

**WGF Westfälische
Grundbesitz und
Finanzverwaltung AG
Düsseldorf
Jahresabschluss und
Lagebericht
zum 31. Dezember 2010**

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, Lizenzen und sonstige Rechte	80.595,00	80.997,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.124,52	278.026,52
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>126.034.064,69</u>	<u>16.578.258,43</u>
	126.518.784,21	16.937.281,95
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	600.000,00	25.761.021,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	230.990,15	44.706.120,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	101.148.656,95	30.944.910,89
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.510.822,74</u>	<u>7.307.127,30</u>
	106.890.469,84	82.958.158,91
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>9.194.406,72</u>	<u>21.820.129,92</u>
	116.684.876,56	130.539.310,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	50.742,09	53.066,84
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	2.051.241,17	0,00
E. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	0,00	6.817.043,55
	<u>245.305.644,03</u>	<u>154.346.702,94</u>

PASSIVA

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	3.494.000,00	923.000,00
III. Gewinnrücklagen	2.874.352,95	0,00
IV. Bilanzgewinn/ -verlust	1.655.198,70	-10.740.043,55
V. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>6.817.043,55</u>
	11.023.551,65	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	2.510.168,88	2.726.395,63
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	217.968.000,00	140.937.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	856,32	53.250,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	200.000,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.921.328,97	2.156.965,64
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.525.940,70	3.837.331,01
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.310.797,51</u>	<u>2.731.273,07</u>
	230.926.923,50	149.715.819,72
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>845.000,00</u>	<u>1.904.487,59</u>
	<u>245.305.644,03</u>	<u>154.346.702,94</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

I. Allgemeine Grundlagen

Die vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB unter erstmaliger Anwendung der Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung des Bilanzrechts (BilMoG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 2 HGB).

Die Ausweis- und Gliederungsvorschriften wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des BilMoG befolgt.

Der Jahresabschluss umfasst das Geschäftsjahr 2010 auf der Basis der Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember des Jahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend dem Wahlrecht nach Artikel 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht an die Vorschriften des BilMoG angepasst.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten EUR 150 nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als EUR 150 und höchstens EUR 1.000 betragen, wurden Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre abgeschrieben werden.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, erhöht um Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten, angesetzt und bewertet. Bei durchgeführten Kapitalerhöhungen durch Sacheinlage erfolgte die Bewertung der Einlage zu Zeitwerten.

Die Bewertung der Gegenstände des **Vorratsvermögens** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Soweit neben den Anschaffungskosten bei den Immobilien zugleich Herstellungskosten durch Baumaßnahmen zur Herstellung des verkaufsfähigen Zustandes vorlagen, wurden diese aktiviert. Vom Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in die Herstellungskosten einzubeziehen, wurde kein Gebrauch gemacht. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht aktiviert. Die Grundsätze der verlustfreien Bewertung wurden beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Ausweis der **latenten Steuern** wurde gemäß dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 3 HGB saldiert dargestellt.

Die Aufwendungen und Erträge aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG wurden gem. Artikel 67 Abs. 6 EGHGB unmittelbar mit den **Gewinnrücklagen** verrechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zu Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Entwicklung der Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs und des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand am 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2010	Stand am 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, Lizenzen und sonstige Rechte	229.944,34	51.404,25	0,00	281.348,59	148.947,34	51.806,25	0,00	200.753,59	80.595,00	80.997,00
II. Sachanlagen										
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.124,68	279.064,75	10.420,28	668.769,15	122.098,16	146.007,75	3.461,28	264.644,63	404.124,52	278.026,52
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.578.258,43	109.900.865,54	55.059,28	126.424.064,69	0,00	390.000,00	0,00	390.000,00	126.034.064,69	16.578.258,43
	17.208.327,45	110.231.334,54	65.479,56	127.374.182,43	271.045,50	587.814,00	3.461,28	855.398,22	126.518.784,21	16.937.281,95

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Firma ²	Beteiligung in %	Anteil in TEUR	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	Jahresergebnis der Gesellschaft TEUR
deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG ¹	100,00	55	50	-12
Ilse Bau und Planung GmbH ¹	100,00	3.902	180	8.396
hypopartner GmbH	100,00	26	-1.173	-1.064
Whale Verwaltungs GmbH	100,00	28	26	1
WGF Artemis Verwaltungs GmbH	100,00	28	26	1
WGF Artemis Beteiligungs GmbH	100,00	28	-526	-494
Rheinsee 322. V V GmbH	100,00	328	280	-45
diamap GmbH	100,00	25	22	-3
WGF Vermögensverwaltungs GmbH	100,00	25	24	-1
WGF Einzelhandel Erste Anlage Gesellschaft mbH	51,00	14	-24	-46
WGF Einzelhandel Zweite Anlage Gesellschaft mbH	51,00	14	3	-18
Dritte REO-Real Estate Opportunities GmbH	94,00	93	-980	-745
Vierte REO-Real Estate Opportunities GmbH	94,00	52	278	-303
Vierte Artemis GmbH & Co. KG	100,00	11.266	11.287	-360
Erste Whale GmbH & Co. KG	100,00	1	-2	-1
Zweite Whale GmbH & Co. KG	100,00	1	-2	-1
Hotel Schicklerstrasse Berlin GmbH & Co. KG	100,00	4.741	4.357	-384
Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG	100,00	3.488	3.028	-459
Bachweg GmbH & Co. KG	100,00	1.511	1.473	-38
Amicasa 1 GmbH & Co. KG	100,00	5.178	5.051	-127
Hotel Kruppstr. GmbH & Co. KG	100,00	4.887	4.886	-1
Hotel Elbestr. GmbH & Co. KG	100,00	14.449	14.118	-330
Office Torgauer Platz GmbH & Co. KG	100,00	18.001	17.034	-967
Office Teelbruch GmbH & Co. KG	100,00	8.501	8.500	0
Boardinghaus Hohe Str. GmbH & Co. KG	100,00	10.301	9.868	-432
Office Offenbach Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00	13.301	12.442	-858
Office Teltow Oderstraße GmbH & Co. KG	100,00	7.201	6.494	-707
Ostmarktstr. GmbH & Co. KG	100,00	831	815	-16
Freytagstr. GmbH & Co. KG	100,00	4.101	4.017	-84
Office Mehringdamm GmbH & Co. KG	100,00	7.815	7.814	0
Apartmenthaus Stuttgart Talstraße GmbH & Co. KG	100,00	5.851	5.448	-402
WGF Dritte Institutionelle Portfolio Deutschland GmbH & Co. KG	100,00	1	0	-1

1) Zwischen der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG sowie der Ilse Bau und Planung GmbH und der WGF AG bestehen Ergebnisabführungsverträge. In der vorstehenden Tabelle werden die Ergebnisse vor Ergebnisabführung aus den vorläufigen Jahresabschlüssen 2010 dargestellt.

2) Sämtliche Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in Düsseldorf

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr neu gegründet bzw. erworben:

- Hotel Schicklerstrasse Berlin GmbH & Co. KG
- Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG
- Amicasa 1 GmbH & Co. KG
- Hotel Kruppstr. GmbH & Co. KG
- Bachweg GmbH & Co. KG
- Hotel Elbestr. GmbH & Co. KG
- Office Torgauer Platz GmbH & Co. KG
- Office Teelbruch GmbH & Co. KG
- Boardinghaus Hohe Str. GmbH & Co. KG
- Office Offenbach Kaiserstraße GmbH & Co. KG
- Ostmarkstr. GmbH & Co. KG
- Office Teltow Oderstraße GmbH & Co. KG
- Freytagstr. GmbH & Co. KG
- Office Mehringdamm GmbH & Co. KG
- Apartmenthaus Stuttgart Talstraße GmbH & Co. KG
- WGF Dritte Institutionelle Portfolio Deutschland GmbH & Co. KG
- Rheinsee 322. V V GmbH
- diamap GmbH
- WGF Vermögensverwaltungs GmbH
- Dritte REO-Real Estate Opportunities GmbH
- Vierte REO-Real Estate Opportunities GmbH

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr ausgegliedert bzw. aufgelöst:

- deboka Deutsche Grund Geschäftsführungs GmbH (Vormals: Rheinsee 302 VV. GmbH)
- deboka Deutsche Grund Komplementär GmbH (Vormals: WGF St. Augustin Grundstücksges. mbH)

Es wurden Kapitalerhöhungen durch Sacheinlagen von Immobilien und Projektierungen zu Zeitwerten bei folgenden Gesellschaften durchgeführt:

- Hotel Schicklerstrasse Berlin GmbH & Co. KG
- Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG
- Amicasa 1 GmbH & Co. KG
- Hotel Kruppstr. GmbH & Co. KG
- Bachweg GmbH & Co. KG
- Hotel Elbestr. GmbH & Co. KG
- Office Torgauer Platz GmbH & Co. KG
- Office Teelbruch GmbH & Co. KG
- Boardinghaus Hohe Str. GmbH & Co. KG
- Office Offenbach Kaiserstraße GmbH & Co. KG
- Ostmarkstr. GmbH & Co. KG
- Office Teltow Oderstraße GmbH & Co. KG
- Freytagstr. GmbH & Co. KG
- Office Mehringdamm GmbH & Co. KG
- Apartmenthaus Stuttgart Talstraße GmbH & Co. KG

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Gesellschafterin WGF Finanzgruppe Holding GmbH in Höhe von EUR 15,329 Mio. enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr i.H.v. EUR 77,622 Mio. betreffen ausschließlich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Darlehensgewährungen. Mit den zur Verfügung gestellten Darlehensmitteln finanzierten die Tochtergesellschaften Immobilienkäufe. Die WGF AG hat die ausgereichten Darlehen durch Eintragung einer erstrangigen Grundschuld zugunsten der Zeichner der WGF-Hypothekendarlehen abgesichert.

