	3,2	4,2	0,0	4,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen aus Finanzierung	3,1	0,0	3,1	1,6	0,0	1,6
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,8	0,0	0,8	0,7	0,0	0,7
Minderheitenanteile	70,9	15,7	55,2	36,0	36,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	17,8	1,3	16,5	16,5	0,0	16,5
Gesamt	**4.878,3**	**4.181,0**	**697,3**	**5.288,5**	**4.143,1**	**1.145,4**

Die Nominalwerte der variabel- und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

in Mio. €	2011	2010
Euro	4.408,1	4.840,5
Pfund Sterling	38,1	37,3
US Dollar	4,3	38,9
	4.450,5	**4.916,7**

Die Abnahme der USD-Kredite ist bedingt durch die Tilgung aus Verkaufserlösen von Beteiligungen an asiatischen Immobilienfonds.

Die Fristigkeiten der variabel und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Nettingpositionen und Abgrenzungspositionen) stellen sich wie folgt dar:

	2011		2010	
in Mio. €	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %
bis 1 Jahr	3,1	5,12	3,9	4,88
1 bis 2 Jahre	23,4	5,67	3,1	5,12
2 bis 3 Jahre	2,6	4,96	23,4	5,67
3 bis 4 Jahre	10,3	4,67	22,8	5,84
4 bis 5 Jahre	0,8	4,85	28,7	4,27
über 5 Jahre	42,7	5,03	4,8	4,85
Gesamt	**82,9**	**5,15**	**86,7**	**5,15**

	2011		2010	
in Mio. €	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %
bis 1 Jahr	611,7	2,47	1.127,6	2,32
1 bis 2 Jahre	968,5	2,24	2.021,0	1,90
2 bis 3 Jahre	2.153,0	1,48	116,7	0,84
3 bis 4 Jahre	498,6	1,89	1.406,3	0,73
4 bis 5 Jahre	45,0	1,85	115,6	1,52
über 5 Jahre	90,8	1,47	42,8	1,85
Gesamt	**4.367,6**	**1,84**	**4.830,0**	**1,63**

Der Durchschnittszins für alle Bankverbindlichkeiten und Wandelanleihen beläuft sich auf 4,32 % (2010: rund 3,98 %). Die festverzinslichen Darlehen werden mit einem Durchschnittszins von rund 5,15 % (2010: rund 5,15 %) 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 1,84 % (2010: 1,63 %).

Die zugrunde gelegten Zinssätze betrugen je nach Laufzeit im Euroraum zwischen 0,40 % und 2,69 % (2010: zwischen 0,22 % und 3,70 %), im GBP-Bereich zwischen 0,58 % und 3,01 % (2010: zwischen 0,57 % und 3,95 %) und im USD-Bereich zwischen 0,15 % und 2,62 % (2010: zwischen 0,25 % und 4,09 %).

Ein Teil der variablen Darlehen ist mit Zins-Swaps unterlegt. Die Nominalvolumina der zugrunde gelegten Zins-Swaps stellen sich wie folgt dar (Jahresdurchschnittswerte):

in Mio. €	2011	2010	
Jahr	Nominal	Jahr	Nominal
2012	2.329,1	2011	2.604,5
2013	1.066,7	2012	2.138,9
2014	793,8	2013	754,3
2015	516,2	2014	537,4
2016	28,1	2015	342,6
2017 ff.	0,0	2016 ff.	28,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind teilweise grundpfandrechtlich besichert:

in Mio. €	2011	2010
Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden	2.764,2	3.044,5
davon auf Investment Property	*2.172,3*	*2.345,6*

Des Weiteren sind Festgelder im Buchwert von 0,0 Mio. Euro (2010: 20,0 Mio. Euro) als Sicherheit für Finanzschulden verpfändet. Kreditverbindlichkeiten über 30,0 Mio. Euro (2010: 0,0 Mio. Euro) sind durch zukünftige Mietforderungen besichert. Sachanlagen sind wie im Vorjahr nicht verpfändet.

9.3 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

	2011		2010	
in Mio. €	Nominal-volumen	Markt-werte	Nominal-volumen	Markt-werte
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte	0,0	0,0	477,5	3,5
Gesamt	**0,0**	**0,0**	**477,5**	**3,5**
Passiva				
Zinssicherungskontrakte	2.966,1	-88,9	2.590,7	-107,1
Gesamt	**2.966,1**	**-88,9**	**2.590,7**	**-107,1**

Das Nominalvolumen aller derivativen Finanzinstrumente beträgt 2.966,1 Mio. Euro (2010: 3.068,2 Mio. Euro). Nicht enthalten ist die Stillhalter-Put-Option im Rahmen des IVG Protect Fonds (Marktwert -6,9 Mio. Euro zum 31.12.2011 und -5,5 Mio. Euro zum 31.12.2010).

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 31.12.2011 sind sämtliche Derivate mit Banken guter Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen kontrahiert gewesen.

Zum 31.12.2011 sind negative Marktwerte vor Abzug latenter Steuern von -54,1 Mio. Euro (2010: -85,1 Mio. Euro) im Eigenkapital abgegrenzt. Diese setzen sich zusammen aus positiven Marktwerten von 12,9 Mio. Euro (2010: 12,9 Mio. Euro) aus Net Investment Hedges und positiven Marktwerten von 0,0 Mio. Euro (2010: 3,5 Mio. Euro) aus Cash Flow Hedges sowie negativen Marktwerten von -66,9 Mio. Euro (2010: -101,5 Mio. Euro) aus Cash Flow Hedges.

Während des Geschäftsjahres 2011 ergaben sich vor Abzug latenter Steuern folgende Auswirkungen: Ein Betrag von +31,1 Mio. Euro (2010: +31,8 Mio. Euro) wurde im Eigenkapital erfasst, der sich aus Marktwertänderungen der Cash Flow Hedges von -17,5 Mio. Euro (2010: +8,8 Mio. Euro) und aus der aufwandswirksamen Auflösung des im Eigenkapital angesammelten Betrages von vorzeitig aufgelösten Cash Flow Hedges von +48,7 Mio. Euro (2010: +23,0 Mio. Euro) ergibt.

Aufgrund von Ineffektivitäten bei Cash Flow Hedge-Beziehungen ist 2011 ein Ergebnisbeitrag von -0,0 Mio. Euro entstanden (2010: -1,2 Mio. Euro).

Im Jahr 2011 wurde bei Zins-Swaps mit einem Nominalvolumen von 99,0 Mio. Euro (2010: 1.338,5 Mio. Euro) die Hedge Accounting-Beziehung vorzeitig beendet. Zum Zeitpunkt der Auflösung hatten die Swaps einen negativen Marktwert von -2,2 Mio. Euro (2010: -70,7 Mio. Euro).

Die Marktwerte der Swaps, die als Net Investment Hedges klassifiziert werden, betragen 0,0 Mio. Euro (2010: 0,0 Mio. Euro), die Marktwerte der Derivate, die einer Cash Flow Hedge-Beziehung zugeordnet werden, betragen -45,2 Mio. Euro (2010: -25,5 Mio. Euro). Die Marktwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting bilanziert werden, betragen -43,7 Mio. Euro (2010: -78,1 Mio. Euro).

Die gesicherten Zahlungsströme der Cash Flow Hedges treten infolge von Zinszahlungen ein. In den folgenden Jahren werden Zinszahlungen bezogen auf folgende Nominalvolumina (Jahresdurchschnittswerte) ergebniswirksam:

in Mio. €	2011	2010	
Jahr	Nominal	Jahr	Nominal
2012	1.215,0	2011	1.345,0
2013	1.040,5	2012	1.028,5
2014	769,7	2013	731,8
2015	511,1	2014	516,9
2016	28,1	2015	338,4
2017 ff.	0,0	2016 ff.	4,0

Zum 31.12.2011 und 31.12.2010 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:

	2011		2010	
in Mio. €	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Investment Property	147,1	72,5	103,8	94,6
Forderungen (insbes. Leasing)	0,8	11,4	0,4	20,8
Steuerfreie Rücklagen (u. a. § 6b EStG)	0,0	11,7	0,0	9,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	44,0	60,1	49,8	37,0
Vorräte	59,2	0,7	54,4	4,6
Finanzanlagen und Wertpapiere	0,7	0,0	8,7	7,1
Übrige temporäre Differenzen	3,8	4,4	4,1	12,4
Steuerliche Verlustvorträge	204,7	0,0	164,5	0,0
	460,3	**160,8**	**385,7**	**186,2**
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	**-56,3**	**-56,3**	**-114,7**	**-114,7**
Bilanzansatz	**404,0**	**104,5**	**271,0**	**71,5**
davon kurzfristig	*105,8*	*87,5*	*100,8*	*4,8*
davon langfristig	*298,2*	*17,0*	*170,2*	*66,7*

Zum Bilanzstichtag 2011 wurden 13,4 Mio. Euro (2010: 9,4 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 und Zinsvorträge in Höhe von 922,0 Mio. Euro (2010: 941,0 Mio. Euro) sowie auf temporäre Differenzen von 186,0 Mio. Euro (2010: 234,3 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 und Zinsvorträge:

in Mio. €	2011	2010
bis 1 Jahr	0,0	2,1
1 bis 5 Jahre	0,4	0,9
über 5 Jahre	921,6	938,0
	922,0	**941,0**

Aufgrund der steuerlichen Planungsrechnung sowie geplanter interner Strukturierungsmaßnahmen ist die Werthaltigkeit der nachaktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 64,4 Mio. Euro gegeben. Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von 6,4 Mio. Euro (2010: 6,3 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 12,4 Mio. Euro (2010: 45,2 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus anrechenbaren Steuern und Steuervorauszahlungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 48,3 Mio. Euro (2010: 77,8 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Ertragsteuern einer belgischen Gesellschaft von 15,4 Mio. Euro sowie Ertragsteuern einer französischen Gesellschaft von 19,7 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 %	2011	2010
Rechnungszins:	**4,75**	**5,00**
Erwartete Rendite aus:		
Planvermögen CTA	0,50	1,00
Verpfändete Rückdeckungsversicherungen	4,50	4,50
Gehaltstrend:		
Vorstand und leitende Angestellte	2,50	2,00
Mitarbeiter	2,50	2,00
Rententrend:		
Sonderverpflichtungen	2,00	2,00
Versorgungsplan	1,00	1,00
Fluktuation:		
Vorstand und leitende Angestellte	1,06	0,89
Versorgungsplan	3,56	3,46
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. €	2011	2010
Verpflichtungsumfang am 31.12. der über einen Fonds finanzierten Leistungen	39,6	37,8
Verpflichtungsumfang am 31.12. der nicht über einen Fonds finanzierten Leistungen	5,0	4,1
Gesamter Verpflichtungsumfang am 31.12.	**44,6**	**41,9**
Abzüglich Zeitwert des Planvermögens	-28,5	-28,4
Aktivisch ausgewiesener Vermögensüberschuss	1,8	2,8
Rückstellung am 31.12.	**17,9**	**16,3**

Die fondsfinanzierten Pensionsverpflichtungen weisen mit 1,8 Mio. Euro (2010: 2,8 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. €	2011	2010
Verpflichtungsumfang am 01.01.	**41,9**	**36,0**
Dienstzeitaufwand	1,6	1,5
Neue versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	0,9	2,7
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,0	1,9
Übertragungen aus Mitarbeiterwechseln	0,0	-0,2
Zinsaufwand	2,0	1,9
Rentenzahlungen	-1,8	-1,9
Verpflichtungsumfang am 31.12.	**44,6**	**41,9**

Entwicklung des Planvermögens

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010
Zeitwert des Planvermögens am 01.01.	**28,4**	**24,8**
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	0,2	0,2
Verlust/Gewinn aus dem tatsächlich erzielten Vermögensertrag	-0,6	0,1
Tatsächliche Arbeitgeberbeiträge	0,4	3,4
Tatsächliche Leistungszahlungen des rechtlich selbständigen Versorgungsträgers	0,0	-0,1
Zeitwert des Planvermögens am 31.12.	**28,5**	**28,4**

Der tatsächliche Verlust aus Planvermögen betrug 0,3 Mio. Euro (2010: Ertrag 0,3 Mio. Euro).

Das Planvermögen besteht aus Immobilien (1,8 Mio. Euro; 2010: 6,4 Mio. Euro), Termingeldern (23,8 Mio. Euro; 2010: 20,5 Mio. Euro) und Rückdeckungsversicherungen (2,9 Mio. Euro; 2010: 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.

Neben dem Planvermögen besteht ein Erstattungsanspruch aus einer Rückdeckungsversicherung von 0,2 Mio. Euro (2010: 0,2 Mio. Euro).

Für das Geschäftsjahr 2012 erwartet die IVG Pensionszahlungen an Arbeitnehmer von 1,9 Mio. Euro (2011: 1,8 Mio. Euro) sowie Beiträge des Arbeitgebers in das Planvermögen von 0,0 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro).

Pensionsaufwendungen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2011	2010
Dienstzeitaufwand	1,6	1,5
Zinsaufwand	2,0	1,9
Erwartete Erträge aus Planvermögen	-0,2	-0,2
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,0	1,9
Pensionsaufwand	**3,4**	**5,1**

Die Erfassung des erwarteten Ertrags aus Planvermögen und des Zinsaufwands erfolgt im Personalaufwand.

Im Rahmen der beitragsorientierten Zusagen wurden 4,6 Mio. Euro (2010: 4,8 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. €	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen	44,6	41,9	36,0	30,8	30,5
Zeitwert des Planvermögens	28,5	28,4	24,8	22,6	22,0
Überschuss/Fehlbetrag (-)	16,1	13,5	11,2	8,2	8,5
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Schulden	-0,8	-0,1	0,2	0,1	4,0
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Vermögenswerte	-0,6	0,1	0,3	0,0	-0,4

Die in diesem Geschäftsjahr neu entstandenen versicherungsmathematischen Verluste von 1,5 Mio. Euro (2010: 2,6 Mio. Euro) wurden erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 6,6 Mio. Euro (2010: 5,1 Mio. Euro).

9.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Anfangs-bestand	Saldierung ATZ mit Aktivwert	Zugang Konsolidie-rungskreis	Zu-führung	Auf-lösung	Auf-zinsung	Inanspruch-nahme	End-bestand	Lang-fristig	Kurz-fristig
Stilllegungsverpflichtungen	**8,7**	0,0	0,0	0,3	0,0	7,0	0,0	**16,0**	16,0	0,0
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	**5,5**	0,0	0,0	8,0	3,6	0,0	1,0	**8,9**	0,5	8,4
Sonstige Personalrückstellungen	**22,4**	0,0	0,2	11,9	1,7	0,2	12,3	**20,7**	7,0	13,7
Rückstellungen für Altersteilzeit	**1,9**	2,8 *	0,0	2,6	0,0	0,0	0,1	**1,6**	1,4	0,2
Rückstellungen für Performance Pläne	**0,6**	0,0	0,0	0,6	0,2	0,0	0,0	**1,0**	0,6	0,4
Rückstellungen für Umweltrisiken	**7,0**	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,2	**6,4**	6,1	0,3
Rückstellungen für Mietgarantien	**11,0**	0,0	0,0	2,0	0,5	0,1	9,1	**3,5**	0,5	3,0
Übrige Rückstellungen	**24,7**	0,0	0,4	34,8	1,2	0,1	4,4	**54,4**	0,0	54,4
	81,8	**2,8**	**0,6**	**60,2**	**7,6**	**7,4**	**27,1**	**112,5**	**32,1**	**80,4**

* 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 Verpflichtungen zur Rückübereignung eines Objekts sowie zur Rücknahme von Immobilienfondsanteilen bilanziert.

Die sonstigen Personalrückstellungen enthalten insbesondere 8,2 Mio. Euro (2010: 9,0 Mio. Euro) aus der Lohnsteuerverpflichtung gegenüber der VBL. Die fällige Verpflichtung aus Zinsen gegenüber der 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.

Der Anstieg bei den übrigen Rückstellungen betrifft insbesondere übernommene Verpflichtungen im Zusammenhang mit den an IVG Premium Green Fund übertragenen Objekten (11,7 Mio. Euro) sowie mit dem Projekt „Medienbrücke“ (3,7 Mio. Euro) für die nachträglichen Baukostenrechnungen nach der Übertragung. Des Weiteren beinhaltet der Posten insbesondere die Rückstellungen für sonstige steuerliche Risiken von 12,6 Mio. Euro (2010: 12,2 Mio. Euro).

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 80,4 Mio. Euro (2010: 54,4 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres, mit 16,1 Mio. Euro (2010: 18,5 Mio. Euro) nach einem bis fünf Jahren und mit 16,0 Mio. Euro (2010: 8,9 Mio. Euro) nach fünf Jahren erfolgen.

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit der Fertigstellung diverser Objekte.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein niedrigeres Baukostenvolumen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit, die im Wesentlichen die Verpflichtung gegenüber der VBL von 49,7 Mio. Euro (2010: 58,3 Mio. Euro) betreffen. Diese wird aufgrund eines im Berichtsjahr abgeschlossenen Ratenzahlungsvertrags planmäßig halbjährlich um 5,0 Mio. Euro inklusive aufgelaufener Zinsen getilgt.

Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Mietkaution in Höhe von 4,7 Mio. Euro (2010: 6,1 Mio. Euro), Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern aus nicht genommenem Urlaub in Höhe von 2,3 Mio. Euro (2010: 2,2 Mio. Euro) sowie übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 21,8 Mio. Euro (2010: 54,7 Mio. Euro). Die im Vorjahr in dem Posten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber konzernfremden Gesellschaftern wurden im Berichtsjahr unter den finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten ausgewiesen.

9.7 Verbindlichkeiten

	2011			2010		
in Mio. €	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50,8	0,0	50,8	35,9	0,0	35,9
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*0,3*	*0,0*	*0,3*	*0,1*	*0,0*	*0,1*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2,5	1,2	1,3	3,6	0,0	3,6
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	10,9	0,0	10,9	28,2	0,0	28,2
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	33,4	0,0	33,4	34,7	0,0	34,7
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	73,6	0,0	73,6	126,8	0,0	126,8
Sonstige Verbindlichkeiten	79,4	43,2	36,2	121,3	2,4	118,9
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*50,4*	*42,2*	*8,2*	*58,3*	*0,0*	*58,3*
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	10,1	1,3	8,8	7,5	0,8	6,7
Gesamt	**260,7**	**45,7**	**214,9**	**358,0**	**3,2**	**354,8**

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 3.224,5 Mio. Euro (2010: 4.196,0 Mio. Euro) vermietet.

Darüber hinaus werden Mieten aus Immobilien mit Buchwerten von 340,2 Mio. Euro (2010: 30,7 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. €	2011	2010
bis 1 Jahr	234,1	252,0
1 bis 5 Jahre	592,0	753,1
über 5 Jahre	901,2	857,8
	1.727,3	**1.862,9**

Aufgrund von im Geschäftsjahr veräußerten Investment Property und Projektentwicklungen sowie der damit zusammenhängenden Mietverträge sind die künftigen Mindestleasingzahlungen bis fünf Jahre rückläufig, was nur teilweise durch neue Mietverträge (u. a. THE SQUAIRE und Kavernen) kompensiert werden konnte.

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 6,3 Mio. Euro (2010: 6,1 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. €	2011	2010
bis 1 Jahr	0,4	1,8
1 bis 5 Jahre	0,9	2,3
über 5 Jahre	1,1	0,0
	2,4	**4,1**

Aufgrund des Umzugs einer ausländischen Niederlassung in eine Bestandsimmobilie reduzieren sich die Mindestleasingzahlungen in den kommenden fünf Jahren um insgesamt 2,4 Mio. Euro.

Der Anstieg der Mindestleasingzahlungen über fünf Jahre steht im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Generalmietvertrages über Stellplätze.

10.2 Finanzierungsleasing

Im Geschäftsjahr 2010 hat die IVG einen Vertrag über die Errichtung eines Logistikzentrums geschlossen, der als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist (IVG als Leasingnehmer). Die Gesamtlaufzeit des Vertrages beträgt zehn Jahre, bei Ausübung des Optionsrechts 15 Jahre.

Die Verpflichtungen aus dem Finanzierungsleasingverhältnis werden wie folgt fällig:

	2011			2010		
in Mio. €	Mindest-leasing-zahlungen	Ab-zinsung	Bar-werte	Mindest-leasing-zahlungen	Ab-zinsung	Bar-werte
bis 1 Jahr	0,2	0,0	0,2	0,2	0,1	0,1
1 bis 5 Jahre	0,6	0,1	0,5	0,8	0,2	0,6
über 5 Jahre	1,0	0,2	0,8	1,0	0,1	0,9
	1,8	**0,3**	**1,5**	**2,0**	**0,4**	**1,6**

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 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 Euro 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 31.12.2011 bzw. zum 31.12.2010 um 10 % stärker (schwächer) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um +6,8 Mio. Euro (-8,3 Mio. Euro) höher (niedriger) gewesen (2010: +4,5 Mio. Euro/-5,5 Mio. Euro), wovon 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2010: +0,0 Mio. Euro/ -0,0 Mio. Euro). Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) zum 31.12.2011 bzw. 0,0 Mio. Euro (0,0 Mio. Euro) zum 31.12.2010.

(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. 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 von 47,7 Mio. Euro wiedergegeben. Weitere Risiken bestehen bei Ausleihungen, die von IVG laufend überwacht werden. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte des Postens von 104,7 Mio. Euro abzüglich der gehaltenen Sicherheiten von 47,0 Mio. Euro wiedergegeben.

(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 (31.12.2011: 237,9 Mio. Euro, 31.12.2010: 274,9 Mio. Euro).

Zum 31.12.2011 verfügt der IVG Konzern zudem über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen von 0,01 Mrd. Euro (2010: 0,02 Mrd. Euro).

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 31.12.2011 um 0,25 % höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um -1,9 Mio. Euro (+1,9 Mio. Euro) niedriger (höher) gewesen (2010: +0,7 Mio. Euro/-0,8 Mio. Euro), wovon +2,6 Mio. Euro (-2,6 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2010: +5,9 Mio. Euro/-6,0 Mio. Euro).

Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre +7,9 Mio. Euro (-8,0 Mio. Euro) zum 31.12.2011 bzw. +8,5 Mio. Euro (-8,6 Mio. Euro) zum 31.12.2010.

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. €	2011	2010
Stand 01.01.	**16,6**	**16,6**
Zuführung	4,6	4,1
Auflösung	-5,4	-3,3
Inanspruchnahme	-1,2	-0,8
Stand 31.12.	**14,6**	**16,6**

Zum Abschlussstichtag bestehen überfällige, nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte von:

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

			Überfällig			
in Mio. €	Buchwert 31.12.2011	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	106,5	66,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	184,6	125,6	18,4	3,1	1,7	1,1
	291,1	**192,2**	**18,4**	**3,1**	**1,7**	**1,1**

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte

			Überfällig			
in Mio. €	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**

Finanzinstrumente wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit folgenden Nettoergebnissen (gemäß IFRS 7) erfasst:

in Mio. €	2011	2010
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-105,3	-46,1
davon: bei erstmaligem Ansatz als solcher designiert	*0,0*	*0,0*
davon: zu Handelszwecken gehalten	*94,3*	*-18,7*
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-3,6	-3,1
Kredite und Forderungen	30,2	31,0
Zu (fortgeführten) Anschaffungskosten gehaltene Verbindlichkeiten	-163,1	-202,8

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. 2011	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2011
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL 3	82,3			82,3			82,3
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	106,5	106,5					106,5
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n.a. VL 3	1,3		0,5	0,8			1,3
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	0,0			0,0			0,0
Derivate nicht im Hedge Accounting	FAHfT	VL 2	0,0				0,0		0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	47,7	47,7					47,7
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	n.a.	0,0	0,0					0,0
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n.a.	21,0	21,0					21,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n.a.	5,4	5,4					5,4
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n.a.	75,9	75,9					75,9
Forderungen aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	29,2					29,2	29,2
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n.a.	n.a.	1,8					1,8	1,8
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n.a.	38,2	38,2					38,2
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	6,5					6,5	6,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n.a.	237,9	237,9					237,9
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.	334,9	334,9					306,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n.a.	4.446,2	4.446,2					4.332,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n.a.	3,2	3,2					3,2
Minderheiten	FLAC	n.a.	70,9	70,9					70,9
Finanzierungleasing	FLAC	n.a.	1,5						1,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n.a.	21,7	21,7					21,7
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	45,2			45,2			45,2
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	50,7				43,7 7,0		50,7
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	50,8	50,8					50,8
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n.a.	n.a.	2,5	2,5					2,5
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	10,9					10,9	10,9
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n.a.	33,4	33,4					33,4
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n.a.	73,6	73,6					73,6
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	79,4	79,4					79,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	10,1					10,1	10,1
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; FLHfT Financial Liabilities 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:

	Available for sale financial assets			Financial liabilities held for trading
in Mio. €	Anteile (Finanzanlagen)	Anteile (zur Veräußerung langfristige Vermögenswerte)	Wertpapiere und sonstige Beteiligungen kurzfristig	Derivate nicht im Hedge Accounting
Stand 01.01.2011	**95,0**	**0,0**	**1,4**	**5,5**
Summe Gewinn/Verlust	-0,5		-0,6	-1,4
davon ergebniswirksam	*-4,1*		*-0,6*	*-1,4*
davon ergebnisneutral	*3,6*			
Käufe/Kapitalerhöhungen	22,6			
Verkäufe/Kapitalrückzahlungen	-0,5	-34,2		
Umgliederungen	-34,3	34,2		
Stand 31.12.2011	**82,3**	**0,0**	**0,8**	**6,9**

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. 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
Minderheiten	FLAC	n.a.	36,0	36,0					36,0
Finanzierungleasing	FLAC	n.a.	1,6	1,6					1,5
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n.a.	18,8	18,8					18,8
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.	126,8	126,8					126,8
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	121,3	121,3					121,3
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
FLHfT Financial Liabilities Held for 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:

	Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten und CP-Schuldscheine (Zins und Tilgung)		Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten und Anleihen (Zins und Tilgung)		Derivative Finanzinstrumente		Sonstige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten und Minderheitenanteile	
in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
bis 1 Jahr	-731,5	-1.234,1	-14,3	-15,3	-48,1	-62,4	-208,0	-255,2
1 bis 2 Jahre	-1.072,8	-2.091,5	-34,0	-14,3	-15,3	-45,4	-57,0	-2,4
2 bis 3 Jahre	-2.213,2	-143,5	-412,2	-34,0	-12,1	-5,2	-10,0	0,0
3 bis 4 Jahre	-518,0	-1.426,0	-10,8	-432,3	-7,8	0,5	-10,0	0,0
4 bis 5 Jahre	-48,3	-117,6	-1,0	-29,2	-0,3	2,4	-10,0	0,0
über 5 Jahre	-101,1	-43,6	-53,7	-5,9	0,0	0,1	-3,6	-37,5

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 31.12.2011 bzw. 31.12.2010 gefixten Zinssätze ermittelt. Fremdwährungsbestände wurden zum Stichtagskassakurs umgerechnet. Änderungen der Cash Flows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, der Fremdwährungskurse, vorzeitige Tilgungen, Prolongationen sowie künftige Neuabschlüsse 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 infolge signifikanter Änderungen der Fair Values der finanzierten Objekte kommen.

11.2 Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

in Mio. €	2011	2010
Bürgschaften	128,4	64,8
davon Bankbürgschaften	*28,1*	*45,7*
Gewährleistungsverträge	31,1	14,8
Sonstige Eventualverbindlichkeiten	18,6	41,2
	178,1	**120,8**

Bankbürgschaften betreffen von Banken gegenüber Dritten gegebene Zahlungs-, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften für Verpflichtungen von Konzernunternehmen.

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen von 31,1 Mio. Euro (2010: 14,8 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 beinhalten das Risiko aus dem Erwerb des Allianz-Portfolios in 2007, dass die IVG, sofern bis 2012 kein REIT an der Börse platziert wird, die Exit Tax in geschätzter Höhe von 16,7 Mio. Euro (2010: 16,7 Mio. Euro) zuzüglich Stundungszinsen von 1,9 Mio. Euro an die Allianz zu zahlen hat. Für die im Vorjahr bestehende Eventualverbindlichkeit aus dem Rückerwerb einer in 2005 veräußerten Immobilie (2010: 22,9 Mio. Euro) wurde in Höhe der Differenz zwischen Rückkaufspreis und Verkehrswert eine Rückstellung gebildet. Weiterhin wurden Rechtsstreitigkeiten über Honorarzahlungen (2010: 1,6 Mio. Euro) bilanziell berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit 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. €	2011	2010	Veränd. in %
Eigenkapital	1.386,3	1.286,1	7,8
Bilanzsumme	6.904,2	7.292,4	-5,3
Eigenkapitalquote in % nach bilanziellen Buchwerten	20,1	17,6	13,9

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere aufgrund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen, der Veräußerungen von Investment Property und Projektentwicklungen sowie der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten durch Tilgungen und Rückführungen erhöht. Gegenläufig wirkte das gegenüber dem Vorjahr rückläufige Konzernergebnis von -126,0 Mio. Euro (Vorjahr: 23,2 Mio. Euro).

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 90,3 Mio. Euro (2010: 135,8 Mio. Euro).

Sie entfallen im Wesentlichen mit 78,5 Mio. Euro (2010: 71,6 Mio. Euro) auf Erwerbs-, Bau- und Instandhaltungsinvestitionen in Investment Property, Verpflichtungen in Projektentwicklungen mit 8,2 Mio. Euro (2010: 40,5 Mio. Euro) sowie auf Verpflichtungen über den Erwerb von Zertifikaten eines Fonds mit 0,0 Mio. Euro (2010: 23,7 Mio. Euro). Zudem besteht eine Zuerwerbsverpflichtung für Anteile am Sondervermögen eines Fonds mit 2,6 Mio. Euro (2010: 0,0 Mio. Euro).

Der Rückgang der Verpflichtungen im Projektentwicklungsbereich beruht im Wesentlichen auf dem Fortschritt des Projekts THE SQUAIRE sowie auf dem im 1. Quartal des Geschäftsjahres erfolgten Abschluss des Projekts Hackesches Quartier.

Die Verpflichtung über den Erwerb von Zertifikaten eines Fonds besteht zum Bilanzstichtag nicht mehr, bedingt im Wesentlichen durch den Abgang der Zertifikate im Geschäftsjahr.

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 24,9 Mio. Euro (2010: 64,3 Mio. Euro) sind projektbezogen oder stehen der IVG aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Cash Flows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cash Flow 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 52 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 Immobilien-Spezialfonds 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

2011 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	287,1		287,1	126,4		126,4	38,7		38,7
Umsatzerlöse intern	2,6		2,6	1,0		1,0	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**289,7**	**0,0**	**289,7**	**127,4**	**0,0**	**127,4**	**38,7**	**0,0**	**38,7**
Nettomieten von Investment Property	237,5		237,5	0,0		0,0	3,5		3,5
Nettomieten andere	3,0		3,0	5,5		5,5	0,0		0,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	37,8		37,8	5,0		5,0	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	8,3		8,3	110,5		110,5	1,1		1,1
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,0		5,0	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	1,0		1,0	16,9		16,9
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	9,4		9,4
Übrige Umsatzerlöse	3,1		3,1	0,4		0,4	7,7		7,7
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-6,4		-6,4	94,2		94,2	7,5		7,5
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-55,8	-55,8	0,0		0,0	0,0	91,5	91,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-2,4		-2,4	0,0		0,0	-0,6		-0,6
Sonstige betriebliche Erträge	11,7		11,7	2,6		2,6	1,5	1,6	3,1
Materialaufwand	-3,3	2,7	-0,6	-221,3	-116,6	-337,9	-9,3	-0,1	-9,4
Personalaufwand	-2,6		-2,6	-1,0		-1,0	-8,3		-8,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3	-0,3	-0,6	-0,1		-0,1	-5,4	-1,0	-6,4
Aufwendungen aus Investment Property	-72,8		-72,8	0,0		0,0	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61,6		-61,6	-34,9		-34,9	-8,2		-8,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,6		0,6	1,8		1,8	0,0		0,0
Beteiligungsergebnis	2,7		2,7	0,0		0,0	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**155,4**	**-53,4**	**101,9**	**-31,2**	**-116,6**	**-147,8**	**16,0**	**92,0**	**108,0**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**3.979,8**			**1.018,6**			**811,1**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*78,8*			*1,9*			*0,0*
Investitionen			71,7			10,9			125,9

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
57,3		57,3	4,1		4,1	4,0	0,0		0,0	517,6	0,0	517,6
0,6		0,6	0,0		0,0	30,8	-34,9		-34,9	0,0	0,0	0,0
57,9	**0,0**	**57,9**	**4,1**	**0,0**	**4,1**	**34,7**	**-34,9**	**0,0**	**-34,9**	**517,6**	**0,0**	**517,6**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,5		-0,5	240,5	0,0	240,5
0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-2,4		-2,4	6,6	0,0	6,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,6		-0,6	42,4	0,0	42,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	119,9	0,0	119,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,0	0,0	5,0
5,2		5,2	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	23,2	0,0	23,2
52,7		52,7	3,9		3,9	2,4	-0,1		-0,1	68,3	0,0	68,3
0,0		0,0	0,1		0,1	31,7	-31,4		-31,4	11,7	0,0	11,7
0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0		0,0	95,1	0,0	95,1
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	35,7	35,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-3,0	0,0	-3,0
1,3		1,3	0,4		0,4	19,9	-18,6		-18,6	18,8	1,6	20,4
-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-1,5	2,5		2,5	-233,0	-114,0	-347,0
-12,2		-12,2	-3,7		-3,7	-43,1	0,0		0,0	-70,9	0,0	-70,9
-0,3		-0,3	-0,1		-0,1	-1,3	0,0		0,0	-7,4	-1,3	-8,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-72,8	0,0	-72,8
-28,4		-28,4	-6,3		-6,3	-40,3	51,0		51,0	-128,6	0,0	-128,6
0,3		0,3	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,7	0,0	2,7
0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	2,8	0,0	2,8
18,3	**0,0**	**18,3**	**-5,5**	**0,0**	**-5,5**	**-31,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**121,3**	**-78,0**	**43,3**
										-222,3	-38,6	-260,9
										-100,9	**-116,6**	**-217,6**
												91,6
												-126,0
		268,1			**12,8**	**410,1**			**-0,1**			**6.500,3**
		14,8			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*95,4*
		1,3			0,0	55,2			0,0			265,0

	Investment								
	Real Estate			Development			Caverns		
2010 in Mio. €	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		300,3	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 Beteiligungen	5,6		5,6	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 assoziierten 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

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. €	31.12.2011	31.12.2010
Segmentvermögen	**6.500,3**	**7.018,0**
Übriges Konzernvermögen		
Latente Steueransprüche	404,0	271,0
Derivate Finanzinstrumente	0,0	3,5
Konzernvermögen	**6.904,2**	**7.292,4**

Die intersegmentären Umsatzerlöse geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Geografische Segmente

2011 in Mio. €	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Polen	Sonstige Länder	Konzern
Externe Umsatzerlöse	452,6	1,1	21,6	9,2	22,2	4,6	6,3	**517,6**
Segmentergebnis (EBIT)	43,9	-1,6	-1,8	-9,6	6,4	2,8	3,2	**43,3**
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.872,0	15,0	156,1	127,6	223,7	24,7	81,2	**6.500,3**
Investitionen	244,2	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	19,3	**265,0**

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**

Die Segmentierung nach Regionen wurde anhand des jeweiligen Immobilienstandortes vorgenommen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die externen Umsatzerlöse in den Ländern Deutschland, England und Polen stark rückläufig, da diese im Vorjahr Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungen beinhalteten.

