

Unternehmen und Märkte

IVG: Rückkehr in die Gewinnzone

Dank der konjunkturellen Erholung in Europas wichtigsten Immobilienmärkten schloss die IVG Immobilien AG, Bonn, das vergangene Geschäftsjahr mit einem Konzerngewinn von 23,2 Millionen Euro ab. Zumindest in ihrem IFRS-Zahlenwerk verbuchte sie damit wieder schwarze Zahlen, nachdem im Jahr zuvor noch minus 158,0 Millionen und 2008 sogar minus 452 Millionen Euro ausgewiesen wurden. Im Einzelabschluss nach HGB steht jedoch weiterhin ein Verlust, sodass die Dividendenzahlung auch für 2010 entfällt. Gerettet hat das IFRS-Ergebnis vor allem das Kavernengeschäft, da dessen unrealisierte Marktwertveränderungen von plus 140,8 Millionen Euro deutlich über den negativen Werten im Segment Real Estate (minus 87,8 Millionen Euro) und im Segment Development (minus 46,5 Millionen Euro) lag. Während das Ergebnis im Jahr 2009 nur noch durch Verkaufsverluste in Höhe von 64,1 Millionen Euro belastet wurde, war der Saldo im Jahr 2010 mit minus 0,1 Millionen Euro fast ausgeglichen.

Dass die Umsatzerlöse mit 821,8 (838,8) Millionen Euro um zwei Prozent unter dem Vorjahr lagen, ist einerseits den um 14,2 Prozent niedrigeren Nettomieteinnahmen in Höhe von 266,2 (310,3) Millionen Euro und andererseits den um 24,0 Prozent gesunkenen Managementgebühren im Fondsgeschäft von 102,8 (135,2) Millionen Euro geschuldet. Demgegenüber nahmen die Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungen um 18,1 Prozent auf 396,9 (336,1) Millionen Euro zu. Die insgesamt günstige Entwicklung der Immobilienmärkte trug dazu bei, dass sich das operative Ergebnis (EBIT) von 64,1 Millionen Euro im Jahr 2009 auf 256,2 Millionen Euro im vergangenen Jahr verdreifachte.

Aus dem operativen Geschäft erwirtschaftete die IVG einen FFO (Funds from Operations) von 15,0 Millionen Euro, das sind 73,1 Prozent weniger als im Jahr 2009. Erklärt wird dies mit dem Verkauf von Liegenschaften und dem damit einhergehenden Wegfall von Mieteinnahmen aus diesen Objekten. Inklusive des Developmentgeschäfts und der Tradingaktivitäten ergibt sich ein FFO in Höhe von 10,0 Millionen Euro gegenüber minus 28,1 Millionen Euro im Jahr 2009.

Die Vermietungsquote bewegt sich mit 89,8 Prozent auf Vorjahresniveau, allerdings sanken die Like-for-like-Mieten um 1,1 Prozent. Den Mieteinnahmen von 259 Millionen Euro standen immobilienbezogene Aufwendungen von 32 Millionen Euro gegenüber. Daraus ergibt sich ein Net Rental Income (NRI) von 228 Millionen Euro. Im Verhältnis zum investierten Kapital entspricht das einer NRI-Rendite von 5,3 Prozent. Aus dem Net Operating Income (NOI) in Höhe von 216 Millionen Euro folgt eine NOI-Rendite von 5,0 Prozent.

Zum Jahresende 2010 belief sich die Verschuldung des Konzerns auf 5,242 Milliarden Euro, von denen 4,917 Milliarden Euro Bankverbindlichkeiten waren. Daraus ergibt sich nach Bankdefinition ein Loan-to-Value (LTV) von 70,3 Prozent. Von den Krediten waren 65 Prozent festverzinslich, die übrigen 35 Prozent sind mit variablen Zinsen ausgestattet. Bei den Finanzierungskosten kam dem Unternehmen im vergangenen Jahr die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank entgegen. So betragen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten lediglich 3,98 Prozent.

Planmäßig getilgt beziehungsweise abgelöst wurden im Jahr 2010 Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,51 Milliarden Euro. Im gleichen Zeitraum wurden für Investitionen Kredite in Höhe von 0,47 Milliarden Euro gezogen oder neu aufgenommen. Insgesamt bestehen zu 30 Kreditinstituten Bankverbindungen, von denen 15 jeweils ein Engagement von mehr als 100 Millionen Euro haben. Um den Konzern künftig weiter zu entschulden, werden einerseits Erlöse aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Projektentwicklungen und andererseits Gewinne aus dem Kavernenverkauf zur

Tilgung der Verbindlichkeiten eingesetzt. Darüber hinaus bemüht sich das Unternehmen um die vorzeitige Verlängerung der 2012 auslaufenden „Core“-Finanzierung in Höhe von 950 Millionen Euro für das Allianz-Portfolio. Zudem soll die bis Ende September 2011 verlängerte Projektfinanzierung für das Großvorhaben „The Squire“ am Frankfurter Flughafen in Höhe von 500 Millionen Euro in eine Bestandsfinanzierung überführt werden. Das Ziel ist, den LTV bis 2013 auf rund 65 Prozent zurückzuführen und langfristig unter 60 Prozent zu halten.

Im laufenden Geschäftsjahr 2011 will die Bonner Immobilien-AG die Vermietung intensivieren und den Leerstand senken. Zudem ist zur Optimierung des Portfolios der Verkauf weiterer Liegenschaften vorgesehen. Im Developmentgeschäft wird die Entwicklungspipeline weiter reduziert. Darüber hinaus soll im „The Squire“ die Vorvermietungsquote von heute 67 Prozent bis Jahresende auf 85 Prozent gesteigert werden. Für 2012/2013 ist die Vollvermietung (95 Prozent) geplant. Insgesamt rund 380 Millionen Euro erwartet die Gesellschaft aus dem Verkauf von sechs Kavernen in diesem und weiteren sieben Kavernen im nächsten Jahr an den IVG Kavernenfonds. Zudem wird mit dem Abschluss weiterer Mietverträge für IVG-eigene Potenzialkavernen gerechnet.

Durch das Wachstum der Assets under Management, eine erweiterte Kundenbasis, neue Fondsprodukte und selektive Co-Investments will das Unternehmen seine strategische Ausrichtung als Investmentplattform stärken. Auch bei Geschlossenen Immobilienfonds für Privatkunden erwartet die IVG 2011 und 2012 jährlich 200 bis 250 Millionen Euro Eigenkapital platzieren zu können. (Red.)

Bilanzkennzahlen der IVG Immobilien AG

	31. Dezember 2010	31. Dezember 2009
	in Millionen Euro	
Bilanzsumme	7 292,4	7 393,4
Eigenkapital zu Buchwert	1 286,1	1 265,1
Net Asset Value (NAV)	884,8	863,8
NAV inklusive Wertpotenzial Kavernen	1 241,1	1 253,4
	in Euro	
NAV je Aktie	7,02	6,86
FFO je Aktie	0,12	0,31

Quelle: IVG