Steuerlatenzen

Es wurden latente Steuern auf zeitliche Differenzen zwischen der Handels- und der Steuerbilanz und auf Verlustvorträge gebildet soweit dies gemäß § 274 HGB zulässig ist.

Per Saldo wurden zum 31. Dezember 2010 insgesamt EUR 2,051 Mio. aktive Steuerlatenzen gebildet. Die hierin enthaltenen aktiven Steuerlatenzen aufgrund von Verlustvorträgen betragen EUR 6,321 Mio..

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2010 ist mit EUR 3,000 Mio. beim Handelsregister eingetragen und ist eingeteilt in 3.000.000 voll stimmberechtigte Stückaktien zu je EUR 1,00.

Das Eigenkapital beinhaltet neben dem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 3,000 Mio., die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 3,494 Mio. (davon Genussscheinkapital in Höhe von EUR 2,699 Mio.), die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 0,087 Mio., andere Gewinnrücklagen aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von EUR 2,787 Mio. sowie den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1,655 Mio.. Zum 01. Januar 2010 betragen die Gewinnrücklagen aus Steuerlatenzen EUR 2,694 Mio.. Im Geschäftsjahr 2010 ist das Genussscheinkapital von EUR 0,128 Mio. um EUR 2,571 Mio. auf EUR 2,699 Mio. gestiegen. Hierdurch erwarben die Genussscheinkapitalzeichner das grundsätzliche Recht auf eine Verzinsung i.H.v. 8% auf ihr eingesetztes Kapital. Die Laufzeit des Genussscheinkapitals beträgt 12 Jahre und läuft bis zum 30. September 2021. Den Genussscheinkapitalzeichnern steht kein ordentliches Kündigungsrecht zu. Der WGF AG steht dagegen nach sieben Jahren ein Kündigungsrecht mit einer 24-monatigen Kündigungsfrist zu. Gemäß den weiteren Bestimmungen des Emissionsprospektes findet die Auszahlung der Zinsen plangemäß am 01. Juli 2011 statt.

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von EUR 12.482.357,97. Nach Berücksichtigung des Verlustvortrages und der Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von EUR 1.655.198,70.

Gewinnrücklagen

In die gesetzliche Rücklage wurden EUR 0,087 Mio. eingestellt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für drohende Verluste aus Schadenersatzklagen, Personalverpflichtungen, Prüfungskosten, Aufsichts- und Beiratsvergütungen sowie Instandhaltung.

Verbindlichkeiten**Verbindlichkeitspiegel in TEUR**

Art der Verbindlichkeit	31.12.2010				31.12.2009			
	Restlaufzeit				Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern	30.000	132.565	55.403	217.968	0	130.000	10.937	140.937
- davon gegenüber der Gesellschafterin	0	14.100	0	14.100	0	2.664	0	2.664
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1	0	0	1	53	0	0	53
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	200	0	0	200	0	0	0	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.921	0	0	1.921	2.157	0	0	2.157
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.526	0	0	7.526	3.837	0	0	3.837
6. sonstige Verbindlichkeiten	3.311	0	0	3.311	2.731	0	0	2.731
Summe	42.959	132.565	55.403	230.927	8.778	130.000	10.937	149.715

Die Anleiheverbindlichkeiten beinhalten ausschließlich die Verbindlichkeiten der WGF AG gegenüber ihren Anleihezeichnern aus den platzierten Hypothekenanleihen zum jeweiligen Stichtag. Die Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern sind durch Grundpfandrechte sowie durch Barliquidität auf den Treuhandkonten gesichert.

sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend Provisionserträge, Service- und Dienstleistungserträge sowie Erträge aus Schadensersatzforderungen.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen EUR 6,957 Mio..

sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Raumkosten, Fahrzeugkosten, Werbe- und Reisekosten, Provisionen, Wertberichtigungen auf Forderungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen EUR 0,361 Mio..

Erträge aus erhaltenen Gewinnen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags

Die Erträge aus erhaltenen Gewinnen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags in Höhe von EUR 8,396 Mio. resultieren aus der Ergebnisabführung der ILSE Bau und Planung GmbH aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags.

sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten überwiegend Zinserträge aus der Darlehensgewährung gegen verbundene Unternehmen. Die Zinserträge enthalten in Höhe von EUR 0,003 Mio. Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Die Zinserträge von verbundenen Unternehmen betragen EUR 4,608 Mio..

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibung resultiert in voller Höhe aus der Wertberichtigung der Beteiligung an der Vierten Artemis GmbH & Co. KG.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von EUR 0,012 Mio. resultieren aus der Verlustübernahme für die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten überwiegend Anleihezinsaufwendungen und Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 0,334 Mio..

IV. Sonstige Angaben

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR 4,16.

Ausschüttungsgesperrter Betrag

Es ist zu beachten, dass Teile des grundsätzlich frei verfügbaren Eigenkapitals unter der Ausschüttungssperre des § 268 Abs. 8 HGB stehen:

		EUR
1.	aktive latente Steuern nach § 274 HGB	6.405.816,40
2.	- passive latente Steuern nach § 274 HGB	-4.354.575,23
3.	= ausschüttungsgesperrter Betrag nach § 268 Abs. 8 HGB	2.051.241,17

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die WGF AG hat Haftungsverpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden. Diese bestehen ausschließlich aus Bürgschaften für die Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Bauleistungen und Mietgaranzusagen. Alle Bürgschaften sind auf verpfändeten Konten bar hinterlegt. Die Zinserträge stehen der WGF AG zu. Nach Zeitablauf oder nach erfolgter Bauabnahme stehen diese Gelder der WGF AG zur Verfügung.

Die folgende Tabelle stellt die Höhe der Haftungsverpflichtungen in den Jahren 2010 und 2009 dar:

Bürgschaftsspiegel in TEUR			
	31.12.2010	31.12.2009	Vertrag vom
Art der Bürgschaft			
Gewährleistung	75	75	12.10.2006
Mietgarantie	400	1.000	12.10.2006
Baumaßnahmen	47	47	05.12.2007
Mietgarantie	380	542	05.12.2007
Summe	902	1.664	

Für die Mietgarantien wurden aufgrund von Erfahrungswerten in ausreichender Höhe Rückstellungen gebildet.

Es bestehen in Höhe von EUR 1,645 Mio. jährliche sonstige finanzielle Verpflichtungen. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Zahlungsverpflichtungen aus Leasingverträgen für Firmenwagen, Mietverträgen für die Bürofläche und Leasingverträgen für EDV-Ausstattung. Diese Leasing- und Mietverträge wurden abgeschlossen um Liquiditätsvorteile, im Gegensatz zum Erwerb der Gegenstände, zu erzielen.

Sonstiges

Die WGF AG unterliegt nicht der Konzernrechnungslegungspflicht. Mutterunternehmen der WGF AG ist die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf.

Die Angaben nach § 285 Nr. 9a HGB für das Geschäftsführungsorgan unterbleiben gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Gesamtbezüge in Höhe von EUR 53.550 an Aufsichtsratsmitglieder und EUR 45.028 an Beiratsmitglieder gewährt.

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl belief sich auf 83 (Vorjahr: 56), die sich ausschließlich aus Angestellten sowie aus 9 Auszubildenden zusammensetzt.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Geschäftsführung durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Pino Sergio (Immobilienkaufmann), Herrn Paul Zimmer (Sparkassen-Betriebswirt) und Herrn Raffaele Lino (Dottore in Discipline Economice e Sociali). Die Vorstände sind jeweils nur gemeinsam vertretungsberechtigt.

Im Jahr 2010 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Heinz Müller (Geschäftsführer Vertrieb bei der Henkel KGaA, Düsseldorf), Aufsichtsratsvorsitzender vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010,

Hans-Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt, Düsseldorf), stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010,

Dr. Frank Schneider (Mitglied des Vorstandes der Investitionsbank Berlin, Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010,

Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum, München), Aufsichtsratsmitglied vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010,

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010,

Dr. Josef Fritz (bis 31. Januar 2011: Geschäftsführer der Alexander Schärf & Söhne GmbH und der Schärf Coffeeshop GmbH, Neusiedl am See, Österreich; ab 1. Februar 2011: Vorstandsmitglied der Future Wings Privatstiftung, Bad Vöslau, Österreich), Aufsichtsratsmitglied vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.