Ursache für das um 139,0 Mio. Euro auf 43,9 Mio. Euro gesunkene Segmentergebnis (EBIT) in Deutschland sind insbesondere Wertberichtigungen auf eine Projektentwicklung.

Aufgrund von drei Objektverkäufen in Frankreich reduzierten sich sowohl die externen Umsatzerlöse um 46,9 Mio. Euro als auch das Segmentvermögen zu Buchwerten um 348,1 Mio. Euro.

11.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb Silberturm abgeschlossen

Der im 3. Quartal 2011 vorbereitete Erwerb des Objekts „Silberturm“ im Frankfurter Bankenviertel für einen von IVG Institutional Funds aufgelegten Fonds wurde Anfang Januar abgeschlossen. Das Objekt wurde im Februar an den Mieter übergeben.

IVG EuroSelect 21 München Fonds im Vertrieb

IVG Private Funds hat Anfang Januar mit dem IVG EuroSelect 21 München einen neuen geschlossenen Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 330 Mio. Euro auf den Markt gebracht. In den ersten sechs Wochen konnten bereits über 100 Mio. Euro des geplanten Fondsvolumens von rund 205 Mio. Euro platziert werden. IVG bleibt langfristig als Co-Investor am Fondsvermögen beteiligt.

Der IVG EuroSelect 21 München investiert in den größten deutschen Allianz-Standort in Unterföhring mit Hauptverwaltung und Betriebsgebäude. Das Betriebsgebäude beherbergt unter anderem das weltweit größte Rechenzentrum des Konzerns. Beide Gebäude mit einer Gesamtfläche von etwa 131.000 Quadratmetern sind bis mindestens 31. Dezember 2024 mit einem indexierten Mietvertrag an die Allianz vermietet.

Auflage des IVG Garbe Logistik Fonds

Die IVG Institutional Funds GmbH als Marktführer im Bereich Immobilien-Spezialfonds und die Garbe Logistic AG als führender Entwickler und Asset Manager im Bereich Logistikimmobilien in Deutschland legen einen gemeinsamen „IVG Garbe Logistik Fonds“ mit einem Zielvolumen von rund 400 Mio. Euro auf. Der Fonds wird in Logistikimmobilien an erstklassigen Standorten in Deutschland investieren.

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 1. Quartal 2010 ebenfalls zu den nahe stehenden Unternehmen.

Ein leitender Angestellter übt einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft Kancelaria Inwestycyjna PROPERTY aus. Diese Gesellschaft hat mit der IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o. und der IVG Asset Management GmbH Dienstleistungsverträge abgeschlossen, für die im Jahr 2011 insgesamt 0,2 Mio. Euro in Rechnung gestellt wurden. Im Vorjahr übte ein leitender Angestellter maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft acb GmbH, Wiesbaden, aus. Diese Gesellschaft hatte mit der IVG Institutional Funds GmbH Verträge über Dienstleistungen im Bereich des Rechnungswesens geschlossen, für die im Jahr 2010 insgesamt 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 19,7 Mio. Euro (2010: 21,0 Mio. Euro). Hiervon entfielen auf den Dienstzeitaufwand für Pensionen 1,1 Mio. Euro (2010: 2,3 Mio. Euro). Des Weiteren erhielt das Management in Schlüsselpositionen für das Geschäftsjahr 2011 kurzfristige Vergütungsbestandteile in Höhe von 5,0 Mio. Euro (2010: 5,2 Mio. Euro) sowie in Höhe von 0,0 Mio. Euro aktienbasierte Vergütungskomponenten (Performance Shares, Performance Cash Plan und Restricted Stock Units; 2010: 0,4 Mio. Euro). Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von 0,7 Mio. Euro (2010: 0,2 Mio. Euro) geleistet.

Neben der oben genannten Organvergütung des Aufsichtsrats bezogen die bei der IVG angestellten Aufsichtsratsmitglieder ein bezüglich ihrer Funktion und Dienstzugehörigkeit angemessenes Gehalt.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

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 und deren Tochtergesellschaften getätigt:

in Mio. €	2011	2010
Verkäufe von Grundstücken, Bauten und anderen Vermögenswerten		
Transaktionsbetrag	22,1	85,5
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	2,8
Käufe von Grundstücken, Bauten und anderen Vermögenswerten		
Transaktionsbetrag	9,6	0,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	0,0
Erbrachte Dienstleistungen		
Transaktionsbetrag	1,0	0,2
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,2	0,2
Bezogene Dienstleistungen		
Transaktionsbetrag	1,8	0,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	0,0
Geleistete Baukostenzuschüsse		
Transaktionsbetrag	17,7	0,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	2,9	0,0
Sonstige Forderungen an assoziierte Unternehmen		
Transaktionsbetrag	7,0	-11,8
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	35,2	28,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		
Transaktionsbetrag	4,0	0,8
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	10,9	10,6
Gegebene Sicherheiten einschließlich Bürgschaften		
Transaktionsbetrag	14,3	0,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	31,3	17,0

Im Geschäftsjahr wurden keine Forderungen (2010: 0,4 Mio. Euro) an at equity bewertete Unternehmen abgeschrieben. Aufgrund von Zuschreibungen über 0,8 Mio. Euro (2010: 0,0 Mio. Euro) betragen die entsprechenden Wertberichtigungen zum 31.12.2011 11,3 Mio. Euro (2010: 12,1 Mio. Euro).

Mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen bestehen insbesondere Garantien in Höhe von 12,5 Mio. Euro.

Mit Unternehmen der MANN-Gruppe wurden keine Geschäfte getätigt. Unternehmen der IVG haben im Geschäftsjahr 2010 Dienstleistungen im Wert von 1,9 Mio. Euro von Unternehmen der Sal. Oppenheim Gruppe bezogen, woraus im Vorjahr Forderungen aus Bankguthaben von 0,6 Mio. Euro sowie Verbindlichkeiten von 1,0 Mio. Euro resultierten.

11.10 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 1,9 Mio. Euro (2010: 2,4 Mio. Euro). Die Zeitwerte der aktienbasierten Vergütung in Form der Teilnahme am Performance Cash Plan 2011 und der Gewährung von RSUs für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme für 2011 betragen zum Gewährungszeitpunkt 1,0 Mio. Euro (2010: 1,0 Mio. Euro). Auf Basis der Verhältnisse zum Gewährungszeitpunkt erhalten die Vorstände 110.478 RSUs (2010: 69.892 RSUs).

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 1,4 Mio. Euro (2010: 1,6 Mio. Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2011 17,2 Mio. Euro (2010: 16,3 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen insgesamt 0,4 Mio. Euro (2010: 0,4 Mio. Euro). Die im Geschäftsjahr gewährten aktienbasierten Vergütungen wurden mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung von 0,1 Mio. Euro (2010: 0,1 Mio. Euro) eingerechnet.

11.11 Performance Share Pläne 2005 bis 2008

Seit 1999 gewährte 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 31.12.2011 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
Ausgabedatum		30.06.08	30.06.07
Laufzeit		3 Jahre	3 Jahre
Restlaufzeit		ausgelaufen	ausgelaufen
Basiskurs der Aktie (Ø 60 Tage)	in €	15,68	31,55
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe		53	45
Anzahl der ausgegebenen Shares *davon Vorstand*		157.250 *52.000*	165.850 *76.000*
Wert zum 31.12.2011	in €	0,00	0,00
Bestand zum 31.12.2011		0	0
Aktienkurs IVG AG zum 30.12.2011	in €	2,10	

	Plan 2008	Plan 2007
Bestand am 01.01.2010	**131.000**	**137.250**
Ausgegeben 2010	0	0
Ausgezahlt 2010	0	0
Verfallen 2010	19.000	137.250
Bestand am 31.12.2010	**112.000**	**0**
Ausgegeben 2011	0	0
Ausgezahlt 2011	0	0
Verfallen 2011	112.000	0
Bestand am 31.12.2011	**0**	**0**

11.12 Performance Cash Pläne 2009 und 2010

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 und Niederlassungsleiter 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. der Performance Cash Plan 2009 läuft vom 01.06.2009 bis zum 31.05.2013 und der Performance Cash Plan 2010 vom 01.06.2010 bis zum 31.05.2014.

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 grundsätzlich voraus, dass das Vorstandsmitglied zum Laufzeitende noch Mitglied des Vorstands ist, für die übrigen Planteilnehmer ist Voraussetzung der Barauszahlung, dass ein Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich der Performance Cash Pläne können der folgenden Übersicht entnommen werden:

		PCP 2010	PCP 2009
Ausgabedatum		01.06.2010	01.06.2009
Laufzeit		4 Jahre	4 Jahre
Restlaufzeit		29 Monate	17 Monate
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe		35	3
Teilnehmer am 31.12.2011		33	54
Wert zum 31.12.2011	**in €**	**470.618,89**	**508.071,24**
Wert zum 31.12.2011 pro 100 Euro Ausgangswert	in €	67,95	0,61
Wert zum 31.12.2011 pro 100 Euro der Erhöhungswerte	in €	-	100,02

	PCP 2010	PCP 2009 *
Ausgangswerte zum 01.01.2010	**0**	**1.580.000**
Ausgegeben 2010	0	2.271.168
Verfallen 2010	0	405.000
Ausgangswerte zum 31.12.2010	**0**	**3.446.168**
Ausgegeben 2011	3.300.936	97.734
Verfallen 2011	476.250	445.000
Ausgangswerte zum 31.12.2011	**2.824.686**	**3.098.902**

* Einschließlich Erhöhungswerte

Die Werte zum 31.12.2011 wurden auf der Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation extern begutachtet.

In seiner ersten Sitzung 2012 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Performance Cash Plan 2011 auszugeben. Dementsprechend erfolgte keine bilanzielle Berücksichtigung im Geschäftsjahr 2011.

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 entfallende 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.

Für die bis 2011 nach dem neuen Vergütungsmodell gewährten Tantiemen rechnet IVG ausgehend von den Erwartungen am Gewährungstag über die Entwicklung der IVG Aktie und unter Heranziehung des am Bilanzstichtag geschätzten Erreichungsgrads bezüglich der Unternehmensziele, des Erdienungsgrads und einer Fluktuationsrate mit einem RSU-berechtigten Tantiemebetrag zum 31.12.2011 von 1,9 Mio. Euro (2010: 0,5 Mio. Euro), der anschließend für den Umtausch in 477.633 RSUs (2010: 132.851 RSUs) verwendet wird. Während des Geschäftsjahres 2011 ist ein Tantiemeanspruch durch Ausscheiden eines begünstigten Mitarbeiters verfallen.

Aus den aktienbasierten Vergütungen (Performance Share Pläne, Performance Cash Pläne und Restricted Stock Units) entstand im Jahr 2011 ein Aufwand von 1,8 Mio. Euro (2010: 0,8 Mio. Euro).

Der Aufwand betraf mit 1,4 Mio. Euro (2010: 0,5 Mio. Euro) in RSUs umzuwandelnde Tantiemeansprüche (equity-settled) und mit 0,4 Mio. Euro (2010: 0,3 Mio. Euro) den im Geschäftsjahr gewährten Performance Cash Plan (cash-settled). Für die Performance Cash Pläne bestand zum 31.12.2011 eine Rückstellung von 1,0 Mio. Euro (31.12.2010: 0,6 Mio. Euro).

12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG haben am 18.11.2011 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/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung) 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 Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Bonn, den 29.02.2012

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

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 2011 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 ausgeführt, welche Fortschritte bei der Optimierung der Finanzierungsstruktur der IVG Immobilien AG erreicht werden konnten, dass aber dennoch die Liquidität des Konzerns von der weiteren Umsetzung der geplanten Immobilien- und Kavernenverkäufe und der vertraglichen Umsetzung vereinbarter Prolongationen wesentlicher Finanzierungsvereinbarungen abhängig ist.“

Düsseldorf, den 1. März 2012

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

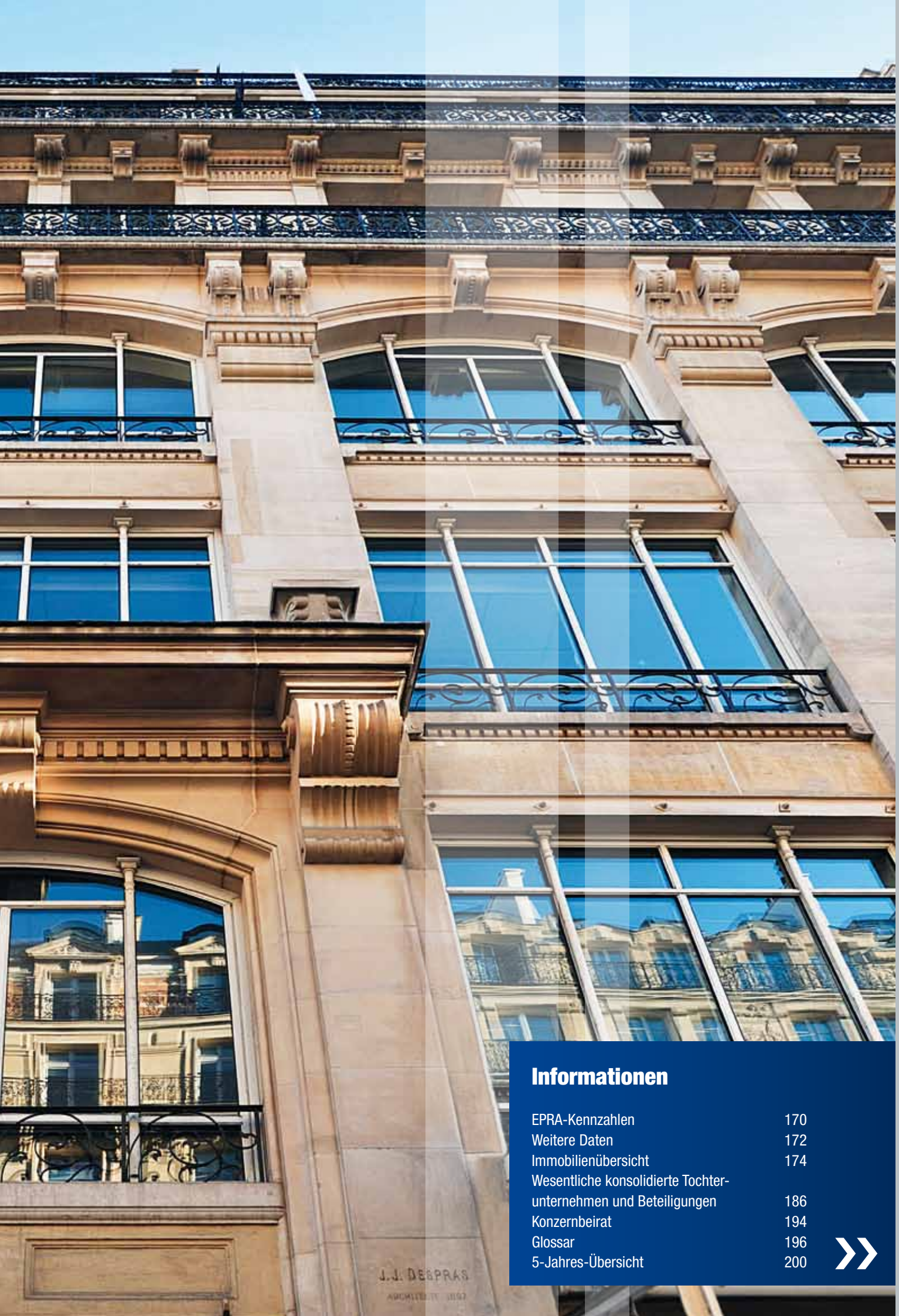
ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Informationen

Real Assets sichern:

Stabilität – Seine Möglichkeiten kennen

Wir wissen: Nach den beiden vergangenen Jahren wird auch 2012 für uns noch ein Jahr des Übergangs sein. Und gleichzeitig sind wir gewiss: Unser Unternehmen besitzt mit seinen Immobilien und den Kavernen eine solide Substanz. Und unser neues Geschäftsmodell versetzt uns in die Lage, zukünftig sehr erfolgreich zu wirtschaften.



