

Geschäftsbericht 2000



London



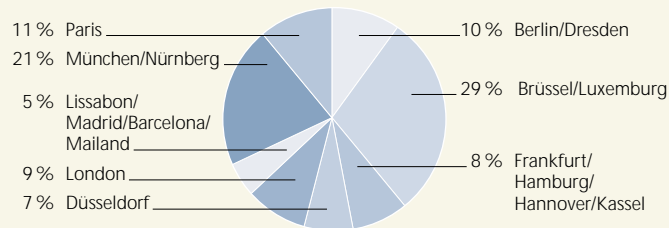
Paris



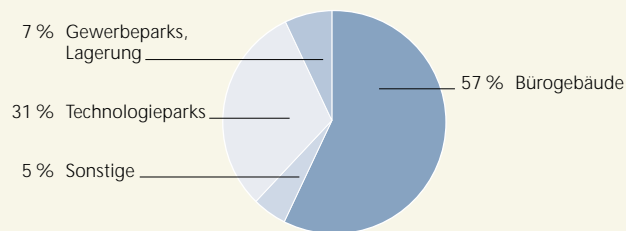
Lissabon

Das Geschäftsjahr 2000 auf einen Blick

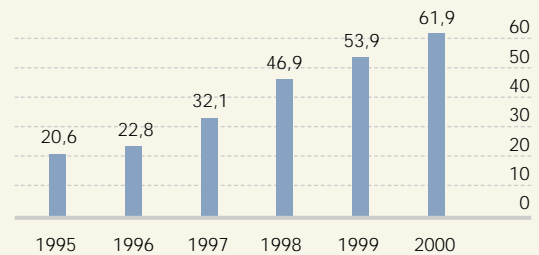
Immobilienbestand: Verkehrswerte nach Regionen



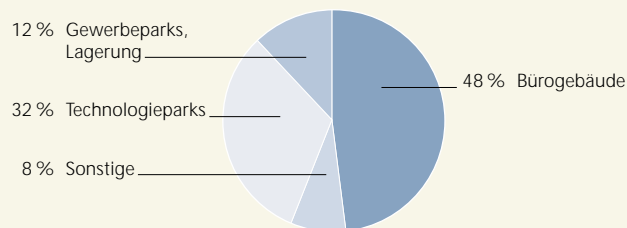
Immobilienbestand: Verkehrswerte nach Nutzungsart



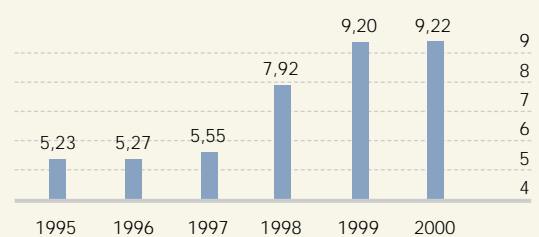
Jahresüberschuss nach Steuern (Mio. €)



Nettomieteinnahmen nach Nutzungsart



Entwicklung der durchschnittlich erzielten monatlichen Netto-Miete pro m² 1995-2000 (€)



IVG-Konzern in Zahlen

in Mio. €	2000	1999	abs. Verän- derung	rel. Verän- derung	1998	1997	1996	1995	1994
Umsatz	321,3	423,6	-102,3	-24,1 %	388,3	399,9	277,6	242,9	225,6
Gesamtleistung	434,7	543,6	-108,9	-20,0 %	505,3	464,6	296,9	291,9	262,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	91,1	80,1	11,0	13,8 %	60,5	45,3	38,0	38,0	37,5
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	80,3	73,2	7,1	9,7 %	67,4	37,0	29,4	29,2	10,9
nach Steuern	61,9	53,9	8,0	14,8 %	46,9	32,1	22,8	20,6	3,7
Operatives Ergebnis	147,7	96,4	51,3	53,2 %	70,6	50,6	44,5	41,0	46,7
Ergebnis nach DVFA/SG	84,2	63,0	21,2	33,7 %	51,2	44,4	27,7	33,0	30,0
Cash Earnings nach DVFA/SG	161,1	119,8	41,3	34,5 %	121,1	118,4	66,1	76,9	69,1
EBIT	147,7	114,9	32,8	28,5 %	80,2	46,4	39,7	36,3	23,0
EBITD	201,0	172,8	28,2	16,3 %	168,7	112,9	80,6	94,5	78,1
Investitionen	306,5	1.179,9	-873,4	-74,0 %	430,9	246,9	106,5	105,8	159,9
Bilanzsumme	2.585,4	2.520,7	64,7	2,6 %	943,4	728,4	631,8	496,4	465,7
Anlagevermögen	2.112,6	2.070,5	42,1	2,0 %	601,3	594,9	484,9	422,4	403,9
Anlagedeckungsgrad %	91,1	90,0	1,1	1,2 %	106,7	83,8	87,0	73,3	83,9
Eigenkapital	690,4	659,7	30,7	4,7 %	356,1	334,5	323,6	210,5	221,3
Eigenkapitalquote %	27,4	25,3	2,1	8,3 %	34,9	42,5	47,9	38,7	47,4
Mitarbeiter	709	747	-38	-5,1 %	2.268	2.150	2.687	2.581	1.359

Konzernstruktur der IVG Holding AG

IVG Holding AG

Unternehmensentwicklung/Kommunikation Finanzen/Controlling/Investor Relations
Recht Personal Organisation/Revision

Bestandsmanagement

Projektentwicklung und Services

IVG Immobilien GmbH
Stodiek Europa Immobilien AG
IVG Logistik GmbH

IVG Service GmbH

Niederlassungen

- ▮ Berlin
- ▮ Brüssel
- ▮ Budapest
- ▮ Düsseldorf
- ▮ Frankfurt
- ▮ Hamburg
- ▮ Kassel/Hannover
- ▮ London
- ▮ Mailand
- ▮ München
- ▮ Paris

Projektentwicklung

Beteiligungen:

- ▮ TERCON Immobilien
Projektentwicklungs GmbH
- ▮ Jenoptik Bauentwicklung GmbH
- ▮ ci Projektmanagement GmbH
- ▮ Wert-Konzept-Berlin
- ▮ Indexa S.A.

Niederlassungen

- ▮ Berlin
- ▮ Brüssel
- ▮ Budapest
- ▮ Düsseldorf
- ▮ Frankfurt
- ▮ Hamburg
- ▮ Kassel/Hannover
- ▮ London
- ▮ München

Kapitalanlagen, Fonds

- ▮ Wert-Konzept, Köln
- ▮ Hannover Leasing

Venture Capital

- ▮ Bonn-Innova Venture Beteiligungen
GmbH & Co. KG

Flughäfen Berlin

IVG Airport GmbH & Co. KG
BBIP Berlin Brandenburg International Partner

Informationstechnologie

IVG InfoTec GmbH & Co. KG

Inhalt

2	Brief an die Aktionäre
6	Geschäftssparten
8	Immobilien
14	Übersicht Immobilien-Bestand
20	Projektentwicklung und Services
25	Übersicht Immobilien-Projektentwicklung
26	Marktbericht
28	Berlin
30	München/Nürnberg
32	Frankfurt
34	West- und Norddeutschland
36	London
38	Paris
40	Brüssel
42	Südeuropa
44	Östliches Mitteleuropa
46	Aktie
52	Mitarbeiter
56	Lagebericht/Konzernbilanz
58	Bericht des Aufsichtsrats
62	Konzern-Lagebericht
68	Konzernbilanz
70	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Anhang des IVG-Konzerns
88	Anteilsübersicht
92	Aufsichtsrat und Vorstand
95	Verzeichnis der Beiräte
98	Glossar
100	Finanzkalender

Sehr geehrte Aktionäre und Freunde des Unternehmens,

im Jahr 2000 hat IVG die Konzentration auf das Immobiliengeschäft energisch fortgesetzt. Aus einem vormals nationalen Mischkonzern ist ein europaweit tätiges Unternehmen mit Schwerpunkt Gewerbeimmobilien geworden. IVG ist in zehn europäischen Ländern und in den wichtigsten Märkten mit Niederlassungen vertreten. Eigenes Immobilienvermögen, Immobilien-Projektentwicklung und in Fonds betreute Immobilienbestände sind die drei Säulen unseres Kerngeschäfts:

- IVG betreibt aktives Bestandsmanagement auf Basis eines eigenen Immobilienvermögens von rd. 3 Mrd. €
- IVG nutzt die besonderen Ertragschancen aus Projektentwicklungen in den Wachstumszentren Europas in Verbindung mit einer konsequenten Risikobegrenzung
- Beteiligungsunternehmen managen für IVG durchgerechnet ca. 2,1 Mrd. € Immobiliensubstanz in geschlossenen Fonds

IVG 2000: Ergebnis erneut gesteigert

Das operative Konzernergebnis stieg um 53,2 Prozent auf 147,7 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss hat mit 61,9 Mio. € nach Steuern den Vorjahreswert um 14,8 Prozent übertroffen. Wir werden der Hauptversammlung am 30. Mai 2001 vorschlagen, die Dividende um 2 Cent auf 0,33 € je Aktie anzuheben. Dies ist die 12. Dividenderhöhung in Folge.

IVG: Aktie mit Potenzial

Die IVG-Aktie konnte sich im Jahr 2000 von der allgemeinen Entwicklung der Immobilienaktien nicht abkoppeln. Dividendenbereinigt gab die IVG-Aktie um 10 % nach. Der EPIX 30, in dem die 30 wichtigsten kontinental-europäischen Immobilienwerte zusammengefasst sind,

verringerte sich um 10,5 %. Seit Jahresbeginn hat sich der Kurs der IVG-Aktie bis Mitte März um rd. 15 % erhöht. Die Attraktivität der IVG-Aktie zeigt sich insbesondere in der längeren Perspektive. Seit Anfang 1998 bis Mitte März 2001 hat sich der Wert der IVG-Aktie verdoppelt. Der wichtige Immobilienaktienindex GPR 250 Europe, in dem 250 europäische Immobilien-AGs abgebildet werden, konnte im gleichen Zeitraum nur um gut 29 % zulegen.

Für Aktienfantasie sorgen steigende Mieteinnahmen aus der Qualitätserhöhung des Immobilienbestandes, zusätzliche stabile Cashflow- und Ergebnisströme aus aktivem „Buy-and-sell“ sowie die besonderen Ertragschancen aus risikobegrenzter Projektentwicklung. Die konsequente strategische Neuausrichtung von einem nationalen Mischkonzern zu einem fokussierten European Player im Immobiliengeschäft, der hohe Substanzwert, umfangreiche Entwicklungsreserven im eigenen Bestand, das kontinuierliche Ergebniswachstum, die soliden Finanzen und die hohe Transparenz machen IVG zu einer Aktie mit Potenzial. Das erhebliche Momentum bei IVG dokumentiert sich insbesondere in der Entwicklung wesentlicher Kennzahlen. So haben sich z. B. operatives Ergebnis und Ergebnis nach Steuern seit 1995 verdreifacht.

IVG-Fokus: Büroimmobilien und Technologieparks in europäischen Wachstumszentren

Kerngeschäft von IVG sind Büroimmobilien und Technologieparks. Schon frühzeitig hat sich IVG damit europaweit ausgerichtet: Über die Hälfte der Immobilienwerte befindet sich außerhalb Deutschlands. IVG-Büroimmobilien liegen überwiegend in 1a-Lagen europäischer Metropolen wie London, Paris oder Brüssel. IVG-Technologieparks befinden sich in Wachstumszentren wie München, Düsseldorf oder Budapest und verfügen über eine hervorragende Anbindung an Verkehrs- und Datennetze. IVG-Technologieparks sind im internationalen Netzwerk „it-parcs“

zusammengeschlossen. Es bietet den Nutzern einheitliche Qualitäts- und Servicestandards und ein internetbasiertes Kommunikationsnetz.

Unser Ziel ist es, mit Büroimmobilien und Technologieparks der langfristige Immobilienpartner von Wachstumsunternehmen zu sein. Auch Unternehmensgründer können in IVG-Technologieparks beginnen, ausreichende Erweiterungsflächen ermöglichen das Wachstum innerhalb der Parks. Für eine Expansion oder Verlagerung aus den Parks heraus steht IVG mit Büroimmobilien in den europäischen Wachstumszentren zur Verfügung. Nicht zuletzt weil direkte Kommunikation für den erfolgreichen Arbeitsprozess wichtig bleibt, gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen auch unter den Bedingungen der New Economy stabil bleibt. Dabei rechnen wir mit einer noch stärkeren Konzentration der Büroflächen-nachfrage auf die Metropolen Europas. Die wichtigsten davon sind bereits heute Standorte von IVG-Immobilien.

IVG-Bestandsmanagement: Bei Kauf und Verkauf die unterschiedlichen Marktzyklen in Europa nutzen

Nach einem insgesamt erfreulichen Jahr 2000 gehen Experten davon aus, dass sich die Konjunktur in Europa im laufenden Jahr zunächst verhaltener entwickeln wird. Die Basisfaktoren stimmen jedoch weiterhin optimistisch und der Aufschwung an den Immobilienmärkten wird sich 2001 fortsetzen. Auch an Investitionschancen wird es nicht fehlen. Investmentbanken rechnen damit, dass aus Beständen von Nicht-Immobilienunternehmen 2001 europaweit Immobilien im Wert von deutlich mehr als zehn Mrd. € an den Markt gelangen werden.

Die gemeinsame Währung und die Konvergenz vor allem wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen machen grenzüberschreitende Geschäftstätigkeit in Europa tendenziell einfacher. Gleichzeitig schafft ein



Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender des Vorstands
Dr. Dirk Matthey, Finanzvorstand (rechts)

„Europa der Regionen“ mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Potenzialen und Entwicklungsgeschwindigkeiten herausragende Möglichkeiten, versetzte Immobilienmarkt-Zyklen zu nutzen. Dies setzt die Präsenz an den wichtigsten Märkten und entsprechendes Know-how voraus.

IVG hat beispielsweise die hervorragende Marktentwicklung in London und Paris genutzt und dort vier Immobilien veräußert. Günstige Investitionschancen in Südeuropa wurden z. B. in Lissabon und Mailand realisiert. Im wirtschaftsstarken Norden Italiens ist IVG jetzt mit einer eigenen Niederlassung und zunächst sechs Immobilien vertreten.

Qualitätserhöhung des Bestandes: durchschnittlich erzielte Miete pro m² seit 1995 fast verdoppelt

Eine Erhöhung der Portfolio-Qualität erzielt IVG neben der planmäßigen Umschichtung auch durch grundlegende Modernisierungen und Entwicklungen des Bestandes. Das Ergebnis zeigt sich eindrucksvoll an der annähernden Verdoppelung der durchschnittlich erzielten monatlichen Netto-Miete von 5,23 €/m² 1995 auf 9,22 €/m² 2000.

In London modernisiert IVG beispielsweise ein Objekt am Soho Square. Durch das Refurbishment in diesem neuen Viertel rund um Medien und Informationstechnologie kann eine deutlich über den Modernisierungsaufwendungen liegende Wertsteigerung erzielt werden. In München wurden ehemalige Produktionsflächen am Ostbahnhof zu Büro-Lofts der „Media Works Munich“ umgestaltet. Sie erfüllen die Ansprüche der Kreativ-Branchen in besonderer Weise.

IVG-Immobilien mit zukunftsfähiger Infrastruktur

Moderne Büroimmobilien leben von der Verknüpfung mit neuen Informations- und Telekommunikationstechnologien. IVG fördert und nutzt neueste Entwicklungen in diesem Bereich mit dem Venture-Capital-Fonds Bonn-Innova – zusammen mit T-Venture, einer Tochter der Deutsche Telekom AG. Das IVG-Beteiligungsunternehmen Interport rüstet Büroimmobilien mit hochmoderner, insbesondere kabelloser Telekommunikations-Infrastruktur aus.

IVG-Projektentwicklung: zusätzliche Aktien-Fantasie mit konsequenter Risikobegrenzung

Projektentwicklung eröffnet besondere Ertragschancen und ist deshalb gerade für eine börsennotierte Immobiliengesellschaft ein wesentliches zusätzliches Fantasie-Moment. Gleichzeitig verlangt Projektentwicklung aufgrund ihrer Komplexität ein besonderes Know-how insbesondere in der Risikosteuerung. Projektentwicklung wird von IVG

nur in Verbindung mit einer konsequenten Risikobegrenzung durchgeführt. Wichtige Risikogrundsätze sind:

- Projektentwicklung soll max. 30 % des Bestandsvolumens ausmachen
- Projektkalkulationen werden mit externen Marktstudien und eigenem Research vor Ort fundiert
- Baubeginn erfolgt erst nach ausreichender Vorvermietung
- Entwicklungsprojekte müssen die gleichen anspruchsvollen Kriterien erfüllen wie Immobilieninvestitionen in den Bestand und dorthin übernommen werden können
- Das Projektportfolio wird im Hinblick auf Vermietungsgrad, Flächenbevorratung und regionale Verteilung ständig überwacht

In London, im Herzen des weltweit zweitbedeutendsten Finanzplatzes, entwickelt IVG eines der wenigen komplett freistehenden Bürogebäude der City. Es wird nach Plänen des renommierten britischen Architekten Nicholas Grimshaw gebaut. Die herausragenden Bedingungen für dieses Objekt haben uns davon überzeugt, das Investment auch im derzeit fortgeschrittenen Marktzyklus in London einzugehen.

Zu den Beitrittskandidaten der Europäischen Union gehört Ungarn. Dort ist IVG mit Entwicklungsprojekten bereits seit mehreren Jahren aktiv. Im Technologiepark „Infopark“ mit Schwerpunkt Telekommunikation wurde ein erstes Objekt bereits an die ungarische Telekommunikationsgesellschaft Matáv veräußert. Weitere Büroflächen-Entwicklungen erfolgen teilweise in historischen Gebäuden mit besonders nachgefragtem Ambiente. Die sich abzeichnende Funktion Budapests als wirtschaftliches Zentrum für weite Teile Südosteuropas sprach dafür, auch dort eine eigene Niederlassung zu errichten.

Momentum	1995	2000
Bilanzsumme in Mio. €	496	2.585
Durchschn. Nettomiete pro m ² in €	5,23	9,22
Operatives Ergebnis in Mio. €	41	148
Jahresüberschuss nach Steuern in Mio. €	21	62
Cash Earnings DVFA/SG in Mio. €	77	161
Börsenkapitalisierung in Mio. €	622	1.700*
Investitionen 1995-2000 in Mio. €:		2.377

* aktuell

IVG-Flughafen-Immobilien: an wichtigen Drehkreuzen

Immobilien-Projektentwicklung an Flughäfen ist für IVG von besonderem Interesse. Flughäfen sind nicht nur Orte des Transits, sie werden immer mehr zu wirtschaftlichen Kristallisationspunkten. IVG-Technologieparks z. B. in Nürnberg, Düsseldorf oder Dresden liegen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Flughafen. In Frankfurt entwickelt IVG mit Partnern eine komplette Flughafen-Stadt: AIRRAIL Frankfurt entsteht durch Überbauung des neuen ICE-Fernbahnhofs am Rhein-Main-Flughafen mit 170.000 m². In der Cargo-City Süd des Frankfurter Flughafens vermietet und entwickelt IVG Logistik-Flächen an einem der wichtigsten Frachtumschlagplätze Europas.

Nachdem die Zustimmung der EU-Wettbewerbsaufsicht im Februar erfolgt ist, bewirbt sich IVG im Konsortium „Berlin Brandenburg International Partner“ um die Übernahme des Berliner Flughafen-Systems und den Bau und Betrieb des neuen Großflughafens Berlin-Brandenburg International. Dies ist nicht nur ein Infrastruktur-, sondern auch ein bedeutendes Immobilienprojekt. Wir sind zuversichtlich, dass die Verhandlungen mit den Eigentümern, den Bundesländern Berlin und Brandenburg sowie der Bundesrepublik Deutschland, im Laufe dieses Jahres erfolgreich abgeschlossen werden können.

In Fonds betreute Immobilienbestände: ergänzender Zugang zum Kapitalmarkt

Die Rentabilität von Immobilien hängt wesentlich von ihren Finanzierungskonzepten ab. Der Zugang zum Kapitalmarkt wird zur kritischen Größe, die Zugangswege zum Kapitalmarkt fächern sich auf. Wir sind davon überzeugt, dass die Immobilien-Aktie für den langfristigen und systematischen Vermögensaufbau mit indirektem Immobilienbesitz weiter an Bedeutung gewinnen wird. Gleichzeitig werden Immobilienfonds mit deutlicher Renditeausrichtung und Zusatzausstattung, wie z. B.

Rücknahmeoptionen, attraktiv bleiben.

Beteiligungsunternehmen von IVG managen 6 Mrd. € Immobiliensubstanz in geschlossenen Fonds – durchgerechnet auf IVG sind das 2,1 Mrd. €. Zudem ist zu erwarten, dass immer mehr Nicht-Immobilien-Unternehmen Immobilienbestände in Folge zunehmenden Performancedrucks ausgliedern werden. Mit der Fondserfahrung im Konzern ist IVG in der Lage, solche Portfolios zu strukturieren und in Spezialfonds zu managen. Mit einem breiten Zugang sowohl zum organisierten wie auch zum nicht-organisierten Kapitalmarkt wird IVG die Klammerfunktion zwischen Immobilieninvestoren und Immobiliennutzern weiter ausbauen.

IVG: Wertsteigerung ist oberste Handlungsmaxime

Die Steigerung von Ertragskraft und Unternehmenswert bleibt oberste Handlungsmaxime auf allen Ebenen. Dazu bedarf es insbesondere hoch qualifizierter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diesen gilt Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Mit besten Grüßen



Eckart John von Freyend



Dirk Matthey



Nicholas Grimshaw,
britischer Architekt, Städteplaner und Industriedesigner, London



„Arbeits- und Wohnwelt wachsen wieder stärker zusammen. Damit wollen viele Leute Büros, in denen sie sich wie zu Hause fühlen können. Es muss dort Orte zum Essen, zum Reden und zum Ausruhen geben, Pflanzen und schöne Ausblicke.“

Das Portfolio wird ausgebaut und weiter aufgewertet. Mit einer aktiven Buy-and-sell-Strategie nutzt IVG unterschiedliche Marktzyklen.

- Bei der Umsetzung des IVG-Technologie- und Gewerbepark-Konzepts werden Liegenschaften für die Mieter veredelt.
- Die Umsatzerlöse stiegen um 31 Prozent. Im Jahr 2001 ist eine Entwicklung zu erwarten, von der IVG weiter profitieren wird.

Immobilien Die IVG Immobilien GmbH betreibt das Management des Immobilien-Portfolios von IVG. Ziel ist es, dieses Portfolio in den Wachstumszentren Europas konsequent auszubauen und durch marktgerechte Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen weiter aufzuwerten. Durch eine aktive Buy-and-sell-Strategie werden unterschiedliche Marktzyklen genutzt und das Portfolio qualitativ aufgewertet.

Büroimmobilien und Technologieparks in Europa

Die IVG Immobilien GmbH betreibt die systematische Wertsteigerung des Immobilienportfolios durch zwei Hauptstrategien:

- Aufwertung bestehender Immobilien,
- Umschichtung in Abhängigkeit von Marktzyklen.

Die konsequente Aufwertung des Bestandes im Inland erfolgt durch Umsetzung des IVG-Technologie- und Gewerbepark-Konzeptes. Dabei werden IVG-Bestandsliegenschaften zu Technologie- und Gewerbeparks entwickelt und über das Technologiepark-Management mit einem Bündel von Zusatzdienstleistungen für die Mieter veredelt. So richten sich die IVG-Technologie- und Gewerbeparks klar profiliert und unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten an Nutzer aus Wachstumsbranchen wie z. B. Telekommunikation, Mikroelektronik, Biotechnologie und neue Medien. Die IVG-Technologieparks sind Mitglied im internationalen Technologiepark-Netzwerk „it-parcs“. Die Mitgliedschaft in diesem Netzwerk verlangt von den Eigentümern hohe Qualitätsstandards in Hinblick auf Flächenbereitstellung, -ausstattung und Kundenbetreuung. Darüber hinaus profitieren die Nutzer der „it-parcs“ von zahlreichen exklusiven Serviceleistungen wie Vergünstigungen bei der Beschaffung von Energie, IT-Services und Büromöbeln und -bedarf.

Ein Beispiel für wertschöpfende Investitionen in den Bestand ist der gefragte Medienpark „Media Works Munich“, ein Zentrum für Unternehmen der Medienbranche mit rd. 120.000 m², das in München aus einer ehemaligen Textilfabrik entwickelt wurde. Hier werden derzeit weitere 20.000 m² hochwertige Flächen in einem Erweiterungsbau, der so genannten „Medienbrücke“ geschaffen.

Auch an anderen Standorten wurden und werden hochwertige Neubauten fertig gestellt. In Düsseldorf wurde im Businesspark am Flughafen ein repräsentativer Büroneubau an NOKIA übergeben. Für einen weiteren Bauabschnitt mit bis zu 36.000 m² Nutzflächen wurde das Grundstück durch den Abriss bestehender Bauten vorbereitet. Der Neubau des Bürocenters Global Gate an der Grafenberger Allee wurde begonnen. In Hannover wird der erste Bauabschnitt des Gewerbeparks Lilienthal-Center mit 5.800 m² im Sommer 2001 fertig gestellt sein. Für rd. 80 % der Flächen konnten bereits vor Fertigstellung Mietverträge abgeschlossen werden. Im Nordostpark Nürnberg wird die sogenannte Forschungsfabrik für die Fraunhofer-Gesellschaft errichtet. Neben diesen bestandsaufwertenden Investitionen wurde eine Parzellierung der Großliegenschaften vorgenommen. Damit werden deren Fungibilität und damit der Marktwert erhöht.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal der IVG-Technologie- und Gewerbeparks ist ihre hervorragende Erreichbarkeit. Sie sind in der Regel optimal an Autobahnen, Flughäfen sowie an die Innenstädte angebunden.



Lilly, Hamburg

Der Pharmakonzern nutzt ein modernes Gebäude im Technologiepark nahe dem Flughafen.

Neben der Realisierung des Technologie- und Gewerbeparkkonzeptes verfolgt IVG die systematische Optimierung des Büroimmobilien-Portfolios. In Brüssel hat die Komplettsanierung und Erweiterung des Madou-Plaza, demnächst Europe Tower genannt, begonnen. Die Neubauten für British Telecom in Brüssel und für Sony in Lissabon sind den Mietern im Jahr 2000 fristgerecht übergeben worden.

Im Bestand befinden sich Entwicklungsreserven von rd. 0,89 Mio. m² Nutzfläche. Investitionen im Bestand sind ein wesentlicher Teil der IVG-Immobilien-Strategie. Diese Investitionen sind sowohl profitabel als auch risikofrei, da sie auf bekanntem Terrain erfolgen.

Europaweit konnte der Vermietungsgrad noch einmal signifikant auf nunmehr 98 % erhöht werden, so dass für das Gesamtportfolio von einer Vollvermietung gesprochen werden kann.

Darüber hinaus optimiert IVG den Bestand durch eine aktive Buy-and-sell-Strategie, die einerseits der Portfoliobereinigung dient und andererseits die prosperierende Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte und deren divergierende Marktzyklen nutzt.

Im Rahmen der Konzentration auf das Kerngeschäft wurden im Jahr 2000 die Facility-Management-Dienstleistungsgesellschaften IVG Gebäudemanagement GmbH und D.I.B. Gesellschaft für Standortbetriebsdienste mbH an qualifizierte Erwerber veräußert.

Logistik-Immobilien

Neben Büroimmobilien und Technologie- und Gewerbeparks konzentriert sich IVG im Portfoliomanagement auf logistikorientierte Spezialimmobilien.

Dies sind vor allem Lager- und Umschlagseinrichtungen für flüssige und gasförmige Produkte, die überwiegend von der Mineralöl- und Gasindustrie genutzt werden. Größte von IVG betriebene Lagerstätte ist die Kavernenanlage im niedersächsischen Eitzel. Hier werden unterirdisch rund 18,4 Mio. m³ Gas und Rohöl für Industriekunden und Erdölbevorratungsverbände gelagert. Ein Teil der Kavernen gehört der Bundesrepublik Deutschland und wird seit über 25 Jahren von IVG treuhänderisch betrieben. Da der Bund die Privatisierung der Anlage plant, bewirbt sich IVG um deren Erwerb.