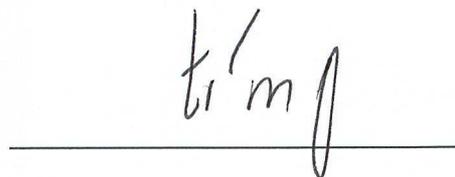
Düsseldorf, den 11. April 2011

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio
– Vorstandsvorsitzender –



Paul Zimmer
– Vorstand –



Raffaele Lino
– Vorstand –



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftstätigkeit und Organisation

Die WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (kurz: WGF AG) zählt zu den führenden Spezialisten für den Erwerb, die Entwicklung und Verwaltung sowie den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit vielfältigen Diversifizierungsmaßnahmen haben wir das operative Geschäft auf eine breite Basis gestellt und die Wertschöpfungskette vollständig mit eigenen Produkten und Dienstleistungen abgedeckt. Besonders stark im Fokus stehen dabei unsere Aktivitäten in der Hotelentwicklung und durch das Programm WGF RealWertPlus, mit denen wir uns zusätzliche Immobilienklassen und Kompetenzen erschließen. Eine bankenunabhängige Finanzierung durch Hypothekenanleihen sowie Genussscheinen und zunehmend weiteren Finanzierungsinstrumenten garantiert uns Flexibilität und Unabhängigkeit, so dass wir jederzeit am Immobilienmarkt agieren und attraktive Chancen wahrnehmen können.

Rechtliche Struktur

Die WGF AG mit Sitz in Düsseldorf ist mit den verbundenen Tochterunternehmen die wichtigste operative Einheit der WGF Finanzgruppe Holding GmbH. Gemeinsam mit unseren Tochter- und Schwestergesellschaften bieten wir integrierte Produkte und Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Dabei arbeiten sämtliche Unternehmen als eigenständige Profit Center. Wesentliche Tochtergesellschaften der WGF AG sind die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, die Ilse Bau und Planung GmbH und die hypopartner GmbH. Unsere Tochtergesellschaft Ilse Bau und Planung GmbH übernimmt exklusiv das Baumanagement sowie Projektierungs- und Entwicklungsleistungen für von uns erworbene Immobilien. Die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG konzipiert und emittiert individuelle geschlossene Immobilienfonds. Neben der hypopartner GmbH ist die WGF AG an weiteren Objektgesellschaften beteiligt, in denen die erworbenen Immobilien der Gesellschaft subsumiert sind.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für neue Geschäftsfelder zwei weitere Tochtergesellschaften gegründet.

Die Rheinsee 322. V V GmbH hat am 22. November 2010 einen Antrag auf Erlaubnis zum Betrieb des Investmentgeschäftes im Sinne des Investmentgesetzes (**InvG**) bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**) eingereicht. Mit Erteilung der Erlaubnis durch die BaFin wird die Gesellschaft in WGF Immobilien Investment GmbH umfirmieren. Als lizenzierte Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes beabsichtigt die WGF Immobilien Investment GmbH, Fonds als Immobilien-Sondervermögen (§§ 66 ff. InvG) sowie als Spezial-Sondervermögen (§§ 91 ff. InvG) aufzulegen und zu verwalten. Zielgruppe dieses neuen Geschäftsfeldes sind vor allem institutionelle Investoren.

Die diamap GmbH beabsichtigt Geschäfte über die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten zu vermitteln (Anlagevermittlung), Finanzinstrumente im fremden Namen für fremde Rechnung anzuschaffen und zu veräußern (Abschlussvermittlung) sowie persönliche Empfehlungen an Kunden oder deren Vertreter abzugeben, die sich auf Geschäfte mit bestimmten Finanzinstrumenten beziehen und auf der Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des Anlegers gestützt werden (Anlageberatung).

Insgesamt hielt die WGF AG zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2010 Beteiligungen an 32 Tochterunternehmen (Vorjahr: 13). Eine detaillierte Übersicht über sämtliche Beteiligungen ist im Anhang abgedruckt. Der deutliche Anstieg der Tochterunternehmen ist zum einen auf die Erweiterung der operativen Aktivitäten im Bereich Hotelentwicklungen und zum anderen auf die konsequente Einbringung von bislang direkt durch die WGF AG gehaltene Immobilien in spezielle Objektgesellschaften zurückzuführen.

Gründe für die Verlagerung (sogenannte Atomisierungsstrategie) liegen insbesondere in der Vermeidung steuerlicher Nachteile im Zusammenhang mit dem 2008 in Kraft getretenen Unternehmenssteuerreformgesetz. Der Gesetzgeber führte unter anderem eine Zinsschranke ein, mit der die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsen abhängig vom Gewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Ertragssteuern (EBITDA) drastisch begrenzt wird. Als Unternehmen, das sich nahezu ausschließlich durch die Emission von Hypothekendarlehen finanziert, sind wir von dieser Regelung deutlich betroffen und haben mit der Atomisierung einen anerkannten Weg gefunden, um den gravierenden steuerlichen Nachteilen angemessen zu begegnen. Darüber hinaus eröffnen wir uns durch die Gründung von Objektgesellschaften zusätzliche Möglichkeiten in der Vermarktung unserer Immobilien. Wir können in Zukunft nicht nur einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios in Form eines Asset Deals veräußern, sondern auch ganze Immobiliengesellschaften in Form eines Share Deals.

Bilanzierung

Die WGF AG erstellt den Einzelabschluss nach den zum jeweiligen Bilanzstichtag gültigen Vorschriften des deutschen Handelsrechts (HGB). Gemäß den Vorschriften des § 293 HGB in dem größenabhängige Befreiungen geregelt sind, besteht für uns aktuell keine Verpflichtung, einen Konzernabschluss aufzustellen und zu veröffentlichen. Durch die Verlagerung der Immobilien in Objektgesellschaften bilden die Kennzahlen des vorliegenden Einzelabschlusses den Immobilienbestand nicht ab.

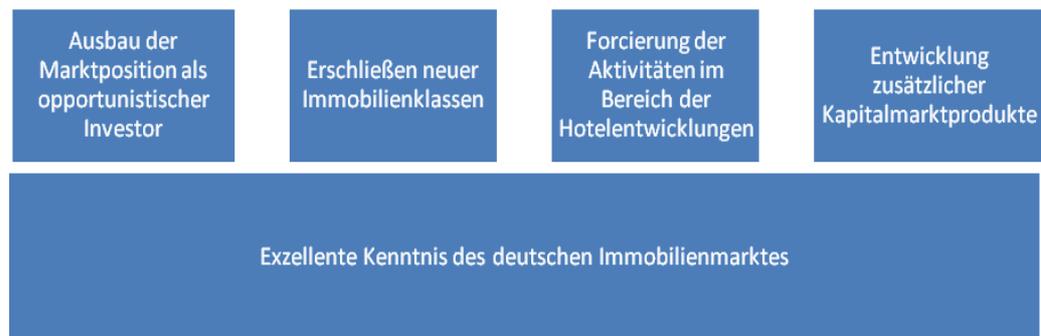
Leitung und Kontrolle

Gemäß den Vorschriften des deutschen Aktiengesetzes (AktG) verfügen wir als Bestandteile des herrschenden dualen Führungssystems über die beiden Organe Vorstand und Aufsichtsrat.

1.2 Unternehmensstrategie

Unsere Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet, unsere Marktposition im deutschen Immobilienmarkt konsequent auszubauen und durch die Umsetzung gezielter Maßnahmen nachhaltiges Wachstum zu generieren. Das Fundament für die Umsetzung sämtlicher strategischer Maßnahmen ist die hohe Kompetenz unserer Mitarbeiter und unsere exzellente Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts. Darauf aufbauend haben wir nach einer umfassenden Analyse vier strategische Ansatzpunkte identifiziert, in denen wir attraktive Stoßrichtungen für zukünftiges Wachstum sehen.

Die vier Bausteine unserer Wachstumsstrategie



Ausbau der Marktposition als opportunistischer Investor

Wir verfügen über eine starke Marktposition im deutschen Immobilienmarkt als opportunistischer Investor. Diese Position wollen wir in Zukunft ausbauen und unser gewachsenenes Potenzial gezielt dazu nutzen, geeignete Immobilien mit einem klaren Entwicklungspotenzial in B- oder C-Lagen in einem zunehmenden Volumen zu erwerben und sie nach zielgerichteten Weiterentwicklungsmaßnahmen nach kurzer Haltedauer mit einem attraktiven Mehrwert wieder zu veräußern. Dabei werden wir selektiv vorgehen und nur die Objekte in Betracht ziehen, die zu unserem Anforderungsprofil passen und deren Ankaufspreise deutlich unterhalb des Verkehrswertes liegen.