Informationen

EPRA-Kennzahlen	170
Weitere Daten	172
Immobilienübersicht	174
Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen	186
Konzernbeirat	194
Glossar	196
5-Jahres-Übersicht	200

EPRA-Kennzahlen

Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations

Anknüpfend an den durch EPRA zur Verfügung gestellten Leitfaden der Veröffentlichung immobilienspezifischer Kennzahlen trägt IVG diesen Richtlinien im Folgenden Rechnung. Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Anzahl der Leistungs- und Objektkennzahlen erweitert und deren Darstellung entsprechend ihrer Bedeutung priorisiert. IVG stellt die nach EPRA bedeutendsten Leistungsindikatoren (sogenannte „EPRA Performance Measures") zukünftig in einer eigenen Übersicht zur Verfügung, daneben werden weitere immobilienspezifische Kennzahlen in den jeweiligen Segmenten sowie an den jeweils relevanten Stellen des vorliegenden Geschäftsberichts ausgewiesen.

Abweichung von einzelnen Empfehlungen in begründeten Fällen

An einigen Stellen war die Umsetzung der EPRA-Empfehlungen aus rechnungslegungsbedingten Gründen auch im Rahmen des Geschäftsberichts 2011 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.

EPRA Ergebnis

Hierbei handelt es sich um eine Erfolgsgröße, die den nachhaltigen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung misst. Die Kennzahl ist daher mit den von IVG veröffentlichten Funds from Operations (FFO) vergleichbar.

Ziel ist es, die operative Ertragskraft des Unternehmens zu messen und zu verdeutlichen, inwieweit die potenziell gezahlten Dividenden durch wiederkehrende/laufende Erträge gesichert sind.

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	-158,0	-8,8	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-35,7	-53,0	-32,6
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	5,8	-12,2	-
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	0,1	0,9	-88,9
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten	32,6	18,6	+75,3
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	14,4	28,9	+50,2
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	-140,8	-25,6	-
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stücke	142,1	127,9	+11,1
EPRA Ergebnis je Aktie in Euro *	-0,99	-0,20	-

* Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (31.12.2011: 142,1 Mio. Stück/31.12.2010: 127,9 Mio. Stück)

EPRA NAV

Dargestellt wird der Net Asset Value auf Basis der langfristig im Unternehmen verbleibenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Ziel ist es, abweichend zur gängigen IFRS-Praxis nur die langfristig im Unternehmen verbleibenden Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen gegenüberzustellen, um so Investoren einen Eindruck über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Nicht nachhaltige Positionen wie z. B. latente Steuern oder die Fair Values von Finanzderivaten werden daher nicht in der Berechnung berücksichtigt.

EPRA NNNAV

Bei der Ermittlung des EPRA NNNAV werden zusätzlich, zu den im Rahmen der EPRA NAV-Berechnung verwendeten Größen, alle Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen mit ihren jeweiligen Marktwerten in die Berechnung aufgenommen.

Ziel ist es, Investoren einen vollständigen Überblick über alle Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen eines Unternehmens zu geben.

EPRA NAV und EPRA NNNAV

in Mio. €	2011	2010	Veränd. in %
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen	985,3	884,8	+11,4
Fair Value-Anpassung in Bezug auf derivative Finanzinstrumente	95,8	112,5	-
Abgrenzung latenter Steuern	-299,5	-199,5	-
Diluted EPRA NAV	781,7	797,9	-2,0
Diluted EPRA NAV je Aktie in Euro [1]	3,76	6,33	-40,6
Fair Value-Anpassung in Bezug auf derivative Finanzinstrumente	-98,5	-112,5	-
Fair Value-Anpassung in Bezug auf Finanzverbindlichkeiten	146,1	101,1	+44,5
Abgrenzung latenter Steuern	299,5	199,5	-
Diluted EPRA NNNAV	1.131,4	985,9	+14,8
Diluted EPRA NNNAV je Aktie in Euro [1]	5,44	7,82	-30,4

[1] Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag 31.12.2011: 207,9 Mio. Stück/31.12.2010: 126,0 Mio. Stück

EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield NIY) und EPRA „Topped-Up"-Nettoanfangsrendite („Topped-Up" NIY)

Die Net Initial Yield zeigt die annualisierten Mieterträge, basierend auf den tatsächlich gezahlten Mieten zum Stichtag, abzüglich nicht umlegbarer Betriebskosten im Verhältnis zum sogenannten Bruttomarktwert der Immobilien, also dem Marktwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten im Falle eines Verkaufs.

Ein weiteres verwandtes Maß zur Ermittlung der Portfoliorentabilität stellt die EPRA „Topped-Up"-Nettoanfangsrendite dar. Hier wird die annualisierte Vertragsmiete, also die Miete ohne Berücksichtigung mietfreier Zeiten, abzüglich nicht umlegbarer Betriebskosten, zum Bruttomarktwert ins Verhältnis gesetzt.

Ziel bei den Rentabilitätskennziffern ist es, die Portfolioqualität im Hinblick auf die nachhaltige Ertragsgenerierung beurteilen zu können.

EPRA Net Initial und „Topped-Up" Net Initial Yield

in Mio. €	2011
Bruttokapitalwert des relevanten IVG Real Estate Bestandsportfolios	3.644
Annualisierte Vertragsmieten zum Stichtag	227
Greifende Indexierungen der nächsten 12 Monate	2
Abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten [1]	27
Aktuell gewährte mietfreie Zeiten (in den nächsten 12 Monaten auslaufend)	4
EPRA NIY in %	5,4
EPRA „Topped-Up" NIY [2]	5,5

[1] Ermittlung basierend auf den in 2011 angefallenen Kosten
[2] Erstmalige Erhebung in 2011, auf eine Darstellung historischer Werte wird daher verzichtet

EPRA Leerstandsquote

Zur Berechnung der EPRA Leerstandsquote wird die geschätzte Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios ins Verhältnis gesetzt. Entwicklungsflächen finden hierbei keine Berücksichtigung.

Ziel ist es, die Leerstandsquote unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Marktbedingungen zu ermitteln. Zum 31.12.2011 beträgt die EPRA Leerstandsquote 12,2 % (31.12.2010: 11,2 %).

Weitere Daten

Investment Property Vermietungsdaten (gemäß EPRA)

Niederlassung	vermietbare Fläche ohne Parkplätze Tsd. m²	Brutto-mietertrag in Mio. €	Netto-mietertrag in Mio. €	Passing Rent zum Stichtag in Mio. €/Jahr	Marktmiete in Mio. €/Jahr	Leerstands-quote in %	Net Initial Yield in %	Topped-Up Net Initial Yield in %
Berlin	225	18,9	15,5	19,2	20,2	12,9	5,2	5,3
Düsseldorf	214	17,7	13,1	18,2	21,0	21,6	4,8	4,9
Frankfurt a. M.	368	49,7	41,4	48,9	51,0	13,3	5,2	5,3
Hamburg	369	39,8	37,6	37,4	37,5	16,7	5,2	5,3
Liebenau	34	0,7	0,4	0,6	-	-	3,1	3,1
München	567	69,3	59,4	68,4	73,6	5,2	5,3	5,4
Summe Inland	**1.775**	**196,0**	**167,3**	**192,8**	**203,3**	**11,8**	**5,2**	**5,3**
Brüssel	44	5,0	4,0	5,2	6,3	30,7	9,0	9,2
Helsinki	171	21,2	13,7	22,7	22,7	11,0	8,2	8,3
Paris	11	2,4	2,4	2,5	2,4	-	7,6	7,6
Budapest	1	0,1	0,1	0,1	-	-	-	-
London	0	-	(0,4)	-	-	-	-	-
Mailand	8	0,4	(0,1)	0,2	0,6	39,9	-	-
Warschau	0	0,0	(0,0)	-	-	-	-	-
Summe Ausland	**236**	**29,2**	**19,7**	**29,3**	**32,1**	**14,7**	**7,8**	**8,0**
Summe Gesamt	**2.011**	**225,2**	**187,0**	**222,1**	**235,3**	**12,2**	**5,4**	**5,5**

Projektdaten

Land	Projekt/Objekt	Adresse	Anteil IVG in %	Baubeginn	Buchwert [1] in Mio. €
Deutschland	THE SQUAIRE	Airport, Frankfurt a. M.	98	2006	774,3
Frankreich	Front Office Asnières	38, Quai Aulagnier, Asnières-sur-Seine	100	2007	109,1
Deutschland	THE SQUAIRE Parking	Airport, Frankfurt a. M.	100	2010	40,2
Ungarn	Infopark E	Neumann János u. 1./E, Budapest	100	2008	22,9
Polen	Drukarnia	ul. Jagiellonska 1, 85-067 Bydgoszcz	100	2006	17,8
Ungarn	Stefánia Park	Stefánia út 101-103, 1143 Budapest	100	2007	9,1
					973,5

[1] Bilanzansatz der Vorräte
[2] Wirtschaftlicher Vermietungsgrad (basierend auf den unterzeichneten Verträgen) per 31. Dezember 2011
[3] Basierend auf den Investitionskosten per 31. Dezember 2011 und den noch zur Fertigstellung ausstehenden Baukosten

Investment Property Mietvertragsdaten

	Mietvertragsrestlaufzeit durchschnittlich ertragsgewichtet	
Niederlassung	bis Option in Jahren	bis Vertragsende in Jahren
Berlin	3,3	8,6
Düsseldorf	4,7	9,2
Frankfurt a. M.	6,8	18,2
Hamburg	3,0	6,2
Liebenau	12,2	12,2
München	7,1	15,8
Summe Inland	**5,6**	**13,2**
Brüssel	1,5	2,5
Budapest	2,0	2,0
Helsinki	2,9	2,9
London	-	-
Mailand	3,2	4,0
Paris	1,0	1,0
Warschau	-	-
Summe Ausland	**2,5**	**2,7**
Summe gesamt	**5,2**	**11,9**

Nutzungsart	Vermietungsgrad [2] in %	Potenzialmiete in Mio. €	Fertigstellungsgrad [3] in %	Übergabejahr	Vermietbare Fläche in Tsd. m²
Büro, Hotel, Handel	82	44,0	97,7	2013	141,5
Büro	28	8,4	100,0	2013	23,5
Parken	34	4,8	79,9	2013	-
Büro	76	2,9	100,0	2012	17,1
Handel	93	1,7	100,0	2012	10,6
Büro	95	1,0	100,0	2012	5,4
		62,8			**198,1**