Ebenfalls zum Bereich Logistik-Immobilien gehören die Tanklager. Hier verfügt IVG über eine Gesamtkapazität von knapp 800.000 m³. Im Industriegebiet Kattowitz im südlichen Polen wird IVG im Jahr 2001 ein Tanklager fertig stellen, das von internationalen Mineralölgesellschaften genutzt werden wird und bereits nahezu vollständig vermietet ist.

Die strategische Ausrichtung auf Logistik-Immobilien führte gleichzeitig zur Abgabe von Logistik-Dienstleistungsbereichen. So wurde das Ingenieurdienstleistungsunternehmen regematic GmbH & Co. KG im Jahre 2000 veräußert. Die Mineralölspedition wurde entkonsolidiert; intensive Gespräche mit potentiellen Partnern bzw. Erwerbern werden geführt.

Geschäftsentwicklung

Die unternehmerischen Ziele konnten im Jahr 2000 erfolgreich umgesetzt werden. So stiegen die Umsatzerlöse, die fast ausschließlich Mieteinnahmen enthalten, um 31 % auf 251,3 Mio. €. Dies ist u. a. auf höhere Quadratmetermieten infolge der Bestandsaufwertung im In- und

Gran Via
IVG vermietet in bester Madrider Geschäftslage an die Telefonica-Gruppe.



Ausland sowie auf die Steigerung des Vermietungsgrades zurückzuführen. Einen deutlichen Einfluss haben daneben auch Erwerb und Vermietung neuer Objekte.

Die Gesamtleistung erhöhte sich um über 81 Mio. € bzw. 32 % auf 334,7 Mio. €. Hierzu trugen auch die erzielten Buchgewinne aus Immobilienverkäufen von 61,4 Mio. € bei, die weitestgehend steuerfrei vereinnahmt werden konnten. Das operative Ergebnis konnte um 30 % auf 156,3 Mio. € gesteigert werden.

Die Gewinne aus Verkäufen im Inland sind im Ergebnis nicht enthalten, da sie weitgehend nach § 6b EStG neutralisiert wurden. Die Ergebnissteigerung basiert ebenfalls auf den deutlich erhöhten Mieteinnahmen im In- wie Ausland.

Investitionen

Der Tätigkeitsschwerpunkt lag im Jahr 2000 auf der Integration der umfangreichen Akquisitionen des Vorjahres. Deshalb haben die Investitionen die Rekordhöhe des Jahres 1999 nicht erreicht. Im Inland wurden 133 Mio. € insbesondere in die Technologie- und Gewerbeparks in Hamburg, Dresden, Düsseldorf, Hannover, Nürnberg und München investiert und Entwicklungsreserven genutzt. Im Ausland konnten durch Stodiek Europa Immobilien AG (Stodiek) Objekte mit einem Gesamtvolumen von 140 Mio. € in Paris, Madrid, Mailand und Lissabon erworben werden. An der Stodiek hält IVG 81 Prozent der Aktien. Für das Jahr 2000 wurde Stodiek bei IVG nicht konsolidiert, wohl aber wird der anteilige Gewinn im Beteiligungsergebnis vereinnahmt.



St. James's Street, London

Rundbögen unterstreichen den gediegenen Charakter des Gebäudes.

Verkäufe

Auch in 2000 wurden das Portfolio durch Verkäufe optimiert und die divergierenden Marktzyklen in Europa genutzt. So wurden im Inland zur Portfoliobereinigung in Hamburg, Lübeck und Düsseldorf kleinere Gewerbeparks veräußert, die kein weiteres Entwicklungspotential aufweisen. Darüber hinaus wurden z. B. in Ottobrunn nicht entwicklungsfähige Spezialimmobilien verkauft. Die Verkaufserlöse beliefen sich auf 41,6 Mio. €. Die Buchgewinne von 23,0 Mio. € konnten gemäß §6b EStG weitgehend neutralisiert werden. So bleiben die Mittel aus der Hebung stiller Reserven voll dem Unternehmen erhalten.

Im Ausland konnten vier Immobilien in Paris und London unter Nutzung der hervorragenden Marktentwicklungen und nach teilweise erheblichen Mietsteigerungen mit einem Gesamtverkaufserlös von 181,4 Mio. € veräußert werden. Die Buchgewinne von 38,4 Mio. € konnten nahezu steuerfrei vereinnahmt werden.

Organisation

Die Entwicklung der Organisation stand 2000 ganz im Zeichen der internationalen Integration. So wurde die im Inland erfolgreiche Niederlassungsstruktur auf das Ausland ausgeweitet. IVG ist nun mit Niederlassungen in London, Paris, Brüssel, Mailand und Budapest in den wichtigsten Wachstumszentren und damit an den Investitionsschwerpunkten vertreten. Die ehemaligen Asticus-Niederlassungen wurden in Paris, Brüssel und London zu IVG-Niederlassungen. Wegen der Änderung des Außensteuergesetzes im Zuge der Steuerreform war die Umstrukturierung der teilweise 9-stufigen gesellschaftsrechtlichen Struktur auf eine lediglich 2- bis 3-stufige Struktur notwendig, um steuerliche Nachteile zu vermeiden. Dieses anspruchsvolle Projekt konnte erfolgreich umgesetzt werden. Die so gewonnene klarere Struktur unterstützt zudem im Zusammenspiel mit dem Niederlassungsnetz eine hohe Effizienz und Marktnähe.

Ausblick

Für das Jahr 2001 ist eine wirtschaftliche Entwicklung in Europa zu erwarten, von der das Bestandsgeschäft weiter profitieren wird. Der Schwerpunkt der inländischen Aktivitäten von IVG wird weiter darauf liegen, die erheblichen Entwicklungsreserven des Portfolios durch konsequente Investition in den Bestand nutzbar zu machen.

Die Portfoliooptimierung unter Ausnutzung der teilweise divergierenden Marktentwicklungen wird europaweit fortgesetzt. Dabei können durch die Möglichkeiten des § 6b EStG und die ausländischen Verlustvorträge auch zukünftig Gewinne steuerfrei vereinnahmt werden. IVG will die Vollvermietung künftig auch durch weitere Erhöhung der Kundenbindung erhalten.

St. James's Street, London

Auch im begehrten West End ist IVG mit einem klassischen Bürohaus vertreten.



Übersicht Immobilien-Bestand >>

**Qualität und Vielfalt**

Unter den IVG-Immobilien sind avantgardistische Neubauten genauso wie stilvolle, im Inneren modern ausgestattete Baudenkmäler.

Übersicht Immobilien-Bestand

	Grundstücke in 1.000 m ²	Vermietbare Gebäudenutzfläche in 1.000 m ²	Vermietungs-Grad in %	Entwicklung aktuell in 1.000 m ² BGF	Entwicklungspotenz in 1.000 m ² BGF
Spreespeicher	12,7	18,6	–	18,6	
Streitstraße	241,7	54,3	100	8,9	181,1
Schönefeld, Mittelstraße	14,0	14,2	100		15,0
Bundesallee/Hafenplatz	19,5	40,6	99		7,0
Hardenbergstraße	1,8	6,6	100		
Übrige	130,4	9,0	98		60,0
Summe Berlin	420,1	143,3	100	27,5	263,1
North Gate 1–3, Bd. Jacquain	9,4	75,9	100		
Diegem, express way Brüssel Flugh.	43,0	26,9	91	12,4	22,0
Tour Leopold, Rue de Geneve	5,7	27,4	67		
Chaussée Charleroi 23, 27	1,4	4,2	98		
Sq. de Meuus	10,9	50,1	100		
Oaktree, Dreve de Bonne Odeur	4,7	5,1	100		
Louise Village, Avenue Louise	7,6	16,6	99		
Le Croissant, Avenue de Beaulieu	4,4	10,1	100		
St. Lambert	2,0	6,3	87		
Chaussée de la Hulpe	3,5	6,0	100		
Trèves	1,6	10,6	75		
Madou Plaza (Europe Tower)	1,5	40,0	–	40,0	
Président, Avenue Louise	0,9	7,9	72		
Tervuren Plaza+Gribaumont	6,5	14,2	98		
Pléiade A–C, Avenue des Pleiades	8,1	20,4	98		
Twin House, Rue Neerveld	4,1	11,5	60		
Übrige	25,1	108,0	99		3,5
Summe Brüssel	140,4	441,2	95	52,4	25,5
Ensis-Rijnpoort, Rijnportvest	2,7	15,0	72		
Ensis-Luithagen, Haven	41,1	20,8	89		
Ensis-North Trade Building	10,7	21,5	87		
Groenhoek, Groenenborgerlaan	0,8	1,5	93		
Groenveld, Spoorweglaan	8,7	10,7	87		
Summe Antwerpen	64,0	69,5	85		
Summe Brüssel/Antwerpen	204,4	510,7	94	52,4	25,5
Summe Dresden	192,0	28,4	80	7,7	32,5
Dortmund, Westfalendamm	13,3	24,1	100	7,2	
Heltorfer Straße	71,0	54,0	100		36,0
Karl-Arnold-Platz	1,7	7,7	100		
Übrige	101,6	10,8	100	22,8	53,4
Summe Düsseldorf	187,6	96,6	100	30,0	89,4
Frankfurt Flughafen	17,7	11,6	100		
Wiesbaden, Otto-von-Guericke-Ring	9,8	11,1	100		2,5
Übrige	345,1	1,6	100		
Summe Frankfurt	372,6	24,3	100		2,5

Verkehrswert in T€	Investitionen 2000 in T€	Nettomieten 2000 in T€	Mietprognose 2001 in T€	Cashflow 2000 in T€	Operatives Ergebnis 2000 in T€
		Entwicklung	2.747	Entwicklung	Entwicklung
	186	2.494	1.221	1.346	1.264
		2.184	3.619	2.113	1.770
	66	4.365	4.132	3.570	3.317
		2.263	1.841	1.695	1.459
	43	3.665	1.358	6.858	6.434
267.450	295	14.971	14.918	15.582	14.244
		16.425	16.429	15.061	12.955
	16.367	735	2.200	2.121	1.843
		1.821	2.694	1.371	1.043
		374	378	313	262
		9.598	9.598	8.884	7.045
		603	604	487	396
		1.740	1.724	1.437	1.214
		1.688	1.525	1.517	1.263
		581	796	257	130
		714	713	625	501
		1.089	1.539	105	-129
	5.081	3.014	Entwicklung	2.292	1.684
	9	687	785	236	94
		2.287	2.318	1.771	1.431
		2.226	2.259	1.725	1.306
		1.005	1.321	367	34
	214	4.580	4.528	3.700	3.924
721.112	21.671	49.167	49.410	42.269	34.996
		495	496	120	14
		610	695	223	79
		979	1.054	508	340
		107	111	7	-13
		758	872	142	-60
34.259		2.949	3.228	1.000	360
755.371	21.671	52.116	52.638	43.269	35.356
30.500	6.089	1.499	1.880	28	-535
	381	2.635	2.658	2.229	987
	9.162	6.355	6.557	6.284	3.319
		1.379	1.475	1.218	1.188
	13.665	2.171	880	4.374	91
192.900	23.208	12.540	11.570	14.105	5.585
	56	1.220	1.220	736	609
	526	1.132	1.140	1.000	981
		394	146	821	822
27.560	582	2.746	2.506	2.557	2.412

	Grundstücke in 1.000 m ²	Vermietbare Gebäudenutzfläche in 1.000 m ²	Vermietungs-Grad in %	Entwicklung aktuell in 1.000 m ² BGF	Entwicklungspotenzial in 1.000 m ² BGF
>> Essener Straße	131,9	63,9	99	5,5	63,0
Habichtstraße	3,0	9,0	90	0,9	
Langen, Im Steinviertel 45	55,6	13,5	100		
Übrige	10,3	3,8	100		
Summe Hamburg	200,8	90,2	97	6,4	63,0
Hannover, Kugelfangtrift	54,1	12,5	100	9,0	6,0
Waldau, Falderbaumstraße	93,5	24,4	100		20,3
Lohfelden, Otto-Hahn-Straße	75,8	22,3	100		5,2
Übrige	42.619,5	78,0	96	4,1	2,7
Summe Hannover/Kassel	42.842,9	137,2	98	13,1	34,2
Summe Lissabon	6,5	10,9	100		
90 Long Acre	4,7	18,7	100		
20 St. James Street	0,8	5,1	100		
40/41 Conduit Street	0,7	2,8	100		
18 Great Marlborough Street	1,6	10,4	100		
Summe London	7,8	37,0	100		
Ariane I-III, Route d'Esch 400	9,5	20,6	100		
Howald, Rue des Joncs 4	9,1	7,5	100		
Thomas, Rue Thomas Edison 2	6,4	10,8	100		
Summe Luxemburg	25,0	38,9	100		
Summe Madrid/Barcelona	60,0	50,9	100		
Summe Mailand	21,5	47,2	100		
Ottobrunn, Einsteinstraße	830,2	94,0	100	5,9	204,3
Dornach, Margaretha-Ley-Ring	30,7	34,5	100		
München, Rosenheimer Straße	68,1	140,8	100	3,5	50,0
Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße	280,3	167,5	100	17,2	117,8
Übrige	531,2	24,9	100		5,6
Summe München/Nürnberg	1.740,5	461,7	100	26,6	377,7
7 Place Vendôme	2,5	11,0	100		
42 Rue de Bassano	0,4	1,9	100		
55 Avenue Hoche	0,6	2,7	100		
21 Place de la Madeleine	0,8	3,3	100		
173-175 Bd. Haussmann	1,6	15,1	100		
Rue d'Aguesseau	3,0	13,8	100		
Übrige	16,9	12,8	100		
Summe Paris	25,8	60,6	100		
Summe Märkte	46.307,4	1.737,9	98	163,7	887,9

anzial F	Verkehrswert in T€	Investitionen 2000 in T€	Nettomieten 2000 in T€	Mietprognose 2001 in T€	Cashflow 2000 in T€	Operatives Ergebnis 2000 in T€
		10.322	4.863	4.828	3.070	1.623
		498	798	859	431	-260
		205	128	123	142	48
		311	2.022	76	14.918	3.250
	84.250	11.336	7.811	5.886	18.561	4.661
		1.693	591	543	181	90
		209	1.384	1.261	1.088	867
		1.861	1.532	1.799	1.152	853
		176	3.776	3.472	2.674	2.060
	105.200	3.939	7.283	7.075	5.095	3.870
	30.824		1.738	2.518	1.152	934
			7.104	6.849	6.640	5.659
			3.143	3.168	2.414	1.868
			1.911	1.770	1.733	1.325
		850	6.363	6.357	5.627	4.672
	276.030	850	18.521	18.144	16.414	13.524
			3.421	3.421	3.267	2.578
			573	576	320	240
			1.534	1.592	1.428	1.174
	80.974		5.528	5.589	5.015	3.992
	68.068		4.141	4.750	4.302	3.623
	72.922		2.708	5.008	2.421	2.025
		6.894	11.041	6.178	22.077	17.061
		1.110	2.620	2.777	2.338	2.105
		8.169	11.675	12.509	9.103	7.170
		28.421	11.443	11.420	8.467	6.531
			4.426	4.467	3.281	1.535
	623.840	44.594	41.205	37.351	45.266	34.402
		72	5.591	5.628	5.406	5.265
			602	614	451	397
		14	1.011	1.006	864	819
		851	2.043	1.534	-26	-327
			6.538	6.627	6.214	5.258
			2.886	2.966	2.586	2.288
			762	783	505	400
	331.772	937	19.433	19.158	16.000	14.100
	2.947.660	113.501	192.240	188.991	189.768	138.193

Der Schwerpunkt liegt auf Projekten in europäischen Wachstumsregionen, z. B. London, Berlin, Frankfurt und Budapest.

- Grundstücke können im Tiefpunkt des Immobilienzyklus erworben, entwickelt und im darauf folgenden Aufschwung verkauft werden.
- Die Sparte konnte ihre wesentlichen Kennzahlen deutlich verbessern. Umsatz und operatives Ergebnis erhöhten sich.
- Ergänzend zur Projektentwicklung bietet IVG zukunftsorientierte Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Projektentwicklung und Services

Die IVG Service GmbH ist mit ihren Tochtergesellschaften für das Projektentwicklungsgeschäft von IVG zuständig. Zunehmende Bedeutung erlangen für diese Sparte strukturierte Finanzierungen, insbesondere im Bereich von Immobilienfonds. Im Jahr 2000 erzielte die IVG Service GmbH durch die Fertigstellung und anschließende Veräußerung von Projekten ein deutliches Ergebniswachstum.

Stark in Wachstumsregionen

Das über viele Jahre erworbene Know-how in der Entwicklung eigener Immobilien nutzt IVG, um Projekte auch für Dritte zu realisieren. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Projekten in europäischen Wachstumsregionen. Die größten Engagements befinden sich in London, Berlin, Frankfurt und Budapest; der Produktschwerpunkt liegt auf Büroimmobilien und Technologieparks.

IVG kann auf der Basis seines soliden Bestandsportfolios antizyklisch agieren: Grundstücke können im Tiefpunkt des Immobilienzyklus erworben, entwickelt und in der darauf folgenden Aufschwungphase verkauft werden.

Für die Projektentwicklung von IVG sind klar definierte Risikogrundsätze festgelegt:

- Projektentwicklung soll maximal 30 % des Bestandsvolumens ausmachen
- Permanente Überwachung des Projektportfolios anhand der Kriterien Vermietungsgrad, Flächenbevorratung und Verteilung des Projektvolumens

- Laufende Projektentwicklungen werden durch ein permanentes Projektcontrolling überwacht und unterliegen einer jährlichen Risikobewertung, deren Ergebnisse im Jahresabschluss berücksichtigt sind
- Erfüllung der gleichen Kriterien, die auch für Immobilieninvestitionen in den Bestand gelten, und Bereitschaft zur Übernahme in den Bestand:
 - Baubeginn erst nach ausreichender Vorvermietung
 - Gesamtkapitalrenditen über die Projektlaufzeiten von über 10 bis 20 % je nach Standort, Nutzungsart und Reifegrad der Projekte.
- Projektkalkulationen werden durch Marktstudien in Verbindung mit eigenem Research aus den jeweiligen Niederlassungen unterlegt.
- Weitgehende Kostensicherheit durch Beauftragung kompetenter Generalunternehmer.

Entsprechend der strategischen Ausrichtung entwickelt IVG Projekte auch in Partnerschaften. Projektpartnerschaften bestehen derzeit mit Unternehmen wie Bilfinger & Berger, ECE, Deutsche Bank und West Project. Auf IVG entfällt derzeit ein anteiliges Projektvolumen von rd. 810 Mio. €.

Services

IVG bietet ergänzend zur Projektentwicklung zukunftsorientierte Dienstleistungen rund um die Immobilie. Dies sind moderne Finanzierungskonzepte und nutzerorientierte Serviceleistungen aus dem Bereich Information und Kommunikation.

Geschlossene Immobilienfonds – Vertrieb und Management

Anzahl Immobilienfonds		Anzahl Investoren	Immobilienfondsvolumen (Mrd. €)		Rechnerischer Anteil IVG
in Verwaltung	im Vertrieb		in Verwaltung	im Vertrieb	in Verwaltung (Mrd. €)
177	11	17.100	5,96	0,94	2,13

Strukturierte Finanzierung

Mit Finanzierungskonzepten, die sich überwiegend auf die Eigenkapitalseite der Immobilieninvestitionen beziehen, wird IVG ihre Klammerfunktion zwischen Immobiliennutzern und Immobilieninvestoren in Zukunft weiter stärken. IVG-Beteiligungsgesellschaften betreuen derzeit bereits rd. 180 geschlossene Immobilienfonds, an denen 17.000 Investoren beteiligt sind. Das Gesamtvolumen dieser Fonds beträgt gut 6 Mrd. €.

Informations- und Kommunikationstechnologien

Immobilien werden in Zukunft nur mit intelligenter informations- und kommunikationstechnischer Ausstattung zu vermarkten sein.

Die IVG-Beteiligungsgesellschaft Interport rüstet Bürogebäude mit moderner Informations- und Kommunikationstechnik aus und betreibt diese. Durch Bündelung des Einkaufs von Telekommunikationsdienstleistungen und Informationstechnik können die Kosten der Büronutzung deutlich gesenkt werden. Partner ist hierbei die Star 21 Networks AG, an der IVG beteiligt ist. Star 21 Networks ist Deutschlands führender Anbieter für Breitbandkommunikation. Das Unternehmen hat ein bundesweites Netzwerk für Daten-, Sprach- und Internet-Dienste aufgebaut.

Um auch weiterhin die neuesten Entwicklungen und die interessantesten immobiliennahen High-Tech-Unternehmen zu identifizieren, hat IVG gemeinsam mit der Deutsche Telekom AG-Tochter T-Venture den Venture-Capital-Fonds Bonn-Innova gegründet, der inzwischen an sechs jungen Technologieunternehmen beteiligt ist. Das Spektrum dieser Unternehmen reicht von Gebäudeautomationssystemen bis hin zu E-Commerce-Anwendungen.

Geschäftsentwicklung

Die Sparte konnte die wesentlichen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern. Der Umsatz stieg um 8 % von 38,5 Mio. € auf 41,7 Mio. €. Die Gesamtleistung betrug 57,9 Mio. € und lag damit um 37 % über

**Leipziger Platz, Berlin**

Im Bezirk Mitte entsteht ein hochmodernes Bürohaus mit rd. 14.000 m² Bruttogeschossfläche.



Gresham Street, London

Mitten im Finanzzentrum der britischen Metropole errichtet IVG ein freistehendes Bürogebäude.

dem Vorjahreswert (42,1 Mio. €). Auch das operative Ergebnis erhöhte sich: Nach einem ausgeglichenen Ergebnis 1999 konnten im Jahr 2000 25,8 Mio. € erzielt werden. Positiv wirkten sich insbesondere die Verkäufe der Projektentwicklungen in London (Great Marlborough Street), Frankfurt (Undine) und in Luxemburg (Edison-Projekt) aus, die gemäß der Bilanzvorschriften teilweise als Umsatz, teilweise als Ertrag aus Anlageverkäufen gebucht wurden.

Bei dem Projekt Great Marlborough Street handelt es sich um den Neubau einer Büroimmobilie mit insgesamt rd.

15.000 m². Die Immobilie ist voll vermietet. Um die derzeit günstige Marktsituation in London ergebniswirksam zu nutzen, wurde eine Teilfläche von 4.700 m² an eine englische Versicherungsgesellschaft verkauft.

Das Projekt Undine in Frankfurt-Heddernheim konnte bereits vor Baubeginn vollständig an die PwC Deutsche Revision AG vermietet und anschließend an einen offenen Immobilienfonds verkauft werden. Das Bürogebäude mit rund 49.500 m² Fläche wurde planmäßig Ende 2000 fertig gestellt und übergeben.



Great Marlborough Street, London

Das Gebäude wurde von IVG fertig gestellt und vermietet; ein Gebäudeteil wurde erfolgreich veräußert.

Das Edison-Projekt in Luxemburg ist eine 4-geschossige Büroimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von 5.800 m². Sie konnte vor Fertigstellung vollvermietet an institutionelle Investoren verkauft werden.

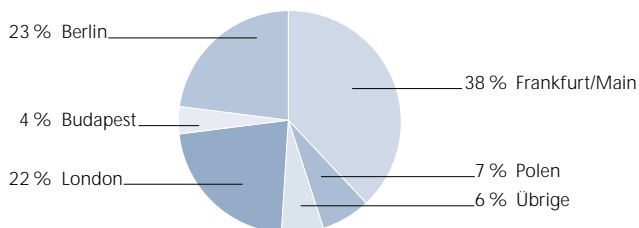
IVG entwickelt derzeit 20 Projekte. Bereits die Hälfte der Projekte konnte vor Fertigstellung verkauft werden bzw. befindet sich in einem konkreten Verkaufsstadium. Die Ergebnisse aus diesen Verkäufen werden bei Fertigstellung und Übergabe realisiert.

Ausblick

Die positive Entwicklung der wichtigsten europäischen Immobilienmärkte schafft weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung. Die bereits in Realisierung befindlichen Projekte werden in einer Phase an den Markt kommen, in der institutionelle Investoren insbesondere aus Europa und den USA einen hohen Anlagebedarf haben. IVG wird weitere Projekte in Märkten akquirieren, die für die nächsten Jahre ein gut prognostizierbares und stabiles Wachstum erwarten lassen. Dazu gehören z. B. Frankfurt, das Rhein-Ruhr-Gebiet, Budapest und Norditalien.

Weiter ausbauen wird IVG das Management von Immobilien für Dritte. Dies beinhaltet zum einen das heute bereits in Beteiligungsgesellschaften erfolgreich betriebene Fondsgeschäft. Zum anderen ist mittelfristig zu erwarten, dass große Immobilieneigentümer, für die Immobilienmanagement nicht zum Kerngeschäft gehört, die Betreuung und Weiterentwicklung ihrer Immobilien an ein professionelles Immobilienunternehmen übertragen. IVG bietet solchen Immobilieneigentümern Partnerschaften und interessante Dienstleistungen zur Neustrukturierung und Aufwertung ihres Immobilienportfolios an.

Projekte nach Investitionsvolumen



Übersicht Immobilien-Projektentwicklung

Immobilien-Projektentwicklung

Ort	Projekt	Nutzungskonzept	BGF	Anteil	Realisierung	Stand
Berlin	Dorotheenstraße 33–37	Büro	13.384	50 %	2002	verkauft, im Bau
Berlin	Leibniz-Kolonnaden	Büro, Handel und Wohnen	45.007	50 %	2001	Teilverkauf
Berlin	Leipziger Platz 8	Büro	13.981	100 %	2003	in Planung
Berlin	Niederlehme	Grundstücksentwicklung		49 %	2003	Erschließung
Berlin	Salzufer	Gewerbe und Wohnen	105.967	33 %	2004	in Planung
Breslau	Plac Dominikanska	Handel	52.300	33 %	2001	im Bau
Budapest	Andrassy út 11	Büro	2.387	100 %	2001	im Bau
Budapest	Andrassy út 12	Büro	6.126	100 %	2001	im Bau
Budapest	Gisella Mühle	Grundstücksentwicklung		100 %	2002	in Planung
Budapest	Váci út	Büro	13.400	100 %	2002	in Planung
Frankfurt	AIRRAIL	Büro, Hotel	183.300	33 %	2004	in Planung
Frankfurt	FLZ	Fracht- und Logistikzentrum	19.844	50 %	2000	verkauft
Frankfurt	FLZ West Cargo City Süd	Fracht- und Logistikzentrum	31.600	100 %	2004	im Bau
Frankfurt	Goldsteinstraße 235	Büro	118.000	50 %	2004	in Planung
Frankfurt	Undine, Heddernheim	Büro	49.438	50 %	2000	verkauft
Fürth	City Limit	Büro, Handel	24.923	50 %	2001	im Bau
Hamburg	Ferdinandstraße 18	Büro	3.063	100 %	2000	verkauft
Hamburg	Glinde	Grundstücksentwicklung		100 %	2001	Teilverkäufe
Hamburg	Glockengießerwall	Büro	3.231	100 %	2002	In Planung
Lodz	Shopping Center Lodz	Handel	38.700	33 %	2002	In Planung
London	Gresham Street	Büro	15.641	100 %	2003	im Bau
London	Soho Square	Büro	7.361	100 %	2003	in Planung
London	Great Marlborough Street 15	Büro	4.700	100 %	2000	verkauft
Luxemburg	Edison	Büro	5.810	100 %	2000	verkauft

Aktuelle Projekte Stand März 2001

Summe BGF	740.000 m²
Summe Projektvolumen	1.600 Mio. €
davon IVG PE-Volumen	810 Mio. €
Anzahl Projekte	20
Gesamtvolumen der 2000 abgeschlossenen und verkauften Projekte	212 Mio. €
davon IVG Verkaufsvolumen	145 Mio. €



Dr. Hagen Hultsch,

Vorstand Technik Dienste, Deutsche Telekom AG, Bonn



„In der Informationsgesellschaft wird die Qualität des Datenverkehrs zu ihrem erfolgskritischen Faktor. Die Geschäftsstandorte werden mehr und mehr danach beurteilt, welchen qualitativen Umfang elektronischer Kommunikation sie ihren Nutzern bieten.“

Büromarkt Berlin

Flächenbestand in m ²	15.400.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	513.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	31
Rendite in Spitzenlagen in %	5,75
Leerstand in %	8,0
IVG-Mietfläche in m ²	143.000
IVG-Leerstand in %	0,4

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

Berlin Im ersten vollen Jahr als Regierungssitz hat auch der Büromarkt Berlins einen deutlichen Aufschwung genommen. Dieser wurde teils von regierungsnahen Nutzern wie Verbänden, Medien, Botschaften getragen, teils aber auch von Unternehmen, die Niederlassungen in Berlin gründeten, ausbauten oder in der wirtschaftlich zunehmend dynamischen Stadt ansässig sind.