Erschließen neuer Immobilienklassen

Wir wollen den Weg fortsetzen, uns sukzessive Kompetenz in neuen Immobilienklassen zu erschließen, sei es als Projektentwickler oder als Erwerber einzelner Portfolios. Dies gelang uns in den vergangenen Jahren bereits durch die verstärkten Aktivitäten im Bereich der Hotelentwicklungen oder mit der ersten erfolgreichen Umsetzung unseres Programms WGF RealWertPlus, bei der wir mit einem Joint-Venture-Partner gemeinsam in ausgewählte Einzelhandelsimmobilien investiert haben. Bei der Erschließung neuer Immobilienklassen setzen wir auf einen Mix aus dem Aufbau interner Kompetenzen und der Ergänzung durch externes Know-how durch Partnerschaften. Dabei beabsichtigen wir auch, verstärkt in den Bereichen „Core“ und „Core Plus“ zu investieren, die insbesondere im Fokus institutioneller Investoren stehen und zusätzliche Veräußerungsmöglichkeiten durch die Entwicklung neuer Kapitalmarktprodukte bieten.

Forcierung der Aktivitäten im Bereich der Hotelentwicklungen

Mit der Forcierung unserer Aktivitäten im für uns jungen Bereich der Hotelentwicklungen wollen wir von den Trends dieses attraktiven Teilmarktes verstärkt profitieren. Wir haben neben den sechs Standorten an denen wir bereits in diesem Bereich aktiv sind, weitere Standorte identifiziert, die für die Entwicklung von Hotels auf bislang unbebauten Flächen oder durch die Umwidmung von Gewerbeimmobilien in Hotels Potenzial aufweisen. Im Fokus stehen dabei unverändert die Klasse der so genannten Budget-Hotels im Zwei- bis Drei-Sternesegment.

Entwicklung zusätzlicher Kapitalmarktprodukte

Wir wollen die Bandbreite an Kapitalmarktprodukten rund um die Immobilie, die wir privaten und institutionellen Investoren anbieten, kontinuierlich durch weitere Angebote erweitern in den Bereichen offener und geschlossener Immobilienfonds. Gleichzeitig wollen wir durch geeignete Konstrukte wie zum Beispiel Genussrechtskapital unsere Eigenkapitalbasis stärken. Diese Aktivitäten geben uns die Möglichkeiten, verstärkt unser Immobilienportfolio zu erweitern und durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen entsprechende Mehrwerte zu erwirtschaften.

1.3 Unternehmenssteuerung

Wir verfolgen mit unserer langfristigen Strategie die nachhaltige Erhöhung unseres Unternehmenswertes. Die Führung und Steuerung unseres Unternehmens basiert auf einem wertorientierten Management, mit dem wir den finanziellen Erfolg unserer strategischen Maßnahmen messen und analysieren. Dabei ergänzen sich die strategische Planung, das Wertmanagement, das Controllingsystem und das Risikomanagement optimal und bieten im Zusammenspiel ein aussagefähiges Kennzahlengerüst zur Unternehmenssteuerung durch den Vorstand.

Die Grundlage für die Planung und Steuerung unseres Unternehmens bilden insbesondere verschiedene finanzielle Kennzahlen des Management-Information-Systemes (MIS). Zu den wichtigsten Kennzahlen zählen vor allem das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA), eine Liquiditätsplanung und Absatzkennzahlen. Mit diesen Informationen erhält der Vorstand im Rahmen monatlicher Berichte einen umfassenden Überblick über die kurzfristige Entwicklung des operativen Geschäfts und mögliche Abweichungen von den ursprünglichen Planungen, so dass frühzeitig gegengesteuert werden kann. Vor dem Hintergrund des starken Unternehmenswachstums optimieren wir das Unternehmenssteuerungs- und Controllingsystem kontinuierlich und passen es damit an die gestiegenen Anforderungen und aufgrund des stetigen Wachstums höhere Komplexität unseres Unternehmens an.

1.4 Mitarbeiter

Die Grundlage für den nachhaltigen Erfolg der WGF AG bilden engagierte und qualifizierte Mitarbeiter, die über exzellente Markt- und Spezialkenntnisse verfügen, stets auf individuelle Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden eingehen und intelligente Lösungen entwickeln. Einhergehend mit der strategisch initiierten Diversifikation des operativen Geschäfts stieg die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2010 weiter an. Zum 31. Dezember 2010 beschäftigten wir 93 Mitarbeiter. Davon waren 90 Personen in Vollzeit und 3 Personen in Teilzeit beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr mit 72 Mitarbeitern erhöhte sich die Gesamtzahl um 21 Personen. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 83 Mitarbeiter für uns tätig (Vorjahr: 56 Mitarbeiter).

Mitarbeiterstruktur

	2009	2010
Vorstand	3	3
Management	14	17
Fachkräfte	45	64
Auszubildende	9	9
Trainee/Studenten	1	0
Gesamt	72	93

Der Anteil von Frauen, die der Managementebene zuzurechnen sind, lag zum 31. Dezember 2010 bei 18 % (Vorjahr: 14 %). Insgesamt beschäftigten wir 41 Frauen (Vorjahr: 31) und 52 Männer (Vorjahr: 41).

Aus- und Weiterbildung

Die Ausbildung und die Qualifizierung unseres bestehenden Mitarbeiterteams sind die Basis unserer Personalentwicklung. Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr in den drei Berufsbildern Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmann/-frau für Bürokommunikation und Fachinformatiker/in für Systemintegration junge Menschen ausgebildet. Zum 31. Dezember 2010 waren 9 Auszubildende bei der WGF AG beschäftigt (Vorjahr: 9), davon haben 7 Personen 2010 mit ihrer Ausbildung begonnen. Die Ausbildungsquote lag gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter bei 9,7 % (Vorjahr: 12,5 %).

Unser Weiterbildungsprogramm wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter optimiert und ausgebaut. Abhängig vom speziellen Einsatzgebiet und den dafür benötigten Qualifikationen steht unseren Mitarbeitern eine Vielzahl von geeigneten Maßnahmen zur Verfügung, um die vorhandene fachliche und persönliche Kompetenz auszubauen. Wir sind der Überzeugung, dass individuelle Schulungsmaßnahmen wesentlich effizienter sind und die Kompetenzen mit Blick auf die persönliche Entwicklung nachhaltiger stärken als

standardisierte Weiterbildungsprogramme. 2010 nahmen insgesamt 30 Personen an spezifischen Weiterbildungsmaßnahmen teil (Vorjahr: 20), dies entspricht einem Anteil von 32,3 % (Vorjahr: 27,8 %). Schwerpunkte der Personalentwicklung waren unter anderem die Rolle als Führungskraft zu fördern und zu entwickeln, aber auch die Fachspezifikationen der einzelnen Mitarbeiter weiter auszubauen. Als besondere Maßnahme zum Teambuilding führten wir im vergangenen Jahr die Analyse von Persönlichkeitsprofilen (Reiss Profile) im jeweiligen Team durch.

Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung der WGF AG ist die selektive Rekrutierung geeigneter Mitarbeiter. Hierfür setzen wir auf einen gesunden Mix verschiedenster Maßnahmen und suchen gezielt die Zusammenarbeit zu regionalen Schulen und Universitäten. Neben Stellenanzeigen bei Online-Stellenmärkten und Fach- sowie Regionalzeitungen nutzen wir auch die Unterstützung von Personaldienstleistern und Personalberatungsagenturen. Darüber hinaus suchen wir den Dialog mit Absolventen auf Jobmessen wie dem EBS Immobilienkongress der European Business School Oestrich-Winkel. Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung in den vergangenen Jahren hat auch dazu geführt, dass die WGF AG als attraktiver Arbeitgeber verstärkt im Fokus von Absolventen steht und entsprechende Initiativbewerbungen direkt an das Unternehmen gerichtet werden.

Der Anteil der Mitarbeiter, die über einen Hochschulabschluss verfügen, erhöhte sich auf 35,5 % (Vorjahr: 26,4 %).

Qualifikationsstruktur

	2009	2010
Akademiker	19	33
Nicht-Akademiker	53	60
Gesamt	72	93

Personalaufwand

Der Personalaufwand stieg aufgrund des deutlichen Ausbaus des Mitarbeiterteams um 65,0 % auf 5.986 T€ (Vorjahr: 3.628 T€). Davon entfielen auf Löhne und Gehälter 5.307 T€ (Vorjahr: 3.240 T€) und auf Sozialabgaben 679 T€ (Vorjahr: 388 T€).

1.5 Gesellschaftliches Engagement

Gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement sind feste Bestandteile unserer Unternehmensphilosophie und unserer Unternehmenskultur. Wir verstehen uns als aktiver Teil der Gesellschaft und fühlen uns verpflichtet, insbesondere in den Regionen in

denen wir tätig sind, zum Gemeinwohl beizutragen. Dabei konzentrieren wir uns auf die Förderung von Bildung und Forschung sowie auf soziale Verantwortung.