Immobilienübersicht

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Berlin								
Berlin, Stromstr. 1-7/Alt Moabit 90 a-d „Focus Teleport“	1989	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	27,3	26,3	96,4
Berlin, Leibnizstr. 49, 53, „Leibniz-Kolonnaden“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	14,0	13,8	98,6
Berlin, Stralauer Allee 1, „Spreespeicher-Kühlhaus“	1928	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	17,6	17,6	100,0
Berlin, Stralauer Allee 2, „Spreespeicher-Getreidespeicher“	1913	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	18,5	17,8	96,4
Berlin, Rankestr. 17/Schaperstr. 12 + 13	1958	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,9	4,8	97,3
Berlin, Tempelhofer Weg 64	1997	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,9	5,7	96,5
Total: Core/Core+						**88,2**	**86,1**	**97,5**
Berlin, Am Borsigturm 13-17, 19, 27-33, „Büropark“	2000	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	14,3	10,8	75,2
Berlin, Hallerstr. 1-6/Pascalstr. 15	1926	Value Add	52,5	Eigentum	Büro	13,2	10,6	80,0
Berlin, Am Borsigturm 44-46, 52-54, „Technologiezentrum“	1998	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	9,1	5,7	62,4
Berlin, Taubenstraße 44, 45	1999	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,4	0,0	0,0
Berlin, Tempelhofer Weg 62	1997	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	8,0	5,9	73,9
Rostock, Handelsstr. 3	1978	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	37,5	26,2	69,8
Berlin, Freiheit 15, 16	-	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**86,5**	**59,1**	**68,3**
Total: Core/Core+ & Value Add						**174,8**	**145,1**	**83,1**
Total: workout (income producing)						**50,2**	**42,3**	**84,4**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: income/non income producing						**50,2**	**42,3**	**84,4**
Total: Berlin						**225,0**	**187,5**	**83,3**
Brüssel								
Brüssel, Diegem Bessenveldstraat 9	1999		100,0	Eigentum	Büro	13,7	13,7	100,0
Luxemburg, Rue Thomas Edison 2	1993		100,0	Eigentum	Büro	5,8	5,8	99,1
Total: Core/Core+						**19,5**	**19,5**	**99,7**
Brüssel, Chaussée de la Hulpe 154	1975		100,0	Eigentum	Büro	4,6	4,6	100,0
Total: Value Add						**4,6**	**4,6**	**100,0**
Total: Core/Core+ & Value Add						**24,1**	**24,0**	**99,8**
Total: workout (income producing)						**4,2**	**3,1**	**72,9**
Total: workout (non income producing)						**15,9**	**1,0**	**6,2**
Total: income/non income producing						**20,1**	**4,0**	**20,0**
Total: Brüssel						**44,2**	**28,1**	**63,5**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	69	3.646	3.641	3.567	3.513	0,1	3,5	2,1	49.420	6,8	6,8
145	148	2.556	2.516	2.155	2.354	1,6	2,3	16,8	41.930	4,7	4,7
100	0	2.224	2.224	2.224	2.224	0,0	8,0	0,0	36.950	5,0	5,0
60	0	2.113	2.030	2.008	1.715	3,9	2,5	1,1	33.020	5,1	5,1
1	40	707	699	665	696	1,2	3,4	5,1	10.360	5,8	5,8
130	2	582	576	582	576	1,1	2,6	-1,0	8.520	6,0	6,0
436	**259**	**11.828**	**11.686**	**11.200**	**11.079**	**1,2**	**3,9**	**4,3**	**180.200**	**5,5**	**5,5**
152	2	1.420	1.099	1.092	1.070	22,6	1,5	0,6	20.350	4,1	4,1
93	66	1.419	1.123	1.267	1.087	20,8	1,7	-11,3	17.980	5,1	5,1
107	30	833	540	548	552	35,2	1,9	-1,5	11.840	3,0	3,0
32	0	808	0	590	0	100,0	0,0	-100,0	11.120	3,4	3,4
148	2	802	612	496	612	23,7	1,6	23,4	10.120	4,9	4,9
0	0	1.093	713	630	713	34,8	3,1	13,2	6.500	6,4	6,4
0	0	426	426	419	426	0,0	3,0	1,6	6.440	6,4	6,4
532	**100**	**6.801**	**4.513**	**5.042**	**4.459**	**33,6**	**2,0**	**-10,5**	**84.350**	**4,5**	**4,5**
968	**359**	**18.629**	**16.199**	**16.242**	**15.538**	**13,0**	**3,4**	**-0,3**	**264.550**	**5,2**	**5,2**
291	**23**	**3.266**	**3.082**	**3.335**	**1.927**	**5,6**	**2,8**	**-7,6**	**43.390**	**2,7**	**2,7**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**3.270**	**6,3**	**6,3**
291	**23**	**3.266**	**3.082**	**3.335**	**1.927**	**5,6**	**2,8**	**-7,6**	**46.660**	**2,9**	**2,9**
1.259	**382**	**21.895**	**19.281**	**19.577**	**17.465**	**11,9**	**3,3**	**-1,5**	**311.210**	**4,9**	**4,9**
266	64	2.706	2.706	2.802	2.706	0,0	1,0	-3,4	24.520	10,6	10,6
173	78	1.713	1.651	1.597	1.651	3,6	2,2	3,4	21.220	7,5	7,5
439	**142**	**4.419**	**4.356**	**4.398**	**4.356**	**1,4**	**1,5**	**-1,0**	**45.740**	**9,2**	**9,2**
72	0	615	615	584	615	0,0	0,8	5,3	6.200	11,2	11,2
72	**0**	**615**	**615**	**0**	**615**	**0,0**	**0,8**	**-/-**	**6.200**	**11,2**	**11,2**
511	**142**	**5.034**	**4.971**	**4.982**	**4.971**	**1,2**	**1,4**	**-0,2**	**51.940**	**9,4**	**9,4**
81	**7**	**467,9**	**322,1**	**215,2**	**183,4**	**31,2**	**4,2**	**49,7**	**4.615,0**	**-/-**	**-/-**
259	**18**	**1.803**	**73**	**273**	**73**	**95,9**	**1,0**	**-73,1**	**38.978**	**-/-**	**-/-**
340	**25**	**2.271**	**395**	**488**	**257**	**82,6**	**3,6**	**-19,0**	**43.593**	**-/-**	**-/-**
851	**167**	**7.305**	**5.367**	**5.471**	**5.228**	**26,5**	**1,5**	**-1,9**	**95.532**	**4,2**	**4,2**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Budapest								
Total: workout (income producing)						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Total: income/non income producing						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Total: Budapest						**1,3**	**1,3**	**100,0**
Düsseldorf								
Düsseldorf, Willstätterstraße 11-15	1986	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	24,0	20,2	84,1
Düsseldorf, Eduard-Schulte-Str. 1	1994	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	8,3	8,3	100,0
Ratingen, Zapp-Platz 1/Alter Kirchweg/Robert-Zapp-Str. 5	1972	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	26,1	26,1	100,0
Dortmund, Stockholmer Allee 32	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,7	6,1	91,9
Bonn, Zanderstr. 5	1960	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	5,1	5,1	100,0
Bonn, Zanderstr. 7	2003	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	4,2	4,2	100,0
Köln, Neue Weyerstraße 6	1992	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,3	3,1	71,5
Ratingen, D2 Park 5	1996	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,6	5,6	100,0
Schleiden, Monschauer Str. 5-9/Am Markt 29-31/ Poensgenstr.19	1930	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,7	6,7	100,0
Bonn, Zeppelinstr. 10-16	1962	Core/Core+	100,0	Eigentum	Wohnen	1,9	1,7	92,3
Total: Core/Core+						**92,7**	**87,0**	**93,8**
Düsseldorf, Franz-Rennefeld-Weg 2-6, „ABC“	2003	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	13,1	11,0	84,3
Neuss, Jagenbergstr./Bonner Str., Gebäude 2	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	39,6	23,5	59,4
Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 33	1969	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,0	6,6	66,0
Düsseldorf, Kanzlerstraße 8	1993	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	9,1	6,5	71,4
Düsseldorf, Immermannstr. 59/Karlstr. 76	1961	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,6	4,6	70,1
Krefeld, Fichtenhain A 13a, „Europark Fichtenhain A“	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,4	6,3	60,9
Düsseldorf, Kanzlerstr. 8a	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,8	1,0	20,6
Köln, Kölner Straße 263	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,9	2,2	56,3
Dortmund, Westfalendamm 67	1974	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,5	2,9	83,4
Dortmund, Martin-Schmeisser-Weg 18, 22	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,4	2,7	80,8
Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße 55	1972	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	2,5	0,6	25,9
Erkrath, Max-Planck-Straße 15/Lohbruchweg	1985	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,5	2,3	65,9
Dortmund, Otto-Hahn-Str. 27	1992	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	1,4	0,9	65,2
Duisburg, Lehmstr. 1-3	1979	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	5,0	2,9	58,2
Total: Value Add						**116,7**	**74,2**	**63,6**
Total: Core/Core+ & Value Add						**209,4**	**161,2**	**77,0**
Total: workout (income producing)						**4,4**	**3,7**	**83,5**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: income/non income producing						**4,4**	**3,7**	**83,5**
Total: Düsseldorf						**213,8**	**164,9**	**77,1**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	**0**	**99**	**99**	**95**	**99**	**0,0**	**2,0**	**3,3**	**3.960**	**2,2**	**2,2**
0	**0**	**99**	**99**	**95**	**99**	**0,0**	**2,0**	**3,3**	**3.960**	**2,2**	**2,2**
0	**0**	**99**	**99**	**95**	**99**	**0,0**	**2,0**	**3,3**	**3.960**	**2,2**	**2,2**
602	0	2.516	2.110	2.233	2.110	16,2	5,0	-5,5	32.150	5,9	5,9
149	0	1.186	1.186	1.163	1.186	0,0	8,0	2,0	18.640	5,1	5,1
83	97	1.636	1.636	1.576	1.636	0,0	3,7	3,8	16.740	8,4	8,4
0	116	816	750	804	605	8,1	3,2	-6,8	10.900	4,3	4,3
0	3	908	908	894	908	0,0	9,0	1,6	10.350	9,0	9,0
106	0	885	885	855	885	0,0	9,0	3,5	10.320	8,5	8,5
56	0	631	478	698	478	24,3	2,6	-31,6	8.640	4,6	4,6
71	33	669	669	819	669	0,0	7,0	-18,2	8.450	3,6	3,6
0	95	498	498	498	498	0,0	7,3	0,0	5.560	8,3	8,3
0	0	122	112	104	112	7,7	0,1	8,3	1.470	2,2	2,2
1.067	**344**	**9.869**	**9.233**	**9.643**	**9.088**	**6,4**	**5,9**	**-4,3**	**123.220**	**6,3**	**6,3**
150	82	2.185	1.904	1.558	1.765	12,9	2,6	22,1	31.420	3,4	3,4
0	672	2.669	1.764	2.690	1.764	33,9	4,7	-34,4	30.100	5,0	5,0
77	72	1.794	1.252	1.218	1.252	30,2	4,4	2,7	23.530	4,1	4,1
163	23	1.152	849	868	759	26,3	3,8	-2,1	14.940	2,7	2,7
20	19	946	724	766	665	23,5	2,8	-5,5	13.540	4,1	4,1
140	43	910	523	534	523	42,5	2,9	-2,0	8.820	2,5	2,5
109	6	638	134	324	134	79,0	1,0	-58,7	7.450	1,2	1,2
46	27	509	337	337	337	33,8	1,9	0,0	5.680	4,8	4,8
13	33	420	369	412	369	12,2	4,0	-10,5	5.230	4,2	4,2
95	0	413	352	224	352	14,8	2,2	57,1	5.200	2,9	2,9
17	0	264	107	280	107	59,5	2,7	-61,8	4.100	0,1	0,1
39	25	287	226	223	226	21,0	5,0	1,7	2.860	5,2	5,2
28	0	145	99	142	75	31,4	3,7	-30,0	2.080	2,7	2,7
0	60	203	113	192	113	44,1	6,0	-41,0	1.640	3,3	3,3
897	**1.062**	**12.534**	**8.753**	**9.767**	**8.442**	**30,2**	**3,5**	**-10,4**	**156.590**	**3,6**	**3,6**
1.964	**1.406**	**22.403**	**17.986**	**19.411**	**17.530**	**19,7**	**4,7**	**-7,3**	**279.810**	**4,8**	**4,8**
37	**0**	**603**	**482**	**536**	**460**	**20,2**	**1,8**	**-10,2**	**8.090**	**3,7**	**3,7**
0	**111**	**0**	**0**	**23**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-100,0**	**33.940**	**-/-**	**-/-**
37	**111**	**603**	**482**	**559**	**460**	**20,2**	**1,8**	**-13,8**	**42.030**	**-/-**	**-/-**
2.001	**1.517**	**23.006**	**18.468**	**19.969**	**17.990**	**19,7**	**4,7**	**-7,5**	**321.840**	**4,0**	**4,0**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Frankfurt a. M.								
Frankfurt a. M., Theodor-Stern-Kai 1	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	65,5	53,6	81,8
Stuttgart, Buschlestr.1/Reinsburgstr. 26-34	1900	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	89,1	84,2	94,5
Stuttgart, Uhlandstr. 2	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	51,6	51,3	99,5
Stuttgart, Plieninger Str. 140	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,9	20,9	100,0
Bad Homburg, Benzstr. 1	2005	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	14,5	14,5	100,0
Frankfurt a. M., Colmarer Str. 5 + 11, „C³-ComConCenter“	2003	Core/Core+	94,0	Eigentum	Büro	16,2	14,4	88,4
Frankfurt a. M., Cargo City Süd, Logistik Center, Geb. 543	1999	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Lager-Logistik	11,7	11,7	100,0
Frankfurt a. M., Lahnstr. 34 - 40	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,8	6,8	100,0
Total: Core/Core+						**276,2**	**257,3**	**93,1**
Frankfurt a. M., Emil-von-Behring-Str. 8-14	1996	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	33,3	18,6	55,7
Mannheim, Janderstr./Schildkrötstr., „High-Tech-Park I“	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	12,6	11,1	88,1
Mannheim, Gottlieb-Daimler-Str. 6-8	1973	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	8,2	6,6	79,8
Mannheim, Janderstr. 2, 3, 4, 5, 6, „High-Tech-Park II“	2002	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	7,8	7,6	96,7
Oberursel, In den Schwarzwiesen 9	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,1	6,1	100,0
Neu Isenburg, Siemensstraße 14	1993	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,9	0,0	0,0
Ludwigsburg, Monreposstr. 49	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	5,4	5,0	92,2
Neu Isenburg, Dornhofstr. 18	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,6	0,7	19,3
Bad Homburg, Im Atzelnest 5	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,0	2,5	85,1
Bad Homburg, Im Atzelnest 3	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	2,5	2,4	98,5
Total: Value Add						**89,5**	**60,6**	**67,7**
Total: Core/Core+ & Value Add						**365,8**	**317,9**	**86,9**
Total: workout (income producing)						**1,7**	**1,0**	**56,5**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: income/non income producing						**1,7**	**1,0**	**56,5**
Total: Frankfurt a. M.						**367,5**	**318,9**	**86,8**
Hamburg								
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 26-31, „Quartier am Zeughaus“	1930	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	15,6	15,6	99,8
Hamburg, Suhrenkamp 71-77, „Penta Hof“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	23,7	21,8	91,9
Hamburg, Baumwall 5-7, „Überseehaus“	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	11,1	9,9	89,8
Hamburg, Mittelweg 176-177	1994	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	14,0	14,0	100,0
Hamburg, Heidenkampsweg 99, 101, „City-Tor Hamburg“	1988	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	18,6	16,9	90,8
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 1-2, Quartier am Zeughaus 2. BA	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,8	11,4	82,4
Hamburg, Sonninstr. 24-28, „Sonnin-Hof“	1915	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,9	17,1	81,7
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 3-4, Quartier am Zeughaus 1. BA	2005	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,6	9,2	68,0
Hamburg, Van-der-Smissen-Str. 1-2a, „Kreuzfahrtcenter“	1992	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	7,8	7,8	100,0
Hamburg, Blohmstr. 10-14, „Channel 9, 10, 11“	2006	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	10,6	10,6	100,0
Hamburg, Karnapp 25, „Channeltower“	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,2	9,1	98,3
Hamburg, Altonaer Poststraße 9-13b, „Postamt“	1892	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	8,8	8,7	99,1
Hamburg, Essener Bogen 6 a-d, (Gewerbepark Mitte)	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,4	5,4	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 24, „Channel 2“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,7	3,7	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 22a, „Palmspeicher“	1995	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,1	4,6	91,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 26, „Channel 3“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,6	3,2	87,8

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
532	0	14.247	11.833	12.558	11.416	16,9	8,6	-5,8	239.800	3,6	3,6
592	4	12.293	11.716	11.719	11.716	4,7	8,6	0,0	198.530	6,0	6,0
570	0	8.106	8.087	8.121	8.032	0,2	8,4	-0,4	129.710	4,6	4,6
0	746	3.783	3.783	3.783	3.820	0,0	2,9	0,0	50.620	7,6	7,6
84	153	3.031	3.031	2.981	3.031	0,0	2,9	1,7	38.720	7,8	7,8
161	0	1.963	1.697	1.149	1.697	13,5	3,0	47,7	23.730	2,8	2,8
0	0	1.449	1.449	1.449	1.488	0,0	17,8	0,0	17.480	6,8	6,8
113	17	751	751	751	751	0,0	3,3	0,0	12.250	6,4	6,4
2.052	**920**	**45.622**	**42.348**	**42.511**	**41.950**	**7,2**	**7,6**	**-0,4**	**710.840**	**5,1**	**5,1**
551	16	4.343	2.474	2.947	2.474	43,0	2,7	-16,1	60.260	1,4	1,4
140	94	1.423	1.234	1.215	1.165	13,3	2,4	1,6	22.200	4,2	4,2
275	156	1.060	941	822	941	11,2	1,2	14,5	20.160	0,9	0,9
86	69	1.082	1.016	864	835	6,1	3,1	17,5	13.850	5,2	5,2
103	2	1.026	1.026	966	1.026	0,0	2,0	6,2	9.180	11,0	11,0
74	29	834	0	529	0	100,0	0,0	-100,0	8.250	3,0	3,0
83	9	451	420	438	420	6,9	1,7	-4,0	5.050	6,1	6,1
48	24	362	87	184	87	75,9	2,1	-52,6	4.180	0,9	0,9
42	4	294	251	53	251	14,5	2,3	376,7	3.840	1,7	1,7
52	4	222	208	314	15	6,4	5,9	-33,7	3.580	0,8	0,8
1.454	**407**	**11.096**	**7.657**	**8.332**	**7.213**	**31,0**	**2,4**	**-8,1**	**150.550**	**2,9**	**2,9**
3.506	**1.327**	**56.719**	**50.004**	**50.843**	**49.163**	**11,8**	**6,8**	**-1,6**	**861.390**	**4,7**	**4,7**
14	**19**	**174**	**107**	**109**	**107**	**38,6**	**1,1**	**-1,8**	**1.810**	**3,1**	**3,1**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**13.730**	**-/-**	**-/-**
14	**19**	**174**	**107**	**109**	**107**	**38,6**	**1,1**	**-1,8**	**15.540**	**-/-**	**-/-**
3.520	**1.346**	**56.893**	**50.111**	**50.951**	**49.270**	**11,9**	**6,8**	**-1,6**	**876.930**	**4,6**	**4,6**
201	31	2.588	2.569	2.308	3.276	0,7	2,7	11,3	47.060	4,3	4,3
347	113	3.062	2.803	3.056	2.803	8,4	4,2	-8,3	44.390	5,2	5,2
78	48	2.254	2.048	1.898	1.990	9,2	2,1	7,9	41.870	3,9	3,9
220	0	2.881	3.462	3.462	3.462	0,0	10,0	0,0	39.850	7,1	7,1
156	78	2.726	2.528	2.474	2.528	7,3	0,3	2,2	36.810	6,9	6,9
208	24	2.135	1.798	2.113	1.798	15,8	3,0	-14,9	35.890	4,7	4,7
0	188	2.982	2.640	2.524	2.639	11,5	1,4	4,6	35.040	6,8	6,8
241	33	2.125	1.430	2.003	1.430	32,7	3,1	-28,6	33.680	4,0	4,0
102	20	1.697	1.689	1.461	1.663	0,5	5,9	15,6	29.850	4,2	4,2
212	0	1.609	1.569	1.524	1.388	2,5	2,1	3,0	23.450	5,3	5,3
108	121	1.465	1.443	1.319	1.428	1,5	1,3	9,4	20.820	5,5	5,5
0	55	838	836	820	836	0,3	2,4	2,0	11.240	6,8	6,8
0	91	670	670	575	670	0,0	5,3	16,6	8.560	8,1	8,1
69	37	498	474	466	474	4,9	4,5	1,7	7.670	4,3	4,3
0	108	624	561	561	580	10,1	3,5	-0,1	7.500	6,4	6,4
86	79	573	481	239	418	16,0	3,8	101,3	7.140	1,6	1,6

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Hamburg, Harburger Schloßstr. 28, „Channel 4“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,5	2,6	74,5
Hamburg, Harburger Schloßstr. 18, „Channel 1“	1998	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	1,9	1,9	100,0
Oststeinbek, Willinghusener Weg 5 a-e	1990	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	7,0	6,0	85,2
Hamburg, Harburger Schloßstr. 30, „Channel 8“	2000	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	2,6	2,6	100,0
Flensburg, Friesische Str. 1-9/Rote Str. 2	1984	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,3	2,6	77,9
Hannover, Freundallee 11	1987	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,3	3,3	100,0
Total: Core/Core+						**207,0**	**187,8**	**90,7**
Hamburg, Großer Burstah 3/Trostbrücke 2	1966	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	30,2	29,9	99,2
Hamburg, Rödingsmarkt 20	2010	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	7,0	0,6	9,2
Hamburg, Schellerdamm 22-28, „Channel 5-7“	1997	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	16,1	8,0	49,3
Schenefeld, Osterbrooksweg 36-49, (Lager-/Bürogebäude)	1959	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	46,3	16,6	35,9
Hamburg, Heidenkampsweg 44-46	1984	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,4	2,5	57,4
Hamburg, Lademannbogen 12, 12a	1978	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,1	2,3	55,3
Langen, Lavener Weg 3/Im Steinviertel 45	1963	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	13,5	13,5	100,0
Schenefeld, Osterbrooksweg 35, (Rechenzentrum)	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	4,1	4,1	100,0
Bad Schwartau, Markttwiete 8-10	1987	Value Add	100,0	Eigentum	Handel	2,9	2,1	71,9
Total: Value Add						**128,5**	**79,6**	**61,9**
Total: Core/Core+ & Value Add						**335,6**	**267,4**	**79,7**
Total: workout (income producing)						**14,2**	**13,9**	**97,9**
Total: workout (non income producing)						**19,4**	**0,0**	**0,0**
Total: income/non income producing						**33,6**	**13,9**	**41,4**
Total: Hamburg						**369,1**	**281,3**	**76,2**
Helsinki								
Helsinki, Vallilan Toimisto	1930	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	14,0	14,0	100,0
Helsinki, Vilhonkatu 5	1992	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Handel	6,6	5,4	81,7
Helsinki, Sörnäisten Rantatie 25	1961	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	8,3	7,1	85,4
Vantaa, Plaza Forte	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,1	4,6	75,7
Vantaa, Pakkalan Kartanonkoski 3	1992	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	7,8	7,5	95,4
Helsinki, Radiokatu 20	1985	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	12,1	10,3	85,4
Vantaa, Pakkalan Kartanonkoski 12	2001	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,4	3,4	99,7
Espoo, Niittymäenpolku	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,4	4,0	74,4
Espoo, Scifin Alfa	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,5	4,0	72,3
Espoo, Kilon Timantti	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,6	3,7	80,1
Helsinki, Vanha Talvitie 11	1919	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	6,2	5,5	87,6
Helsinki, Latokartanontie 7	1987	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,6	3,2	90,6
Helsinki, Ykkösseppä	1989	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Sonstiges	4,7	4,4	93,2
Helsinki, Niittylänpolku 16	1988	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,8	2,9	77,1
Helsinki, Kornetintie 6	1966	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,3	2,8	86,8
Total: Core/Core+						**95,3**	**82,7**	**86,8**
Helsinki, Kumpulantie	1952	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,9	9,9	91,5
Espoo, Tapiontuuli, Itätuulenttie 1	1977	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,9	4,7	68,0
Espoo, Sinimäentie 10 Kiineistö	1989	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	11,0	6,9	62,7
Helsinki, Pasilanraitio 5	1984	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	6,7	6,2	91,6