Rekordwerte am Markt

Mehr als 500.000 m² wurden vermietet, was einen neuen Rekord für die Hauptstadt darstellt. Der Leerstand sank auf rd. acht Prozent und die Spitzenmiete stieg auf etwa 31 €/m². Damit hat sie bereits wieder das Niveau von 1993 erreicht, das damals vor allem durch einen akuten Flächenmangel zu Stande kam. Heute zeichnet sich ein solcher Mangel bereits wieder für die zentrale Bestlage rund um die Friedrichstraße und Unter den Linden sowie für den Potsdamer Platz ab. Hier sind die meisten Freiflächenreserven erschöpft und ein Großteil der älteren Bestandsgebäude ist saniert. Nur noch der Leipziger Platz bietet größere Potenziale.

Belebt hat sich auch das Geschehen in der City West rund um den Kurfürstendamm. Charakteristisch für Berlin und zunehmend gefragt sind außerdem Immobilien mit Werkstatt- oder Loft-Charakter. Sie finden sich etwa in der Nähe des Hackeschen Markts, aber zu günstigeren Konditionen auch außerhalb des unmittelbaren Zentrums, etwa am Spreeufer in der Nähe des Osthafens sowie in Charlottenburg.

Nicht nur der Büromarkt zieht an. Auch Handelsflächen in zentralen Lagen oder attraktiven Zentren werden wieder gefragt, ebenso hochwertige Wohnungen und Häuser. Sie sind besonders in den klassischen Bestlagen im westlichen Berlin, an Wasserstandorten sowie in der Nähe des Grunewaldes und in südwestlichen Randgemeinden Berlins wie Potsdam und Teltow gesucht. Gute

Perspektiven als völlig neuer Immobilienstandort hat der künftige Großflughafen Berlin-Brandenburg International, der südlich der Stadt in Schönefeld entsteht. Hier gibt es neben Flughafengebäuden auch Potenziale für Hotels, Büros, Logistikhallen und anderes.

IVG: Aktiv in der Hauptstadt

Wichtigstes Projekt von IVG ist der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Airport Berlin-Brandenburg International. Er wird als erster großer Flughafen in Deutschland ganz in privater Regie errichtet. Die bisher staatliche Flughafen-gesellschaft wird privatisiert. Gemeinsam mit der Hochtief Airport GmbH führt IVG ein Konsortium, das als einziger verbliebener Bieter im Privatisierungsverfahren die Verhandlungen mit den zuständigen staatlichen Institutionen führt. Dem Konsortium gehören darüber hinaus die Flughafen Frankfurt AG und die Flughafen Wien AG, die Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) aus Paris, die Bankgesellschaft Berlin AG, die ABB-Gruppe und das Ingenieur-Unternehmen Dorsch Consult GmbH an. Das amtliche Planfeststellungsverfahren für den Flughafenbau ist bereits eingeleitet und wird voraussichtlich im Jahr 2003 abgeschlossen. Der neue Flughafen soll 2007 mit einer Kapazität von zunächst 20 Mio. Passagieren jährlich in Betrieb gehen.

Spreespeicher Berlin

Loft-Büros für Zukunftsbranchen im Industriedenkmal.





Flughafen Berlin-Brandenburg International
Die Haupthalle wird großzügig und lichtdurchflutet.

Ein bedeutendes innerstädtisches Projekt ist die Entwicklung des früheren Industriestandortes Salzufer zu einem hochwertigen Quartier für Wohnen und Gewerbe. Zwischen Spree und Landwehrkanal in geringer Entfernung zur Technischen Universität, zum Tiergarten und zur City West plant das IVG-Tochterunternehmen TERCON GmbH gemeinsam mit dem Versicherungskonzern Provinzial und einem Privatinvestor rd. 26.500 m² BGF für Wohnen, 2.000 m² für Einzelhandel und konsumnahe Dienstleistungen, 51.000 m² für Büros, Dienstleistungen und Hotel/Boardinghäuser.

Bereits weit fortgeschritten sind die Arbeiten am Projekt Speerspeicher in Friedrichshain nahe dem Osthafen. Die denkmalgeschützten früheren Getreide- und Kühlhäuser werden von dem Beteiligungsunternehmen Wert-

Konzept im Auftrag von IVG zu modernen und atmosphärisch ansprechenden Loft-Büros mit 18.670 m² Mietfläche umgebaut, die insbesondere für die Kreativ- und Kommunikationsbranche konzipiert sind.

An prominenter Adresse im Zentrum Berlins entwickelt Wert-Konzept für IVG das Grundstück Leipziger Platz 8 zwischen Potsdamer Platz und Bundesrat. Hier entsteht ein Bürohaus mit rd. 13.200 m² BGF nach einem Entwurf des Architekten Christoph Langhof. Ein weiteres City-Entwicklungsprojekt in der Dorotheenstraße 33–37 nahe dem Bahnhof Friedrichstraße konnte im Jahr 2000 veräußert werden. Auch in anderen Teilen Berlins und im Umland sind IVG und ihre Tochterunternehmen mit Gebäuden und Projekten für Büros, Wohnen, Handel und Gewerbe vertreten.

München und Nürnberg München besitzt Deutschlands dynamischsten Büromarkt. Im Jahr 2000 wurden in der Stadt und im Umland erstmals mehr als eine Mio. m² Bürofläche vermietet. Der Leerstand liegt bei unter einem Prozent; größtenteils handelt es sich um stark veraltete und/oder mangelbehaftete Flächen. An besten Standorten erreichten die Spitzenmieten mit 30 bis 36 €/m² neue Rekordwerte und werden nur noch von denen Frankfurts übertroffen. Die außerordentliche Dynamik des Münchener Büromarkts wird vor allem von Nachfragern aus der Technologie- und Kommunikationsbranche getragen, die mehr als die Hälfte aller vermieteten Flächen absorbierten.

Büros praktisch ausverkauft

Neubauten entstehen u. a. auf dem Gelände des einstigen Flughafens Riem, in der „Parkstadt Schwabing“, auf der Theresienhöhe, im „Technopark Nordwest“ und im Media Works Munich nahe dem Ostbahnhof. Doch in München selbst, Deutschlands am dichtesten besiedelter Stadt,



Media Works Munich

Die bei Kommunikations- und Kreativunternehmen gefragte Adresse wird mit Neubauten erweitert.

Nutzer (hier eine Werbeagentur) können ihre Büros individuell gestalten.



herrscht insgesamt Mangel an verfügbaren Bauflächen. Daher verlagert sich ein immer größerer Teil des Geschehens ins Umland, wo insgesamt rd. 325.000 m² vermietet wurden. Zu den bevorzugten Standorten gehört die Achse Richtung Flughafen mit Entwicklungsgebieten wie Hallbergmoos. Im Nordosten Münchens fanden 151.000 m² neue Mieter; aber auch der landschaftlich attraktive Süden mit traditionsreichen Standorten war mit 108.000 m² vermieteter Fläche gut gefragt.

Knappeit und Preisauftrieb dürften anhalten. 2001 kommen nach einer Statistik des Maklerunternehmens Schauer & Schöll nur 336.000 m² neue oder frei werdende Flächen auf den Markt, weniger als ein Drittel des Vermietungsvolumens im Jahr 2000. Ein Gutteil der Nachfrage dürfte zunächst unbefriedigt bleiben.

IVG: Medien und Technologie

IVG ist in der Region München vor allem mit dem Media Works Munich in der Rosenheimer Straße sowie dem Technik- und Innovationspark TIP in Ottobrunn engagiert. Im Media Works Munich ist der Altbestand vollständig vermietet, vorwiegend an Unternehmen der Kommunikations- und Medienbranchen, ebenso eine im Frühjahr 2001 fertig gestellte Aufstockung um 2.200 m². Im Sommer 2001 beginnt der Neubau der „Medienbrücke“ mit rd. 21.000 m² Mietfläche, der im ersten Quartal 2003 abgeschlossen sein soll. Nach dem bewährten Media Works Munich-Konzept entstehen hier ebenfalls Loftflächen, die als veredelte Rohbauten vermietet und von den Nutzern nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden. Bereits jetzt sind die Flächen vollständig von Mietinteressenten reserviert – ebenfalls überwiegend von Medien-Unternehmen.

In Ottobrunn/Taufkirchen macht die Entwicklung des traditionsreichen Luft- und Raumfahrtgeländes Fortschritte. In Ergänzung zu den bislang genutzten Bürogebäuden entsteht eine neue zentrale Dienstleistungsachse mit zahlreichen Service-, Gastronomie- und Handelsangeboten. Im Umfeld werden Büroflächen für Nutzer geschaffen,

Büromarkt München

Flächenbestand in m ²	14.900.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	1.085.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	31
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5
Leerstand in %	0,6
IVG-Mietfläche in m ²	395.000
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

die Wert auf Flexibilität und Expansionsmöglichkeiten vor Ort legen. Im Mai 2001 beginnt der Bau von 20.000 m² Bürofläche, für die ein Vorvertrag mit der Bosch Telecom GmbH für sieben Jahre abgeschlossen wurde.

Zu den weiteren Mietern zählen das Software-Unternehmen Tecoplan AG sowie die Interport GmbH, die Immobilien mit hochmoderner Telekommunikationstechnik ausrüstet.

Nürnberg: Dynamik in Franken

Der Nürnberger Büro- und Gewerbeflächenmarkt hat sich im Jahr 2000 weiter belebt. Die Nachfrage wird von Kommunikations-, Elektronik- und Medienunternehmen sowie von Dienstleistern unterschiedlichster Art getragen. Hervorzuheben ist die Call-Center-Branche, die in der Stadt bereits rd. 10.000 Arbeitskräfte beschäftigt. Die Spitzenmiete beträgt derzeit etwa 12 €/m²; der Leerstand liegt deutlich unter vier Prozent und konzentriert sich auf veraltete Flächen. Es entstehen diverse Neubauten, markan-

tester ist ein 135-Meter-Turm der Nürnberger Versicherungsgruppe. Aber nicht nur Cityflächen, sondern auch hochwertige Angebote am Nürnberger Flughafen sind gut gefragt.

Bei IVG ist in Nürnberg der Wandel des Nordostparks von einem weitläufigen Gewerbegebiet zu einem hochwertigen Technologiepark weiter fortgeschritten. Im Frühjahr und Sommer 2001 bezieht Lucent Technologies Inc. den spektakulären, geschwungenen Neubau des amerikanischen Architekten Kevin Roche mit über 20.000 m² Nutzfläche. Er wird eines von vier weltweiten Kompetenzzentren für optische Übertragungstechnik beherbergen. Damit beträgt die vermietete Fläche im IVG-Technologiepark nun über 150.000 m². Außerdem wird eine „Forschungsfabrik“ errichtet, ein Forschungs- und Innovationszentrum mit dem Schwerpunkt Kommunikations- und Fertigungstechnik. Keimzelle hierfür sind Forschungseinrichtungen des Fraunhofer-Instituts, des bayerischen Laserzentrums sowie der Universität Erlangen-Nürnberg.

Technologiepark Nürnberg
Auf dem Gelände entstehen architektonisch anspruchsvolle Neubauten, Beispiel: Lucent 2000.



Frankfurt In Frankfurt wurde im Jahr 2000 eine symbolische Preisbarriere durchstoßen: Hochwertige Büroflächen erzielten in Einzelfällen Mieten von mehr als 50 €/m² im Monat. Dies zeigt die Dynamik der Finanzmetropole, die im selben Jahr auch einen lokalen Rekord beim Flächenumsatz zu verzeichnen hatte: Fast 700.000 m² wurden in der Stadt und im nächsten Umland einschließlich Eschborn und Offenbach-Kaiserlei vermietet. Der Leerstand sank von fünf auf rd. zwei Prozent. Auch in Frankfurt sind davon fast ausschließlich Altflächen betroffen.

Spitzenmieten und Spitzen-Objekte

Die Finanzbranche bestritt 31 % der Nachfrage, doch mit 30 % lagen Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie nur noch knapp dahinter.

Zentrale Lagen in der City und dem Westend waren vorwiegend bei Finanzdienstleistern gefragt. In diesen beiden Stadtteilen wurden im Jahr 2000 nach einer Analyse von DTZ Zadelhoff 153.000 m² Flächen vermietet.

Diese Lagen sind zwar mit ihren Hochhäusern die prominentesten, doch dominieren sie quantitativ nicht: In Niederrad wurden zugleich 118.000 m², in anderen Stadtteilen 431.000 m² vermietet.

Von Bedeutung sind hier etwa Bockenheim, das Bahnhofsviertel und das Areal an der Messe, das Ostend und Sachsenhausen. Auch Standorte wie das Mertonviertel in Heddernheim und nicht zuletzt der Flughafen entwickeln sich dynamisch.

Frankfurts Immobilienmarkt zeichnet sich nicht nur durch Quantität, sondern auch immer wieder durch Innovationen aus, etwa ressourcenschonende Hochhäuser, Türme mit gemischter Nutzung oder nur mit hochwertigen Wohnungen, „E-Locations“ für Internet- und Kommunikationsdienstleister sowie Büro-, Hotel- und Logistikimmobilien mit Flughafenbezug.

Die Aussichten für den Immobilienmarkt sind weiterhin sehr gut. Durch die Europäische Zentralbank gewinnt die Stadt als Finanzzentrum noch mehr Gewicht; am Flughafen wird der Ausbau mit einer weiteren Landebahn

AIRRAIL

Zehn Mio. Menschen jährlich werden das Scharnier von Flughafen und ICE-Schnellverkehr nutzen.



Büromarkt Frankfurt

Flächenbestand in m ²	9.597.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	697.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	46
Rendite in Spitzenlagen in %	5,40
Leerstand in %	1,9
IVG-Mietfläche in m ²	24.300
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

**ComConCenter**

Zwischen Flughafen und City entstehen Bürogebäude modernsten Standards.

geplant und der Informations- und Kommunikationsbranche steht allgemein großes Wachstum bevor. Auf kurze und mittlere Sicht dürften sich Flächenverknappung und Preisauftrieb in Frankfurt fortsetzen.

IVG: Konzentration am Flughafen

Bedeutendstes Entwicklungsprojekt von IVG ist das AIRRAIL am Frankfurter Flughafen, ein 660 Meter langer Gebäudekomplex auf dem Dach des neuen ICE-Terminals, von dem aus ab 2002 die Ballungsräume an Rhein, Ruhr und Neckar per Bahn in 60 bis 90 Minuten erreicht werden. Das AIRRAIL wird von IVG, Tercon, Bilfinger + Berger sowie der Adler Real Estate AG entwickelt. Im Schnittpunkt von Flug- und Bahnverkehr bietet es ab 2004 mehr als 173.000 m² BGF für Hotels, Büros, Handel, eine Tagesklinik und Gastronomie. Die Flächen für ein Sofitel- und ein Novotel-Hotel wurden bereits vor Baubeginn im Jahr 2000 vermietet. Wenn die geplante neue Landebahn des Flughafens im Nordwesten des jetzigen Areals realisiert wird, rückt das AIRRAIL noch mehr ins Zentrum. Schon jetzt wird allein wegen des Bahnhofs mit einer Besucherzahl von zehn Mio. Menschen jährlich gerechnet.

Weitere IVG-Projekte wurden und werden auf der anderen Seite des Flughafens in der Cargo-City Süd realisiert. Hier entwickelt sich auf einstigem US-Militär-Gelände Europas führendes Luftfracht-Zentrum. Im Jahr 2000 wurden auf dem Frankfurter Flughafen knapp zwei Mio.

Tonnen umgeschlagen; 2010 sollen es bereits 2,7 Mio. Tonnen sein. Ein IVG-Gebäudekomplex mit 7.532 m² Lager- und 4.144 m² Bürofläche ist an das Logistik-Unternehmen Wisskirchen Cargo Handling GmbH vermietet. Der zweite Abschnitt des Frachtlogistikzentrums FLZ auf einer Grundfläche von 22.400 m² wurde im Jahr 2000 fertig gestellt und komplett vermietet. Beide Bauabschnitte sind an einen großen deutschen Immobilien-Fonds verkauft. Jüngstes IVG-Projekt in der Cargo-City Süd ist ein Gebäudekomplex mit rd. 12.000 m² Büro- und 19.000 m² Lagerfläche, dessen Bau in diesem Jahr beginnt.

An der Goldsteinstraße in Frankfurt-Niederrad beginnt bis Mitte 2001 der Bau des ComConCenters. Auf einem 70.000 m² großen Grundstück direkt an der Autobahn A 5 entstehen in mehreren Bauabschnitten 118.000 m² Büroflächen gehobenen Standards. Von hier aus sind sowohl der Frankfurter Flughafen als auch die City in wenigen Minuten zu erreichen; zur Autobahn hin können sich Büronutzer mit Firmenlogos am Gebäude sehr wirksam präsentieren. Der erste Bauabschnitt mit rd. 16.000 m² wird voraussichtlich im dritten Quartal 2002 fertig gestellt. An der Projektgesellschaft ist IVG mit 50 % beteiligt. Die verschiedenen Bauabschnitte werden abhängig vom Vorvermietungsstand realisiert.

Im Merton-Viertel wurde ein Bürogebäude mit 29.000 m² Fläche fertig gestellt, das Ende 2000 vollständig an die PwC Deutsche Revision AG übergeben wurde und Ende 1999 an einen großen deutschen Immobilien-Fonds verkauft wurde.

Ein Bestandsgebäude mit rd. 7.300 m² Bürofläche am Otto-von-Guericke-Ring in Wiesbaden ist u. a. an die Ikea Deutschland GmbH, die MTI Technology GmbH und die Wigra Marketing GmbH vermietet. Es liegt verkehrsgünstig im Gewerbegebiet Wiesbaden-Nordenstadt mit guter Verbindung nach Frankfurt und zum Rhein-Main-Flughafen.

Büromarkt Düsseldorf

Flächenbestand in m ²	5.037.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	342.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	23
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5
Leerstand in %	3,4
IVG-Mietfläche in m ²	96.600
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

West- und Norddeutschland

Lebhafte Nachfrage zeichnet den Düsseldorfer Büromarkt aus. Mehr als 340.000 m² wurden hier im Jahr 2000 vermietet; der Leerstand sank von mehr als sechs auf unter vier Prozent. Die Mieten erhöhten sich nochmals leicht auf 23 €/m² in der Spitze. Mit rd. 40 % hatten Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie einen so hohen Anteil an den gemieteten Flächen wie sonst nur noch in München.

Düsseldorf: Büros mit High-Tech-Service

Bevorzugte Standorte waren die Büroquartiere am Seestern, am Hafen, in der City, am Kennedydamm und an der Grafenberger Allee. Dort legte IVG im Dezember 2000 den Grundstein für das Global Gate, das 32.000 m² Bürofläche und einen herausragenden Service insbesondere in der Telekommunikation bieten wird, etwa Satellitenverbindungen, hochleistungsfähige Datenleitungen und Videokonferenzräume.

Im IVG-eigenen Businesspark am Flughafen hat Nokia Telecommunications GmbH im Mai 2000 seine Deutschland-Zentrale um 8.000 auf 30.000 m² erweitert. Den Neubau nutzen die Geschäftsführung und wichtige Stabsabteilungen wie Marketing, Finanzen und Personal.

Auf einer weiteren Fläche im Zentrum des Businessparks wurde eine frühere Produktions- und Lagerhalle abgerissen. Hier entstehen bis zu 36.000 m² neue Büroflächen.

Dortmund: Symbole des Strukturwandels

In der früher von Industrie geprägten Stadt spielen heute Technologie- und Serviceunternehmen eine wichtige Rolle. Dortmund will als „E-City“ ein führender Standort für Anbieter im elektronischen Handel werden. Damit sollen lokale Stärken in der Logistik und Elektronik kombiniert werden.

IVG besitzt in Dortmund am Bürostandort Rheinland-/Westfalendamm das 15.000 m² Mietfläche umfassende „Gotic-Haus“, unter anderem Sitz der Gothaer Versicherung AG, der Alstom AG und des Rechenzentrums des Softwarehauses Dr. Materna AG. Es wird bis Ende 2001 um 7.100 m² erweitert.

Hamburg: Rege Nachfrage

Mit rd. 560.000 m² vermieteter Büroflächen verzeichnete auch Hamburg im Jahr 2000 einen lokalen Rekord und festigte seine Stellung als drittstärkster Markt in Deutschland noch vor Berlin. Die Spitzenmiete erhöhte sich leicht auf rd. 25 €/m²; der Leerstand sank spürbar um mehr als zwei Punkte auf 2,4 %. Auch hier lagen Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche vorn; gemeinsam mit Medienunternehmen bestritten sie mehr als die Hälfte aller Anmietungen. Unternehmen wie AOL Europe, SAP und Warner Music mieteten jeweils rd. 10.000 m². Doch auch Nachfrager aus der „Old Economy“ wie Versicherungen und Banken hatten an der Flächenabsorption einen bedeutenden Anteil.

Am Glockengießerwall in zentraler Lage errichtet IVG nach dem Abriss eines veralteten Gebäudes einen Neubau mit rd. 2.750 m² Mietfläche für Büros, Einzelhandel und Gastronomie, der voraussichtlich Mitte des Jahres 2002 fertig gestellt werden wird. Das angrenzende Bestandsgebäude mit der Adresse Raboisen 6 soll um 250 m² aufgestockt werden.

Im IVG-Technologiepark Hamburg Nord, in dem insgesamt 65.000 m² vermietet sind, wird ein Gebäude bis Herbst 2001 für den Mieter Yxlon International X-Ray

Büromarkt Hamburg

Flächenbestand in m ²	11.885.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	560.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	26
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5
Leerstand in %	2,4
IVG-Mietfläche in m ²	90.200
IVG-Leerstand in %	3,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

GmbH um ca. 630 m² aufgestockt. Am Objekt Habichtstraße wurden bereits Anfang des Jahres eine Aufstockung und der Ausbau einer Rohbaufläche abgeschlossen. Im Gewerbegebiet Glinde an der Möllner Landstraße, zehn Kilometer östlich des Hamburger Zentrums, konnten seit 1999 insgesamt fast 80.000 der 160.000 m² Nettobauflächen vermarktet werden.

Hannover/Kassel: Gefragte Gewerbeflächen

In Hannover sind neuwertige Büros in Kombination mit Ausstellungs-, Verkaufs- und Logistikflächen gefragt. IVG errichtet hier bis August 2001 die ersten Bauabschnitte des Lilienthal-Centers für innovative Unternehmen an der Vahrenwalder Straße. Die Flächen waren Anfang 2001 bereits zu 83 Prozent vermietet.

Kassel ist durch seine Lage in der Mitte Deutschlands und Europas sowie durch seine gute Verkehrsanbindung als Logistik-Standort prädestiniert. In dieser Region realisiert IVG 2000/2001 drei Baumaßnahmen:

In der Otto-Hahn-Straße in Lohfelden wurde die Fläche eines Nutzfahrzeug-Ersatzteil-Lieferanten um 4.300 m² auf insgesamt rd. 12.400 m² erweitert. Ein Gebäude im Gewerbepark Lohfelden mit 2.735 m² Service-, Hallen- und Büroflächen wird im November 2001 fertig gestellt. In Fulda wurden die Gebäude des Kunststoff-Herstellers Technoform Caprano + Brunnhofer oHG um 1.168 m² auf insgesamt ca. 7.900 m² erweitert.



Global Gate, Düsseldorf

Telekommunikationsausstattung und Serviceangebote haben höchstes Niveau.

YXLON, Hamburg

Die Gestaltung des Gebäudes entspricht dem technisch avantgardistischen Anspruch des Mieters.



Büromarkt London

Flächenbestand in m ²	18.049.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	1.642.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	123
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5
Leerstand in %	2,8
IVG-Mietfläche in m ²	37.000
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

London Londons Büroimmobilienmarkt ist der bedeutendste Europas – gemessen an den vorhandenen Flächen, an der Vermietungsleistung, am Mietniveau und an den Investitionsvolumina. Seine Dynamik hat er beibehalten: In Central London, den zwölf inneren Bezirken der Metropole sowie der City of London wurden im Jahr 2000 mit 1,64 Mio. m² fast so viele Flächen vermietet wie im außerordentlich lebhaften Vorjahr (1,8 Mio. m²).

Rekordwerte am Markt

Auch die Mieten stiegen nochmals kräftig: Im West End zogen sie um rd. ein Drittel an; monatliche Spitzenmieten übersteigen damit die Marke von umgerechnet 100 €/m², in Einzelfällen sogar mehr als 120 €/m². Das West End ist eine gleichermaßen zentrale wie repräsentative Bürolage zwischen Hyde Park, Soho und dem Regierungsbezirk Westminster. Insbesondere in Mayfair und St. James's übertrifft die Nachfrage bei neuen oder sanierten Objekten deutlich das Angebot. Besonders starken Nachfrage druck übten im Jahr 2000 Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche aus.

Auch in der östlich von hier gelegenen City of London, dem nach Manhattan weltweit wichtigsten Finanzplatz, stiegen die Spitzenmieten von umgerechnet 68 auf 80 €/m². Ähnlich war der Trend in Mid Town zwischen City und West End. Hier wurden im Herbst 2000 nur noch 1.500 m² verfügbare Flächen in Neubauqualität gezählt.

Der Leerstand in Central London ist von 1995 bis 2000 von über zehn auf knapp drei Prozent gesunken; das Flächenangebot war so gering wie zuletzt im Jahr 1987. Die leer stehenden Flächen konzentrieren sich in älteren Gebäuden, deren Ausstattung und Zuschnitt nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Neubauten sind dagegen fast vollständig vermietet.

IVG: Neue Projekte, lukrative Verkäufe

Wichtigstes Projekt von IVG in London ist der geplante Neubau in der Gresham Street im Bankenviertel der City. Nach einem Entwurf des weltweit bekannten Architekten Nicholas Grimshaw entsteht bis 2004 ein Gebäude mit rd. 10.300 m² Bürofläche auf zehn Etagen. Das Gebäude wird einen hochwertigen Standard mit Klimaanlage, Doppelboden, einer weitgehend stützenfreien Konstruktion sowie hochwertigen und repräsentativen Baumaterialien haben. Das glasmanteltes Gebäude grenzt anders als die meisten Bürohäuser in der City nicht direkt an Nachbarbauten, sondern steht frei auf dem Grundstück. „Goldsmith's Gardens“, der grüne Vorplatz des Gebäudes mit hoch gewachsenem Baumbestand, wird in der Lobby mit bepflanzten Terrassen über alle zehn Etagen fortgesetzt. So entsteht in der City ein architektonisch besonders wertvolles, Maßstäbe setzendes Gebäude.

Long Acre, London

Das 1999 renovierte Gebäude wird von Cable & Wireless genutzt.





Conduit Street

Das architektonische Kleinod im Stadtteil Mayfair bietet im Inneren modernen Standard.

Ein weiteres Erneuerungsobjekt erwarb IVG im Oktober 1999. Es hat die Adresse Soho Square 20 und umfasst rd. 5.400 m² Mietfläche. Bis Anfang 2001 konnte IVG das technisch veraltete, daher günstig zu erwerbende Gebäude entmieten; nunmehr wird es grundlegend saniert und ab 2002 neu vermietet.

Größtes IVG-Objekt in London ist das 1999 renovierte Gebäude an der Straße Long Acre im Stadtteil Covent Garden mit 18.195 m², die vom Telekommunikationskonzern Cable & Wireless sowie weiteren renommierten Unternehmen genutzt werden. Mieter des Gebäudes in der St. James's Street mit 5.085 m² sind die

Banque Nationale de Paris (BNP) und GE Capital. Das Objekt in der Conduit Street in Mayfair hat 2.716 m² Mietfläche. Mit Baujahr 1915 ist es das älteste IVG-Gebäude in London, hat jedoch ebenfalls modernen Standard.