Bildung und Forschung

Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf der Jugend- und Nachwuchsförderung. Als Dienstleistungsunternehmen, das im Wesentlichen von der Kompetenz seiner Mitarbeiter abhängt, messen wir der Bildung und Forschung traditionell einen großen Wert bei. Dabei unterstützen wir sowohl die schulische Ausbildung als auch die universitäre Forschung.

Seit 2007 zeichnen wir die Jahrgangsbesten des Abiturjahrgangs am Düsseldorfer Berufskolleg Bachstraße mit einem Förderpreis aus. Mit der jährlichen Auslobung und Vergabe der Preise honorieren wir die erstklassigen schulischen Erfolge der Absolventen des Wirtschaftsgymnasiums und bekennen uns damit ausdrücklich zum Leistungsgedanken in der deutschen Gesellschaft.

Die universitäre Forschung unterstützen wir durch unsere Mitgliedschaft im Stifter- und Förderkreis des Real Estate Management Institute (REMI) der European Business School (EBS) in Oestrich-Winkel. Im Oktober 2009 nahm das WGF Competence Center Immobilien und Finanzinnovation seine Arbeit mit dem Ziel auf, eine Denkwerkstatt zu etablieren, die einen relevanten Beitrag zur Erforschung von Finanzierungsalternativen im Immobilienbereich leisten soll.

Soziale Verantwortung

Die zweite Säule unseres gesellschaftlichen Engagements liegt in der Unterstützung von Menschen, die unverschuldet in soziale Notlagen geraten sind. Mit dem 2010 gegründeten Hilfsfonds „Wir leisten Hilfe e. V.“ wollen wir unbürokratische Hilfe bieten und gesammelte Spendengelder ohne jeglichen Abzug von Verwaltungskosten zu 100 % direkt an Hilfsbedürftige weiterleiten. Als Grundstock haben wir als WGF AG den Hilfsfonds mit 30.000,- Euro ausgestattet.

Im vergangenen Jahr unterstützten wir bereits zwei Projekte tatkräftig. Zahlreiche Opfer und Hinterbliebene der Loveparade-Katastrophe von Duisburg erhielten Hilfe durch die Übernahme von Beerdigungs- oder Überführungskosten, aber auch von Psychotherapiekosten zur Aufarbeitung der traumatischen Ereignisse. Zusätzlich konnten wir Ende 2010 den Hinterbliebenen der Hausexplosion von Brühl, einem 15- und 17-jährigen Brüderpaar, das die Eltern bei dem Unglück verlor, helfen. Auch in Zukunft werden wir die Aktivitäten unseres Hilfsfonds unterstützen und uns für Menschen einsetzen, die sich in akuter Not befinden.

1.6 Forschung und Entwicklung

Die Forschung und Entwicklung im klassischen Sinne spielt bei der WGF AG als Immobilienspezialist eine eher zu vernachlässigende Rolle. Unsere Aktivitäten in diesem Bereich beschränken sich ausschließlich auf die Entwicklung innovativer Finanzierungsinstrumente rund um die Immobilie wie unsere WGF Hypothekenanleihen, unser Angebot an geschlossenen und offenen Immobilienfonds sowie weiterer Produkte.

1.7 Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die dynamische Erholung der Weltwirtschaft schwächte sich im Jahresverlauf 2010 zwar leicht ab, insgesamt konnten aber sowohl die wichtigsten Industrieländer und die asiatischen und südamerikanischen Schwellenländer deutliche Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) vermelden. Die Entwicklung im Euroraum fiel dabei äußerst differenziert aus. In Griechenland, Irland und Spanien ging die Wirtschaftsleistung gemessen am BIP sogar nochmals zurück. Nicht umsonst standen diese drei europäischen Staaten im Mittelpunkt der anhaltenden Diskussionen über die finanzielle Stabilität öffentlicher Haushalte. Nur umfangreiche Rettungsmaßnahmen für Griechenland und Irland konnte die Situation mildern und die internationalen Finanzmärkte wieder beruhigen.

Überaus positiv verlief die wirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahr in Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 %. Dies ist die höchste Zuwachsrates seit der Wiedervereinigung und bedeutet eine deutliche Aufholung der rezessionsbedingten Produktionsverluste von über 80 %. Positive Wachstumsimpulse kamen dabei aber nicht nur aus dem Außenhandel, der weiterhin mit einem positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt beitrug und damit ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft blieb. Preisbereinigt wuchsen auch die Ausrüstungsinvestitionen (+9,4 %), die Bauinvestitionen (+2,8 %), die privaten Konsumausgaben (+0,5 %) und die staatlichen Konsumausgaben (+2,2 %), so dass die wirtschaftliche Erholung auf einem breiten Fundament stand. Die Wirtschaftsleistung wurde im Durchschnitt von rund 40,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 212.000 Personen und einem neuen Höchststand bei der Erwerbstätigenzahl. Entsprechend sank die Zahl der Arbeitslosen auf rund 3 Mio. Personen (Vorjahr: 3,4 Mio. Personen).

Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts, saison- und preisbereinigt

2008				2009				2010			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1,4	-0,7	-0,5	-2,2	-3,4	0,5	0,7	0,3	0,6	2,2	0,7	0,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die deutliche konjunkturelle Verbesserung führte zu einem Anstieg der Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise, so dass die allgemeine Inflationsrate im Euroraum und in Deutschland wieder spürbar anzog. Im Jahresdurchschnitt 2010 lag die Teuerungsrate bei 1,1 %, allerdings weist die Entwicklung aufgrund der anziehenden Nachfrage und ambitionierten Tariflohnforderungen auf einen Anstieg hin. Bereits im Dezember 2010 betrug die Inflationsrate 1,7 %.

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die Lage am deutschen Immobilienmarkt verbesserte sich 2010 kontinuierlich, verlor am Jahresende aber ein wenig von seiner Dynamik. Insgesamt erreichte der Immobilienkonjunkturindex ermittelt von BulwienGesa und King Sturge am Jahresende einen Wert von 205,9 Punkten und lag damit nur noch rund 15 Punkte oder 7 % unter dem Höchststand von Anfang 2007. Damit entwickelte sich die Immobilienwirtschaft im Gegensatz zu früheren Zyklen nahezu im Gleichschritt mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung.

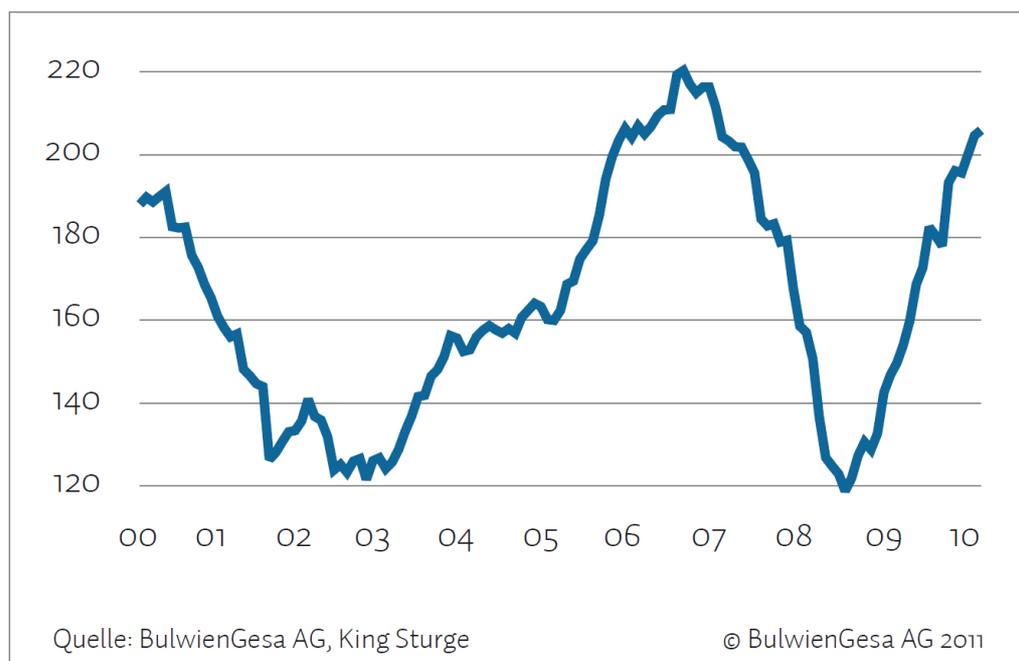


Abbildung der Entwicklung der Immobilienkonjunktur analog zur BulwienGesa-Studie, Zeitraum: 2000 bis 2010

Büroimmobilien

Der Markt für Büroimmobilien zeichnete sich 2010 durch eine insgesamt stabile Situation aus. Die Spitzenmieten in den sogenannten A-Städten Deutschlands zeigten mehrheitlich eine Seitwärtsbewegung, lediglich in Berlin stiegen die Mieten für Objekte in ausgezeichneter Lage leicht um 2 %. In den sogenannten B-Städten setzte sich die Erholung weiter fort, teilweise wurde wieder das Mietniveau der Vorkrisenzeit erreicht. Während bei der Mietentwicklung die Krise überwunden scheint, ist der Leerstand in den A-Städten zum Teil kräftig gestiegen, nur in München und Köln reduzierten sich die Leerstandsdaten. Die B-Städte zeigten hier im Jahresvergleich eine eher stabile Entwicklung.