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
43	31	534	400	531	400	25,1	1,5	-24,6	6.900	6,3	6,3
40	77	534	524	522	458	1,8	2,9	0,5	6.820	4,6	4,6
0	60	475	424	466	424	10,8	1,4	-9,1	5.030	8,6	8,6
2	13	377	375	355	375	0,3	0,8	5,9	4.640	7,4	7,4
32	0	362	290	351	290	19,9	2,6	-17,5	4.610	5,1	5,1
0	69	322	322	322	322	0,0	0,0	0,0	4.180	6,7	6,7
2.145	**1.276**	**31.333**	**29.337**	**29.351**	**29.652**	**6,4**	**3,4**	**0,0**	**463.000**	**5,4**	**5,4**
198	0	5.463	5.463	5.463	5.463	0,0	0,9	0,0	73.890	9,3	9,3
20	0	1.451	134	0	2	90,8	4,7	-/-	25.450	-/-	-/-
1	119	1.593	753	616	753	52,7	2,3	22,2	20.590	0,1	0,1
0	204	1.487	467	1.723	467	68,6	3,5	-72,9	15.530	6,1	6,1
27	32	476	263	427	226	44,8	2,8	-38,4	5.940	4,0	4,0
45	10	329	153	152	153	53,6	1,0	0,3	3.960	2,4	2,4
0	0	166	166	126	166	0,0	1,0	31,4	1.480	11,3	11,3
0	0	247	247	247	247	0,0	0,0	0,0	1.410	15,4	15,4
30	2	513	383	472	383	25,3	0,0	-18,8	0	-/-	-/-
321	**367**	**11.725**	**8.028**	**9.227**	**7.859**	**31,5**	**1,3**	**-13,0**	**148.250**	**5,9**	**5,9**
2.466	**1.643**	**43.057**	**37.365**	**38.577**	**37.512**	**13,2**	**2,9**	**-3,1**	**611.250**	**5,5**	**5,5**
9	**20**	**471**	**471**	**465**	**471**	**0,0**	**2,0**	**1,2**	**10.580**	**3,2**	**3,2**
143	**68**	**10**	**10**	**3.387**	**10**	**0,0**	**1,2**	**-99,7**	**39.055**	**6,9**	**6,9**
152	**88**	**481**	**481**	**3.852**	**481**	**0,0**	**2,0**	**-87,5**	**49.635**	**6,1**	**6,1**
2.618	**1.731**	**43.538**	**37.846**	**42.429**	**37.993**	**13,1**	**2,9**	**-10,8**	**660.885**	**5,5**	**5,5**
0	100	2.335	2.335	2.278	2.335	0,0	9,0	2,5	25.467	5,3	5,3
0	51	1.561	1.272	1.331	1.272	18,5	3,1	-4,5	17.390	5,0	5,0
0	104	1.259	1.243	1.209	1.243	1,3	6,7	2,8	14.875	6,4	6,4
0	199	1.349	1.100	1.010	1.100	18,4	1,0	8,9	13.927	5,7	5,7
0	243	1.385	1.305	1.346	1.305	5,7	1,0	-3,0	12.006	7,8	7,8
0	118	1.691	1.631	1.528	1.631	3,6	5,1	6,7	11.983	5,1	5,1
0	27	721	714	720	714	0,9	1,3	-0,8	6.221	7,9	7,9
0	157	879	698	893	698	20,5	3,6	-21,8	6.173	5,7	5,7
0	0	629	527	613	527	16,2	1,4	-14,1	4.777	3,6	3,6
0	95	555	480	493	480	13,5	0,8	-2,7	4.532	8,8	8,8
0	36	680	572	694	572	15,9	0,1	-17,6	4.230	6,7	6,7
0	36	581	531	573	531	8,6	0,8	-7,2	3.582	10,8	10,8
0	43	441	434	424	434	1,6	0,6	2,4	3.171	7,8	7,8
0	13	264	264	187	264	0,0	3,0	41,1	2.200	8,9	8,9
0	41	357	301	336	301	15,8	0,5	-10,7	1.989	7,6	7,6
0	**1.263**	**14.685**	**13.406**	**13.635**	**13.406**	**8,7**	**3,7**	**-1,7**	**132.523**	**6,2**	**6,2**
0	45	1.304	1.294	1.100	1.294	0,7	1,7	17,7	15.417	5,9	5,9
0	118	925	913	834	913	1,3	3,4	9,4	12.391	4,9	4,9
0	289	1.386	834	913	834	39,8	0,9	-8,6	10.109	3,7	3,7
0	62	1.234	1.037	884	1.037	15,9	1,7	17,4	9.166	5,4	5,4

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Helsinki, Kutomotie	1946	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	7,7	7,1	91,7
Helsinki, Malmin Kauppatie 8	1987	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	5,1	4,1	81,0
Espoo, Kilon Helmi	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,6	2,7	58,3
Helsinki, Satomalmi	1989	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,4	3,3	95,3
Helsinki, Kiiskinkatu 5 Kiinteistö	1991	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	4,2	4,2	99,6
Kokkola, Pitkänsillankatu 1-3	1887	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,8	6,0	88,5
Kuopi, Satama 4	1940	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	5,8	5,1	86,9
Helsinki, Kirkonkyläntie 3	1949	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	1,4	1,3	98,7
Helsinki, Kamppi Parkki	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**74,5**	**61,4**	**82,5**
Total: Core/Core+ & Value Add						**169,7**	**144,1**	**84,9**
Total: workout (income producing)						**0,9**	**0,9**	**100,0**
Total: workout (non income producing)						**0,6**	**0,0**	**0,0**
Total: income/non income producing						**1,5**	**0,9**	**60,1**
Total: Helsinki						**171,2**	**145,0**	**84,7**
Liebenau								
Liebenau, Breslauerstr. 18	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	27,2	11,2	41,4
Lippoldsberg, Birkenallee 1	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**27,2**	**11,2**	**41,4**
Total: Core/Core+ & Value Add						**27,2**	**11,2**	**41,4**
Total: workout (non income producing)						**6,4**	**2,7**	**42,4**
Total: income/non income producing						**6,4**	**2,7**	**42,4**
Total: Liebenau						**33,5**	**13,9**	**41,6**
London								
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: income/non income producing						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: London						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Mailand								
Mailand, Via Dione Cassio 13/Via Clemente Prudenzio 14, 16	1980	Value Add	99,0	Eigentum	Büro	8,3	4,9	58,9
Total: Value Add						**8,3**	**4,9**	**58,9**
Total: Core/Core+ & Value Add						**8,3**	**4,9**	**58,9**
Total: Mailand						**8,3**	**4,9**	**58,9**
München								
Unterföhring, Dieselstr. 6	2004	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	65,6	65,6	100,0
München, Fritz-Schäffer-Str. 9	1981	Core/Core+	94,9	Eigentum	Büro	71,6	71,6	100,0
München, Rosenheimer Str. 145, 145a-i/Anzinger Str. 1-17	1939	Core/Core+	0,0	Eigentum	Büro	90,3	86,0	95,2
Unterföhring, Dieselstr. 4/Gutenbergstr. 8	1992	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	65,4	65,4	100,0
München, St.-Martin-Str. 76	1993	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	57,4	57,4	100,0
Grasbrunn, Robert-Bosch-Ring 57	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	34,4	34,4	100,0
München, Garmischer Str. 2-12/Ridlerstr. 51	1985	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	22,9	21,3	92,8

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	49	728	664	777	664	8,8	1,0	-14,6	5.817	9,2	9,2
0	77	496	453	98	453	8,6	2,1	363,7	4.197	-/-	-/-
0	80	689	454	443	454	34,0	0,7	2,4	3.945	7,0	7,0
0	58	487	478	353	478	1,8	1,4	35,5	3.276	6,1	6,1
0	60	499	497	414	497	0,4	0,9	20,1	2.941	5,3	5,3
0	43	560	530	508	530	5,4	0,9	4,4	2.907	10,5	10,5
0	26	496	424	407	424	14,5	0,6	4,3	2.274	11,1	11,1
0	15	212	209	222	209	1,3	1,1	-5,6	1.505	7,1	7,1
0	37	78	78	78	78	0,0	2,0	0,4	1.344	5,2	5,2
0	**959**	**9.093**	**7.867**	**7.030**	**7.867**	**13,5**	**1,5**	**11,9**	**75.289**	**5,4**	**5,4**
0	**2.222**	**23.778**	**21.272**	**20.665**	**21.272**	**10,5**	**2,9**	**2,9**	**207.812**	**5,9**	**5,9**
0	**22**	**164**	**163**	**160**	**163**	**1,1**	**3,2**	**2,0**	**1.391**	**7,2**	**7,2**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**996**	**-/-**	**-/-**
0	**22**	**164**	**163**	**160**	**163**	**1,1**	**3,2**	**2,0**	**2.387**	**3,6**	**3,6**
0	**2.244**	**23.943**	**21.435**	**20.825**	**21.435**	**10,5**	**2,9**	**2,9**	**210.199**	**5,9**	**5,9**
0	13	423	423	271	423	0,0	3,8	55,8	13.800	1,3	1,3
0	0	172	172	172	172	0,0	35,0	0,0	1.620	10,6	10,6
0	**13**	**594**	**594**	**443**	**594**	**0,0**	**12,8**	**34,2**	**15.420**	**2,3**	**2,3**
0	**13**	**594**	**594**	**443**	**594**	**0,0**	**12,8**	**34,2**	**15.420**	**2,3**	**2,3**
0	**4**	**36**	**36**	**36**	**36**	**0,0**	**1,2**	**-0,1**	**5.570**	**0,1**	**0,1**
0	**4**	**36**	**36**	**36**	**36**	**0,0**	**1,2**	**-0,1**	**5.570**	**0,1**	**0,1**
0	**17**	**630**	**630**	**479**	**630**	**0,0**	**12,2**	**31,6**	**20.990**	**1,7**	**1,7**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.376**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.376**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.376**	**-/-**	**-/-**
0	55	714	460	490	460	35,6	3,2	-6,1	7.270	-/-	-/-
0	**55**	**714**	**460**	**490**	**460**	**35,6**	**3,2**	**-6,1**	**7.270**	**-/-**	**-/-**
0	**55**	**714**	**460**	**490**	**460**	**35,6**	**3,2**	**-6,1**	**7.270**	**-/-**	**-/-**
0	**55**	**714**	**460**	**490**	**460**	**35,6**	**3,2**	**-6,1**	**7.270**	**-/-**	**-/-**
926	0	11.195	11.195	11.195	11.195	0,0	13,0	0,0	211.270	4,2	4,2
672	0	10.270	10.270	10.270	10.270	0,0	9,0	0,0	168.810	5,4	5,4
0	197	9.455	9.006	8.647	8.890	4,7	1,5	4,2	128.830	6,8	6,8
166	0	7.026	7.026	7.026	7.026	0,0	13,0	0,0	117.910	5,5	5,5
1.259	28	7.354	7.354	6.831	7.354	0,0	5,2	7,7	109.820	6,2	6,2
561	82	3.814	3.790	4.564	2.384	0,6	10,0	-17,0	63.730	4,8	4,8
342	14	3.346	3.174	2.957	3.131	5,1	6,2	7,4	46.650	5,6	5,6

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2011 in %	Besitz-verhält-nisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
München, Landsberger Str. 155, „Artemis“	2000	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,8	14,1	67,8
München, Arnulfstr. 25-27, „Pontis Haus“	1992	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,6	11,1	81,5
München, Karl-Weinmair-Str. 9-11, „Fashion Mall Titan“	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,9	9,9	100,0
München, Heinrich-Kley-Str. 6, „Fashion Mall Bronce“	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,7	5,3	93,5
Nürnberg, Nordostpark 89-93	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,1	9,1	99,1
Nürnberg, Nordostpark 12-14	1999	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	8,5	8,4	98,9
München, Sendlinger-Tor-Platz 5/Thalkircher Str. 2	1981	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	4,5	4,5	100,0
Nürnberg, Nordostpark 7-9	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,6	5,5	98,2
Nürnberg, Nordostpark 3-5	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,8	5,5	93,4
Regensburg, Frankenstr. 9	2003	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,6	3,6	100,0
München, Arabellapark 26/28	1975	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	2,1	2,1	100,0
Unterschleißheim, Einsteinstr. 2	1989	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	2,8	2,8	100,0
Nürnberg, Nordostpark 26, Parkhaus	1993	Core/Core+	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Nürnberg, Nordostpark 87, Kindertagesstätte	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Sonstiges	1,0	1,0	100,0
Total: Core/Core+						**500,7**	**484,5**	**96,8**
München, Implerstr. 7-9/Kapellenweg 4-6	1973	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	13,9	12,4	88,9
München, Leopoldstr. 236-238, „Pallas-Haus“	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,3	5,6	54,7
München, Rosenheimer Str./Anzinger Str.	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	2,7	0,4	13,8
Nürnberg, Nordostpark 51	1936	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	2,4	1,8	73,2
Ottobrunn, Lise-Meitner-Str. 7	1968	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	3,1	3,1	100,0
Ottobrunn, Ludwig-Bölkow-Allee	1981	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	0,0	0,0	-/-
Ottobrunn, Lise-Meitner Str. - Kasino	2007	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Nürnberg, Nordostpark 62, 64, 66, 72	1962	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	10,6	7,1	66,8
Brunnthal, Meisenstraße	1970	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,9	0,9	100,0
Total: Value Add						**43,8**	**31,2**	**71,1**
Total: Core/Core+ & Value Add						**544,5**	**515,6**	**94,7**
Total: workout (income producing)						**7,9**	**6,5**	**82,7**
Total: workout (non income producing)						**14,1**	**13,3**	**94,1**
Total: income/non income producing						**22,0**	**19,8**	**90,0**
Total: München						**566,5**	**535,5**	**94,5**
Paris								
Courbevoie,117-121, avenue de l`Arche/47/49, rue des Fauvelles	2003	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	11,0	11,0	100,0
Total: Core/Core+			**100,0**			**11,0**	**11,0**	**100,0**
Total: Core/Core+ & Value Add			**100,0**			**11,0**	**11,0**	**100,0**
Total: Paris			**100,0**			**11,0**	**11,0**	**100,0**
Warschau								
Total: workout (non income producing)			**100,0**			**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: income/non income producing			**100,0**			**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: Warschau			**100,0**			**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total						**2.011,5**	**1.692,2**	**84,1**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzial-miete in Tsd. €	Vertrags-miete in Tsd. €	Vertrags-miete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrs-werte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
281	0	3.208	2.164	1.887	1.885	32,5	4,4	14,7	45.070	2,5	2,5
150	0	2.389	2.076	2.117	1.938	13,1	2,1	-1,9	37.850	4,3	4,3
256	0	1.925	1.909	1.877	1.897	0,8	2,1	1,7	33.610	7,8	7,8
88	16	1.087	1.002	988	1.002	7,8	2,3	1,4	17.510	-/-	-/-
143	49	1.200	1.191	1.146	1.191	0,7	1,4	3,9	16.960	5,4	5,4
0	2	1.003	994	982	994	1,0	2,7	1,2	13.190	6,2	6,2
5	0	1.058	1.058	1.034	971	0,0	3,9	2,4	11.900	5,2	5,2
0	5	824	819	807	819	0,7	4,1	1,5	10.670	6,5	6,5
0	7	803	758	798	758	5,7	2,2	-5,0	10.570	6,4	6,4
47	24	386	386	385	386	0,1	4,5	0,2	5.490	5,4	5,4
0	11	264	264	264	264	0,0	3,7	0,0	4.900	4,8	4,8
36	0	489	489	444	523	0,0	1,1	10,1	3.770	14,1	14,1
406	0	204	165	172	165	18,9	1,3	-4,0	2.120	2,0	2,0
0	0	18	18	17	19	0,0	19,8	3,9	220	4,0	4,0
5.338	**435**	**67.318**	**65.107**	**64.406**	**63.061**	**3,3**	**7,3**	**1,1**	**1.060.850**	**5,3**	**5,3**
92	18	1.801	1.746	2.042	1.532	3,1	7,1	-14,5	29.960	5,6	5,6
138	12	1.546	853	1.101	853	44,8	1,6	-22,5	24.520	3,1	3,1
963	93	654	235	245	235	64	1,0	-4,0	18.290	-/-	-/-
0	106	118	85	83	85	28	1,4	2,8	6.470	-/-	-/-
0	10	273	273	258	273	0,0	3,4	6,1	3.880	3,9	3,9
1	0	0	0	0	0	-/-	0,0	-/-	3.370	-/-	-/-
0	0	0	0	0	0	-/-	0,0	-/-	3.170	-/-	-/-
0	117	263	263	210	247	0,0	3,4	25,2	2.470	-/-	-/-
0	0	128	128	128	128	0,0	2,0	0,0	1.310	12,6	12,6
1.194	**356**	**4.783**	**3.584**	**4.067**	**3.355**	**25,1**	**4,5**	**-11,9**	**93.440**	**2,7**	**2,7**
6.532	**791**	**72.100**	**68.692**	**68.473**	**66.416**	**4,7**	**3,2**	**0,3**	**1.154.290**	**5,1**	**5,1**
0	**33**	**1.225**	**1.066**	**1.199**	**1.069**	**12,9**	**3,2**	**-11,0**	**15.360**	**5,3**	**5,3**
441	**1.239**	**807**	**524**	**584**	**539**	**35,1**	**8,1**	**-10,3**	**48.730**	**-/-**	**-/-**
441	**1.272**	**2.032**	**1.590**	**1.783**	**1.607**	**21,7**	**4,8**	**-10,8**	**64.090**	**0,5**	**0,5**
6.973	**2.063**	**74.132**	**70.282**	**70.256**	**68.023**	**5,2**	**7,1**	**0,0**	**1.218.380**	**4,8**	**4,8**
180	0	2.550	2.550	2.428	2.550	0,0	1,0	5,0	31.900	7,6	7,6
180	**0**	**2.550**	**2.550**	**2.428**	**2.550**	**0,0**	**1,0**	**5,0**	**31.900**	**7,6**	**7,6**
180	**0**	**2.550**	**2.550**	**2.428**	**2.550**	**0,0**	**1,0**	**5,0**	**31.900**	**7,6**	**7,6**
180	**0**	**2.550**	**2.550**	**2.428**	**2.550**	**0,0**	**1,0**	**5,0**	**31.900**	**7,6**	**7,6**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**5.256**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**5.256**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**5.256**	**-/-**	**-/-**
17.402	**9.522**	**254.704**	**226.528**	**232.970**	**221.142**	**11,1**	**5,2**	**-2,8**	**3.775.728**	**5,1**	**5,1**