Der im Herbst 1999 fertig gestellte Neubau in der Great Marlborough Street im Medienviertel von Soho nahe Regent Street und Oxford Circus wurde im Jahr 2000 zunächst vollständig an den TV-Konzern CNN-Turner sowie ein Tochterunternehmen von British Steel vermietet. Anschließend konnte ein Drittel des Gebäudes zu einem guten Preis veräußert werden, wobei IVG zusätzlich vom hohen Kurs des britischen Pfundes profitierte.

Paris In Paris und der umliegenden Region befinden sich rd. 30 % aller Büroflächen Frankreichs, insgesamt rd. 44 Mio. m². Das eigentliche Stadtgebiet weist mit 15 Mio. m² Europas zweitgrößten Büromarkt nach London auf und liegt auch im Mietniveau und der Vermietungsleistung auf dem zweiten Platz.

Boomjahr 2000

Die seit 1997 zu verzeichnende Dynamik setzte sich im Jahr 2000 fort; die Spitzenmieten stiegen um rd. 30 % an. Die Schwelle von 50 €/m² ist bereits überschritten; die Mieten nähern sich wieder dem Spitzenniveau von Ende der 80er Jahre an, als sie in Francs den Gegenwert von heute 64 €/m² erreicht hatten. Allein im zweiten Quartal des Jahres 2000 stiegen die Miet- und Kapitalwerte in Paris nach dem europäischen Büroflächenindex von Jones Lang LaSalle um 17,6 % an, stärker als in jeder anderen Stadt des Kontinents. Die Leerstandsrate im Zentrum sank

auf knapp unter zwei Prozent, in Spitzenlagen gar auf unter ein Prozent. Noch 1999 hatte sie bei 4,7 % gelegen. Im Jahr 2001 deutet sich jedoch ein Abflachen des Wachstums bei der Nachfrage nach Büroflächen an.

Die besten Bürolagen von Paris befinden sich in der Innenstadt nördlich des Seine-Ufers; sie werden begrenzt vom Place de Gaulle im Westen und dem einstigen Markthallen-Viertel im Osten. Der westliche Teil dieses Gebiets wird auch als „Quartier des Affaires“ bezeichnet; der östliche rund um Börse, Nationalbank und Oper als „Centre Financier“ und beide gemeinsam als „Triangle d'Or“ („Goldenes Dreieck“). Hier ist die Nachfrage nach neuen oder neuwertigen Büroflächen deutlich höher als das Angebot. Dies gilt sowohl für den Mietmarkt wie für potenzielle Käufer, die in Paris ein Investment tätigen wollen.

Charakteristisch ist auch der hohe Anteil von Altbauflächen, die sich in relativ kleinen, oft sehr ansehnlichen Gebäuden befinden. Teils ist der Standard veraltet. Wenn aber solche Häuser nicht nur ansprechend gestaltet, sondern auch funktionell und modern ausgestattet sind, können sie zu lokalen Höchstpreisen vermarktet werden. Da in Bestlagen gute Flächen chronisch knapp sind, weichen zudem mehr und mehr Nachfrager in andere Stadtteile oder in gute Vorort-Lagen aus. Die wichtigste ist La Défense mit 2,7 Mio. m², die bereits außerhalb der engen Stadtgrenzen von Paris im Vorort Nanterre liegt. Hier lassen sich bevorzugt Großnachfrager nieder, für die das Angebot im Zentrum zu gering ist. La Défense ist auch Herzstück des „Goldenen Bogens“ in den nordwestlichen Randbezirken von Paris. Ein weiteres aufstrebendes Büroquartier ist Boulogne-Billancourt im Südwesten der Stadt. Hier lassen sich insbesondere Medien- und Technologieunternehmen nieder.



Place de la Madeleine

Das Haus liegt im „Goldenen Dreieck“, dem Geschäftszentrum von Paris.

Büromarkt Paris

Flächenbestand in m ² (incl. Vororte)	44.172.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	2.075.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	60
Rendite in Spitzenlagen in %	6,2
Leerstand in %	1,8
IVG-Mietfläche in m ²	60.600
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

IVG: Engagiert in den besten Lagen

IVG besitzt im „Goldenen Dreieck“ im Umfeld der Champs Elysées insgesamt fünf repräsentative, außen nostalgisch-elegante und im Inneren technisch hochmoderne Büro- und Geschäftshäuser. Das Bedeutendste liegt am Place Vendôme, einer der exklusivsten Adressen von Paris. Zu den Mietern der insgesamt 10.996 m² Nutzfläche gehören die Banque Nationale de Paris, die Picasso Administration, Russel Reynolds und andere namhafte Unternehmen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Filiale von Cartier.

Ein mit 10.943 m² Mietfläche ähnlich großes Bürohaus am Boulevard Haussmann ist vollständig an Thomson S.A. vermietet. Ein Objekt am Place de la Madeleine wird u. a. von Hediard genutzt. Zwei weitere IVG-Objekte im „Goldenen Dreieck“ liegen an der Avenue Hoche und der Rue des Bassano. Es sind ebenfalls repräsentative Altbauten mit 2.294 und 1.508 m² Fläche. Sie wurden 1996 bzw. 1993 saniert und entsprechen auch technisch und ökonomisch hohen Nutzeransprüchen. Zu den Mietern gehören die finnische Botschaft und Swedish Match.

In der Bürostadt La Défense befindet sich das mit 14.752 m² flächengrößte Gebäude von IVG im Großraum Paris, das an den Versicherungskonzern GAN vermietet ist. Anfang 2000 erwarb die IVG-Tochtergesellschaft Stodieck im aufstrebenden südwestlichen Pariser Stadtteil Boulogne-Billancourt ein Gebäude mit rd. 10.000 m² Mietfläche, das langfristig von der staatlichen französischen Lotteriegesellschaft genutzt wird. Das einst von Industrie geprägte Quartier besitzt aufgrund seiner Attraktivität für Medien- und Technologieunternehmen besondere Aufwertungspotenziale.

**Place Vendôme**

Das Gebäude hat eine der exklusivsten Adressen der französischen Metropole.

Sämtliche Flächen von IVG in Paris sind vermietet. IVG hat 1997 als eines der ersten deutschen Unternehmen in Pariser Immobilien investiert. Inzwischen genießt die Stadt auch als Investment-Markt bei anderen deutschen institutionellen Investoren hohe Aufmerksamkeit.

IVG konnte im Jahr 2000 drei Gebäude am Boulevard Males-herbes im Paket und ein Gebäude mit 14.752 m² an der Rue des Trois Fontanots in der Bürostadt La Défense an offene Immobilienfonds aus Deutschland veräußern.

Brüssel Auch in Brüssel setzte sich im Jahr 2000 der seit 1997 anhaltende Aufschwung auf dem Immobilienmarkt fort. Der Flächenumsatz übertraf mit rund 735.000 m² den des Vorjahres um über 100.000 m².

Solide Entwicklung

Die Mieten stiegen zunächst nicht weiter an, da noch Flächenreserven aus früheren Jahren absorbiert wurden. Mittlerweile liegt die Leerstandsquote nur noch bei etwa sechs Prozent und konzentriert sich auf Altflächen mit geringem Standard. Die Spitzenmieten sind mit knapp 21 €/m² im Monat im internationalen Vergleich noch relativ niedrig; die sich abzeichnende Verknappung hochwertiger Flächen dürfte jedoch zu einem spürbaren Anstieg führen.

Bedeutendste Institution und größter einzelner Büro-Nachfrager ist die Europäische Kommission, die ihren Sitz im Quartier Léopold östlich der City hat. Hier befindet sich mit 3,2 Mio. m² ein Drittel der Brüsseler Büroflächen; das Mietniveau ist das höchste der Stadt. In der westlich

Büromarkt Brüssel

Flächenbestand in m ²	10.143.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	735.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	21
Rendite in Spitzenlagen in %	7,0
Leerstand in %	6,4
IVG-Mietfläche in m ²	417.400
IVG-Leerstand in %	5,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

von hier gelegenen Innenstadt gibt es rd. zwei Mio. m² Bürofläche; etwa gleich viele Flächen weist der östlich des Quartiers gelegene „Grüngürtel“ auf, dessen Rückgrat die äußere Ringstraße ist. Er liegt nahe an der City und dem EU-Viertel, dem Flughafen sowie einigen der besten Wohngebiete Brüssels. Ein weiterer wichtiger Bürostandort und zusätzlich einer der lebendigsten Boulevards mit hochwertigem Handelsangebot ist die Avenue Louise südlich der Innenstadt.

Zur indirekten Aufwertung von Bestandsflächen dürfte der im Jahr 2000 verabschiedete „Plan Regional d'Aménagement du Sol (PRAS)“ beitragen, ein Entwicklungsplan für die 19 Gemeinden der Region Brüssel. Er schränkt insbesondere die Umnutzung bisheriger Wohngrundstücke für Bürozzwecke ein und limitiert damit die Neubau-Potenziale. Dies eröffnet zusätzliche Chancen für die Weiterentwicklung und Aufwertung bestehender Gebäude.

IVG: Aktiv in der Europa-Stadt

Brüssel ist größter Standort von IVG. Das Unternehmen besitzt hier Immobilien an über 20 Adressen mit rd. 440.000 m² Mietfläche mit einem Wert von mehr als 700 Mio. €. Nach einer Analyse von Jones Lang LaSalle wurde IVG damit zum viertgrößten privaten Immobilien-eigentümer Belgiens.

Markantestes Gebäude im IVG-Portfolio ist das 32-geschossige bisherige „Madou Plaza“, der höchste Büroturm der Stadt und mit ca. 32.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auch eines der größten Gebäude. Das 1964 fertig gestellte Haus war zuletzt technisch wie äußerlich veraltet, wies deutliche Verschleißerscheinungen und Funktionsmängel auf. Nach der Entmietung wird es für über 100 Mio. € grundlegend modernisiert. Nur das Beton- und Stahlgerüst bleibt erhalten; dagegen werden Fassadenteile, Wände, Leitungen, Versorgungsstränge, Fahrstühle und Installationen beseitigt und ausgewechselt. Die Fassade zum Place Madou wird komplett verglast; im Inneren werden Kältedecken und Doppelböden installiert. Auf der Ostseite des Hochhauses plant IVG



North Gate

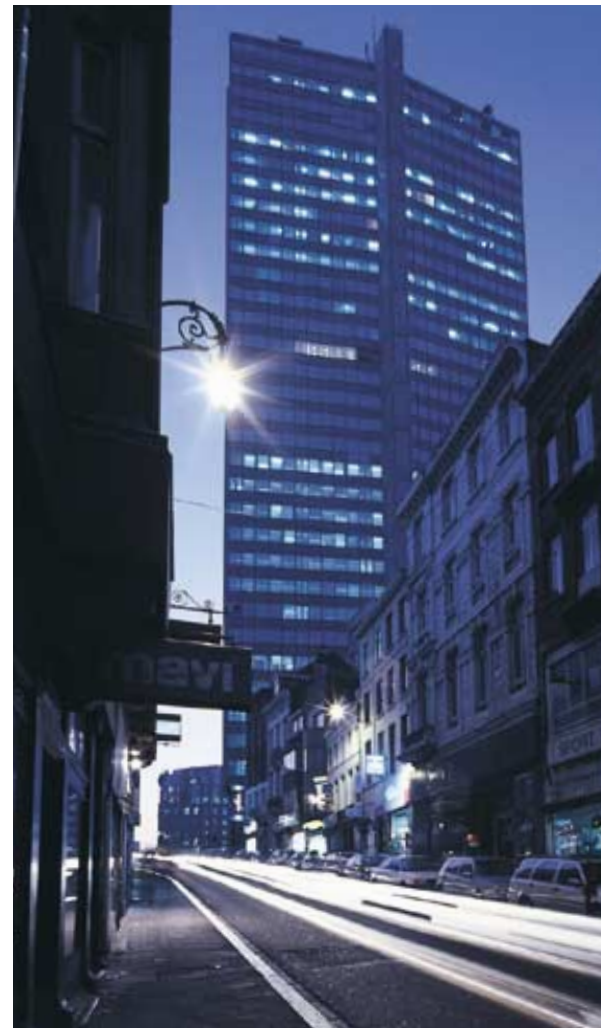
Der Komplex nahe dem Gare du Nord ist vollständig an drei belgische Ministerien vermietet.

einen V-förmigen Anbau mit rd. 6.000 m² zusätzlicher BGF, der eine repräsentative Lobby für den Gesamtkomplex erhält.

Place Madou soll breitere Bürgersteige erhalten; auf der Ostseite des Anbaus ist eine neue Straße geplant, die den Platz vom Verkehr entlastet. Im Jahr 2003 soll die Sanierung abgeschlossen sein; der Komplex wird dann den Namen „Europe Tower“ tragen. Er liegt am inneren Ring um den Brüsseler Stadtkern zwischen dem historischen Zentrum und dem Quartier Léopold.

Der IVG-Bürokomplex am Square de Meeus im Quartier Léopold mit 40.379 m² ist komplett an die Europäische Kommission vermietet. Diese nutzt auch zwei IVG-Liegenschaften im östlichen Grüngürtel der Stadt, darunter das „Le Croissant“ mit 6.014 m² Mietfläche.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt konnte im Jahr 2000 abgeschlossen werden: British Telecom zieht derzeit in einen 12.000 m² umfassenden Neubau der IVG-Tochter Stodieck am östlichen Grüngürtel. Hier befinden sich auch weitere Immobilien von IVG, deren Mieter neben der EU-Kommission unter anderem Weltkonzerne wie Columbia Pictures, Colgate, McCann, Viatel und Canon sind. Das flächenmäßig größte IVG-Objekt in Brüssel ist das „North Gate“ nahe dem Gare du Nord. Es bietet insgesamt 55.955 m² Nutzfläche, die bis zum Jahr 2010 vollständig vom belgischen Staat gemietet sind und von den Ministerien für Wirtschaft, Inneres und Justiz genutzt werden.



Europe Tower Brüssel, Place Madou
Das höchste Gebäude der Europa-Metropole wird von Grund auf erneuert.

Büromarkt	Madrid	Barcelona
Flächenbestand in m ²	11.432.000	4.420.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	814.000	368.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	36	24
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5	6,0
Leerstand in %	1,4	2,0
IVG-Mietfläche in m ²	34.400	16.500
IVG-Leerstand in %	0,0	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

Südeuropa Auf dem Immobilienmarkt der beiden spanischen Metropolen setzte sich im Jahr 2000 der kräftige Aufschwung fort. In Madrid wurden aufgrund der günstigen Wirtschaftslage bereits in den ersten drei Quartalen mit 430.000 m² fast genauso viele Flächen vermietet wie im gesamten Jahr 1999. Der Leerstand sank von 3,5 auf unter zwei Prozent; die Spitzenmieten erhöhten sich allein von Herbst 1999 bis Herbst 2000 um 36 %, nachdem sie bereits in den drei Jahren zuvor um insgesamt rd. 30 % gestiegen waren. Sie liegen nunmehr bei 26 €/m² im Monat. Auch in Barcelona zogen die Mieten deutlich um mehr als 20 % an. Nachfrager in beiden Städten sind vor allem nationale wie internationale Unternehmen aus Industrie, Finanzwirtschaft und weiteren Dienstleistungsbranchen.

Madrid und Barcelona: Investitionen in Europas Sonnengürtel

Da gewerbliche Mietverträge in Spanien üblicherweise über relativ lange Zeiten abgeschlossen werden, haben sich die Mietsteigerungen auf viele Bestandsobjekte noch nicht ausgewirkt; die Steigerungspotenziale sind daher oft hoch. Solche Objekte machen einen Großteil des Volumens auf dem Investmentmarkt aus; daher sind die aktuellen Renditen von Büroimmobilien im internationalen Vergleich niedrig. Im Preis ist die mittelfristig zu erwartende Ertragssteigerung bereits enthalten.

Höhere aktuelle Erträge lassen sich mit Handels- und Logistikimmobilien erzielen. Hier erreichen die Renditen aufgrund der guten Inlandskonjunktur bis zu neun Prozent in Madrid und 8,5 % in Barcelona. Doch steigen auch hier aufgrund der lebhaften Nachfrage von Investoren und des knappen Angebots die Preise; die Renditen sinken entsprechend. Begehrte sind solche Immobilien nicht nur in den Kernstädten, sondern auch an Standorten, die zwar am Rand der Ballungsgebiete liegen, doch gut an das Fernverkehrsnetz angebunden sind.

Das IVG-Tochterunternehmen Stodiek Europa Immobilien AG besitzt in Madrid und Barcelona Liegenschaften an fünf Standorten. Die Büroflächen eines Gebäudes

an der Gran Via in Madrid sind an den spanischen Telekommunikationskonzern Telefonica vermietet; Mieter der Ladenlokale sind eine Bank und ein Textilfilialist. Im Jahr 2000 erwarb die Stodiek Europa Immobilien AG im Norden der Stadt nahe der Avenida de la Ilustración ein Bürohaus mit 10.300 m² Mietfläche, das komplett an die Alcampo S.A. vermietet ist.

Zum Portfolio gehören weiterhin zwei Logistik- und Distributions-Center im nördlichen Madrider Vorort San Sebastian de los Reyes. Mieter sind der Reifen- und Autozubehörhersteller Firestone/Bridgestone sowie der Pharmakonzern Johnson & Johnson. Die nähere Umgebung ist durch Bürogebäude geprägt, so dass die Logistikimmobilien nach Auslaufen der bestehenden Mietverträge starke Aufwertungspotenziale besitzen. Günstig ist in diesem Zusammenhang auch die geringe Distanz zum Flughafen Madrid-Barajas. Eine weitere Liegenschaft in Spanien ist ein Distributionszentrum in der Nähe von Barcelona, das vom französischen Sportgerätehersteller Decathlon S.A. genutzt wird.

IVG hält außerdem einen Anteil von 30 % an der Projektentwicklungsgesellschaft Indexa Proinvest Inmobiliaria S.A. Diese entwickelt großflächige Einkaufszentren, Fach- und Supermärkte sowie innovative Handelskonzepte. Zwei Projekte für Media-Märkte in San Sebastian und Alcorcon mit einem Investitionsvolumen von zusammen rd. 19 Mio. € wurden 2000 abgeschlossen. Derzeit befinden sich zwei weitere Standorte für Media-Märkte in Alfara und Valencia in der Entwicklung.

Milano 3
Die Neuerwerbung liegt in einem der gefragtesten Büroviertel Mailands.



Büromarkt Lissabon

Flächenbestand in m ²	ca. 2.300.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	k.A.
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	21
Rendite in Spitzenlagen in %	ca. 6,0
Leerstand in %	1,9
IVG-Mietfläche in m ²	10.900
IVG-Leerstand in %	0,0

Quellen: Jones Lang LaSalle, DTZ Zadelhoff, Healey & Baker

Büromarkt Mailand

Flächenbestand in m ²	11.000.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	570.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	30
Rendite in Spitzenlagen in %	5,5
Leerstand in %	k.A.
IVG-Mietfläche in m ²	42.200
IVG-Leerstand in %	0,0

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

Omni Lissabon

Internationale Konzerne wie Gerling oder Novartis sind Mieter des modernen City-Gebäudes.

Sony Lissabon

Die Portugal-Zentrale des japanischen Konzerns wurde im Jahr 2000 fertig gestellt.

**Lissabon: Engpässe am Tejo**

Rege Vermietungen und geringes Neubau-Volumen haben zu einem Flächenengpass auf dem Büromarkt der portugiesischen Hauptstadt geführt. Der Leerstand liegt deutlich unter zwei Prozent; die Spitzenmieten sind auf über 20 €/m² gestiegen. Investment-Objekte sind aufgrund der hohen Renditen gesucht, meist aber nur schwer zu finden.

Dennoch konnte die IVG-Tochter Stodieck Europa Immobilien AG im Sommer 2000 an der zentral gelegenen Avenida Duque d' Avila das „Omni“-Gebäude erwerben. Die fünf Jahre alte Liegenschaft bietet auf neun Etagen 5.100 m² Bürofläche und 96 Parkplätze. Das Gebäude ist komplett vermietet, u. a. an den Gerling-Konzern, die Personalberatung Egon Zehnder, die Banque de Bruxelles und den Pharmakonzern Novartis AG.

Fertig gestellt wurde im Jahr 2000 ein Bürogebäude mit 5.800 m² Mietfläche auf dem Gelände der Expo nahe dem Tejo-Fluss. Es war bereits vor Fertigstellung für zehn Jahre an die portugiesische Niederlassung des Sony-Konzerns vermietet. Das Bürogebäude wurde vom portugiesischen Bauministerium als „bestes Bürogebäude 2000“ und als „bestes Development 2000“ ausgezeichnet.

Mailand: Italiens Wachstumszentrum

Der Immobilienmarkt in Italiens Wirtschaftsmetropole war auch im Jahr 2000 von lebhafter Nachfrage geprägt. Die Spitzenmiete stieg um rund 25 %; nunmehr liegt sie bei rd. 30 €/m². Der Leerstand ist seit 1998 von rd. zehn auf sieben Prozent gesunken.

IVG erwarb im Herbst 2000 vier Objekte in Mailand. Eines der Gebäude liegt in der Via Cascia im Nordosten der Stadt, hat 5.431 m² Mietfläche und wird von IBM als Rechenzentrum genutzt. Die anderen drei Gebäude befinden sich am südlichen Bürostandort „Milano 3“. Zwei von ihnen sind an die Mediolanum-Bank vermietet, Italiens größtes Internet-Geldhaus. Sie haben Büroflächen von 7.745 bzw. 8.011 m². Ein drittes Gebäude enthält insgesamt 29 Ladengeschäfte auf rd. 2.700 m², die das Dienstleistungsquartier versorgen.

Weiterhin im IVG-Bestand ist ein Gebäude in der Via Carducci im Stadtteil Sesto San Giovanni, das überwiegend an den Produktions-Automatisierer Foxboro und den Halbleiterproduzenten Fairchild Semiconductors vermietet ist. Ein weiterer Bürokomplex mit angeschlossenem Auslieferungslager befindet sich in der Via Dione Cassio, fünf Kilometer vom Zentrum Mailands entfernt und nahe dem Stadtflughafen Linate. Auch dieses Gebäude ist vollständig und langfristig vermietet.

Büromarkt Budapest

Flächenbestand in m ²	1.140.000
Vermietung in m ² im Jahr 2000	132.000
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	19
Rendite in Spitzenlagen in %	10,25
Leerstand in %	20,9

Quelle: Jones Lang LaSalle European Data Service. Stand: Januar 2001

Östliches Mitteleuropa In Ungarn ist der wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel so weit fortgeschritten wie in kaum einem anderen Land Mittel- und Osteuropas. Die Wirtschaft wächst mit kontinuierlichen Jahresraten um vier Prozent. Zwar sind die Spitzenmieten für Büros in den letzten Jahren gesunken und liegen derzeit bei umgerechnet 19 €/m². Dies ist jedoch nicht Symptom einer Krise, sondern Anzeichen für eine Gesundung des Marktes, der in den 90er Jahren aufgrund extremer Knappheit an hochwertigen Flächen stark überhitzt war.

Budapest: Erfolgreicher Wandel

Mit einem weiteren Mietpreissrückgang rechnen Marktbeobachter nicht, da die Nachfrage stabil und lebhaft ist. Budapest entwickelt sich mehr und mehr zum Zentrum und bevorzugten Standort einer Groß-Region, die außer

Ungarn auch die Nachbarländer Rumänien, Ukraine, Slowakei, Slowenien, Kroatien und Jugoslawien einschließt. Im Jahr 2000 wurden in Budapest mehr als 130.000 m² Büroflächen vermietet. Zwar wurden zugleich ca. 200.000 m² fertig gestellt, doch führt dies nicht zu gravierenden Vermietungsproblemen bei marktgerechten neuen Objekten, sondern zu Umzügen aus alten oder überbeurteilten Gebäuden.

IVG entwickelt in Budapest gemeinsam mit der De-Te Immobilien GmbH und der Budapester Gesellschaft InfoPark Rt. den Infopark, in dem auf 100.000 m² Grundfläche Räume für internationale Unternehmen und ungarische High-Tech-Firmen entstehen. Unternehmen der Hochtechnologie- und Kommunikationsbranche arbeiten eng mit den benachbarten Universitäten und anderen wissenschaftlichen Institutionen zusammen. Im Juni 2000 hat die ungarische Telekom-Gesellschaft Mátáv 18.300 m² mit europäischem Spitzenstandard hinsichtlich Komfort und technischer Möglichkeiten bezogen. Weitere Mieter im Umfeld des Infoparks Budapest sind IBM, ICL, Panasonic und Hewlett Packard.

Im Jahr 2001 entstehen im Infopark zwei weitere Gebäude. Eines davon wird zentrale Service-Einrichtungen enthalten: Konferenzräume, Läden, Restaurants und ein Inkubator-Haus, in dem sich junge High-Tech-Unternehmen preisgünstig einmieten können.

Auch an anderen Budapester Standorten ist IVG aktiv: In der Váci-Straße, einer aufstrebenden Entwicklungsachse, entsteht ein Bürohaus. Auf dem zentralen Boulevard Andrassy-Straße saniert IVG historische Büro- und Geschäftshäuser mit stimmungsvollem Ambiente, die bei anspruchsvollen Nachfragern auf der Suche nach zentralen Kleinflächen begehrt sind. Ein Projekt mit 2.200 m² Fläche ist bereits erfolgreich abgeschlossen und vermietet; ein zweites Sanierungsprojekt läuft derzeit.

**Budapest**

Historisches Flair und modernste Ausstattung sind in der Andrassy-Straße vereint.

Breslau und Lodz: Begehrte Handelsflächen

Vom wirtschaftlichen Wachstum Polens, dem höchsten in Europa neben dem von Irland, ist dessen viertgrößte Stadt Breslau besonders begünstigt. Die Hauptstadt Schlesiens besitzt eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit Industrie, Dienstleistungen sowie zahlreichen Hochschulen und ist durch ihren internationalen Flughafen sowie mit Eurocity-Zügen gut erreichbar. Mit ihrer historischen Altstadt und zahlreichen Sehenswürdigkeiten ist sie auch ein Zentrum des Tourismus. Zusätzliche Standortvorteile gewinnt Breslau beim geplanten Beitritt Polens zur Europäischen Union durch seine relativ geringe Entfernung zur deutschen Grenze. Schon jetzt sind moderne Büroflächen und insbesondere zeitgemäße Einzelhandelsflächen knapp und begehrt.

Im Herbst 2001 wird in Breslau das Einkaufszentrum auf dem zentralen Dominikanerplatz fertig gestellt, das

IVG gemeinsam mit der ECE Projektmanagement GmbH und der Deutschen Bank AG entwickelt. In der „Galeria Dominikanska“ entstehen 29.500 m² für den Handel nebst 2.500 m² für Büros und rd. 1.000 Parkplätze. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 87 Mio. €. Das Einkaufszentrum wird internationale wie einheimische Angebote sowie einen nennenswerten Anteil an Gastronomie erhalten. Aufgrund der regen Nachfrage nach derartigen Flächen wird nunmehr ein ähnliches Projekt in Lodz realisiert, Polens zweitgrößter Stadt nach der Metropole Warschau.

Im Juli 2000 begann der Bau eines IVG-Tanklagers in der Nähe von Kattowitz. Der Markt rund um das „südpolnische Ruhrgebiet“ wird von hier aus mit bis zu einer Mio. Tonnen Mineralölprodukten im Jahr versorgt. Als Mieter stehen die internationalen Mineralölkonzern Statoil, Shell, BP, Esso, Aral und DEA fest.



Budapest

Außen präsentieren sich die sanierten Gebäude in der Andrassy-Straße mit klassischem Charme.



Nick van Ommen,

CEO European Public Real Estate Association EPRA, Amsterdam



„Die europäischen Immobilienmärkte sind im Aufschwung. Auch an den Börsen gibt es eine Bewegung weg von schwankenden Technologie- und Telekommunikationswerten hin zu den stabileren Sektoren – auch zu den Immobilien.“

Die Aktie Der deutsche Aktienmarkt erlebte im Jahr 2000 eine turbulente Entwicklung. Nachdem der DAX zu Beginn des Jahres zunächst – getragen von den Technologie-, Medien- und Telekommunikationswerten (TMT-Sektor) – deutliche Kursgewinne verzeichnen konnte, setzte im Frühjahr eine massive Kurskorrektur ein. Ausgehend von den US-Börsen verloren die TMT-Werte deutlich an Wert. Bis zum Jahresende 2000 büßte der DAX 7,5 % ein. Auch deutsche Immobilienaktien mussten deutliche Kurskorrekturen hinnehmen. So verlor der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX 25,4 % an Wert. Der EPIX 30, in dem die 30 wichtigsten kontinentaleuropäischen Immobilienwerte zusammengefasst sind, gab um 10,5 % nach.