Einzelhandelsimmobilien

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner zog 2010 um 0,7 % an und führte zu einer guten Entwicklung im deutschen Einzelhandel. Dies spiegelt sich auch im Markt für Einzelhandelsimmobilien wider. Getrieben durch die starke Nachfrage von nationalen und internationalen Filialisten befinden sich nach Schätzungen über eine Million Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der Pipeline und sollen bereits bis Ende 2011 fertig gestellt werden. Das Mietniveau in den A-Städten befand sich unverändert auf einem hohen Niveau, während in den B-Städten die Entwicklung ungleich differenzierter verlief und in einigen Städten ein gesunkenes Mietniveau zu beobachten war.

Wohnimmobilien

Ungebrochen verlief bei den Wohnimmobilien der langfristige Trend steigender Mietpreise sowohl in den A-Städten als auch in den B-Städten. Im Neubaugeschäft erreichte traditionell München mit 12,90 € das höchste Mietniveau, die größten Steigerungsraten verzeichneten aber Berlin mit rund 6 %, Hamburg mit rund 5 % und Düsseldorf mit rund 3 %. Zwar erhöhte sich die Neubautätigkeit im Laufe des Jahres durch die erfolgreiche Vermarktung großer Konversionsflächen, jedoch übersteigt in vielen A-Städten unverändert die Nachfrage das Angebot. Auch die Entwicklung der Bestandsmieten verlief überwiegend positiv. Deutschlandweit zog die Nachfrage befeuert durch die steigende Haushaltszahl und die steigende Kaufkraft deutlich an und führte bis auf wenige Ausnahmen zu einem deutlich steigenden Mietniveau.

Hotelimmobilien

Das Tief des Krisenjahres 2009 hat die deutsche Hotellerie schnell und eindrucksvoll überwunden. Die Zahl der Übernachtungen in den A-Städten zog 2010 deutlich an, so dass in Frankfurt und München das Niveau von 2008 bereits wieder deutlich überschritten wurde. Insgesamt profitierten die Hotels von dem ungebrochenen Trend zum Städte-tourismus, obwohl der Wettbewerbsdruck unverändert hoch und die Zimmerpreise im internationalen Vergleich eher niedrig waren. Die Hotelbetreiber reagieren darauf mit einem verstärkten Angebot insbesondere im Bereich der Economy und Midclass-Hotels mit denen den Gästen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei einer gleichzeitig attraktiven Rentabilität für den Betreiber angeboten werden kann. Die Lage in den B-Städten präsentiert sich hingegen sehr unterschiedlich. Geprägt durch mittelständische Privathotels, die teilweise unter einem Investitionsstau leiden, gibt es aber durchaus Chancen für die Kettenhotellerie, die vermehrt Hotelprojekte in diesen Städten initiiert.

Investmentmarkt

Die Entwicklung im Investmentmarkt zeichnete sich über alle Immobilienklassen hinweg durch eine leichte Erholung aus. Im Gewerbesegment lag das Investmentvolumen bei rund 19 Mrd. Euro, wobei der Großteil wie in den Vorjahren auf Büro- und Handelsobjekte entfiel. Auf der Käuferseite waren insbesondere deutsche Investoren, vor allem private

Anleger und Family Offices, aktiv. Aber auch institutionelle Investoren und ausländische Investoren gaben ihre Zurückhaltung ein wenig auf. Sinkenden Renditen für Büroobjekte und Einzelhandelsimmobilien im Core-Segment stehen zum Teil deutliche Preissteigerungen bei Wohn- und Hotelinvestments gegenüber.

Trendwende am Anleihemarkt

Die Stimmung an den Anleihemärkten im Jahr 2010 war gekennzeichnet durch die Ausweitung der Verschuldungskrise einzelner europäischer Staaten. Die ausufernden Staatsschulden und stark defizitäre Haushalte einzelner Mitglieder des Euroraums führten während des gesamten Jahresverlaufs zu Spekulationen über die finanzielle Stabilität dieser Länder und die Zukunft des Euros. Im Fokus der Investoren standen insbesondere die PIGS-Staaten Portugal, Irland, Griechenland und Spanien, deren Staatsanleihenrenditen zeitweise im zweistelligen Bereich und damit auf historischen Rekordniveaus lagen. Mit Griechenland, Irland und nun auch Portugal mussten bereits drei Länder auf die vielfältigen Hilfen der europäischen Regierungen zurückgreifen und den Euro-Rettungsschirm im Gesamtvolumen von 750 Mrd. Euro in Anspruch nehmen.

Eine Vielzahl von Investoren zog sich im vergangenen Jahr in der Folge aus risikobehafteten Staatsanleihen zurück und suchte vermehrt sichere Anlagen. Profiteure dieser Entwicklung waren bspw. 10-jährige deutsche Bundesanleihen, deren Renditen aufgrund der Flucht der Investoren in die Anleihen bonitätsstarker Emittenten bis Ende August von 3,4% auf den historischen Tiefstand von 2,1% fielen.

Während deutsche Bundesanleihen eine Jahresperformance von +6,3% lieferten, erzielte der gesamte Euro-Staatsanleihenmarkt 2010 nur ein Plus von 1,1%. Griechenland (-20,3%), Irland (-14,2%), Portugal (-8,1%) und Spanien (-4,2%) lagen deutlich zurück.

Die Leitzinsen der weltweiten Notenbanken (EZB 1%, Federal Reserve 0% - 0,25%, Bank of Japan 0,1% und Bank of England 0,5%) verweilten einheitlich auf einem niedrigen Niveau. Erst im April 2011 wagte die EZB eine leichte Erhöhung der Leitzinsen auf nun mehr 1,25%.

Die Turbulenzen im Staatsanleihensegment führten im vergangenen Jahr auch auf dem Markt für Unternehmensanleihen zu Veränderungen. Die Nachfrage nach Corporate Bonds blieb im Laufe des Jahres 2010 weiterhin auf einem hohen Niveau. Euro-Unternehmensanleihen (+5,1%) und Financials (+4,5%) konnten ihre 2009 begonnene Outperformance gegenüber Staatsanleihen fortsetzen.

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass neben den positiven Zukunftsaussichten der Unternehmen auch deren Eigenkapitalpolster insgesamt gewachsen ist und sich der zurückgehende Trend bei den Ausfallraten weiterhin verbesserte. Positive Finanz- und Konjunkturdaten und deutlich steigende Unternehmensgewinne, mehr Rating-Verbesserungen als Herabstufungen sowie weiterhin attraktive Risikoaufschläge führten auch 2010 zu einer Outperformance von Unternehmensanleihen gegenüber Staatsanleihen. Weitere Gründe für die gute Entwicklung 2010 waren die immer noch hohe Liquidität

im Markt und die Suche nach attraktiven Renditen im aktuellen Niedrigzinsumfeld. Während im ersten Halbjahr 2010 die Emissionstätigkeit in Europa und Deutschland verhalten verlief, entdeckten im Jahresverlauf zunehmend mittelständische Unternehmen die attraktive Finanzierungsmöglichkeit durch die Ausgabe von Anleihen.

Die Börsen in Düsseldorf, Stuttgart und Frankfurt schufen besondere Segmente für Anleihen mittelständischer Unternehmen, so dass die Platzierungstätigkeit insbesondere dieses Emittentenkreises deutlich zunahm.

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Gesamtaussage des Vorstands

Die WGF AG hat den Weg der Diversifizierung im Geschäftsjahr 2010 konsequent fortgesetzt. In einem wachsenden konjunkturellen Umfeld und einem wieder stabilen Immobilienmarkt in Deutschland gelang es uns, weiter zu wachsen und die Ertragskraft unseres Unternehmens zu verbessern. Dazu haben bereits unsere Aktivitäten in dem noch jungen Bereich Hotelentwicklungen und erste erfolgreiche Umsetzungen unseres Programms WGF RealWertPlus spürbare Impulse gesetzt. Mit unserem erweiterten strategischen Produkt- und Dienstleistungsportfolio haben wir wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um weitere Facetten des Immobiliengeschäfts und damit zusätzliche Bereiche der Wertschöpfungskette abzudecken. Unser gutes Kapitalmarktstanding ermöglichte es uns im vergangenen Jahr zwei neue WGF Hypothekenanleihen zu emittieren und unsere Politik der bankenunabhängigen Finanzierung fortzusetzen.