Wesentliche konsolidierte Tochter-unternehmen und Beteiligungen

zum 31.12.2011 (Teil des geprüften Konzernabschlusses)

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
I. Verbundene, konsolidierte Unternehmen [1]					
actio(plus KG K.u.K. Grundverwaltungs GmbH & Co., Berlin	52,53	Deutschland	17.475	1.548	[5]
Asticus AB, Göteborg	100,00	Schweden	122.715	-626	
Asticus Belgium II SNC, Brüssel	100,00	Belgien	548.959	20.174	
Asticus Belgium SNC, Brüssel	100,00	Belgien	446.992	-15.419	
Asticus Europe GIE, Brüssel	100,00	Belgien	0	0	
Asticus International AB, Stockholm	100,00	Schweden	74.838	-22	
Batipromo S.A., Brüssel	100,00	Belgien	318.774	147.846	
Beaulieu SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.807	-31	
Bessenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	671	-65	
Bolet SA, Brüssel	100,00	Belgien	-6.826	-2.592	
Bonne Odeur SA, Brüssel	100,00	Belgien	-476	-245	
BOTAGRUND Verwaltungs-GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.181	1.546	[4]
Brooksave Ltd., London	100,00	Großbritannien	3.182	0	
BURG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Ristamos KG, Berlin	96,31	Deutschland	-3.105	-784	[5]
C:ie Foncière Vendôme, Paris	100,00	Frankreich	139.113	24.558	
Demot SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-270	-19	
Edison SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	-1.892	0	
FvH Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Hardenbergstraße 26 - KG, Bonn	98,38	Deutschland	1.858	477	[5]
GELFOND Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Frankfurt - Niederrad Besitz KG, München	94,00	Deutschland	-26.996	4.011	[5]
Gertrud SA, Brüssel	100,00	Belgien	117.672	267	
Groenhoek SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.522	-742	
Grundbesitz Investitionsgesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	5.582	1.173	[5]
Helsingin Latokartanontie 7 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.829	-89	
Helsingin Radiokatu Koy, Helsinki	100,00	Finnland	8.038	-297	
HRI Lux Verwaltungsgesellschaft S.A.	100,00	Luxemburg	186	8	
Immobilière Groenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	13.165	474	
Infopark E Kft, Budapest	100,00	Ungarn	1.167	-2.034	
Infopark Fejlesztesi RT, Budapest	100,00	Ungarn	9.378	1.479	

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG 55 Moorgate GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	12.682	0	4)
IVG Asset Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-13.187	-55	4)
IVG Asticus (Aldgate) Ltd., London	100,00	Großbritannien	0	-12	
IVG Asticus (Caxton Hall) Ltd., London	100,00	Großbritannien	0	2.781	
IVG Asticus (Lombard) Ltd., London	100,00	Großbritannien	5	258	
IVG Austria AG	100,00	Österreich	765	123	
IVG Austria GmbH	100,00	Österreich	96	-24	
IVG Balanced Portfolio Italy GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8	8.810	5)
IVG Brussels SNC, Brüssel	100,00	Belgien	2.116	-151	
IVG Businesspark Media Works Munich I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.147	3.343	5)
IVG Businesspark Media Works Munich II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-579	-5.558	5)
IVG Businesspark Micropolis Ost Verwaltungs GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	69	0	5)
IVG Businesspark vor München II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-459	-3.219	5)
IVG Businesspark vor München V GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	130	-247	5)
IVG Caverns GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.688.023	51.586	4)
IVG Clearing GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	354.382	-4.525	4)
IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	1.367	1.282	
IVG Deutschland Immobilien GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	103.079	7.321	
IVG Development (UK) Ltd., London	100,00	Großbritannien	30.329	3.800	
IVG Development Berlin Objekt Schönefeld I GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	3.215	87	
IVG Development Düsseldorf Objekt Fichtenhain GmbH, Düsseldorf	100,00	Deutschland	-462	-493	
IVG Development Frankfurt Objekt Savignystraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	Deutschland	397	-482	
IVG Development GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	23.042	15.302	4)
IVG Development München Objekt Arabellapark GmbH, München	100,00	Deutschland	-188	-269	
IVG Development Obozowa Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-1.854	-1.173	
IVG Developments (Broadway) Ltd., London	100,00	Großbritannien	22.341	-13	
IVG Developments (Euston) Limited, London	100,00	Großbritannien	178	102	
IVG Developments (London & UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	13.023	-36	
IVG Developments (Melton St) Limited, London	100,00	Großbritannien	134	49	
IVG Dieselstraße 4 GmbH & Co. KG	100,00	Deutschland	119.275	8.888	5)
IVG Dieselstraße 6 GmbH & Co. KG	100,00	Deutschland	213.303	3.549	5)
IVG European Properties AB, Göteborg	100,00	Schweden	99.016	-3.067	
IVG European Real Estate SA, Brüssel	100,00	Belgien	138.730	-2.200	
IVG EuroSelect Fonds IV GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-34.137	-12.242	5)
IVG Fauvelles SAS, Paris	100,00	Frankreich	16.609	945	
IVG Finance B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	1.735	-51	
IVG Finance Ltd, Malta	100,00	Malta	-24	236	
IVG Finsbury GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	17.024	0	4)
IVG France S.A.S., Paris	100,00	Frankreich	2.601	979	
IVG Front Office Asniéres SAS, Paris	100,00	Frankreich	12.877	-7.272	
IVG Fund Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	403	38	
IVG Gewerbeimmobilien 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-228	-855	4)

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Gewerbeimmobilien 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	526	-243	4)
IVG Gewerbeimmobilien 3 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	4.772	1.144	4)
IVG Glasgow Limited Partnership, London	100,00	Großbritannien	303	-60	
IVG Holding Ltd, Malta	100,00	Malta	-7	10.996	
IVG Holland V GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	178	2	
IVG Hungary Kft., Budapest	100,00	Ungarn	2.303	-358	
IVG Immobilien GmbH & Co. Berlin VIII - Objekt Neue Spreespeicher Cuvryhof - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.458	185	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn I - Obj Zanderstraße - KG, Berlin	5,98	Deutschland	13.860	1.414	3) 5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn II - Objekt Bad Godesberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.576	-3	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Frankfurt Flughafen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	13.536	1.195	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Liebenau V - Objekt Bremen-Blumenthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6	-4	5)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glinde - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	1.638	119	5)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glockengießerwall 19 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-526	-19	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin I - Objekt Focus Teleport - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.653	1.110	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin II - Objekt Tempelhofer Weg 62 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.215	-115	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin III - Objekt Tempelhofer Weg 64 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.679	-57	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin IV - Objekt Am Borsigturm - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.482	-323	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin V - Objekt Kurfürstendamm Bayerhaus - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.102	-2.279	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn I - - Objekt Düsseldorf Airport Business Center - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-11.432	-629	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn II Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-8.957	-216	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8a - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.992	-484	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Am Wehrhahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.395	-239	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn V - Objekt Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.974	-687	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VI - Objekt Düsseldorf, Immermannstraße/Karlstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.495	-305	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VII - Objekt Düsseldorf, Willstätterstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	172	103	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VIII- Objekt Köln, Neue Weyerstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-586	-478	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IX - Objekt Krefeld, Ostwall - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.149	-463	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn X - Objekt Düsseldorf, Eduard-Schulte-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	630	312	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Lahnstraße- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.882	-156	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Heddernheim- KG, Bonn	100,00	Deutschland	-41.876	-2.168	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Neu-Isenburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.062	-854	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Mannheim, Schildkrötstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.568	1.017	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Mannheim, High-Tech-Park II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.217	306	5)

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg I - Objekt Baumwall KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.800	423	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg II - Objekt Heidenkampsweg 44/46 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.859	107	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Altonaer Poststrasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.712	364	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IV - Objekt Rödingsmarkt - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.611	-8.119	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg V - Objekt Ludwig-Erhard-Strasse - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.584	-49	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Van-der-Smissen-Straße-KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.165	48	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Mittelweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-16.760	171	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Spiegelinsel - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-22.785	-13.663	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Channel 9-11 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-138	-415	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München I - Objekt Sendlinger-Tor-Platz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.218	-8	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München II - Objekt Fritz-Schäffer-Straße - KG, Bonn	94,90	Deutschland	198.775	7.066	5)
IVG Immobilien-Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-103	13	
IVG Immobilien-Management Holding AG, Bonn	100,00	Deutschland	-297.004	-53.814	
IVG Immobilienverwaltung Bonn GmbH & Co. - Objekt Langen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	463	164	5)
IVG Immobilière SAS, Paris	100,00	Frankreich	158.434	-2.427	
IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	22.179	-105	4)
IVG Institutional Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	5.438	37	
IVG Investment GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	135.149	-19.049	4)
IVG Investments (UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	-907	251	
IVG Investments Ltd, Malta	100,00	Malta	1.220	18.608	
IVG Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	600	-1.595	
IVG Italy s.r.l., Mailand	100,00	Italien	562	221	
IVG Kavernen Informationszentrum Etzel GmbH & Co. KG, Friedeburg	100,00	Deutschland	-348	-384	5)
IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft mbH, Friedeburg	100,00	Deutschland	106	16	4)
IVG Logistics Holding S.A., Luxemburg	100,00	Luxemburg	3.259	1.261	
IVG Luxembourg S.à.r.l.	94,00	Luxemburg	816	690	
IVG Malta Ltd, Malta	100,00	Malta	1.133	282	
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio I - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.064	19	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.248	302	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio III - KG, Bonn	100,00	Deutschland	9.995	899	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio IV - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-27.725	-3.040	5)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XI - Objekt Gravensteinstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.059	94	5)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIV - Objekt Taubenstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	267	-1.205	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Neuss - KG, Bonn	100,00	Deutschland	17.668	246	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XV Objekt - Zanderstr.1 und 3 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	565	229	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XVI Objekt Düsseldorf Redlichstrasse KG, Bonn	100,00	Deutschland	-10.812	-24	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Hannover - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.852	-49	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Spaldingstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	93	362	5)

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Heidenkampsweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.501	640	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Christoph-Probst-Weg . KG, Bonn	100,00	Deutschland	4.400	1.155	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XII Objekte Channel Karnapp/Schellerdamm KG, Bonn	100,00	Deutschland	-12.129	-1.203	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XIII Objekte Channel Harburger Schloßstraße KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.777	31	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau VIII - Objekt Bomlitz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.234	38	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau IX - Objekt Clausthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.341	-1.539	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau X - Objekt Hessisch-Lichtenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	45	8	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XI - Objekt Lippoldsberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.542	186	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XII - Objekt Fienerode - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.729	81	5)
IVG Management GmbH & Co. München XIII - Objekt Leopoldstraße 157 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-690	-15	5)
IVG Management GmbH & Co. München XVII - Objekt Heinrich Kley Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.910	1.354	5)
IVG Management GmbH & Co. München XVIII - Objekt Landsberger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.352	-946	5)
IVG Management GmbH & Co. München XIX Objekt Schwabing Leopoldstraße 236 - 238 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.603	-1.318	5)
IVG Management GmbH & Co. München XX . Objekt Nymphenburger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.981	-276	5)
IVG Management GmbH & Co. München XXI - Objekt St. Martin Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.510	3.317	5)
IVG Management GmbH & Co. Nordbahnhof Berlin KG, Bonn	80,00	Deutschland	2.517	102	5)
IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-3.789	-3.313	4) 6)
IVG Netherlands BV	100,00	Niederlande	1.322	208	
IVG Nordostpark I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	142	-173	5)
IVG Nordostpark II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.092	271	5)
IVG Nordostpark III GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	594	-406	5)
IVG Nordostpark IV GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	844	-209	5)
IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG, Berlin	5,98	Deutschland	12.480	942	3) 5)
IVG Nordostpark VI GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.478	1.101	5)
IVG Nordostpark VIII GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	76	-563	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Erkrath - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-917	-4	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn II Dortmund, Otto-Hahn-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-51	-82	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn III - Objekt Dortmund, Mart.-Schmeisser-Weg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-537	-179	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Porz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.914	-180	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Bad Homburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.357	46	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.172	-684	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Bad Homburg, Im Atzelnest 5 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.940	-332	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Dreireich-Sprendlingen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-98	14	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg - Objekt Hannover, Freundallee - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-713	76	5)
IVG Pegarino Holding GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.590	-104	5)
IVG Poland Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	359	431	
IVG Polar Oy, Helsinki	100,00	Finnland	389.049	-2.552	
IVG Private Funds Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	Deutschland	801	1	
IVG Private Funds GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-4.615	-3.485	4)
IVG Private Funds Management GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	1.044	1.253	
IVG Promotion SARL, Paris	100,00	Frankreich	-50	-16	

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Real Estate Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	22.714	11.980	
IVG Regium Park Krefeld GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.822	-320	
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Großziethen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	944	-1.059	5)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Potsdam - KG, Bonn	100,00	Deutschland	392	13	5)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Teltow - KG, Bonn	100,00	Deutschland	444	-97	5)
IVG Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Mailand	100,00	Italien	1.035	-361	
IVG Spree-Speicher GmbH & Co. KG , Bonn	100,00	Deutschland	10.841	775	5)
IVG Sweden AB, Stockholm	100,00	Schweden	663	644	
IVG THE SQUAIRE Parking GmbH & Co. KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	39	-174	5)
IVG UK Ltd., London	100,00	Großbritannien	4.130	-658	
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin II - Objekt Streitstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.823	-2.000	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin V - Objekt Freiheit - KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.905	1.149	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Hohenzollernwerk - KG, Bonn	100,00	Deutschland	60	10	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn V - Objekt Homburg/Saar - KG, Bonn	100,00	Deutschland	60	-1	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Kassel IX - Objekt Waldau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.658	-929	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau II - Objekt Dörverden - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.104	-84	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau III - Objekt Liebenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	10.111	951	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau IV - Objekt Dragahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.748	-397	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München II - Objekt Unterpfaffenhofen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.708	16	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München III - Objekt Ottobrunn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	11.370	-276	5)
Johs. Uckermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklung KG, Bonn	92,50	Deutschland	410	15	5)
Kiiskinkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.353	155	
Kilometri Koy, Espoo	100,00	Finnland	51	35	
Kilon Helmi Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.503	-315	
Kilon Timantti Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.932	-297	
Kirkonkyläntie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-248	28	
Kornetintie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-220	170	
Kribus Kft, Budapest	100,00	Ungarn	3.858	31	
Kumpulantie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	14.394	1.491	
Kuopion Satama 4 Koy, Kuopio	100,00	Finnland	1.672	120	
Kutomotie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.445	144	
Madou Plaza SA, Brüssel	100,00	Belgien	371.934	3.228	
Malmin Kauppatie 8 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.512	403	
Molenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	443	-50	
Niittylänpolku 16 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.097	-41	
Niittymäenpolku 9 Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.569	-1.017	
OPUS 2 investment Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-12.749	-3.578	
Opus 2 S.à r.l., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-110	-17	
Pakkalan Kartannnkoski 3 Koy, Vantaa	100,00	Finnland	16.917	673	
Pakkalan Kartanonkoski 12 Koy (Leija), Vantaa	100,00	Finnland	895	662	
Pasilanraitio 5 Koy, Helsinki	91,60	Finnland	9.006	416	
Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	84	-4	4)