Kursentwicklung

Die IVG-Aktie konnte sich im Jahr 2000 von der allgemeinen Entwicklung bei deutschen Immobilienaktien nicht abkoppeln. Nachdem sich der Kurs seit Ende 1997 mehr als verdoppelt hatte, trat er im Jahr 2000 in eine Konsolidierungsphase ein. Mit einem Jahreseröffnungskurs von 15,26 € gestartet, gab der IVG-Kurs im Laufe des Jahres – dividendenbereinigt – um rd. 10 % nach. Seit Jahresbeginn 2001 hat sich der Kurs der IVG-Aktie bis Mitte März wieder um rd. 15 % erhöht. Die Attraktivität der IVG-Aktie zeigt sich insbesondere in der längeren Perspektive. Seit Anfang 1998 weist der IVG-Kurs einen Zuwachs von über 75 % auf. Der EPIX 30 konnte im gleichen Zeitraum nur um 52 % und der breitere europäische Immobilienaktienindex GPR 250 sogar nur gut 29 % zulegen.

Liquidität und Marktkapitalisierung

Im DAX 100 der bedeutendsten Unternehmen an der deutschen Börse rangierte IVG Ende 2000 nach der Marktkapitalisierung auf Rang 60. Von Januar bis Dezember

2000 wurden pro Tag durchschnittlich 78.000 IVG-Aktien gehandelt. Davon entfielen 55 Prozent auf das elektronische Handelssystem Xetra, 40 Prozent auf die Deutsche Börse Frankfurt und fünf Prozent auf die übrigen deutschen Börsen.

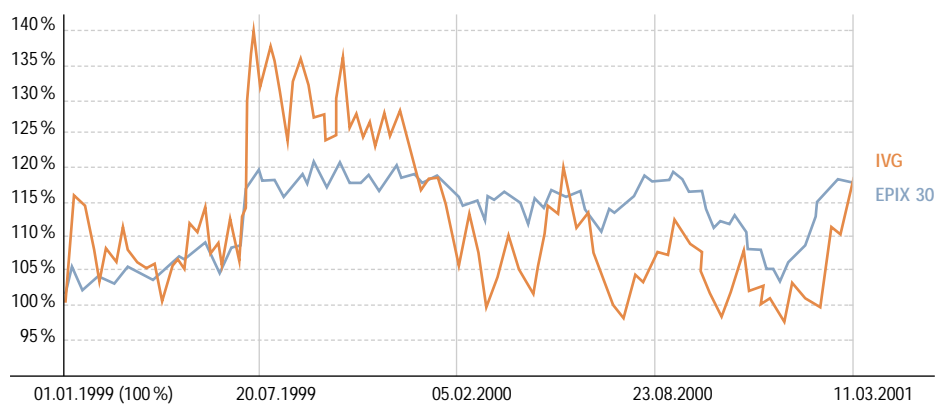
Die IVG-Aktie: Fantasie bei solider Substanz

Die IVG-Aktie kombiniert in idealer Weise die Solidität von Immobilien mit der Fantasie und Dynamik eines kontinuierlich wachsenden Unternehmens. Mit der IVG-Aktie hat der Anleger die Möglichkeit, sich schon mit kleinen Beträgen an einem soliden, professionell gemanagten und europaweit gestreuten Immobilienportfolio im Wert von rd. 3 Mrd. € zu beteiligen. Die Qualität des Immobilienbestandes und damit die Mieteinnahmen pro m² werden durch aktives Wertmanagement kontinuierlich gesteigert. Im Rahmen einer aktiven buy-and-sell-Strategie werden versetzte Immobilienmarkt-Zyklen ausgenutzt und zusätzliche stabile Cash- und Ergebnisströme generiert. Projektentwicklung – verbunden mit konsequenter Risikobegrenzung – eröffnet besondere Ertragschancen und damit zusätzliche Aktien-Fantasie. Die konsequente strategische Neuausrichtung von einem nationalen Mischkonzern zu einem fokussierten European Player im Immobiliengeschäft, der hohe Substanzwert, umfangreiche Entwicklungsreserven im eigenen Bestand, das kontinuierliche Ergebniswachstum, die soliden Finanzen, die hohe Transparenz und nicht zuletzt das enorme Momentum im Unternehmen machen die IVG zu einer Aktie mit Potenzial.

Beschlüsse der Hauptversammlung

Die Hauptversammlung hat im Mai 2000 das bestehende genehmigte Kapital I von 3 Mio. € aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital I sowie ein genehmigtes Kapital III beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30. Mai 2005 mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmals um bis zu 24 Mio. Stückaktien zu er-

IVG-Aktienkursentwicklung



höhen (genehmigtes Kapital I). Zudem wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum gleichen Zeitpunkt mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu 24 Mio. Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital III). Bei Sacheinlage kann das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden, um IVG in die Lage zu versetzen, den Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen gegen Gewährung von Aktien zu ermöglichen. IVG wird dadurch in die Lage versetzt, bei entsprechender Gelegenheit schnell und flexibel reagieren zu können.

Dividende und Schütt-aus-hol-zurück-Verfahren

In der Dividendenpolitik hat IVG bereits im Frühjahr 2000 die zum 1.1.2001 in Kraft getretene Steuerreform antizipiert. Neben der Dividende von 0,31 € konnte IVG mit einer Sonderausschüttung von 0,20 € je Aktie die Körperschaftsteuerminderung letztmalig uneingeschränkt geltend machen. Um die Eigenkapitalbasis zu erhalten, hat IVG im Wege des Schütt-aus-hol-zurück-Verfahrens im Juni 2000 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Altaktionäre zur Rückführung der liquiden Mittel aus der

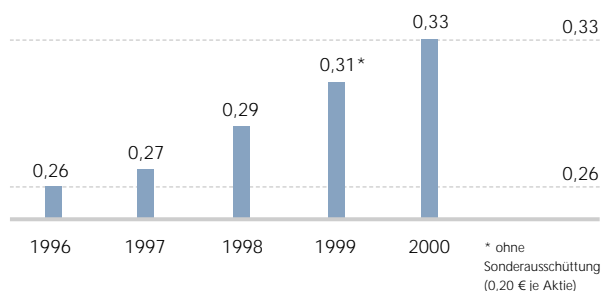
Sonderausschüttung (23 Mio. €) durchgeführt. Die 2 Millionen Aktien wurden zu einem attraktiven Bezugspreis von 11,50 € emittiert und sind für das Jahr 2000 voll dividendenberechtigt.

Der Hauptversammlung am 30. Mai 2001 wird eine Erhöhung der Dividende gegenüber der Dividende des Vorjahres (ohne Sonderausschüttung) um 2 Cent auf 0,33 € je Aktie vorgeschlagen. Da IVG als europäische Immobilien-AG Teile des Ergebnisses im Ausland generiert, erhalten inländische Aktionäre die Körperschaftsteuergutschrift nur auf einen Teil der Dividende. Die Körperschaftsteuergutschrift je Aktie wird bei 3 Cent liegen.

Aktionärsstruktur

Größter Anteilseigner von IVG ist mit 49,9 % die Sirius Beteiligungsgesellschaft mbH, die ihre Anteile im Jahr 2000 von 31,8 % auf 49,9 % aufgestockt hat. Die restlichen 50,1 % befinden sich im Streubesitz.

Dividende pro Aktie (€)



Stock Options

Auch im Jahr 2000 hat IVG ein Stock-Options-Programm für Führungskräfte aufgelegt. Insgesamt wurden 385.583 Bezugsrechte gewährt. Ziel des Programms ist es, Leistungsanreize zu schaffen, die an die Steigerung des Unternehmenswertes gekoppelt sind. Der Basispreis der Optionen liegt bei 14,70 €. Er errechnet sich aus den Durchschnittsschlusskursen von 10 Handelstagen nach der Hauptversammlung 2000 an der Wertpapierbörse Frankfurt/Main. Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt wiederum sieben Jahre. Zwingende Voraussetzung für die Ausübung ist, dass sich der IVG-Kurs besser entwickelt haben muss als der Europäische Immobilienaktienindex EPIX. Zudem muss die durchschnittliche jährliche Performance der IVG-Aktie mindestens 6,5 % pro Jahr betragen. Das bedeutet, dass der Aktienkurs bei der ersten Ausübungsmöglichkeit nach drei Jahren Sperrfrist mindestens bei 17,56 € liegen muss. Im siebten Jahr muss der Kurs über 20,43 € liegen.

Investor Relations

Ziel unserer Investor-Relations-Aktivitäten ist es, Aktionäre, potentielle Investoren und Finanzanalysten bestmöglich zu informieren. Die im Unternehmen erwirtschafteten Wertsteigerungen und zukünftigen Wertsteigerungspotentiale kommunizieren wir aktiv, umfassend und zeitnah, um den Kapitalmarkt in die Lage zu versetzen, sich selbst ein fundiertes Bild über den Wert der IVG-Aktie machen zu können. Integraler Bestandteil unserer Investor-Relations-Aktivitäten sind bereits seit Jahren Analystenkonferenzen, Quartals- und Segmentberichterstattung, Road Shows und One-on-One-Meetings.

Auch im Jahre 2000 führte IVG wieder zahlreiche Einzel- und Roundtable-Gespräche. Darüber hinaus präsentierte sich IVG im Rahmen von Road Shows Investoren in London, Paris, Mailand, Frankfurt und Zürich. Im Jahr 2000 konnten wir zudem erneut die Research-Abdeckung der IVG-Aktie bei Banken, vor allem bei bedeutenden internationalen Investmentbanken (u. a. Goldman Sachs, KBC Securities, ING Barings etc.) ausweiten. Im Laufe des Jahres erschienen zudem zahlreiche – durchweg positive – IVG-Investmentstudien von namhaften Banken.

Rege genutzt wurden auch der Investor-Relations-Service von IVG im Internet (www.ivg.de) sowie die Möglichkeit, unsere Investor-Relations-Abteilung direkt per E-Mail (Investor.Relations@IVG-holding.de) zu kontaktieren.

Herleitung des DVFA/SG-Ergebnisses in Mio. €	2000	1999
Konzernjahresüberschuss	61,9	53,9
Anpassungen des Konzernergebnisses aufgrund von Änderungen des Konsolidierungskreises	-5,6	
Bereinigungspositionen in den Aktiva		
Anderung von Abschreibungsdauern/-methoden (Rückholeffekt)	-2,4	-3,3
Sonstige Bereinigungen	9,5	2,1
Bereinigungspositionen in den Passiva		
Sonderposten mit Rücklageanteil	14,6	22,6
Sonstige Bereinigungen	6,8	-11,0
DVFA/SG-Konzernergebnis für das Gesamtunternehmen	84,8	64,3
Ergebnisanteile Dritter am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-0,6	-1,3
DVFA/SG-Konzernergebnis	84,2	63,0
Anzahl der zugrunde zu legenden Aktien	115,3	102,0
Ergebnis nach DVFA/SG je Aktie in Euro	0,73	0,62

Kennzahlen zur IVG-Aktie
 in €

je Stückaktie		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl Aktien in Mio. (Jahresende)		72	78	78	93	93	93	114	116
Umsatz in IVG-Aktien	Mio.	–	1.540	960	1.760	1.850	2.300	1.750	1.650
Börsenkapitalisierung (Basis: Jahresendkurs)	Mio.	818,5	690,6	621,5	750,4	730,7	1.299,7	1.761,3	1.506,8
Höchstkurs		12,35	11,30	9,52	9,47	10,65	15,08	18,86	15,35
Tiefstkurs		6,82	8,50	7,23	6,98	7,68	7,35	12,94	12,55
Jahresendkurs		11,37	8,85	7,97	9,00	7,87	13,97	15,45	12,99
Ergebnis nach DVFA/SG		0,21	0,36	0,39	0,32	0,45	0,52	0,62	0,73
Cash Earnings nach DVFA/SG		0,76	0,82	0,94	0,77	1,21	1,24	1,17	1,40
Dividende		0,20	0,22	0,24	0,26	0,27	0,29	0,31*	0,33
Dividende inkl. KSt-Guthaben		0,29	0,32	0,34	0,36	0,39	0,41	0,44*	0,36
Dividendensumme	Mio.	14,73	17,28	18,61	20,91	25,36	26,95	35,34*	38,28
Dividendenrendite inkl. KSt-Guthaben (Basis: Jahresendkurs)	%	2,56	3,58	4,28	4,05	4,96	2,96	2,85*	2,77
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) (Basis: Jahresendkurs)		49,4	23,0	18,9	27,1	16,5	20,3	24,9	17,8
KGV MDAX		17,9	20,2	18,4	14,9	17,3	16,7	22,4	18,7
KGV DAX		16,4	20,5	16,0	15,6	17,2	20,9	30,2	20,4

* ohne Sonderausschüttung (0,20 € je Aktie)

Zum 1. Juli 2000 ist die IVG-Aktie in den neu gegründeten Immobilien-Aktienindex GPR 15 Europe aufgenommen worden. Der Index wird von „Global Property Research“ (GPR) in Amsterdam betreut. Der GPR 15 Europe umfasst die 15 meistgehandelten Immobilien-Aktien Europas. IVG ist als einziges deutsches Unternehmen im Index vertreten mit einem Gewicht von derzeit rd. 3,5 %.

Zudem wurde die IVG-Aktie in den EPRA-Index der European Public Real Estate Association (EPRA) aufgenommen. Der Index besteht aus 84 Immobilien-AGs in

Europa. IVG engagiert sich darüber hinaus bei EPRA als Board-Mitglied sowie im Best-Practices-Committee für die Immobilienaktie und den börsennotierten Immobiliensektor in Europa.

Auf nationaler Ebene ist IVG im Deutschen Aktieninstitut (DAI), im Deutschen Investor-Relations-Kreis (DIRK) sowie als Fördermitglied der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Assetmanagement (DVFA) aktiv. IVG ist zudem Mitglied der DVFA-Kommission „Effiziente Kapitalmarktkommunikation“ und des DVFA-Arbeitskreises „Immobilienaktienbewertung“.



Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS,

Lehrstuhlinhaber des Stiftungslehrstuhls Immobilienökonomie der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen, Oestrich-Winkel



„In der Immobilienbranche kann man hervorragend Karriere machen. Die Hierarchien sind flach, das Geschäft wird immer internationaler und die Aufgaben werden immer komplexer. Der Bedarf an guten Leuten ist ungeheuer groß.“

Mitarbeiter Basis unseres Erfolges sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IVG-Gruppe. Sie tragen durch ihr Engagement wesentlich zur Etablierung der IVG als eine der großen Immobilien-Aktiengesellschaften Europas bei. Um die Mitarbeiter auf die Anforderungen des internationalen Immobilienmarktes vorzubereiten, fördert IVG systematisch deren Fortbildung. Unternehmerisches Denken und Handeln stärken wir durch erfolgsorientierte Tantiemenregelungen, einen Aktienoptionsplan für das Management und durch das Angebot von Mitarbeiteraktien.

Mitarbeiterzahl rückläufig durch Konzentration auf das Kerngeschäft

Die Mitarbeiterzahl ist im IVG-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr von 2.071 auf 719 (Stand 31.12.2000) zurückgegangen. Dies liegt vor allem an einem veränderten Konsolidierungskreis und Unternehmensverkäufen. So hat sich allein durch die Trennung von IVG Gebäudemanagement und regeltmatic die Zahl der Mitarbeiter um 430 reduziert. Der Geschäftsbereich Mineralölspedition wird nicht mehr konsolidiert, da die Gesellschaft in eine europaweite Speditionsguppe eingebracht werden soll.

Den rein kopfzahlbezogenen Personalzahlen stellen wir Vollzeitäquivalente gegenüber. Diese berücksichtigen die vertraglich vereinbarten Arbeitszeiten und erlauben so einen aussagefähigen Vergleich der Mitarbeiterzahlen. Vollzeitmitarbeiter werden mit dem Faktor 1,0 bewertet, die Teilzeitmitarbeiter je nach individueller Arbeitszeit mit Faktoren zwischen 0,1 und 0,75.

Personalkostenentwicklung

Die Personalkosten im Konzern stiegen um 3,4 % auf 42,2 Mio. €. Dieser Posten enthält auch Aufwendungen für Abfindungszahlungen sowie Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen. Die Personalkosten für die IVG Holding AG und die Spartengesellschaften lagen mit 33,3 Mio. € um 1,6 % unter dem Vorjahresniveau.

Weiterbildung

Auch im Geschäftsjahr 2000 stießen unsere Weiterbildungsangebote bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf breites Interesse. Rund 35 % der Beschäftigten aus allen Mitarbeitergruppen nahmen 2000 an Fortbildungsmaßnahmen teil. Mit der Weiterbildung wollen wir zur Optimierung der täglichen Arbeitsprozesse beitragen und unterstützen daher insbesondere individuelle, unterneh-

Personalkosten

Lohn und Gehalt gem. Pos 6a) GuV 2000 1)	Soz. Aufwand gem. Pos 6b) GUV 2000 2)	Personalkosten gesamt gem. GuV 2000	Personalkosten gesamt gem. GuV 1999 3)
33.331.240	8.905.840	42.237.080	40.853.131

1) z. B. Löhne, Gehälter, Mehrarbeitsvergütungen, Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, Vermögenswirksame Leistungen

2) z. B. Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Aufwendungen für Altersversorgung

3) angepasst an die neue Organisationsstruktur

Qualifikationsstruktur

Anerkannter Ausbildungsberuf oder vergleichbar	Kfm./techn. Zusatzausbildung mit staatl. Abschluss	Hochschulabschluss
65 %	13 %	22 %

mensbezogene Maßnahmen. Der Schwerpunkt lag daher auf der Spezialausbildung von Immobilienfachleuten sowie auf der Spezialisierung im kaufmännischen Bereich, die unmittelbar auf der beruflichen Erstausbildung aufbaut. Die immobilienpezifische Weiterbildungsmaßnahme an der European Business School in Oestrich-Winkel wurde mit mehr als 40 Führungskräften des IVG-Konzerns planmäßig fortgesetzt.

Als europaweit tätiger Konzern fördern wir zudem insbesondere die Englisch- und Französischkenntnisse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Entsprechende Kurse stehen allen Beschäftigten der IVG Holding AG und der Spartengesellschaften offen, an den IVG-Standorten wird die Fremdsprachenweiterbildung entsprechend dem Bedarf angeboten. Zusätzlich erhalten die im Ausland tätigen Mitarbeiter die Möglichkeit, in Einzelfällen die jeweilige Landessprache zu erlernen.

Zusätzliche Ausbildungsplätze

Zum 1. September 2000 waren in der IVG Holding AG und in den Spartengesellschaften 34 Auszubildende beschäftigt. Das Spektrum der angebotenen Ausbildungsberufe bei IVG reicht dabei vom Kaufmann der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft und Bürokommunikation über den Mediengestalter, den Büro- und Industriekaufmann, den Fachinformatiker Systemintegration bis hin zum Mechatroniker und Konstruktionsmechaniker. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr frei gewordenen Ausbildungsplätze

wurden wieder besetzt und darüber hinaus zwei neue geschaffen. Für das laufende Jahr hat IVG elf Ausbildungsplätze angeboten, wiederum zwei mehr als im Vorjahr.

IVG-WERT-Programm

Auch im Geschäftsjahr 2000 wurde den Mitarbeitern der IVG Holding AG und ihrer Spartengesellschaften durch die Ausgabe von Gratisaktien die Beteiligung am Geschäftsergebnis ermöglicht. Dieses Angebot haben rund 83 % der Beschäftigten wahrgenommen.

IVG hat auch im vergangenen Jahr das WERT-Programm fortgesetzt. Dadurch können IVG-Mitarbeiter Aktien begünstigt erwerben, was konzernweit 48 % der Beschäftigten nutzten. Bezogen auf die IVG Holding AG und die Spartengesellschaften beteiligten sich 60 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir verfolgen mit diesem Programm auch weiterhin das Ziel, möglichst viele Mitarbeiter als Aktionäre und Mitunternehmer zu gewinnen.

Das IVG-WERT-Programm wird durch das Vermögensbeteiligungsmodell in Form des Arbeitnehmerdarlehens als Anlage vermögenswirksamer Leistungen nach dem Vermögensbeteiligungsgesetz ergänzt. Die Mitarbeiter-Beteiligung ist dabei von rd. 24 % im Geschäftsjahr 1999 auf etwa 35 % in 2000 gestiegen.



Frank Lübke,

Geschäftsführer, Rempen & Partner Werbeagentur München GmbH



„Für kreatives Arbeiten brauchen wir ein kreatives Umfeld. Das Büro ist für uns ein Lebensraum, nicht nur eine Hülle zum Arbeiten. Auch Service ist wichtig, damit wir uns ganz auf unser Kerngeschäft konzentrieren können.“

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

das Jahr 2000 war für IVG geprägt durch Konzentration auf das Immobiliengeschäft in Europa. Die nicht mehr zu den Kernkompetenzen zählenden Standortbetreiber- und Gebäudemanagementaktivitäten sowie die MSR-Gesellschaft regelmatic wurden veräußert.

Internationales Immobilienportfolio optimiert

Die Neustrukturierung und die Integration der Asticus-Organisation in die IVG-Konzernorganisation wurden im vergangenen Jahr im Wesentlichen abgeschlossen. Im September stimmte der Aufsichtsrat einer weitergehenden Optimierung der Strukturen zu. Um Chancen der regionalen europäischen Märkte zu nutzen, wurden Investitionen in Budapest, Lissabon und Mailand genehmigt. Darüber hinaus erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu bedeutenden Projektentwicklungen in Brüssel und London.

Aufgrund erweiterter Geschäftsaktivitäten und zur besseren Betreuung der Immobilienportfolios in Ungarn und in Italien wurden in Budapest und Mailand Niederlassungen gegründet.

Nationales Immobilienportfolio an attraktiven Standorten wird ausgebaut

An wenigen, besonders attraktiven Standorten in Deutschland wird das Immobilienbestandsportfolio um interessante Objekte erweitert. Der Aufsichtsrat stimmte zu, im „Media Works Munich“ neue Gebäudeflächen für die Medien- und PR-Branche errichten zu lassen. Im Technologiepark Ottobrunn bei München wurde ein Büro- und

Produktionskomplex für ein weltweit operierendes Unternehmen der Telekommunikationsbranche genehmigt. Des Weiteren gab er sein Einverständnis zur Errichtung von Gebäuden für eine namhafte Forschungsgesellschaft im Nordostpark in Nürnberg.

Aktive Buy-and-sell-Strategie

Entsprechend der Unternehmensstrategie verkaufte IVG im Jahr 2000 Immobilienbestände, bei denen Wertsteigerungen realisiert werden konnten oder deren Wachstumspotenzial nicht den gesetzten Zielen entsprach. Der Aufsichtsrat gab seine Zustimmung zum Verkauf von Liegenschaften in Düsseldorf, London, Luxemburg und Paris.

Projektentwicklungen, wichtiger Baustein der Immobilienstrategie

Projektentwicklungen im IVG-Konzern sind für die Unternehmensstrategie von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsrat nimmt bei diesen Geschäftsaktivitäten seine Überwachungspflichten besonders ernst und bewertet die Chancen und Risiken sorgfältig. Genehmigt wurden Projektentwicklungen in Brüssel, Lodz, London und Jena.

Weitere Schwerpunkte

In den Aufsichtsratssitzungen wurden als weitere Schwerpunkte die wirtschaftliche Lage der Konzerngesellschaften, erforderliche Anpassungen einzelner Bereiche sowie die Mittelfristplanung 2001 bis 2003 mit der langfristigen Unternehmensstrategie erörtert. Des Weiteren stimmte der Aufsichtsrat dem Investitionsrahmen und der hieraus abgeleiteten Finanzierungsstruktur zu. Ausführlich erörterte

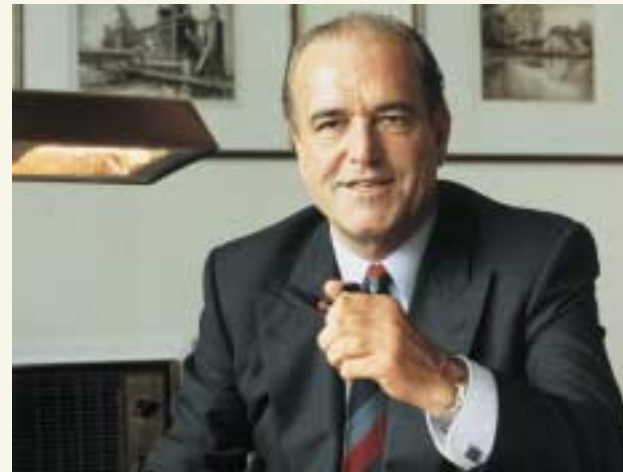
der Aufsichtsrat im März 2000 eine Kapitalerhöhung im Wege des Schütt-aus-hol-zurück-Verfahrens und fasste Beschlüsse zur Schaffung von genehmigten und bedingten Kapitalien. Zugleich stimmte er einer Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien zu.

Besetzung und Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Ablauf der Hauptversammlung vom 31. Mai 2000 nach den Bestimmungen des Betriebsverfassungsgesetzes 1952 zusammen. Die Hauptversammlung stimmte am 31. Mai 2000 zu, den Aufsichtsrat auf sechs Mitglieder zu verkleinern. Er setzt sich aus vier Vertretern der Anteilseigner und zwei Vertretern der Arbeitnehmer zusammen.

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2000 schieden die Herren Ulrich Beidervieden, Dr. Gerold Bezenberger, Günter Dickhausen, Dr. Michael Frenzel, René Krol, Günter Kumpf und Rüdiger Seidenspinner aus dem Aufsichtsrat aus.

Für die stets konstruktive und kompetente Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat bei den ausgeschiedenen Mitgliedern sehr herzlich. Sie alle haben maßgeblich an der Neupositionierung von IVG durch ihren fachlichen und auf das Gesamtwohl des Unternehmens gerichteten Rat mitgewirkt und die Weichen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung gestellt.



Dr. Manfred Lennings
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Industrieberater

Die Hauptversammlung am 31. Mai 2000 wählte als Vertreter der Anteilseigner die vorgeschlagenen Herren Karl Ehlerding, Dr. Manfred Lennings, Klaus Peter Schneidewind und Dr. Bernd Thiemann mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat der IVG Holding AG. Die Arbeitnehmer bestimmten die Herren Wilhelm Friedrich Corneli und Franz Florian als ihre Vertreter in das Gremium.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 31. Mai 2000 wurde Herr Dr. Manfred Lennings zum Vorsitzenden und Herr Dr. Bernd Thiemann zu seinem Stellvertreter gewählt.

Der Aufsichtsrat verständigte sich darauf, einen aus drei Mitgliedern bestehenden Personalausschuss zu bilden.

Ihm wurde die Entscheidungskompetenz für die Vertragsangelegenheiten der Vorstandsmitglieder der IVG Holding AG und alle weiteren aufsichtsratspflichtigen Personalangelegenheiten übertragen. Weitere Ausschüsse wurden nicht gebildet.

2000 erörterte der Aufsichtsrat in insgesamt neun Sitzungen die Geschäftsentwicklung und wichtige Einzelvorgänge und behandelte die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte. Darüber hinaus wurden bis Mai 2000 in drei Sitzungen des Präsidiums wichtige und grundsätzliche Angelegenheiten beraten und Entscheidungen für das Aufsichtsratsplenum vorbereitet. Nach der Neukonstituierung des Aufsichtsrats fanden zwei Sitzungen des Personalausschusses statt.



Le Croissant, Brüssel

Mehr als die Hälfte des IVG-Portfolios befindet sich inzwischen in Europa außerhalb Deutschlands.

Jahresabschluss

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der IVG Holding AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2000 sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2000 wurden von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Er war bei der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses am 28. März 2001 anwesend. Er berichtete ausführlich über den Verlauf der Prüfung und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung an und erhebt auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen.