2.2 Wesentliche Ereignisse

Die im Geschäftsjahr 2009 begonnene Strukturoptimierung der WGF Finanzgruppe haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Mit der Einbringung unserer Immobilien in Objektgesellschaften werden sämtliche Immobilien von Tochtergesellschaften der WGF AG gehalten. Mit dieser Maßnahme eröffnen wir uns zusätzliche Möglichkeiten in der Vermarktung unserer Immobilien. Wir können in Zukunft nicht nur einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios in Form eines Asset Deals veräußern, sondern auch ganze Immobiliengesellschaften in Form eines Share Deals. Zudem vermeiden wir mit der Einbringung in Tochterunternehmen die negativen Folgen aus der sogenannten Zinsschranke, die zu einer Begrenzung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung des steuerlichen Einkommens führt.

Zur bankenunabhängigen Finanzierung haben wir 2010 zusätzlich zwei WGF Hypothekenanleihen mit Laufzeiten bis 2012 bzw. 2015 neu emittiert. Darüber hinaus haben wir das öffentliche Angebot einer weiteren WGF Hypothekenanleihe mit der Laufzeit bis 2016 zum 31. Dezember 2010 beendet. Zur Stärkung unserer Eigenkapitalbasis haben wir erstmalig einen Genussschein aufgelegt. Hier konnten wir in 2010 Zeichnungsaufträge in einem Volumen von 2.571 T€ generieren.

2.3 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	T€	T€
	2010	2009
Rohhertrag	31.308	15.010
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (-)	12.482	- 415
Bilanzgewinn/-verlust (-)	1.655	-10.740

Der Rohhertrag ist von T€ 15.010 in 2009 um T€ 16.298 auf T€ 31.308 in 2010 angestiegen. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf eine Erhöhung der Umsätze von T€ 28.684 in 2009 um T€ 95.570 auf T€ 124.254 in 2010 zurückzuführen. Hieraus resultiert auch der starke Anstieg im Jahresüberschuss und im Bilanzgewinn. Der Bilanzverlust 2009 resultiert aus dem Verlustvortrag des Geschäftsjahres 2008, welcher auf Wertberichtigungen im Zusammenhang mit dem Ausfall von Forderungen an drei geschlossene Immobilienfonds zurückzuführen ist. Diese Fonds wurden im letzten Quartal 2008 aufgelegt und waren bedingt durch die Ende 2008 einsetzende weltweite Finanz- und Immobilienkrise trotz intensiver Bemühungen in den Folgejahren nicht absetzbar. Die betreffenden Immobilien sind im Rahmen der Rückabwicklung wieder in das Vermögen der WGF AG zurück übertragen worden und wurden einer neuen Verwertung zugeführt. Durch die eintretende Erholung des Immobilienmarktes konnten wir nunmehr mit Erfolg bereits Anfang 2011 eine Immobilie im Wert von ca. 8 Mio. € aus diesem Bestand wieder veräußern.

2.4 Vermögenslage

Die Entwicklung der Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	T€	T€
	2010	2009
Aktiva		
Anlagevermögen	126.519	16.937
Umlaufvermögen	116.684	130.539
Rechnungsabgrenzung	51	53
Aktive latente Steuern	2.051	0
Bilanzsumme	245.306	154.347

Der Anstieg des Vermögens der WGF AG ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung des Finanzanlagevermögens von T€ 16.578 in 2009 um T€ 109.456 auf T€ 126.034 in 2010

aufgrund der Einbringung von Immobilien in Objektgesellschaften zurückzuführen. Weiterhin sind die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen von T€ 30.945 in 2009 um T€ 70.204 auf T€ 101.149 in 2010 angestiegen. Dieser Anstieg ist überwiegend auf die Gewährung von Darlehen an Objektgesellschaft in Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Immobilien zurückzuführen.

2.5 Finanzlage

Die Kapitalstruktur entwickelte sich wie folgt:

	T€	T€
	2010	2009
Passiva		
Eigenkapital	11.024	-6.817
Rückstellungen	2.510	2.726
Verbindlichkeiten	230.927	149.716
Rechnungsabgrenzung	845	1.904
Bilanzsumme	245.306	154.347

Das Eigenkapital konnte bedingt durch die positive Entwicklung der Ertragslage in 2010 deutlich verbessert werden. Die vorübergehende Belastung des Eigenkapitals in den Jahren 2008 und 2009 aufgrund des außerordentlichen, nicht zahlungswirksamen Buchverlustes aus Forderungsverlusten dreier geschlossener Immobilienfonds konnte im Geschäftsjahr 2010 mehr als kompensiert werden.

Die Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch den Absatz der Hypothekenanleihen angestiegen. Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Hypothekenanleihen von T€ 140.937 in 2009 um T€ 77.031 auf T€ 217.968 in 2010.

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag darüber hinaus Haftungsverpflichtungen gegenüber Dritten in Höhe von 902 T€ (Vorjahr: 1.664 T€). Diese entfielen ausschließlich auf Bürgschaften für die Erfüllung kaufvertraglich vereinbarter Bauleistungen und Mietgaranziesagen. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Form von Leasingverträgen für EDV-Ausstattungen und Firmenwagen sowie Mietverträgen für Büroflächen in Höhe von 1.645 T€ jährlich.

Das zentrale Ziel unseres Finanzmanagements ist es, die Finanzkraft der WGF AG zu stärken, jederzeit über ausreichende Liquiditätsreserven zu verfügen und die finanzielle Flexibilität, die unsere bankenunabhängige Finanzierung ermöglicht, kontinuierlich aus-

zubauen. Die von uns emittierten Hypothekenanleihen werden in kontinuierlichen Abständen einem Rating von der Creditreform Rating AG unterzogen.

Die Einstufungen unserer Finanzinstrumente können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

WKN	Volumen	Stückelung	Laufzeit	Zinssatz p. a.	Zinszahlung	Börsen	Ratingentwicklung*				Verbesserung seit Beginn um Notches
							2006	2007	2008/2009	2010	
WGF-Hypothekenanleihen							2006	2007	2008/2009	2010	
WGFH07	100 Mio. EUR	1.000 EUR	bis 14.05.2015	5,35%	¼ jährlich	Düsseldorf	-	-	-	-	-
WGFH06	100 Mio. EUR	500 EUR	bis 14.12.2012	4,875%	¼ jährlich	Düsseldorf & Frankfurt	-	-	-	-	-
Ausplatzierte WGF-Hypothekenanleihen											
WGFH05	100 Mio. EUR	500 EUR	bis 30.11.2016	6,35%	½ jährlich	Düsseldorf & Frankfurt	-	-	-	BBB-	-
WGFH04	50 Mio. EUR	500 EUR	bis 14.02.2014	6,35%	½ jährlich	Düsseldorf, Frankfurt & Berlin	-	-	BB	BB+	+1
A0LDUL	50 Mio. EUR	500 EUR	bis 14.03.2013	6,35%	½ jährlich	Düsseldorf & Frankfurt	-	-	BB	BBB-	+2
A0JRUJ	30 Mio. EUR	1.000 EUR	bis 14.11.2011	6,35%	½ jährlich	Düsseldorf & Frankfurt	BB	BBB-	BBB-	BBB	+3
WGF-Genusssrechtskapital											
WGFH90	100 Mio. EUR	1.000 EUR	bis 30.09.2021	bis zu 8%	jährlich						

*Rating durch die Creditreform Rating AG, bezogen auf das angezeigte Geschäftsjahr

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2010 verfügte die WGF AG über liquide Mittel in Höhe von 9.194 T€. Darin waren zweckgebundene Mittel in Höhe von 4.338 T€ enthalten, die gemäß den Anleihebedingungen der WGF Hypothekenanleihen ausschließlich für Investitionen in Immobilien verwendet werden dürfen.

Besondere Kennzahlen der Finanzwirtschaft sind folgender Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2010	31.12.2009
	%	%
(Bar-)Liquidität 1. Grades	19,85	162,72
(Bar-)Liquidität 2. Grades	250,65	781,36

3. Kapitalanlagegesellschaft

Im Mai 2011 erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betrieb einer Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft und entsprach damit unserem Antrag vom 22. November 2010. Die WGF Immobilien Investment GmbH soll Immobilienspezialfonds für institutionelle Investoren auflegen und verwalten und trägt damit zur weiteren Diversifizierung unseres Geschäfts maßgeblich bei.

4. Chancen- und Risikobericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit dem Eingehen von Chancen und Risiken verbunden. Die Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist dabei stets der bewusste und kontrollierte Umgang mit inhärenten Risiken. Aus diesem Grund ist ein wirksames Risikomanagementsystem als integraler Bestandteil aller Entscheidungen und Geschäftsprozesse unverzichtbar. Ziel ist es, mögliche Risiken angemessen zu steuern und sich bietende Chancen konsequent zu nutzen. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die verschiedenen Maßnahmen zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Risiken zu optimieren und an das Unternehmenswachstum anzupassen.