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
Pitkänsillankatu 1-3 Koy, Kokkola	100,00	Finnland	644	658	
Plaza Forte Koy, Vantaa	100,00	Finnland	12.560	107	
Praten SA, Brüssel	100,00	Belgien	142.531	25.291	
Property Management Gesellschaft mbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	168	8	
Property Security Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	31.919	840	
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege und Denkmalschutz mbH, Berlin	100,00	Deutschland	-1.004	-30	
Satomalmi Koy, Helsinki	90,40	Finnland	3.208	-41	
Scifin Alfa Koy, Espoo	100,00	Finnland	2.521	-679	
Sinimäentie 10 Koy, Espoo	92,37	Finnland	10	-494	
Sörnäisten Rantatie 25 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	8.912	2.510	
Spoor SA, Brüssel	100,00	Belgien	8.531	8	
Stefánia Park Kft., Budapest	100,00	Ungarn	-1.368	-569	
Stodiek Beteiligungs I Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	7.989	-47	
Stodiek Beteiligungs II Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	4.888	-3.427	
Stodiek ESPANA SA, Madrid	100,00	Spanien	11.006	106	
Stodiek Immobiliare S.r.l., Mailand	100,00	Italien	699	-83	
Stodiek Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	34	-1	
Stodiek Inmobiliaria SA, Madrid	100,00	Spanien	-1.254	-1.663	
Stodiek Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	879	-1.333	
Stodiek Wohnpark Kaarst GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-40	-420	5)
Suomen Osakaskiinteistöt Oy, Helsinki	100,00	Finnland	2.706	3.070	
Svanen SA, Brüssel	100,00	Belgien	-16.016	-970	
Tapiontuuli Koy, Espoo	100,00	Finnland	953	-566	
Tardis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, München	0,034	Deutschland	3.568	3.649	3) 5)
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-4.188	390	
THE SQUAIRE GmbH & Co. KG, Frankfurt	66,66	Deutschland	-418.206	-156.898	5)
THE SQUAIRE Parking BetriebsGmbH, Frankfurt	100,00	Deutschland	335	66	4)
Thomas SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	3.691	551	
Valen SA, Brüssel	100,00	Belgien	2.701	-1.025	
Vallilan Toimisto, Oy, Helsinki	100,00	Finnland	19.180	2.005	
Vanha Talvitie 11 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-243	-362	
Vilhonkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.943	935	
XXTRA Liegenschaften GmbH & Co. KG, Nürnberg	100,00	Deutschland	-252	-8	5)
Ykkösseppän Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.470	-165	

	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €
II. At equity bewertete Beteiligungen [2]				
FDV II Venture SA, Luxemburg	21,17	Luxemburg	66.665	61.015
FDV Venture SA, Luxemburg	24,22	Luxemburg	2.964	1.993
Frankonia Eurobau Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal	33,33	Deutschland	-2.276	-156
Greater London Trust, Jersey	50,00	Großbritannien	6.554	-2.229
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	2.547	49
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-20.051	-1.492
IVG Italy Office Fund GmbH & Co.KG., Bonn	38,67	Deutschland	12.032	-84
IVG Protect Fund	20,00	Deutschland	138.278	7.815
Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG, München	50,00	Deutschland	3.114	-1.038
Petrarca Fondo comune di investimento imobiliare	15,00	Italien	55.080	-6.213
Premium Green Fund	16,64	Deutschland	157.553	10.646
Rantasarfvik Oy, Helsinki	50,00	Finnland	293	0
Real Estate Capital Partners, N.Y.	23,50	Vereinigte Staaten von Amerika	33.648	1.642
Real Estate Investor Fund s.a.r.l., Luxemburg	50,00	Luxemburg	15.388	1.129

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] Die Werte entsprechen teilweise den nach landesspezifischen Vorschriften aufgestellten Abschlüssen und zeigen nicht unbedingt den Beitrag der Gesellschaft zum Konzernabschluss.
[3] Special Purpose Entities (SPE)/Zweckgesellschaften nach SIC 12
[4] Ergebnisabführungsvertrag/Verlustübernahme
[5] § 264 b HGB
[6] § 264 Abs. 3 HGB

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: 31.12.2011

Dr. Patrick Adenauer
Geschäftsführender Gesellschafter
Bauwens GmbH & Co. KG

Hermann Aukamp
CIO Real Estate
Nordrheinische Ärzteversorgung

Prof. 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 (bis 30.09.2011)
Verwaltungsratsvorsitzender
Leclanché SA

Wolfgang Egger
Vorsitzender des Vorstands
PATRIZIA Immobilien AG

Dr. Alexander Erdland
Vorsitzender des Vorstands
Wüstenrot & Württembergische AG

Dr. Michael Fuchs
Stellvertretender Vorsitzender der
CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Werner Gegenbauer
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Gegenbauer Holding SA & Co. KG

Dr. Rudolf Hanisch
Ehemaliges Mitglied des Vorstands
Bayerische Landesbank

Jochen Herwig
Vorstandsvorsitzender
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

Dr. Stephan Leithner
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. Klaus Rauscher
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands
Vattenfall Europe AG

F. Christian Ulbrich
CEO EMEA
Jones Lang LaSalle Europe Ltd.

Dirk van den Broeck
Ehemaliger Executive Director
Petercam S.A.

Nicolaas J. M. van Ommen
Mitglied des Aufsichtsrats
IMMOFINANZ AG

Dr. Ludolf-Georg von Wartenberg
Ehemaliger Hauptgeschäftsführer und Mitglied des Präsidiums
des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI)
Parl. Staatssekretär a.D.

Dr. Henning Voscherau
Rechtsanwalt, Notar a.D.
Erster Bürgermeister a.D. der Freien und Hansestadt Hamburg

Claus Wisser
Vorsitzender des Aufsichtsrats
AVECO Holding AG

Glossar

Alignment of Interest: Bezeichnet die Interessenidentität zwischen einem Prinzipal und seinen Agenten.

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.

At Equity-Bilanzierung: Rechnungslegungsverfahren zur Bilanzierung von Beteiligungen an Unternehmen mit einer Anteilsquote von mehr als 20 und weniger als 50 %.

BaFin: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Besserungsschein: Vertragliche Vereinbarung, die einer Vertragspartei im Falle des Eintritts bestimmter Bedingungen ein Recht auf Nachbesserung einräumt. Die Art der Nachbesserung kann dabei z. B. in Form einer Geldzahlung

Capital Expenditures (Capex): Investitionen in das Anlagevermögen.

Carve Out Debt: Fremdkapital, welches aufgrund seines Charakters bzw. seiner Besicherung bei der Berechnung des Verschuldungsgrads nicht berücksichtigt wird.

Cash Flow: Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens. Der Cash Flow gibt den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an.

Cash Flow Hedges: Absicherungsinstrument gegen Zahlungsschwankungen.

Cash Generating Unit (CGU): Bezeichnet die zahlungsmittelgenerierende Einheit, die zum Beispiel zur Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der rechtlichen Einheit oder einer Gruppe von Einheiten, maximal jedoch auf Segmentebene, gebildet wird.

Cashpool: Konzerninterner Liquiditätsausgleich durch ein zentrales Finanzmanagement.

Change of Control: Bezeichnet den Kontrollwechsel bei einer Gesellschaft.

Co-Investment-Strategie: Minderheitenbeteiligung der Gesellschaft an Fondsstrukturen zur Erzielung nachhaltiger Erträge bei gleichzeitiger Verbesserung des Risiko-Ertrags-Profils.

Collar: Bezeichnet im Finanzwesen eine Handelsstrategie die positive sowie negative Wertschwankungen eines Basisgeschäfts begrenzt.

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.

Commercial Paper Programm: Geldmarktpapiere mit nicht standardisierten Laufzeiten zur kurzfristigen Kapitalbeschaffung.

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.

Corporate Social Responsibility (CSR): Gesamtheit der Maßnahmen zur Wahrnehmung der gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung durch ein Unternehmen.

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.

Designated Sponsor: Finanzdienstleister, der im Auftrag der Gesellschaft die Liquidität in der Aktie sicherstellt.

Discounted Cash Flow (DCF)-Methode: Methode bei der die zukünftig mit einer Immobilie in Verbindung stehenden Zahlungströme auf den heutigen Tag abgezinst werden, um so den Kapitalwert der Immobilie zu ermitteln.

Diskontierungszinsen: Zinssatz, der zur Barwertermittlung einer Investition genutzt wird. Neben einer risikofreien Komponente, die sich an einem Referenzzinssatz, üblicherweise dem für lang laufende Staatsanleihen, bemisst, beinhaltet dieser auch eine risikoabhängige Komponente.

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.

EPRA Bruttomietertrag: Entspricht der vertraglich vereinbarten Miete, zuzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Mietincentives und der Erträge aus Investitionsmieten, vor Abzug mietfreier Zeiten und Mietminderungen.

EPRA Leerstandsquote: Ermittlung der Leerstandsquote auf Basis von Marktmieten. Hierfür werden für die Berechnung sowohl für die Leerstandsflächen als auch für die Summe aller vermietbaren Flächen die entsprechenden Marktmieten unterstellt.

EPRA Marktmiete: Entspricht der erzielbaren Miete des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der derzeit geltenden, marktüblichen Konditionen.

EPRA Net Initial Yield: Zeigt die annualisierten Mieterträge, basierend auf den tatsächlich gezahlten Mieten, abzüglich nicht umlegbarer Betriebskosten (inklusive dem Instandhaltungsaufwand) im Verhältnis zum sogenannten Bruttomarktwert der Immobilien, also dem Marktwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten im Falle eines Verkaufs.

EPRA Nettomietertrag: Entspricht den innerhalb eines Jahres gezahlten Mieten, abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten und laufenden Instandhaltungsaufwendungen.

EPRA „Topped-Up“ Net Initial Yield: Ergänzend zur Vorgehensweise bei der Ermittlung der EPRA Net Initial Yield werden hierbei zusätzlich noch die gewährten mietfreien Zeiten in der Ermittlung berücksichtigt.

EURIBOR/LIBOR: Referenzzinssatz für den Handel von Einlagen zwischen Banken.

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.

Global Reporting Initiative (GRI): Die Global Reporting Initiative entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Hedge Accounting: Bezeichnet die (zumindest per saldo erfolgsneutrale) bilanzielle Behandlung gegenläufiger Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft bei zu Absicherungszwecken („hedging") eingesetzten derivativen Finanzinstrumenten.

Hybridanleihe/Hybridkapital: Im Englischen auch Perpetual genannt, stellt eine Mezzanine-Form der Unternehmensfinanzierung dar. Hierbei handelt es sich um eine Anleihe, die ihrer Art nach nachrangig ist und somit Eigen- wie Fremdkapitalcharakter hat.

IASB: International Accounting Standards Board; Gremium, welches sich mit der Formulierung und Weiterentwicklung der Bilanzierungsstandards (International Accounting Standards) befasst.

Immobilien-Spezialfonds: Besondere Art des offenen Immobilienfonds in Deutschland mit feststehenden, meist institutionellen Investoren.

Impairment: Bezeichnet die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände ohne bestimmte Nutzungsdauer sowie auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

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.

Istmiete: Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmende und im Einklang mit den International Financial Reporting Standards ermittelte Miete.

Joint Venture: Kooperation zwischen zwei rechtlich und wirtschaftlich getrennten Unternehmen.

Kapitalisierungszinsen: Abzinsungsfaktor, der der ewigen Rente entspricht.

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.

Long Term Incentives (LTI): Zur langfristigen Bindung wichtiger Leistungsträger werden diesen langfristige Beteiligungen am Unternehmen im Rahmen des Performance Cash Plans eingeräumt.

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 der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Net Investment Hedges: Absicherungsinstrument von Beteiligungen in Fremdwährungen.

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.

OECD: Organization for Economic Cooperation and Development.

Operatives EBIT: Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich der Effekte aus Wertänderungen.

Payer Swap: Vertragspartei, die bei einem Zins-Swap ihr Zinsrisiko nach oben begrenzt, indem sie ihre variablen Zinsverbindlichkeiten durch eine feste Zinszahlung tauscht.

Performance Cash Plan: Langfristiges Beteiligungsinstrument für Führungskräfte, bei Erreichung für das Unternehmen wesentlicher Steuerungskennzahlen.

PIIGS-Länder: Bezeichnet die Länder Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien.

Potenzialmiete: Summe der Vertragsmieten zuzüglich der erzielbaren annualisierten Miete für leerstehende Flächen. Die erzielbare Miete der leerstehenden Flächen berechnet sich dabei auf Basis der aktuellen Marktmiete.

Prime Yield: Kennzahl, die die Netto-Anfangsrendite einer Immobilien-Investition in Spitzenlagen ausdrückt. Es wird die Nettomiete in das Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

Recurring Income: Bezeichnet wiederkehrende Erträge aus laufender Geschäftstätigkeit

Refurbishment: Fachausdruck für eine grundlegende Modernisierung bis hin zur Sanierung eines Gebäudes.

Restricted Stock Units (RSU): Beschränkte Aktienerwerbsrechte, die dem Vorstand und Führungskräften für die Erreichung von wesentlichen Konzernzielen eingeräumt werden.

Senior Debt: Vorrangiges Fremdkapital, welches im Falle einer Insolvenz unmittelbar über die verbleibenden Vermögenswerte abgesichert wird.

Short-Selling: Bezeichnet Finanzmarkttransaktionen bei denen sich Spekulanten Aktien eines Unternehmens am Kapitalmarkt leihen um diese dann – obwohl nicht in ihrem Eigentum befindlich – zu verkaufen. Intention der Spekulanten ist ein erwarteter Kursverfall in der Aktie. Setzt dieser ein, wird die Aktie zu einem späteren Zeitpunkt wieder, zum dann niedrigeren Kurs eingekauft und an den Verleiher zurückgegeben.

Short Term Incentives (STI): Variables Vergütungselement, welches von der Erreichung intern abgestimmter Unternehmens- und Individualziele abhängt.

Stakeholder: Bezeichnet alle mit der Gesellschaft in Verbindung stehenden Personen/Organe, die ein Interesse an den Geschäftstätigkeiten und am Fortbestand der Unternehmung haben.

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.

Syndizierter Kredit: Bereitstellung von Kreditlinien durch ein Bankenkonsortium und unter Führung des sogenannten Konsortialführers.

Themenfonds: Fonds, die bei der Auswahl der allokierten Assets ihren Fokus auf bestimmte Regionen, Immobilienklassen oder Themen (z. B. Nachhaltigkeit) legen.

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 Cost of Capital (WACC): Entspricht den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten, die als Steuerungsgröße bei Investitionsentscheidungen herangezogen werden.

Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT): Gibt die 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.

Zins-Cap: Absicherungsinstrument, das dem Halter des Caps eine Zahlung einräumt, sofern der am Stichtag geltende Referenzzinssatz über dem vertraglich vereinbarten Zins liegt.

Zins-Floor: Absicherungsinstrument, das dem Halter des Caps eine Zahlung einräumt, sofern der am Stichtag geltende Referenzzinssatz unter dem vertraglich vereinbarten Zins liegt.

Zins-Swap: Finanzmarktinstrument, bei dem sich die Vertragspartner vorab auf den Austausch von Zinsströmen verständigen. In der Regel trägt dabei die eine Vertragspartei das variable Zinsrisiko, wobei die andere Seite einen fixen Zins zu zahlen hat.

5-Jahres-Übersicht

in Mio. €	2007	2008	2009	2010	2011
Umsatz	532,4	608,6	838,8	821,8	517,6
EBIT	475,6	-98,6	64,1	256,2	43,3
Konzernergebnis	301,0	-451,7	-158,0	23,2	-126,0
Bilanzsumme	8.241,0	7.875,5	7.393,4	7.292,4	6.904,2
Eigenkapital zu Buchwerten	2.117,1	1.390,9	1.265,1	1.286,1	1.386,3
Eigenkapitalquote nach Buchwerten in %	25,0 [1]	17,7	17,1	17,6	20,1
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	2,34	-4,18	-1,61	-0,07	-1,11
Dividende je Aktie in €	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Mitarbeiter (Jahresende) [2]	637	672	654	616	613

[1] Dividendenbereinigt
[2] Inkl. Teilzeitkräfte, exkl. Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, z. B. aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten

Kontakt und Finanzkalender

Kontakt

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 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

28.03.2012	Bilanzpressekonferenz/Analystenkonferenz/ Veröffentlichung Jahreszahlen 2011
11.05.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2012
15.05.2012	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2011
10.08.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht – 2. Quartal 2012
09.11.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2012
16.05.2013	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2012

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.

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/Aufsichtsrat), IVG Immobilien AG
Stand: März 2012

© IVG Immobilien AG, Bonn

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
www.ivg.de