Der Bericht des Vorstands gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2000 und der dazu erstattete Bericht des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands geprüft. Er stimmt ihm zu, ebenso dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2000.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung am 28. März 2001 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Für die geleistete erfolgreiche Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Bonn, 28. März 2001
Für den Aufsichtsrat



Dr. Manfred Lennings
Vorsitzender

Konzern-Lagebericht

Geschäftsentwicklung in Mio. €	2000	1999
Konzerngesamtleistung	434,7	543,7
Konzernumsatz	321,3	423,6
Konzernjahresüberschuss	61,9	53,9
Operatives Ergebnis	147,7	96,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	91,1	80,1
Ergebnis nach DVFA/SG	84,2	63,0
Cash Earnings nach DVFA/SG	161,1	119,8
Investitionen	306,5	1.179,9
Bilanzsumme	2.585,4	2.520,7

Geschäftsentwicklung

- IVG weiterhin auf Erfolgskurs
- Ergebnis nach Steuern um 15 % erhöht
- Weitere Nicht-Kerngeschäfte abgegeben

Der IVG-Konzern setzte auch im Jahr 2000 seine positive Geschäftsentwicklung fort. Der Jahresüberschuss konnte um 15 % auf 61,9 Mio. € (121,1 Mio. DM) gesteigert werden. Das operative Ergebnis stieg um 53,2 % und das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 13,8 %. Neben dem soliden Vermietgeschäft waren das dynamische Immobilien-Bestandsmanagement mit Immobilienverkäufen sowie Erträge aus Projektentwicklungen wesentliche Basis der Ergebnisentwicklung.

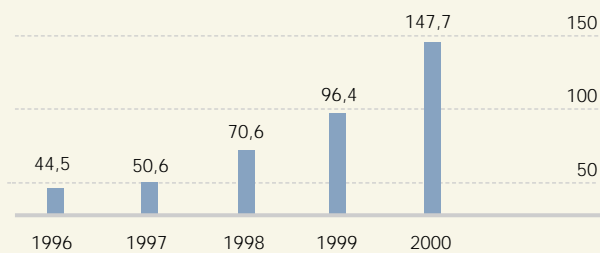
Auch im Jahr 2000 hat IVG die Konzentration auf das Kerngeschäft fortgesetzt. Nicht-Kerngeschäftsfelder wie das Gebäudemanagement und die regeltatic wurden abgegeben. Beim Tankstellenspeditions-geschäft sind die Vorbereitungen für eine erfolgreiche Einbringung in eine internationale Kooperation abgeschlossen. Eine Konsolidierung erfolgt nicht mehr.

In der Zusammensetzung des Umsatzes zeigt sich der konsequente Weg der IVG von einem nationalen Mischkonzern zu einem European Player im Immobiliengeschäft. Umsatzzuwächsen im Kerngeschäft, welche auf den erstmaligen kompletten Einbezug des internationalen IVG-Portfolios und höhere Mieteinnahmen im Inland zurückzuführen sind, standen weggefallene Umsatzerlöse aus der Abgabe bzw. Entkonsolidierung von Nicht-Kerngeschäftsfeldern gegenüber. Die Umsatzerlöse (321,3 Mio. €) lagen daher unter dem Vorjahreswert.

Das profitable Wachstum im Kerngeschäft und die Veränderungsdynamik im Unternehmen dokumentieren sich in der Verdopplung wesentlicher Kennzahlen wie Investitionen, Ergebnis nach Steuern, operatives Ergebnis, Nettomieteinnahmen und Mieten pro m² seit 1995.

Das DVFA/SG-Ergebnis je Aktie – ein von Sondereinflüssen bereinigtes Jahresergebnis – stieg um 18,3 % von 0,62 € auf 0,73 € je 1-€-Aktie. Sonderabschreibungen gemäß den Vorschriften des § 6b EStG und Zuführungen zum Sonderposten mit Rücklageanteil im Zusammenhang mit der Realisierung von Buchgewinnen aus Immobilien-

Konzern: Operatives Ergebnis (in Mio. €)



verkäufen sind originärer Bestandteil unseres Geschäftes und wurden daher wie in den Vorjahren im DVFA/SG-Ergebnis belassen. Diese Komponenten des DVFA/SG-Ergebnisses sind aufgrund der von Jahr zu Jahr unterschiedlich hohen Immobilienverkäufe besonders volatil. Der Anstieg des DVFA/SG-Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreswert ist vor allem auf das profitable Wachstum des Kerngeschäfts sowie auf Objektverkäufe im Rahmen unserer Portfoliumschichtungen in der Immobiliensparte zurückzuführen.

IVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das Immobiliengeschäft in Berlin gestrafft. Im Rahmen der Restrukturierung wird das Wohnimmobiliengeschäft der BOTAG in Zukunft von der IVG-Konzerntochter Jenoptik Bauentwicklung GmbH und das Immobilien-Fondsgeschäft von der IVG Service GmbH wahrgenommen. Das übrige BOTAG-Engagement wurde unter einer im Geschäftsjahr gegründeten Gesellschaft gebündelt und soll vollständig verkauft werden. Im Berichtsjahr hat sich bereits eine ausländische Immobiliengesellschaft beteiligt und die Stimmrechtsmehrheit übernommen.

Investitionen

Der Tätigkeitsschwerpunkt lag im Jahr 2000 auf der Integration der umfangreichen Akquisitionen des Vorjahres. Daher lagen die Sachinvestitionen deutlich unter dem Niveau des Jahres 1999. Im Inland investierten wir vor allem in unsere Technologie- und Business-Parks in Hamburg, Dresden, Düsseldorf, Hannover, Nürnberg und München und nutzten die dortigen Entwicklungsreserven. Im Ausland lag der Schwerpunkt der Investitionen in neuen Projektentwicklungen in Brüssel (Madou Tower) sowie im Neubau einer Büroimmobilie in der Londoner Gresham Street.

Finanzierung

Die Sach- und Finanzinvestitionen des Jahres wurden aus den Verkaufserlösen der Immobilien refinanziert. Kreditaufnahmen erfolgten weitgehend zur langfristigen Umfinanzierung auslaufender kurzfristiger Verbindlichkeiten. Dem Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit standen Mittelzuflüsse aus dem Finanzierungs- und dem Investitionsbereich gegenüber.

Auch im Jahr 2000 hat IVG konsequent ihre Geschäftspolitik verfolgt, ausschließlich Darlehen mit langfristigen Laufzeiten von mehr als fünf Jahren bei Großbanken aufzunehmen. Die Fristigkeit des Darlehensportfolios wird an der durchschnittlichen Mittelbindung im Konzern ausgerichtet.

Zur Refinanzierung von kurzfristigen Darlehen im Konzern hat IVG insbesondere ein Bankdarlehen über 200,0 Mio. CHF mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen.

Die IVG Holding AG finanziert die meisten Konzerngesellschaften über ein zentrales Treasury. Dieser Finanzverbund dient der Senkung der Kapitalkosten im Konzern durch die optimale Bündelung der Liquidität gegenüber dem Kapitalmarkt. Das zentrale Treasury stellt darüber hinaus die Zahlungsfähigkeit jedes angeschlossenen Unternehmens sicher und überwacht die Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiken in der Gruppe.

Dividenden und Eigenkapital

In der Dividendenpolitik hat IVG bereits im Frühjahr 2000 die zum 1.1.2001 in Kraft getretene Steuerreform antizipiert. Neben der Dividende von 0,31 € konnte IVG durch eine Sonderausschüttung von 0,20 € je Aktie letztmalig

die Körperschaftsteuerminderung uneingeschränkt geltend machen. Um die Eigenkapitalbasis zu erhalten, hat IVG im Wege des Schütt-aus-hol-zurück-Verfahrens im Juni eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Altaktionäre zur Rückführung der liquiden Mittel aus der Sonderausschüttung durchgeführt. Die zwei Mio. jungen Aktien wurden zu einem attraktiven Bezugspreis von 11,50 € emittiert und sind für das Jahr 2000 voll dividendenberechtigt. Insgesamt flossen IVG 23,0 Mio. € aus der Kapitalerhöhung zu. Am 31.12.2000 beträgt das Grundkapital 116,0 Mio. €, eingeteilt in 116 Mio. Stückaktien.

Der Vorstand der IVG Holding AG wurde durch die Hauptversammlung im Mai 2000 ermächtigt, auch in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen. Die Hauptversammlung hat beschlossen, das genehmigte Kapital I und III auf insgesamt 48,0 Mio. € zu erhöhen. Damit wurde die Basis für eine dauerhaft starke Eigenkapitalposition gelegt, um auch zukünftiges Wachstum von IVG solide finanzieren zu können. Insgesamt beträgt das genehmigte Kapital 57 Mio. €.

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2000	1999
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-17,6	149,3
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	2,9	-770,3
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-14,2	628,7
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-28,9	7,8
Änderungen des Finanzmittelfonds aus der Änderung des Konsolidierungskreises	10,1	45,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	58,6	5,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	39,8	58,6

Die vollständige Kapitalflussrechnung befindet sich im Anhang (Gliederungspunkt III.)

IVG Holding AG

Im Geschäftsjahr 2000 hat die IVG Holding AG die Soft- und Hardware konzernintern verkauft. Aus diesem Grund sind die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen im Vergleich zum Vorjahr stark zurückgegangen.

Durch die Kapitalerhöhung im Rahmen des „Schütt-aus-hol-zurück-Verfahrens“ sind der IVG Holding AG insgesamt 23,0 Mio. € zugeflossen.

Aufgrund des gestiegenen Beteiligungsergebnisses und des verbesserten Zinsergebnisses erhöhte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Mio. € (+ 10,6 %). Im Beteiligungsergebnis spiegeln sich Erfolge der Europäisierung von IVG wider. Steuerfreie Auslandsdividenden haben das Beteiligungsergebnis erhöht.

Der Hauptversammlung am 30. Mai 2001 wird eine Dividendenausschüttung von 0,33 € je Aktie vorgeschlagen. Ferner schlagen wir der Hauptversammlung vor, den verbleibenden Gewinn von 57.337,95 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der IVG Holding AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht und beim Handelsregister des Amtsgerichts Bonn, HRB 4148, hinterlegt.

IVG Holding AG – Bilanz in Mio. €	31.12.2000	31.12.1999
Aktiva		
Sachanlagen und imm. Vermögensgegenstände	0,6	5,7
Finanzanlagen	1.403,9	1.152,3
Anlagevermögen	1.404,5	1.158,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	346,8	382,3
Übriges Vermögen	224,9	144,0
Umlaufvermögen	571,7	526,3
Gesamtvermögen	1.976,2	1.684,3
Passiva		
Eigenkapital	685,4	671,0
Rückstellungen	51,3	37,1
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	316,6	164,6
Übrige Passiva	922,9	811,6
Gesamtkapital	1.976,2	1.684,3

IVG Holding AG – GuV-Rechnung in Mio. €	2000	1999
Beteiligungsergebnis	90,3	81,7
Zinsergebnis	-2,1	-6,4
Übrige Aufwendungen und Erträge	-27,8	-15,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	60,4	59,4
Steuern	-10,9	-14,5
Jahresüberschuss	49,5	44,8
Entnahme aus den Rücklagen	0,5	13,4
Einstellungen in die Rücklagen	-11,7	0,0
Bilanzgewinn	38,3	58,2

Abhängigkeitsbericht

Über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand nach § 312 AktG gesondert berichtet. Der Bericht enthält folgende Feststellung: „Nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, hat unsere Gesellschaft bei den Rechtsgeschäften in allen Fällen eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Sirius Beteiligungsgesellschaft mbH, Wackerow, wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Die Europäische Kommission billigte am 5. Februar 2001 in Brüssel die Zusammenarbeit zwischen den Konsortien, angeführt durch IVG und Hochtief, beim geplanten Großflughafen Berlin-Brandenburg International.

Risikomanagementsystem

Unsere Politik besteht darin, vorhandene Chancen optimal zu nutzen und nur kalkulierbare Risiken einzugehen.

Das Risikomanagement von IVG greift bereits bei der Investitionsentscheidung. Risiken erhöhen die Kapitalkosten und werden somit über höhere Mindestverzinsungsansprüche berücksichtigt. Investitionen werden nur dann getätigt, wenn die zu erwartende Rendite die Mindestverzinsung und somit die darin enthaltenen Risikokosten übertrifft. Daher ist das Risikomanagement Bestandteil unserer Unternehmensentscheidungen.

Die Risikogrundsätze wurden vom Vorstand formuliert und vom Management in der Organisations- und Verantwortungsstruktur umgesetzt. Die operativen Einheiten sowie die Holding selbst identifizieren, bewerten, überwachen und steuern ihre Risikosituation kontinuierlich. Im Rahmen eines standardisierten Planungs-, Controlling- und Kontrollprozesses berichten sie darüber an den Konzernvorstand. Die Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems, dessen Implementierung in 1999 begonnen wurde und weiter ausgebaut wird, sowie die Zuverlässigkeit der internen Kontrollsysteme werden durch unsere Interne Revision überprüft.

IVG als europäischer Immobilienkonzern ist den Risiken eines von Globalisierung und Liberalisierung geprägten Marktumfeldes ausgesetzt. Hieraus ergeben sich neben Chancen und höheren Renditen auch höhere Risiken. Im Immobilienbestandsgeschäft besteht ein intensiver Wettbewerb um Mieter und Mieten. Durch die regionale Diversifizierung der Bestandsimmobilien in verschiedene europäische Wachstumsmetropolen versuchen wir das Risiko zu minimieren.

Die Immobilienprojektentwicklungen müssen unseren anspruchsvollen risikoorientierten Mindestverzinsungsansprüchen entsprechen und bestimmte Vorvermietungsquoten aufweisen. Unsere Projektentwicklungen müssen so anspruchsvoll sein, dass sie auch in das eigene Portfolio übernommen werden können. Durch das starke Wachstum der letzten Jahre – auch durch Unternehmenserwerbe – hat IVG im Geschäftsjahr 2000 das Segment Immobilienprojektentwicklung organisatorisch gestrafft.

Hierdurch ergeben sich neue Chancen. Risiken sind durch ausreichende bilanzielle Maßnahmen und stille Reserven gesichert.

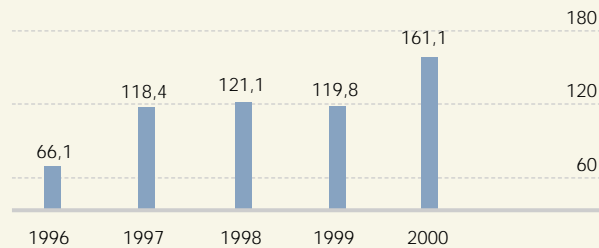
Durch Sicherungsgeschäfte – Hedging – begrenzt IVG die Zins- und Währungsrisiken. Derivative Finanzinstrumente finden nur in dem Umfang Verwendung, wie sie zur Kurs- und Zinssicherung notwendig sind. Die Instrumente sind im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Um möglichen Risiken zu begegnen, die aus den vielfältigen steuerlichen, wettbewerbs- und umweltrechtlichen Regelungen und Gesetzen entstehen können, stützen wir unsere Entscheidungen und Gestaltungen der Geschäftsprozesse auf Basis umfassender rechtlicher Beratungen, sowohl durch unsere eigenen Experten als auch durch internationale externe Berater. Für solche Risiken – darin enthalten sind auch die aus der früheren Nutzung von Grundstücken insbesondere vor 1945 – haben wir die erforderlichen bilanziellen Rückstellungen gebildet.

Die Umstellung des Rechnungswesens auf Euro ist bei IVG erfolgreich verlaufen. In 2001 wird die Personalabrechnung ebenfalls auf Euro umgestellt.

Die Überprüfung der Risikosituation im IVG-Konzern hat ergeben, dass im Berichtsjahr 2000 keine Risiken vorlagen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Konzern: Cash-Earnings nach DVFA/SG (in Mio. €)



Ausblick

Die Konjunktur in Europa entwickelt sich weiterhin positiv. Davon werden auch die Gewerbeimmobilienmärkte profitieren. Insbesondere die Märkte, in denen IVG vertreten ist, befinden sich weiter im Aufschwung. Dies sind neben den deutschen Wachstumszentren Frankfurt, München, Hamburg, Düsseldorf, Berlin vor allem London, Paris, Brüssel, Madrid, Mailand sowie Lissabon. Von den steigenden Preisen und Mieten wird IVG sowohl im Bestandsmanagement als auch bei Projektentwicklungen profitieren. Im Bestandsmanagement wird die Portfolio-Optimierung unter Ausnutzung versetzter Marktzyklen europaweit fortgesetzt. Durch Nutzung des § 6b EStG im Inland und vorhandener Verlustvorträge im Ausland lässt sich das Portfolio auch in der Zukunft steueroptimal gestalten.

Der Schwerpunkt der inländischen Aktivitäten wird weiter darauf liegen, die erheblichen Entwicklungsreserven des Bestandes zu nutzen. Besonderes Augenmerk gilt dem weiteren Ausbau der IVG-Technologieparks. Kern des Parkkonzeptes ist es, maßgeschneiderte Qualitätsimmobilien und ausreichende Expansionsflächen für Wachstumsunternehmen bereitzustellen.

Besonderes Know-how hat IVG bei der Übernahme komplexer Immobilienbestände, die dann durch Verkauf und Restrukturierungen optimiert werden.

Die positive Entwicklung der wichtigsten europäischen Immobilienmärkte schafft auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung. Die bereits in Realisierung befindlichen Projekte werden in einer Phase an den Markt kommen, in der institutionelle Investoren

insbesondere aus Europa und den USA einen hohen Anlagebedarf haben. IVG hat dafür die richtigen Produkte in der Pipeline.

Weiter ausbauen wird IVG das Management von Immobilien für Dritte. Dies beinhaltet zum einen das heute bereits in Beteiligungsgesellschaften erfolgreich betriebene Fondsgeschäft. Zum anderen übertragen große Immobilieneigentümer, für die Immobilienmanagement nicht zum Kerngeschäft gehört, die Betreuung und Weiterentwicklung ihrer Immobilien an professionelle Immobilienunternehmen. IVG ist dafür ein geeigneter Partner.

Für das Jahr 2001 erwarten wir erneut einen positiven Geschäftsverlauf.

Bonn, 1. März 2001

Dr. John von Freyend

Dr. Matthey

Konzernbilanz

Konzernbilanz per 31.12.2000

AKTIVA	Anhang	€	Stand 31.12.2000 €	Stand 31.12.1999 T€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.691.330,10		9.864
2. Geschäfts- oder Firmenwert		2.411.179,42		19.252
3. Geleistete Anzahlungen		169.000,21		0
			12.271.509,73	29.116
II. Sachanlagen	1.			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.627.219.646,82		1.656.764
2. Technische Anlagen und Maschinen		47.644.678,99		50.342
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		19.859.870,11		35.876
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		90.234.588,48		42.250
			1.784.958.784,40	1.785.232
III. Finanzanlagen	2.			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		127.753.479,17		55.987
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen		21.033.307,91		4.661
3. Anteile an assoziierten Unternehmen		26.159.154,62		94.526
4. Beteiligungen		30.166.719,23		31.671
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		15.343.101,19		48.604
6. Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00		326
7. Sonstige Ausleihungen		94.914.433,09		20.366
			315.370.195,21	256.141
			2.112.600.489,34	2.070.489
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte	3.			
1. Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe		3.512.782,68		5.026
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		19.059.240,79		41.734
3. Fertige Erzeugnisse und Waren		0,00		16
4. Geleistete Anzahlungen		4.616,98		0
			22.576.640,45	46.776
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		54.024.912,64		90.260
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		59.296.602,40		23.215
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		69.476.024,90		109.811
4. Sonstige Vermögensgegenstände		188.883.669,51		74.051
			371.681.209,45	297.337
III. Wertpapiere	5.			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		22.672.098,79		0
2. Eigene Anteile		454.930,47		937
3. Sonstige Wertpapiere		1.629,10		24.445
			23.128.658,36	25.382
IV. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.			
			39.776.060,28	58.589
			457.162.568,54	428.084
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.			
			15.620.761,59	22.168
Bilanzsumme			2.585.383.819,47	2.520.741
Treuhandvermögen			199.025.669,79	198.552

PASSIVA				
	Anhang	€	Stand 31.12.2000 €	Stand 31.12.1999 T€
A. Eigenkapital	8.			
I. Gezeichnetes Kapital	8.1		116.000.000,00	114.000
II. Kapitalrücklage	8.2		458.897.264,95	437.897
III. Gewinnrücklagen	8.3			
1. Gesetzliche Rücklage		2.556.459,41		2.556
2. Rücklage für eigene Anteile		454.930,47		937
3. Andere Gewinnrücklagen		71.097.074,92		46.126
			74.108.464,80	49.620
IV. Konzernbilanzgewinn	8.4		38.337.337,95	58.185
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	8.5		3.087.543,82	0
			690.430.611,52	659.702
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	9.		78.835.492,04	52.786
C. Rückstellungen	10.			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		11.784.820,85		15.783
2. Steuerrückstellungen		46.599.736,41		40.474
3. Sonstige Rückstellungen		89.123.983,91		66.751
			147.508.541,17	123.008
D. Verbindlichkeiten	11.			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.522.966.780,06		1.477.603
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		3.226.814,21		23.341
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		20.199.527,73		23.672
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.316.511,30		12.924
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		19.194.082,00		44.582
6. Sonstige Verbindlichkeiten		59.689.224,42		61.258
			1.642.592.939,72	1.643.380
E. Rechnungsabgrenzungsposten	12.		26.016.235,02	41.865
Bilanzsumme			2.585.383.819,47	2.520.741
Treuhandverpflichtungen			199.025.669,79	198.552

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

Geschäftsjahr 2000 (in T€)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12.00
	01.01.00	Veränderung des Konsoli- dierungs- kreises	Zugänge	Umbuchungen	Währungs- einfluss	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.765	-1.485	1.064	727		84	13.987
2. Geschäfts- oder Firmenwert	40.535	-35.746	9.586		4		14.379
3. Geleistete Anzahlungen			112	57			169
(Summe immaterielle Vermögensgegenstände)	54.300	-37.231	10.762	784	4	84	28.535
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.121.189	3.016	89.874	32.753	4.409	165.169	2.086.072
2. Technische Anlagen und Maschinen	126.242	-696	2.568	2.163	-1	4.810	125.466
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	195.056	-34.160	1.729	155	34	7.601	155.213
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	42.250	40.830	45.801	-35.855	-124	2.020	90.882
(Summe Sachanlagen)	2.484.737	8.990	139.972	-784	4.318	179.600	2.457.633
Gesamt	2.539.037	-28.241	150.734		4.322	179.684	2.486.168
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.575	-27.782	56.639	43.004	-17	77	129.342
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.661	2.317	14.566			511	21.033
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	94.526	-19.080	33	-36.641		12.679	26.159
4. Beteiligungen	31.696		10.755	-6.363		5.608	30.480
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.604		605			33.866	15.343
6. Wertpapiere des Anlagevermögens	350	-350					
7. Sonstige Ausleihungen	20.366	-11.563	87.783		-361	1.311	94.914
(Summe Finanzanlagen)	257.778	-56.458	170.381		-378	54.052	317.271
(Summe Anlagevermögen)	2.796.815	-84.699	321.115		3.944	233.736	2.803.439

>>

>>

Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.00	Veränderung des Konsoli- dierungs- kreises	Zugänge	Währungs- einfluss	Abgänge	31.12.00	31.12.00	31.12.99
3.901	-1.068	1.545		82	4.296	9.691	9.864
21.283	-19.105	9.789	1		11.968	2.411	19.252
						169	
25.184	-20.173	11.334	1	82	16.264	12.271	29.116
464.425	-15.433	30.166	-524	19.782	458.852	1.627.220	1.656.764
75.900	-508	6.361	-1	3.930	77.822	47.644	50.342
159.180	-23.246	5.445	-13	6.013	135.353	19.860	35.876
	647				647	90.235	42.250
699.505	-38.540	41.972	-538	29.725	672.674	1.784.959	1.785.232
724.689	-58.713	53.306	-537	29.807	688.938	1.797.230	1.814.348
1.588					1.588	127.754	55.987
						21.033	4.661
						26.159	94.526
25		288			313	30.167	31.671
						15.343	48.604
24	-24						326
						94.914	20.366
1.637	-24	288			1.901	315.370	256.141
726.326	-58.737	53.594	-537	29.807	690.839	2.112.600	2.070.489

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung				
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000				
	An-	€	2000	1999
	hang		€	T€
1. Umsatzerlöse	1.	321.301.785,53		423.551
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie noch nicht abgerechneten Leistungen	2.	-11.765.095,49		-821
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.	2.962.575,01		2.115
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.	122.250.108,42		118.801
5. Materialaufwand	4.		434.749.373,47	543.646
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-10.068.795,92		-28.129
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-29.651.419,15		-90.328
6. Personalaufwand	5.		-39.720.215,07	-118.457
a) Löhne und Gehälter		-33.331.239,73		-73.152
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-8.905.840,18		-17.592
7. Abschreibungen	6.		-42.237.079,91	-90.744
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-53.306.490,61		-53.559
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens		0,00		-4.297
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.		-53.306.490,61	-57.856
9. Beteiligungsergebnis	8.		-161.699.338,86	-182.834
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.		20.656.684,08	28.110
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.		3.013.171,34	4.205
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	9.		26.489.048,53	7.454
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.		-287.765,71	-421
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-96.576.547,89	-53.012
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.		91.080.839,37	80.091
16. Sonstige Steuern	10.		-18.429.091,81	-19.304
17. Konzernjahresüberschuss			61.901.188,50	53.861
18. Anteil Konzernfremder am Ergebnis			-509.220,93	-1.266
19. Gewinnvortrag			45.486,04	24
20. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-11.700.000,00	0
21. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen				
a) aus der Rücklage für eigene Anteile			482.437,40	503
b) aus den anderen Gewinnrücklagen			0,00	12.885
22. Veränderungen der Gewinnrücklagen			482.437,40	13.388
23. Konzernbilanzgewinn			-11.882.553,06	-7.822
			38.337.337,95	58.185

Anhang des IVG-Konzerns

I. Allgemeine Grundsätze zum Konzernjahresabschluss

Der Konzernabschluss ist – wie im Vorjahr – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde.

Die Jahresabschlüsse wie auch die Anteilslisten der IVG Holding AG und des IVG-Konzerns werden beim Amtsgericht in Bonn, HRB Nr. 4148, hinterlegt sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der IVG Holding AG alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen. Bei diesen Unternehmen übt IVG direkt oder indirekt die einheitliche Leitung aus.

Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert, wenn IVG zwischen 20 % und 50 % der Anteile hält und maßgeblichen Einfluss ausübt.

Die übrigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Tochterunternehmen ohne Geschäftsbetrieb bzw. mit geringem Geschäftsvolumen wurden wegen ihrer insgesamt untergeordneten Bedeutung für die Darstellung der Lage des Konzerns gem. § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Des Weiteren wurden 81 Tochterunternehmen nicht einbezogen, da die Anteile ausschließlich zum Zweck ihrer Weiterveräußerung gehalten werden (§ 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Im Geschäftsjahr 2000 wurden 74 Gesellschaften im Ausland und 73 Gesellschaften im Inland konsolidiert; insgesamt werden 19 Gesellschaften weniger konsolidiert als im Vorjahr.

Acht assoziierte Unternehmen wurden at equity bewertet; drei im Vorjahr at equity bewertete Unternehmen sind veräußert worden oder die Voraussetzungen für eine Equity-Bewertung liegen nicht mehr vor. Die bislang at equity bewertete BOTAG AG, Berlin, wurde an die Nack KG, Bonn, verkauft, die wegen abweichender Stimmrechtsregelung nicht konsolidiert wird.

	Inland	Ausland	Gesamt 31.12.2000	Gesamt 31.12.1999
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	74	73	147	166
Anzahl der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen	8	0	8	11
Anzahl der sonstigen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen	89	39	128	91
Summe aller Gesellschaften	171	112	283	268

Vergleichbarkeit der Konzernabschlüsse 2000 und 1999

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises (Zu- und Abgänge) haben die Vermögens- und Ertragslage unterschiedlich beeinflusst. Der absolute (in Mio. €) und relative (in %) Anteil der Veränderungen gegenüber dem Konzernabschluss 2000 stellt sich bei wesentlichen Positionen wie folgt dar:

	Mio. €	%
Umsatzerlöse	-107,6	-33,5 %
Materialaufwand	-50,7	-127,7 %
Personalaufwand	-33,3	-78,8 %
Abschreibungen	-17,3	-32,4 %
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-27,2	-16,8 %
Sonstiger betrieblicher Ertrag	-12,2	-10,0 %

Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungswerte der Tochterunternehmen mit dem auf das Mutterunternehmen entfallenden Eigenkapital zum Erwerbszeitpunkt bzw. der Erstkonsolidierung. Bei Erstkonsolidierung zum Bilanzstichtag wird ausschließlich die Bilanz des Tochterunternehmens einbezogen. Entkonsolidierungen erfolgen grundsätzlich zu Beginn des Geschäftsjahres.

Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital wird ganz oder teilweise den Vermögensgegenständen des Tochterunternehmens zugeordnet. Verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwerte bilanziert und – entsprechend ihrem künftigen wirtschaftlichen Nutzen – i. d. R. über 15 Jahre abgeschrieben. Passivische Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden je nach Charakter als Minderwert den Grundstücken und Gebäuden, den Rückstellungen oder den Rücklagen zu-

geordnet. Für die nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen gelten die gleichen Konsolidierungsgrundsätze.

Konzerninterne Ausleihungen und andere Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge werden eliminiert.

Latente Steuern aus zeitlich abweichenden Wertansätzen in Handels- und Steuerbilanz der Einzelgesellschaften und aus Konsolidierungsvorgängen werden zusammen dargestellt und sind unter den Steuerrückstellungen ausgewiesen. Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Bilanzstichtag gelten bzw. erwartet werden. In Deutschland wird i. d. R. der zukünftig geltende Ausschüttungssatz zu Grunde gelegt. Im Übrigen gelten die zum Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten steuerlichen Vorschriften.

Transaktionen zwischen konsolidierten Gesellschaften sind im IVG-Konzernabschluss gemäß § 304 HGB eliminiert. Im IVG-Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu üblichen Marktbedingungen erbracht.

Währungsumrechnung

Die Umrechnung der Abschlüsse der ausländischen Tochterunternehmen erfolgt hinsichtlich der Bilanz zu Stichtags- und der Gewinn- und Verlustrechnung zu Jahresdurchschnittskursen. Im Einzelnen werden die Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten jeweils zum Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Die Aufwendungen und Erträge sowie der Jahresüberschuss werden zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Die Posten des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen des jeweiligen Zugangsjahres umgerechnet. Der sich gegenüber den Stichtagskursen ergebende Unterschiedsbetrag wird in die Gewinnrücklagen eingestellt und bleibt ohne Auswirkung auf das Jahresergebnis. Folgende Wechselkurse wurden angesetzt:

Währung	Land	Stichtagskurse zum 31.12.2000 in €	Jahresdurchschnittskurse 2000 in €	Stichtagskurse 31.12.1999 in €
1 GBP	Großbritannien	1,6023	1,6388	1,6085
100 SEK	Schweden	11,3234	11,8263	11,6788

Währungsdifferenzen werden ergebnisneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der einzelnen Konzernunternehmen werden zur Einbeziehung in den Konzernabschluss nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des IVG-Konzerns aufgestellt. Hierzu werden die nach landesspezifischen Vorschriften erstellten Abschlüsse an die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angepasst, soweit sie nicht den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Mutterunternehmens entsprechen und die Bewertungsabweichungen wesentlich sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. In die Herstellungskosten der selbstgestellten Anlagen werden auch anteilige Gemeinkosten einbezogen.

Generell werden Gebäude linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66 Jahren planmäßig abgeschrieben. Bei Gebäuden deutscher Gesellschaften werden die steuerrechtlich maximal zulässigen Abschreibungssätze aus den Einzelabschlüssen beibehalten.

Die beweglichen Anlagegüter werden grundsätzlich nach der jeweils kürzesten steuerlich für zulässig gehaltenen Nutzungsdauer linear oder degressiv mit späterem Übergang zur linearen Methode abgeschrieben, wobei auf die Zugänge des ersten Halbjahres der volle, auf die Zugänge des zweiten Halbjahres der halbe Abschreibungssatz verrechnet wird. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Ihr Ausweis erfolgt in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und grundsätzlich nach Ablauf der betrieblich unterstellten Nutzungsdauer von vier Jahren als Abgang.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bzw. zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die Equity-Beteiligungen werden nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Absatz 1 Nr. 1 HGB in den Konzernabschluss einbezogen. Die assoziierten Unternehmen wenden grundsätzlich die Bewertungsvorschriften von IVG an.

Ausleihungen an Betriebsangehörige – auch unverzinsliche und niedrig verzinsliche – werden zum Nominalwert angesetzt. Darlehen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips angesetzt.

Vorräte werden zu den steuerlich aktivierungspflichtigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zu niedrigeren Tagespreisen bewertet. Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden in der Regel fortgeschriebene durchschnittliche Anschaffungskosten zu Grunde gelegt. Die unfertigen und fertigen Erzeugnisse und Leistungen sind zu Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten werden neben den Material- und Fertigungseinzelkosten generell auch Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie Abschreibungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Der Grundsatz der verlustfreien Bewertung wurde beachtet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch eine pauschale Wertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Die eigenen Anteile wurden mit Anschaffungskosten angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden zum Teilwert angesetzt. Der Teilwert wird gemäß § 6 a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6 % errechnet. Den versicherungsmathematischen

Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 1998 von K. Heubeck zu Grunde.

Die Steuerrückstellungen enthalten neben latenten Steuern nach § 274 HGB aus den Einzelabschlüssen auch die latenten Steuern gemäß § 306 HGB.

Alle Verpflichtungen oder Ansprüche aus Steuern auf Ertrag, Kapital und Vermögen, die im Geschäftsjahr entstanden, sind nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften im Konzernabschluss berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen im Rahmen einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung in notwendigem Umfang alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Umsatzerlöse werden ausgewiesen, wenn die Lieferungen oder Leistungen ausgeführt sind und der Gefahrenübergang erfolgt ist. Im Projektentwicklungsgeschäft werden Umsätze erst gebucht, wenn der Vertrag erfüllt ist oder abrechenbare Teilleistungen bzw. -lieferungen an den Kunden vorliegen.

II. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2000

Konzern-Bilanz

Bei der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (siehe Anlagespiegel) wurde von den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgegangen.

1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Als Anschaffungs- und Herstellungskosten sind bei den immateriellen Vermögensgegenständen und bei den Sachanlagen die historischen Werte angesetzt, die teilweise aus der DM-Eröffnungsbilanz von 1948 stammen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände bestehen aus Geschäfts- oder Firmenwerten sowie Konzessionen/ Rechten. Durch den Verkauf zweier Gesellschaften als auch durch die Nicht-Einbeziehung der Tankstellenspeditionsgesellschaften ist diese Position zurückgegangen.

Die Sachanlagen umfassen Grundstücke, Bauten, technische Anlagen und geleistete Anzahlungen sowie Anlagen im Bau. Aufgrund der Entkonsolidierung der Tankstellenspeditionsgesellschaften sind die anderen Anlagen zurückgegangen. Durch die erstmalige Einbeziehung einer deutschen Immobilien-Kommanditgesellschaft ist die Position Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau angestiegen.

2. Finanzanlagen

Die Zugänge zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Erwerb von Kapitalanteilen an Gesellschaften und Neugründungen.

Die Veränderung der Anteile assoziierter Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus den Abgängen (BOTAG AG, Berlin, und IVG Immobilienbeteiligungs GmbH, Bonn).

Der fortgeschriebene Wertansatz der Anteile assoziierter Unternehmen nach Equity beträgt zum Bilanzstichtag 26,2 Mio. €.

Bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen handelt es sich zum größten Teil um ein Darlehen der IVG Holding AG an die ING Leasing GmbH & Co Delta oHG, Oststeinbek, (7,7 Mio. €) zur Finanzierung von Investitionen.

Die im Vorjahr unter den Ausleihungen ausgewiesene Forderung der IVG Holding AG gegen die Wert-Konzept Berlin Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. Beteiligungs KG wurde getilgt.

Unter den sonstigen Ausleihungen wird u. a. erstmalig ein Darlehen an den BOTAG-Fonds 78 K.u.K. Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG (86,9 Mio. €) sowie ein von der IVG Logistik GmbH hinterlegtes Depot zur Finanzierung von Sachanlagen und Darlehen an Mitarbeiter zur Wohnraumbeschaffung ausgewiesen.

3. Vorräte

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (3,5 Mio. €) entfallen mit 3,2 Mio. € im Wesentlichen auf die IVG Logistik GmbH (Reparaturwerk Oberhausen). Die unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen des Konzerns (19,1 Mio. €) resultieren vornehmlich aus der Projektentwicklung. Hier sind die noch nicht fertig gestellten Projekte der Sparte Service ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2000 in T€	31.12.1999 in T€
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen (davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr)	54.025 (0)	90.260 (4.748)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.297	23.215
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr)	69.476 (22)	109.811 (0)
Sonstige Vermögensgegenstände (davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr)	188.883 (780)	74.051 (269)
	371.681	297.337

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind durch die entkonsolidierten Gesellschaften um ca. 20 Mio. € zurückgegangen.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich hauptsächlich um Forderungen aus dem IVG-Konzernfinanzverkehr.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus kurzfristigen Darlehen, die die IVG Holding AG an die Wert-Konzept Berlin Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. Beteiligungs KG gewährt hat. Auch wird hier ein kurzfristiges Darlehen an die Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin, zur Finanzierung von Investitionen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen der IVG Holding AG gegen die BOTAG Bodentreuhand- und Verwaltungs Aktiengesellschaft, Berlin, und gegen die Nack GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG, Bonn – beide Gesellschaften sollen weiterveräußert werden.

Des Weiteren sind unter den sonstigen Vermögensgegenständen Steuerrückforderungen von 39 Mio. € (Vorjahr 36,9 Mio. €) ausgewiesen.

5. Wertpapiere

5.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Hier sind die Anteile an der Stodiek Europa Immobilien AG, Bonn, die unverändert gegenüber dem Vorjahr zur Weiterveräußerung bestimmt sind, ausgewiesen.

5.2 Wertpapiere – Eigene Anteile

Zur Vermögensbildung hat die IVG Holding AG auch in 2000 IVG-Aktien an Mitarbeiter ausgegeben. Die Akzeptanz des IVG-Wert-Programms ist unverändert hoch – so wurden 53.628 Stück Aktien in 2000 an Mitarbeiter ausgegeben. Im Bestand zum 31.12.2000 verbleiben somit 50.559 1-€-Stückaktien (Vorjahr: 104.175), diese entsprechen 0,05 Prozent vom Grundkapital.

6. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Die flüssigen Mittel betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

7. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter diesem Posten wurden Ausgaben des Vorjahres, vor allem der Asticus GMS Ltd., London, ausgewiesen, die erst in den folgenden Geschäftsjahren als Aufwand zu verrechnen sind.

8. Eigenkapital

Eigenkapitalentwicklung

in T€		Ausgabe von Aktien	Rücklage für eigene Anteile	Verwendung des Jahresüberschusses	Währungsdifferenzen	Übrige Veränderungen	
	31.12.2000	Veränderungen im Geschäftsjahr					31.12.1999
Gezeichnetes Kapital	116.000	2.000					114.000
Kapitalrücklage	458.897	21.000					437.897
Gewinnrücklagen	74.109		-482	11.700	-1.515	14.786	49.620
Konzernbilanzgewinn	38.337					-19.848	58.185
Anteile im Fremdbesitz	3.088					3.088	0
Summe Eigenkapital	690.431	23.000	-482	11.700	-1.515	-1.974	659.702

8.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der IVG Holding AG beträgt nach der Kapitalerhöhung 116.000.000,00 €, eingeteilt in 116 Mio. Stückaktien.

Im Rahmen des Schütt-aus-hol-zurück-Verfahrens wurden zwei Mio. junge Aktien zu 11,50 € (Bezugsverhältnis 57:1) emittiert – diese sind für das Jahr 2000 voll dividendenberechtigt. Insgesamt flossen der IVG Holding AG 23,0 Mio. € aus der Kapitalerhöhung zu.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung im Mai ermächtigt, zukünftig weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen. Entsprechend dem Beschluss der IVG-Hauptversammlung wurde das genehmigte Kapital I von 3,0 Mio. € aufgehoben und neues Kapital I in Höhe von 24,0 Mio. € sowie ein neues Kapital III in Höhe von 24,0 Mio. € geschaffen. Insgesamt beträgt das genehmigte Kapital 57 Mio. €.

Seit Anfang 1999 lag eine Mitteilung gem. § 21 WPHG vor, dass die Sirius Beteiligungsgesellschaft mbH, Wackerow, 31,8 % der Anteile erworben hat. Seit dem 24. Juli 2000 hält die Sirius Beteiligungsgesellschaft mbH, Wackerow, 50 % minus eine stimmberechtigte Aktie. Aufgrund dieser Beteiligungsverhältnisse wurde ein Abhängigkeitsbericht im Sinne des § 312 AktG erstellt.

8.2 Kapitalrücklage

Aus der Kapitalerhöhung der IVG Holding AG wurden 21,0 Mio. € eingestellt.

8.3 Gewinnrücklagen

In die anderen Gewinnrücklagen wurden 11,7 Mio. € aus dem Jahresüberschuss der IVG Holding AG eingestellt; die Rücklage für eigene Anteile wurde um 482 T€ aufgelöst, da weniger eigene Aktien zum 31.12.2000 im Bestand gehalten wurden. Das Konzernergebnis wurde durch Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen an das Ergebnis der IVG Holding AG angepasst.

8.4 Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn 2000 der IVG Holding AG beträgt 38,3 Mio. €. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 30. Mai 2001 vorschlagen, aus diesem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,33 € (Vorjahr 0,51 € inkl. Sonderausschüttung von 0,20 €) je 1 €-Stückaktie auszuschütten. Der verbleibende Gewinn von 57.337,95 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

8.5 Anteile im Fremdbesitz

Die Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen (3,1 Mio. €) betreffen im Wesentlichen die Fremdanteile am Kapital der K.u.K. Zweite Grundverwaltungs-GmbH & Co. Spree-speicher KG, Berlin. Anderen Gesellschaftern steht ein positiver Ergebnisanteil von 0,5 Mio. € zu.

9. Sonderposten mit Rücklageanteil

Die beim Verkauf von Immobilien-Kommanditgesellschaften entstandenen Buchgewinne wurden steuerneutral in die Rücklage gem. § 6b EStG eingestellt und zum Teil auf neu erworbene Immobilien-Kommanditgesellschaften übertragen; in diesem Fall wird dann der Sonderposten analog zu den entsprechenden Abschreibungen der Vermögensgegenstände der Immobilien-Kommanditgesellschaft aufgelöst.

10. Rückstellungen

Für sämtliche Pensionszusagen bestehen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechnete Rückstellungen.

Die Steuerrückstellungen sind im Wesentlichen für das laufende Jahr und noch nicht abgeschlossene Vorjahre sowie für latente Steuern (14 Mio. €) gebildet worden.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen unter anderem Personalaufwendungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, unterlassene Instandhaltung, drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Umstrukturierung und Prozesskosten.

Darüber hinaus bestehen Rückstellungen von 6,7 Mio. € für Sanierungs- und sonstige Umweltmaßnahmen.

11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte aus dem Immobilienbestands-geschäft von 180,5 Mio. € sowie ein verpfändetes Fest-geld von 4,6 Mio. € besichert.

Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2000 insgesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	31.12.1999 insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.522.967	255.588	415.044	852.335	1.477.603
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.227	670	2.557		23.341
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.199	20.199			23.672
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.317	17.317			12.924
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.194	19.194			44.582
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	59.689 (8.003)	56.416 (8.003)	2.309	964	61.258 (10.350)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(605)	(605)			(1.817)
	1.642.593	369.384	419.910	853.299	1.643.380

12. Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind überwiegend Mietvorauszahlungen aus der Sparte Immobilien enthalten.

13. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse in T€	31.12.2000	31.12.1999
Bürgschaften	84.134	96.601
Sonstige Haftungsverhältnisse	46.414	81.721
	130.548	178.322

Bei den Bürgschaften handelt es sich um Bürgschaftsverpflichtungen der IVG Holding AG gegenüber Dritten zu Gunsten verbundener Unternehmen. In den sonstigen Haftungsverhältnissen sind gesamtschuldnerische Mitverpflichtungen gegenüber Leasinggesellschaften, mit denen IVG-Tochtergesellschaften Finanzierungen durchführen, sowie Verpflichtungen zur Zahlung von Rest-Hafteinlagen (Immobilien-Kommanditgesellschaften) enthalten.

14. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€	31.12.2000
Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen	
fällig 2001	13.417
fällig 2002 – 2005	43.294
fällig nach 2005	184.337
Bestellobligo für Investitionen	49.731

15. Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen der internationalen Ausrichtung ihres operativen Geschäftes ist die IVG Holding AG auch Zins- und Währungsrisiken ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken werden derivative Finanzinstrumente genutzt. Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr waren sowohl die Ausfall- als auch die Marktrisiken unbedeutend.

Am Bilanzstichtag bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

Derivate Finanzinstrumente in Mio. €	Nominalvolumen	
	2000	1999
Zinsswaps	372,6	461,6
Devisenzinsswaps	126,8	126,8
	499,4	588,4

Das Nominalvolumen der in der Tabelle dargestellten Sicherungsgeschäfte ist unsaldiert dargestellt. Es stellt die Summe aller Kauf- und Verkaufsbeträge dar, die den Geschäften zu Grunde liegen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse sind die Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung der für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit typischen Erzeugnisse, Waren und Dienstleistungen ausgewiesen. Umsatzerlöse gelten als realisiert, wenn die Lieferungen oder Leistungen ausgeführt sind und der Gefahrenübergang erfolgt ist. Im Projektentwicklungsgeschäft werden Umsätze erst gebucht, wenn der Vertrag erfüllt ist oder abgrenzbare Teilleistungen bzw. -lieferungen an den Kunden übergeben sind.

Die Gliederung nach Unternehmensbereichen und Regionen enthält die Segmentberichterstattung (Gliederungspunkt IV).

Durch die Entkonsolidierung der Tankstellenspeditionsgesellschaften sind die Umsatzerlöse zurückgegangen.

2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie noch nicht abgerechneten Leistungen/Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Bestandsveränderungen (-11,8 Mio. €) resultieren aus Verkäufen der Sparte Immobilienprojektentwicklung. Die aktivierten Eigenleistungen (3,0 Mio. €) betreffen überwiegend Leistungen im Rahmen der Immobilienprojektentwicklung.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (122,3 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens aus dem Immobilienbestandsgeschäft (66,6 Mio. €) und der Immobilienprojektentwicklung (16,7 Mio. €). Buchgewinne aus dem

Verkauf von deutschen Immobilien werden durch die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen bzw. durch die Bildung von Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 273 HGB in Verbindung mit § 6b EStG neutralisiert.

Aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil (1,2 Mio. €) sowie Rückstellungen (7,0 Mio. €) sind Erträge von 8,2 Mio. € entstanden.

Des Weiteren sind hier eine Abstandszahlung eines Mieters für nicht vorgenommene Renovierungsarbeiten von 9,2 Mio. € sowie Erträge aus Kurssicherungsgeschäften von 2,0 Mio. € ausgewiesen.

4. Materialaufwand

Der Materialaufwand (39,7 Mio. €) umfasst u. a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, auftragsbezogenes Fertigungsmaterial und bezogene Leistungen des Immobilienbestandsgeschäfts (15,5 Mio. €) sowie der Immobilienprojektentwicklung von 17,6 Mio. €. Aus dem Nicht-Kerngeschäft sind als Materialaufwand insgesamt 6,5 Mio. € entstanden.

Insgesamt ist der Rückgang des Materialaufwands durch die Entkonsolidierung der Tankstellenspeditionsgesellschaften begründet.

5. Personalaufwand

Personalaufwand in T€	2000	1999
Löhne und Gehälter	33.331	73.152
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	8.906 (3.483)	17.591 (3.419)
	42.237	90.743

Durch die Entkonsolidierung der Tankstellenspeditionsgesellschaften ist der Personalaufwand zurückgegangen.

In der Position Löhne und Gehälter sind Aufwendungen für Vermögensbildung im Rahmen des Vermögensbildungsmodells „Arbeitnehmerdarlehen“ enthalten. Im Geschäftsjahr 2000 betrug der Aufwand 42 T€ (1999: 49 T€).

Im Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung ist auch für die Mitarbeiter, deren Vertragsarbeitgeber die IVG Holding AG ist, eine Versorgungszusage aufgrund einer besonderen Beteiligungsvereinbarung bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) enthalten.

Für 2000 betrug der Umlagesatz 7,7 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgeltes (17,64 Mio. €), wobei 6,45 % vom Arbeitgeber und 1,25 % vom pflichtversicherten Arbeitnehmer zu tragen sind.

Nach Schätzungen, basierend auf Zahlen zum Abschluss des Jahres 1995, sind rund 620 ehemalige Mitarbeiter anspruchsberechtigt oder bereits Rentenbezieher.

6. Abschreibungen

a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen auf Anlagevermögen in T€	2000	1999
Planmäßige Abschreibungen	42.752	53.049
Außerplanmäßige Abschreibungen	9.583	0
Sonderabschreibungen gemäß steuerlicher Vorschriften	971	509
Abschreibungen auf Anlagevermögen	53.306	53.559

Außerplanmäßig wurde ein in 2000 gebildeter Geschäfts- oder Firmenwert einer Gesellschaft abgeschrieben.

Sonderabschreibungen gemäß steuerlicher Vorschriften erfolgten nach den Vorschriften des § 6b EStG.

Die bis Ende 2000 vorgenommenen steuerrechtlichen Mehrabschreibungen haben als Folgewirkung unter Berücksichtigung der Ertragsteuerbelastung das Konzernjahresergebnis mit 3,4 Mio. € entlastet.

Die künftige Steuerbelastung infolge fehlender, ansonsten planmäßig zu verrechnender Abschreibungen verteilt sich langfristig über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände.

b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Abschreibungen auf Umlaufvermögen in T€	2000	1999
Abschreibungen	0	4.297

Die im Vorjahr vorgenommene Abschreibung betrifft eine stille Beteiligung aus der Sparte Immobilien, der Erträge von 4,3 Mio. € gegenüberstanden.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (161,7 Mio. €) sind die folgenden wesentlichen Positionen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in Mio. €	2000	1999
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil <small>(Unter Beachtung des § 6b EStG wurden hiermit die Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien neutralisiert)</small>	27,3	40,6
Wartung/Instandhaltung	19,5	36,3
Leasingaufwand	10,8	19,5
Bezogene Fremdleistungen	9,0	11,9
Beratungskosten	14,7	11,3
Mieten/Pachten	4,4	5,1
Repräsentationskosten	4,2	4,9
Reisekosten	1,5	4,8
Sonstiger Aufwand*	70,3	48,6
	161,7	182,8

* Hier werden Zuführungen zu Rückstellungen, Wertberichtigungen, Aufwertung Verbindlichkeiten etc. ausgewiesen.

8. Beteiligungsergebnis

Beteiligungsergebnis in T€	2000	1999
Erträge aus nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	8.479	1.338
Erträge aus assoziierten Unternehmen	4.757	25.586
Erträge aus sonstigen Beteiligungen	7.420	1.186
	20.656	28.110

9. Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€	2000	1999
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon von verbundenen Unternehmen)	3.013 (680)	4.205 (2.753)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon verbundene Unternehmen)	26.489 (4.532)	7.454 (1.483)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-288	-421
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen)	-96.577 (-5.138)	-53.012 (-2.374)
	-67.363	-41.774

Durch die erstmalige volle Einbeziehung der Auslandsbestandsimmobilien-Gesellschaften sowie der Entkonsolidierung der Tankstellenspeditions-gesellschaften ist das Finanzergebnis beeinflusst worden.

10. Steuern

Steuern in T€	2000	1999
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.429	19.304
Sonstige Steuern	10.751	6.926
	29.180	26.230

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind durch nur steuerlich wirksame Verluste von Personengesellschaften von 10,8 Mio. € sowie durch die Zuführung zur Rückstellung für passive latente Steuern von 8,5 Mio. € im Saldo entlastet worden.

III. Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung in Mio. €	2000	1999
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	61,9	53,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	53,6	53,9
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	27,5	19,8
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-77,4	-74,5
+ Zunahme der Rückstellungen	38,1	15,7
Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten:		
- Vorräte (Abnahme/Zunahme)	22,8	-1,2
+/- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (Zunahme/Abnahme)	-89,7	13,3
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/anderer Passiva (Zunahme/Abnahme)	-54,4	68,6
Mittelab-/zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-17,6	149,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	235,2	82,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-150,7	-270,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	91,0	11,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-172,6	-594,0
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	2,9	-770,3
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	23,0	283,6
- Auszahlungen an IVG-Aktionäre und andere Gesellschafter	-58,1	-26,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	173,1	484,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-152,2	-112,8
Mittelab-/zufluss aus Finanzierungstätigkeit	-14,2	628,7
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-28,9	7,8
Änderung des Finanzmittelfonds aus der Änderung des Konsolidierungskreises	10,1	45,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	58,6	5,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	39,8	58,6

Die Kapitalflussrechnung ist nach den Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Finanzierungs- und Investitionstätigkeit gegliedert. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises werden dabei eliminiert;

ihr Einfluss auf den Finanzmittelfonds wird gesondert gezeigt. Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln.

Segmentberichterstattung

in Mio. €	Intersegmentäre Umsatzerlöse		Externe Umsatzerlöse		Gesamtleistung		Operatives Ergebnis	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Immobilienbestandsgeschäft	1,1	1,6	205,4	146,0	288,7	207,0	140,3	105,5
Sonstige/Konsolidierung	0,0	0,0	45,9	46,0	46,0	46,3	16,0	15,0
Summe Immobilienbestandsgeschäft	1,1	1,6	251,3	192,0	334,7	253,3	156,3	120,5
Immobilienprojektentwicklung	0,7	0,6	41,4	39,1	57,8	40,8	25,1	4,9
Sonstige/Konsolidierung	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	1,3	0,7	-5,4
Summe Immobilienprojektentwicklung	1,1	0,6	41,4	39,1	57,9	42,1	25,8	-0,4
Summe Nichtkerngeschäft	0,0	2,3	28,9	191,2	40,8	234,2	6,4	4,0
Holding/Konsolidierungen	0,0	0,0	-0,3	1,3	1,3	14,1	-40,8	-27,7
Konzern			321,3	423,6	434,7	543,7	147,7	96,4

Geographische Segmente

in Mio. €	England	Frankreich	BeNeLux	Deutschland	Sonstige	Konzern
Umsatzerlöse – Externe	17,4	32,7	82,5	188,7	0,0	321,3
Vermögen	219,9	121,7	689,2	1.224,3	210,2	2.465,3
Investitionen	2,8	0,9	5,4	296,4	1,0	306,5

IV. Segmentberichterstattung

Die Segmentabgrenzung ergibt sich aus den in den Unternehmensbereichen erbrachten Leistungen. Die Segmentierung der Unternehmensbereiche und Regionen basiert dabei auf der internen Berichterstattung, bei der die Kerngeschäfte im Vordergrund stehen. Das operative Ergebnis wird aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit durch Eliminierung von Zinsergebnis und im Vorjahr von Sondereffekten sowie unter Hinzurechnung der sonstigen Steuern ermittelt. Die Investitionen beinhalten auch die Finanzinvestitionen.

Das Segment Immobilienbestandsgeschäft umfasst unter Führung der IVG Immobilien GmbH die Aktivitäten im In- und Ausland sowie das Geschäftsfeld Lagerung (Kavernen und Tanklager), das im Vorjahr im Segment Logistik ausgewiesen wurde. Die Vorjahreszahlen wurden an die neue Segmentstruktur angepasst.

Die IVG Service GmbH ist die Führungsgesellschaft der Sparte Immobilienprojektentwicklung.

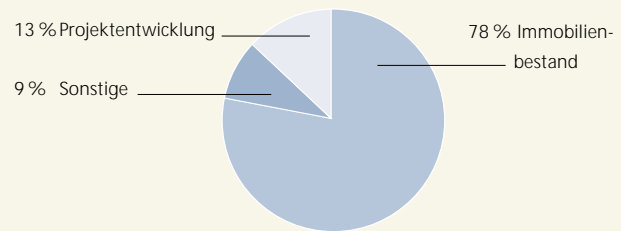
Das Segment Nichtkerngeschäft beinhaltet die Restgeschäfte Chemielogistik und Schiene, welche durch die IVG Logistik GmbH geführt werden. Die Tankstellenspeditionsgesellschaften werden nicht mehr konsolidiert.

Unter „Holding/Konsolidierungen“ werden die Holding und andere nicht den gesondert dargestellten Bereichen zugeordnete Tätigkeiten sowie Konsolidierungseffekte dargestellt.

Regionen

Die Segmentierung nach Regionen wurde anhand des jeweiligen Kundensitzes vorgenommen, in der Regel ist dies identisch mit dem Sitz der Gesellschaft.

Umsatz nach Segmenten



>>

Vermögen		Verbindlichkeiten		Abschreibungen		Ergebnis assoziierter Unternehmen		Investitionen Mio. €		Mitarbeiter	
2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999
1.877,7	1.986,7	718,2	850,0	40,8	23,6	-3,7	29,9	127,0	1.124,9	185	185
54,0	51,4	15,2	14,8	5,0	5,7	0,0	0,0	6,0	0,2	168	172
1.931,7	2.038,1	733,4	864,8	45,8	29,3	-3,7	29,9	133,0	1.125,1	353	357
130,4	83,1	66,6	26,9	0,8	0,9	-0,1	0,0	58,2	20,2	98	68
59,0	22,1	3,2	0,4	0,0	0,0	5,5	-4,3	0,7	0,0	0	12
189,4	105,2	69,8	27,3	0,8	0,9	5,4	-4,3	58,9	20,2	98	80
37,5	156,3	20,4	58,6	4,2	26,1	0,0	0,0	0,7	34,6	187	239
306,7	181,7	928,6	804,1	2,5	1,6	3,1	0,0	113,9	0,0	71	71
2.465,3	2.434,3	1.752,2	1.754,9	53,3	57,9	4,8	25,6	306,5	1.179,9	709	747

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen nach Vertragsarbeitgebern und Gruppen stellt sich wie folgt dar:

Die Angaben für das Jahr 1999 wurden bereinigt um die veräußerten Gesellschaften IVG Gebäudemanagement (187), regeltmatic (324) und die nicht mehr einbezogenen Tankstellenspeditionsgesellschaften (985).

Gesellschaft	Angest.	Gewerbl.	Gesamt 2000	Gesamt 1999
IVG Holding AG	243	187	430	451
davon entsendet			374	400
IVG InfoTec	15	0	15	7
IVG Immobilien GmbH	57	0	57	49
IVG Belgien, Frankreich, England, Schweden	25	0	25	27
Immobilien Gesamt	82	0	82	76
IVG Service GmbH	13	0	13	10
TERCON	53	0	53	37
Jenoptik	32	0	32	31
Service Gesamt	98	0	98	78
IVG Logistik GmbH	25	48	73	122
IRO	6	5	11	13
Logistik Gesamt	31	53	84	135
Konzern	469	240	709	747

Ausbildungsverhältnisse im Konzern Stand 31.12.2000: 34 (Vorjahr:34)

Anteilsübersicht der wesentlichen Beteiligungen

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Stimmrechte in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€	Bemerkungen
I. Verbundene, konsolidierte Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB)					
IVG Holding AG, Bonn			688.415	49.509	
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München	80	80	3.041	2.018	
IVG Immobilien GmbH, Bonn	100	100	50.743	20.924	
64 Immobilien-Kommanditgesellschaften			216.923	52.033	
IVG Service GmbH, Bonn	100	100	21.293	-2.341	1)
IVG Logistik GmbH, Bonn	100	100	100.196	12.417	1)
IVG InfoTec GmbH & Co KG, Bonn	100	100	700	-2.250	
IVG Schienenfahrzeuge GmbH & Co Güterwagen KG, Bonn	100	100	2.555	2.618	
IVG Schienenfahrzeuge GmbH & Co Kesselwagen KG, Bonn	100	100	1.022	2.402	
IVG European Real Estate S.A., Brüssel	100	100	-109	-179	
IVG European Properties AB, Göteborg	100	100	199.532	217.408	
Ada SA, Brüssel	99,93	99,93	-203	-44	
Arpo SA, Brüssel	99,93	99,93	3.548	-239	
Asticus (Belgium) SA, Brüssel	99,92	99,92	100.333	5.664	
Asticus Europe GIE, Brüssel	100	100	0	-25	
Beeda SA, Brüssel	99,92	99,92	-209	-44	
Bolet SA, Brüssel	99,92	99,92	3.152	467	
Bonne Odeur SA, Brüssel	99,97	99,97	8.789	-9	
Bosquet Immobiliere SA, Brüssel	99,96	99,96	13.070	317	
Ceda SA, Brüssel	99,94	99,94	-198	-43	
Ekster SA, Brüssel	100	100	49.836	126	
Ensis SA, Brüssel	99,2	99,2	-5.368	-291	
Gertrud SA, Brüssel	100	100	18.946	316	
Groenhoek SA, Brüssel	99,99	99,99	4.905	-80	
Hibou SA, Brüssel	99,92	99,92	45	-1.558	
Immobiliere Groenveld SA, Brüssel	99,97	99,97	11.493	-620	
Immobiliere Tour Leopold SA, Brüssel	100	100	7.146	-315	
Kobben SA, Brüssel	100	100	31.522	-1.426	
Kolla SA, Brüssel	99,99	99,99	22.331	-212	
Korpen SA, Brüssel	100	100	-851	-56.570	
Madou Plaza SA, Brüssel	100	100	31.588	-96	
Praten SA, Brüssel	100	100	569	-307	
Slot SA, Brüssel	99,99	99,99	15.242	-209	
Spannen SA, Brüssel	100	100	56.796	976	
Spoor SA, Brüssel	100	100	9.854	435	
Storken SA, Brüssel	100	100	25.812	411	
Svanen SA, Brüssel	99,98	99,98	-6.625	955	
Valen SA, Brüssel	100	100	12.368	-33	
Varla SA, Brüssel	100	100	22.613	266	
Zesmeer SA, Brüssel	100	100	10.471	-368	
Cabrera SA, Luxemburg	99,92	99,92	-7.343	-445	
Edison SA, Luxemburg	99,92	99,92	-2.850	-1.910	
Morella SA, Luxemburg	99,92	99,92	-6.215	-377	
Sanara SA, Luxemburg	99,89	99,89	2.293	1.582	
Serenade SA, Luxemburg	99,92	99,92	-396	-7	
Sierra SA, Luxemburg	99,92	99,92	-2.559	4.921	

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Stimmrechte in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€	Bemerkungen
>> Thomas SA, Luxemburg	99,9	99,9	-272	-73	
Aranas International NV, Amsterdam	90,89	90,89	155.354	-59.828	
Auletta BV, Amsterdam	100	100	-54.242	-3.071	
Asticus (Mayfair) Ltd, London	100	100	13.401	13	
Bygg Bouw BV, Amsterdam	100	100	17.036	-2	
Daler BV, Amsterdam	100	100	-38	-64	
Sophia Antipolis BV, Amsterdam	100	100	-2.003	-114	
Stockned Holding BV, Amsterdam	100	100	82.240	-18	
Swedium BV, Amsterdam	100	100	7.332	381	
Zevenazur BV, Amsterdam	100	100	-9.297	-527	
Zevenhaven BV, Amsterdam	100	100	-20.878	-1.183	
Zevenshop BV, Amsterdam	100	100	-36.170	-32.991	
Zevenspant BV, Amsterdam	100	100	-1	-1	
Asticus (GMS) Ltd, London	100	100	66.191	18.227	
Asticus (UK) Ltd, London	100	100	70.409	2.402	
IRO Industriereinigung Oberhausen GmbH, Oberhausen (Bayern)	100	100	163	45	
Madeleine S.A.S, Paris	99,99	99,99	8.493	-1.164	6)
Hausmann S.A.S, Paris	99,99	99,99	36.099	2.893	6)
K.u.K. Zweite Grundverwaltungs-GmbH & Co. Spreespeicher KG, Berlin	88,7	88,7	26.834	-4.619	3)
IVG Société Immobilière Holding SA, Brüssel	100	100	186.431	35.310	6)
IVG Real Estate Belgium, Brüssel	100	100	76.973	4.950	6)
Batipromo SA, Brüssel	100	100	64.893	6.433	6)
II. Assoziierte Unternehmen – at equity bewertet (§§ 311, 312 HGB)					
CI Projektmanagement GmbH, Köln	50	50	1.026	389	7)
Stodiek Europa Immobilien AG, Bonn	81,7	81,7	77.063	4.914	
FBG Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Bonn	49	49	332	3	2)
IDC Generalübernehmer für Bauprojekte der öffentlichen Hand GmbH, München	50	50	-104	-537	2)
Bürohaus Schönefeld KGHP Gewerbebau GmbH & Co. KG, Berlin	100	49	-18.583	-97	
Hannover HL Leasing GmbH & Co KG, München	25	25	-	-	5)
Hannover HL Leasing Verwaltungs-GmbH, München	25	25	-	-	5)
Wert-Konzept Berlin Beratungs und Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. Beteiligungs KG, Berlin	40	40	705	143	
III. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen (Verzicht auf Einbeziehung gem. § 296 HGB)					
StartPoint Management und Consulting GmbH, Brunenthal	100	100	528	22	2)
�berseeische Industrie- und Handelsgesellschaft mbH, Bonn	100	100	1.055	162	2)
XXTRA Liegenschaften GmbH & Co. KG, Nürnberg	94,7	94,7	0	0	4)
BOTAGRUND Verwaltungs GmbH, Berlin	100	100	808	479	
DBI Dortmunder Beteiligungs- und Immobilien AG, Bonn	75	75	2.293	43	
SIBRA Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach	80	80	5.496	-27	7)

1) Vor Ergebnisübernahme, 2) 31.12.1999, 3) Zugang Konsolidierungskreis 2000, 4) lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor, 5) Keine Angabe aufgrund § 286 Abs. 3 S. 2 HGB, 6) Angaben gem. HB 2, 7) Jahresüberschuss für Rumpfgeschäftsjahr per 31.12.2000

Gesamtbezüge

des Aufsichtsrats und des Vorstands, gewährte Kredite

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2000 belaufen sich bei der IVG Holding AG auf 902.425,26 €. Die Bezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer und ihrer Hinterbliebenen betragen bei der IVG Holding AG 579.663,87 €.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind 6.002.871,40 € zurückgestellt.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2000 belaufen sich bei der IVG Holding AG auf 391 T€.

Zum 31. Dezember 2000 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Die Hauptversammlung hat am 27. Mai 1999 die Schaffung eines bedingten Kapitals von 2.790.000 € beschlossen. Dieses Kapital dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 2.790.000 Stammaktien (Stückaktien) zur Bedienung von Bezugsrechten, die im Rahmen des Aktienoptionsplanes der IVG Holding AG gewährt werden.

Teilnahmeberechtigt an diesem Plan sind die Mitglieder des Vorstandes der IVG Holding AG, die Geschäftsführer der operativen Sparten-Gesellschaften sowie weitere Führungskräfte dieser Gesellschaften und der Holding. Der Vorstand (und für den Vorstand der Aufsichtsrat) wurde ermächtigt, im Rahmen des beschlossenen Aktienoptionsplanes nicht übertragbare Bezugsrechte an den vorgenannten Personenkreis auszugeben. Hiervon wurde erstmals für 1999 durch Gewährung von 403.256 Bezugsrechten und fortsetzend in 2000 durch Gewährung weiterer 385.583 Bezugsrechte Gebrauch gemacht.

Für die im Jahr 2000 nach den Plangrundsätzen 2000 ausgegebenen Optionen beträgt der bei Ausübung der Option vom Planteilnehmer für eine IVG-Aktie zu zahlende Preis 14,696 €. Er errechnet sich aus den Durchschnittskursen von zehn Handelstagen nach der Hauptversammlung 2000 an der Wertpapierbörse Frankfurt/Main.

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt wiederum sieben Jahre. Sie beginnt mit dem Tag nach Festlegung des Basispreises am 16. Juni 2000 und endet am 16. Juni 2007. Eine Ausübung der Bezugsrechte aus dem Aktienoptionsplan ist frühestens nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist ab 17. Juni 2003 möglich.

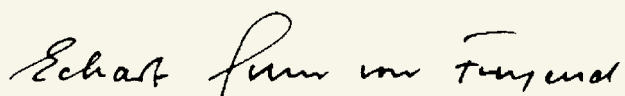
Weitere Voraussetzung für die Ausübung ist, dass zwei Erfolgsziele zum Ausübungszeitpunkt erfüllt sein müssen:

- die absolute Kurssteigerung während der Laufzeit muss durchschnittlich 6,5 % pro Jahr gegenüber dem Basispreis von 14,696 € betragen, d. h. bei der ersten Ausübungsmöglichkeit nach der dreijährigen Sperrfrist muss der Kurs über 17,562 € liegen, im siebten Jahr über 20,427 €.
- die relative Performance der IVG-Aktie gegenüber dem europäischen Immobilienaktienindex EPIX 50, der die wichtigsten Wettbewerber der IVG Holding enthält, muss sich zum Ausübungszeitpunkt besser entwickelt haben als der Index, damit eine Ausübung möglich wird.

Die insiderrechtlichen Vorschriften, die das Benutzen eines Wissensvorsprungs aufgrund noch nicht öffentlich bekannter Tatsachen verbieten, finden auf die Planteilnehmer uneingeschränkt Anwendung. Eine Ausübung ist weiterhin ausgeschlossen zehn Börsenhandelstage vor der Bilanzpressekonferenz und den Quartalsberichtsterminen sowie in der Zeit vom Ende des Geschäftsjahres bis zur darauf folgenden Hauptversammlung.

Der Vorstand hält am Bilanzstichtag im Rahmen der Aktienoptionspläne 1999 und 2000 nicht übertragbare Bezugsrechte auf 223.234 Stück Stammaktien der IVG Holding AG.

Bonn, 1. März 2001



Dr. John von Freyend



Dr. Matthey

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 10. März 2001 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers“

Wir haben den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der IVG Holding AG, Bonn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen 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 über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in Deutschland 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 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 in Buchführung, 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 un-

sere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

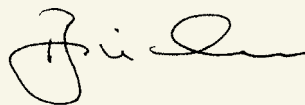
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."

Düsseldorf, den 10. März 2001
PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kaiser
Wirtschaftsprüfer



Brücken
Wirtschaftsprüfer

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Dr. Manfred Lennings

Vorsitzender
Industrieberater
Essen-Kettwig

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Bayer AG
B.U.S. Berzelius Umwelt-Service AG (Vorsitz)
Deutsche Post AG
Gildemeister AG (Vorsitz)
Heitkamp-Deilmann-Haniel GmbH (Vorsitz)

Dr. Bernd Thiemann

Stellv. Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der DG Bank AG
Frankfurt

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Berentzen-Gruppe AG
M. M. Warburg Bank & Co. KGaA
Nordland Papier AG
R+V Versicherung AG
Südzucker AG
Thyssen Krupp Steel AG
VEBA OEL AG
WestHyp Westfälische Hypothekenbank AG

Wilhelm Friedrich Corneli

Justitiar, Angestellter
IVG Holding AG
Bonn

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Karl Ehlerding

Geschäftsführer
Hamburg

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH
Deutsche Hypothekenbank
Frankfurt-Hamburg AG (Beirat)
Deutsche Real Estate AG
Getreideheber-Gesellschaft mbH
GLADBAU Baubetreuungs- und Verwaltungs-
Gesellschaft mbH
Kieler Stadtentwicklungs- und
Sanierungsgesellschaft mbH
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH
RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG
SSW Fähr- und Spezialschiffbau GmbH (Beirat)
WCM Beteiligungs- und
Grundbesitz AG

Franz Florian

Kraftfahrer
TALIS GmbH
Gelsenkirchen (ab 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Klaus Peter Schneidewind

Betriebswirt
Düsseldorf

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Intercontessa AG
B.U.S. Berzelius Umwelt-Service AG

**Im Jahr 2000 ausgeschiedene
Aufsichtsratsmitglieder**

Ulrich Beiderwieden

Gewerkschaftssekretär beim DAG-Bundesvorstand
Hamburg (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
ABB Calor Emag Mittelspannung GmbH
Dyckerhoff + Widmann AG
Süba Bau AG

Dr. Gerold Bezenberger

Rechtsanwalt und Notar
Berlin (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Preussag AG
TESSAG Technische Systeme & Services AG

Günter Dickhausen

Gewerkschaftssekretär,
Mitglied des Geschäftsführenden
Bundesvorstandes
des Deutschen Gewerkschaftsbundes
Berlin (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
EBG Gesellschaft für Elektromagnetische
Werkstoffe mbH (bis März 2000)
RAG AG
Thyssen Krupp Stahl AG (bis April 2000)

Dr. Michael Frenzel

Vorstandsvorsitzender der Preussag AG
Hannover (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
AXA-Colonia Versicherung AG
Continental AG
Creditanstalt AG
Deutsche Bahn AG
Deutsche Hypothekenbank AG
EXPO 2000 Hannover GmbH
Hapag-Lloyd AG (Vorsitz)
Kreditanstalt für Wiederaufbau
Norddeutsche Landesbank
Preussag North America, Inc. (Chairman)
PreussenElektra AG
Thomas Cook Holding Ltd. (Chairman)
TUI GROUP GmbH (Vorsitz)

René Krol

Fahrer und Sattler
MWB Fahrzeugtechnik GmbH
Bremerhaven (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Keine

Günter Kumpf

Leiter Finanz- und Rechnungswesen
IVG Immobilien GmbH
Bonn (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Stodiek Ariane I S.A. (Verwaltungsrat)
Stodiek Ariane II S.A. (Verwaltungsrat)
Stodiek Ariane III S.A. (Verwaltungsrat)
Stodiek Immobiliare S.r.l. (Verwaltungsrat)
Stodiek Italia S.r.l. (Verwaltungsrat)
VBM Grundstücks- und Projektentwicklungs AG

Rüdiger Seidenspinner

Angestellter
TALIS GmbH
Köln (bis 31.5.2000)

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Vorstand**Dr. Eckart John von Freyend**

Vorsitzender des Vorstands
Bad Honnef

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Asticus AB*
AVECO Holding Aktiengesellschaft (bis 4.9.2000)
BOTAG Bodentreuhand- und Verwaltungs AG (Vorsitz)
DBI Dortmunder Beteiligungs- und Immobilien AG* (Vorsitz)
D.I.B. Gesellschaft für Standortbetreiberdienste mbH
(bis 30.6.2000)
Gerling Konzern Lebensversicherungs AG
IABG Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (Vorsitz)
Infopark Fejlesztési Rt. I. G.
SIBRA Beteiligungs AG* (Vorsitz)
Stodiek Europa Immobilien AG* (Vorsitz)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

* IVG-Konzerngesellschaften

Dr. Dirk Matthey

Finanzvorstand
Bonn-Bad Godesberg

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Asticus AB*
BOTAG Bodentreuhand- und Verwaltungs AG
DBI Dortmunder Beteiligungs- und Immobilien AG*
HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG
SIBRA Beteiligungs AG*
Stodiek Europa Immobilien AG*
Überseische Industrie- und Handelsgesellschaft mbH*

* IVG-Konzerngesellschaften

Verzeichnis der Beiräte

Dr. Klaus Asche

Geschäftsführer LIBRA Unternehmensberatung GmbH

Dr. Bernd Balzereit

Mitglied des Vorstandes Bewag AG

Prof. Dr. Helmut Baumgarten

Direktor Institut für Technologie und Management TU Berlin

Dr. Gerold Bezenberger

Rechtsanwalt und Notar

Dr. Ulrich Brennerberger

ehem. Vorstandsmitglied Stinnes AG

Udo Cahn von Seelen

Vorsitzender des Vorstandes
Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland

Karl-Hans Caprano

Geschäftsführender Gesellschafter
Technoform Caprano + Brunnhofer OHG

Rolf Christof Dienst

Geschäftsführender Gesellschafter
Wellington Partners Venture Capital GmbH

Dr. Karl-Joachim Dreyer

Sprecher des Vorstandes Hamburger Sparkasse

Karl Ehlerding

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

Dr. Dierk Ernst

Geschäftsführender Gesellschafter
TERCON Immobilien Projektentwicklungs GmbH

Tor Espedal

Tor Espedal Consultants

Wolfgang Fink

Vorsitzender der Geschäftsführung Allianz Immobilien GmbH

Dr. Christoph Franz

Vorstand Personenverkehr Deutsche Bahn AG

Werner Gegenbauer

Geschäftsführender Gesellschafter
GegenbauerBosse Holding GmbH & Co. KG

Prof. Dr. Otto Gellert

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dr. Joachim Grünewald

Parlamentarischer Staatssekretär a. D.

Dr. Gert Haller

Vorsitzender des Vorstandes
Wüstenrot + Württembergische AG

Dr. Volker Hassemer

Vorsitzender der Geschäftsführung Partner für Berlin –
Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH

Dr. Karl Kauermann

Vorsitzender des Vorstandes Berliner Volksbank e. G.

Dr. Hellmut Kirchner

Geschäftsführer VCM Venture Capital
Management und Beteiligungsgesellschaft mbH

Thies J. Korsmeier

ehem. Vorstandsmitglied Deutsche Shell AG

Dr. Heinrich Kraft

Vorsitzender des Beirats ECE Projektmanagement GmbH

Dr. Dieter Kubis

Jenoptik AG

Dr. Thomas Kurze

Mitglied des Vorstandes Bankgesellschaft Berlin AG

Klaus Laminet

Geschäftsführender Gesellschafter
INVESTA Projektentwicklungs- und Verwaltungs-GmbH

Georg Lewandowski

Oberbürgermeister der Stadt Kassel

Dr. Walter Lohmeier

Hauptgeschäftsführer der IHK Kassel

Dr. Johannes Ludewig

Staatssekretär a. D.

Dr. Klaus Lukas

Vorsitzender des Vorstandes Kasseler Sparkasse

Dr. Werner Martin

Rechtsanwalt

Dr. Lutz Mellinger

Mitglied des Bereichsvorstandes
Unternehmen und Immobilien Deutsche Bank AG

Dr. Gerhard Niesslein

Vorsitzender der Geschäftsführung
DeTe Immobilien Deutsche Telekom und Service GmbH

Dr. Andreas Odefey

Geschäftsführender Gesellschafter BPE Equity Partners

Dr. Manfred Schmidt

Vorsitzender des Aufsichtsrates Phillips GmbH

Dr. Jens OdewaldVorsitzender des Verwaltungsrates
Odewald & Compagnie GmbH**Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**

ebs European Business School

Dr. Karl Ohl

Rechtsanwalt

Dr. Albin Schweitzer

Geschäftsführer V.I.M. Viag Immobilienmanagement GmbH

Paul Orchard-LisleChairman und CEO Healey & Baker Investment Advisors
Cushman & Wakefield**Klaus-Werner Sebbel**Geschäftsführender Gesellschafter
HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG**Dr. Wilhelm Pällmann**

Vorsitzender des Aufsichtsrates AVECO AG

Thilo von Trott zu SolzGeschäftsführer Wirtschaftsförderung
Region Kassel GmbH**Dr. Klaus Riebschläger**

Rechtsanwalt

Dieter Ullsperger

Mitglied des Vorstandes Deutsche Bahn AG

Dipl.-Kfm. Fried Scharpenack

ehem. Vorstandsmitglied IVG Holding AG

Dr. Henning VoscherauNotar und Erster Bürgermeister und Präsident des Senats
Freie und Hansestadt Hamburg a. D.**Dr. Udo Schlitzberger**

Landrat Kreis Kassel

Claus Wisser

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates AVECO Holding AG

Alfred Schmidt

Staatsminister a. D.

Eckhard Ziegert

ehem. Vorstandsmitglied Esso AG

Glossar

Aktienperformance

Wertentwicklung der Aktie.

Anlagedeckungsgrad

Anlagevermögen im Verhältnis zum langfristigen Kapital (Eigenkapital + Verbindlichkeiten über ein Jahr).

Assets

Substanzwerte, Immobilien.

At equity

Bilanzierungsansatz bestimmter assoziierter Unternehmensbeteiligungen im Konzernjahresabschluss.

Bedingtes Kapital

In der Satzung eingetragenes Kapitalerhöhungspotential, das von der Hauptversammlung z. B. für die Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen geschaffen wurde.

Benchmark

Finanzsprache; Referenzgröße, z. B. bei Aktien ein bestimmter Index. Benchmarks für IVG sind z.B. EPIX sowie MDAX.

Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche (BGF) bezeichnet die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen in m². Für ihre Berechnung werden die äußeren Maße der Bauteile herangezogen.

Cash Earnings nach DVFA/SG

Früher: Cashflow nach DVFA/SG. Finanzieller Überschuss aus den laufenden erfolgswirksamen Geschäftsaktivitäten. Ausdruck der Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen, Schuldentilgung, Dividendenzahlungen und Speisung des Finanzmittelbestandes zur Verfügung steht.

EBIT

Earnings before Interest and Tax. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITD

Earnings before Interest, Tax and Depreciations. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

Ergebnis nach DVFA/SG

Von Sondereinflüssen bereinigtes Jahresergebnis. Es ermöglicht die Beurteilung der Ertragskraft, zeigt im Zeitvergleich den Ergebnistrend und erleichtert den Vergleich mit anderen Unternehmen.

Investor Relations

Finanzsprache; systematische Gestaltung der Beziehungen zu Investoren, Anlegern und Finanzanalysten.

Kaverne

Unterirdischer Speicherhohlraum zur Lagerung von Mineralöl und Erdgas, z. B. in Salzstöcken.

Logistikzentrum

Verkehrsgünstig gelegene Gewerbeimmobilie für Lagerung, Umschlag und Verteilung von Gütern.

Marktkapitalisierung

Börsenwert einer Aktiengesellschaft.

Nettobauland

Gesamtgrundstücksfläche abzüglich Erschließungs- und Grünflächen.

Operatives Ergebnis

Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit. Es wird ermittelt aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit durch Eliminierung von Zinsergebnis und Sondereffekten sowie unter Hinzurechnung der sonstigen Steuern.

Outperformer

Finanzsprache; Aktiengesellschaft, deren Börsenkurs sich überdurchschnittlich gut zum Gesamtmarkt oder einem definierten Aktienindex entwickelt hat.

Portfoliomanagement

Kauf, Management und Verkauf von Immobilien. Das Portfoliomanagement dient der Wertsteigerung und Werterhaltung des Bestandes.

Projektentwicklung

Betreuung eines größeren Immobilienprojektes; je nach Ausgestaltung von der Idee bis zum Betrieb.

Research Coverage

Finanzsprache; Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

Road Show

Finanzsprache; Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

Stock Options

Finanzsprache; Aktienbezugsrechte, insbesondere als leistungsmotivierender Vergütungsbestandteil.

Treasury

Finanzsprache; Management der liquiden Mittel eines Unternehmens.

Venture Capital

Wagniskapital. Beteiligungskapital, das innovativen und wachstumsträchtigen jungen Unternehmen bereitgestellt wird, deren Produkt- und Technologiekonzepte aufgrund des hohen Innovationsgrades höhere Risiken aufweisen.

Vollzeitäquivalent

Statistische Mitarbeiterzahl unter Berücksichtigung von Teilzeit- und geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen.

XETRA-Computerhandel

Börsenhandelssystem, das auf Computerbasis einen Aktienhandel auch außerhalb der Präsenzbörse und deren Börsenzeiten ermöglicht. Handelszeiten sind derzeit zwischen 9:00 h und 20:00 h.

Finanzkalender

17.5.2001	Zwischenbericht 1. Quartal
30.5.2001	Hauptversammlung
16.8.2001	Zwischenbericht 1. Halbjahr
20.11.2001	Zwischenbericht 1.–3. Quartal
20.11.2001	Analystenkonferenz (DVFA)
7.3.2002	Vorläufiges Ergebnis 2001
28.5.2002	Hauptversammlung



IVG-Führungskräfte tagung 2000 in Brüssel

Konzeption und Realisation
Kohtes Klewes Düsseldorf GmbH

Art Direktion und Gestaltung
DesignBureau Heiko Vetter, Anne Meyer

Lithografie
F + S Prepress and print services

Druck
PRINTAG GmbH & Co. KG, Krefeld
gedruckt auf Phoenix Motion, Scheufelen

Bildnachweis
IVG Holding AG

IVG Holding AG

Zanderstr. 5
53177 Bonn

Kommunikation

Telefon: 0228/844-300

Telefax: 0228/844-337

E-Mail: presse@ivg-holding.de

Investor Relations

Telefon: 0228/844-137

Telefax: 0228/844-332

E-Mail: investor.relations@ivg-holding.de

Internet: www.ivg.de