Chancen- und Risikomanagementsystem

Das vorhandene Chancen- und Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, auftretende Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu steuern. Zentrale Bestandteile des Systems sind insbesondere der Planungs- und Controllingprozess, das interne Kontrollsystem, das Berichtswesen und die starke Verzahnung der Führungsmannschaft durch eine enge und intensive Kommunikation. Im Fokus des Risikomanagementsystems steht die Beurteilung der Unternehmensrisiken, die Erarbeitung von Risikominimierungsprozessen in allen Unternehmensbereichen, die Erhebung von risikorelevanten Informationen, die permanente Überwachung der internen Prozessoptimierung und Risikominimierung sowie die Erarbeitung von präventiven Maßnahmen inklusive der Erstellung von Maßnahmenplänen für eventuelle Schadensfälle.

Die dynamische Entwicklung unseres operativen Geschäfts geht einher mit einer zweckmäßigen und zielgerichteten Erweiterung unseres Risikomanagementsystems. Seit 2010 erhält der Vorstand in einem standardisierten Prozess zeitnah einen monatlichen Risikobericht, der Informationen über mögliche Risiken und die Entwicklung der Risikolage im Zeitablauf enthält. Damit wird das Management-Informationssystem (MIS) erweitert, welches die wichtigsten Unternehmensdaten einschließlich interner und externer Frühwarnindikatoren in einen monatlichen Bericht für den Vorstand zusammenfasst. Die monatlichen Berichte werden ergänzt um Quartals- und Jahresberichte, die in Art und Umfang vergleichbar sind, jedoch verstärkt auf die erreichten Ziele und eventuelle Zielabweichungen eingehen. Neben der regelmäßigen Risikoberichterstattung wird der Vorstand bei plötzlich auftretenden, wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken unmittelbar außerhalb der normalen Berichtswege informiert.

Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) der WGF AG ist ein zentraler Baustein des Risikomanagementsystems der Gesellschaft. Wesentliche Ziele des IKS sind die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und wirkungsvollen Geschäftsführung, die Überprüfung des wirtschaftlichen Zusammenwirkens innerbetrieblicher Abläufe und Systeme anhand von Soll-/Ist-Vergleichen zur Kostenoptimierung und Steigerung der Effizienz sowie die zeitnahe Prüfung, ob die vorgegebenen Unternehmensziele eingehalten werden. Auch die Überprüfung von Arbeitsprozessen und Organisationsstrukturen unter Aspekten eines

sinnvollen und zweckmäßigen Zusammenspiels und die Gewährleistung der Sicherheit in allen Ablaufprozessen der WGF AG sind Ziele des IKS. Nicht zuletzt verfolgt das IKS darüber hinaus die Zielsetzung, mögliche Risiken zu identifizieren und neben der Aufdeckung von Fehlern und Unregelmäßigkeiten die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeiten von Risiken zu reduzieren.

Wesentliche Bestandteile des IKS sind detaillierte Organisationshandbücher und Organisationspläne sowie klare Stellen- und Arbeitsablaufbeschreibungen. Gemeinsam mit integrierten Richtlinien und Kontrollvorrichtungen für sensible Betriebseinheiten und Vorgänge bilden sie die Basis unseres IKS. Die Einrichtung des IKS wird dabei unterstützt durch die Schaffung von Schnittstellen zwischen Stellen bzw. Stelleninhabern verschiedener Ebenen. So tauschen sich die Vorstandsmitglieder regelmässig ressortübergreifend über wesentliche und sensible Themen aus. Damit ist eine kontinuierliche Information über die wesentlichen Vorgänge, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der WGF AG haben könnten, sichergestellt.

Chancen

Die Bewertung und das Ausnutzen von Chancen, die sich uns auf dem deutschen Immobilienmarkt bieten, sind fest in den täglichen Arbeitsprozessen im Unternehmen verankert. Die am Markt tätigen Mitarbeiter, insbesondere die Mitglieder des Vorstands und des erweiterten Managements, beobachten den Markt und identifizieren Trends aus denen sich Chancen für die WGF AG entwickeln können. Eingebettet in unsere langfristige Strategie und nach tiefgreifender Risikoanalyse wollen wir auch in Zukunft die sich uns eröffnenden Chancen optimal nutzen und intelligente Lösungen und Ansätze entwickeln.

Wesentliche Chancen sehen wir insbesondere in der weiteren Entwicklung unserer Märkte und unserer strategischen Positionierung. Wir wollen weiteres Wachstum erzielen und setzen dabei unverändert auf die weitere Diversifizierung unseres Produkt- und Dienstleistungsangebots. Gerade der deutsche Immobilienmarkt bietet aufgrund seiner Stabilität ausgezeichnete Chancen für Unternehmen, die flexibel wie wir agieren und intelligente Lösungen sowohl für Immobilienverkäufer als auch Investoren entwickeln können. Mit einer Ausdehnung unseres Fokus auf der Einkaufsseite und gleichzeitiger Individualisierung von Kapitalmarktprodukten rund um die Immobilie auf Investorensseite verfügen wir über vielversprechende strategische Stellschrauben, um von den Möglichkeiten des deutschen Immobilienmarktes profitieren zu können.

Risiken

Die nachfolgenden wesentlichen Risiken können aus heutiger Sicht nach Meinung des Vorstands die zukünftige Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage negativ beeinflussen. Darüber hinaus können weitere Risiken existieren, denen wir ausgesetzt sind. Risiken, die uns derzeit noch nicht bekannt sind oder die wir als unwesentlich einschätzen, könnten ebenfalls unsere Geschäftsentwicklung beeinflussen.

Umfeld und Branchenrisiken

Wir konzentrieren uns mit unseren operativen Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmarkt. Somit ist unsere Unternehmensentwicklung von der allgemeinen konjunkturellen Situation im Inland und insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. So können zyklische Bewegungen des deutschen Immobilienmarktes zu Verkaufs- und Vermietungsrisiken führen. Sollte sich die Nachfrage nach Immobilien zukünftig wesentlich verschlechtern, ginge dies auch zu Lasten der Werthaltigkeit des Immobilienbestands der WGF AG und der dieser Gesellschaft verbundenen Unternehmen. Mit unserer eingeleiteten konsequenten Diversifikationsstrategie vermindern wir die Abhängigkeit von einzelnen Marktsegmenten durch die Erweiterung auf unterschiedliche Immobilienklassen. Gleichzeitig gibt uns unsere bankenunabhängige Finanzierung genügend zeitlichen Spielraum, um Schwächephasen des Marktes abwarten zu können und die geplante Weiterveräußerung von erworbenen und weiterentwickelten Immobilien erst zu dem Zeitpunkt umzusetzen, in dem die angestrebte Rendite realisierbar ist.

Auch unter Beachtung aller relevanter Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen für zukünftige Investitionsobjekte kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft nicht vorhersehbare Veränderungen eintreten, die zu negativen Auswirkungen auf das operative Geschäft führen könnten. Beispiele hierfür sind Fehleinschätzungen bezüglich des Ertrags- oder Substanzwerts einzelner Immobilien oder Abweichungen von Leerstandsquoten und Mieteinnahmen gegenüber der ursprünglichen Planung.

Unternehmensstrategische Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen hauptsächlich in Fehleinschätzungen der künftigen Marktentwicklung innerhalb des deutschen Immobilienmarktes und der darauf aufbauenden strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Wir haben in den vergangenen Jahren die Diversifikation unseres operativen Geschäfts stark vorangetrieben. Der Aufbau von zusätzlichen Aktivitäten wie dem verstärkten Engagement im Bereich Hotelentwicklungen und der Umsetzung unseres Programms WGF RealWertPlus auf der einen Seite und der Gründung von neuen Tochtergesellschaften wie der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG und der WGF Immobilien Investment GmbH auf der anderen Seite, sind mit Aufwendungen verbunden, von denen ungewiss ist, ob ihnen künftig entsprechende Erträge gegenüberstehen werden. Der Vorstand ist davon überzeugt, dass die Diversifikation notwendig ist, um die Gesellschaft nachhaltig auf eine ausbalanciertere Basis zu stellen. Die bereits getätigten Schritte beruhen auf der langjährigen Erfahrung des Managements und tiefgreifenden Analysen des Marktumfelds, so dass das unternehmensstrategische Risiko aus unserer Sicht so weit wie möglich minimiert ist.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Entscheidend für die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens ist der Zugang zu attraktiven Immobilien und Entwicklungsprojekten sowie zu privaten und institutionellen Investoren, die in Immobilien – direkt oder indirekt über unsere verschiedenen Kapitalmarktprodukte – anlegen wollen. Wir verfügen über ein exzellentes Standing im deutschen Immobilienmarkt und können auf ein breites und belastbares Netzwerk zurückgreifen, so dass weder beim Erwerb noch bei der Vermarktung von Immobilien oder der Platzierung unserer Kapitalmarktprodukte Abhängigkeiten von einigen wenigen Kunden bzw. Investoren bestehen.

Wir konzentrieren uns ausschließlich auf den deutschen Markt. Hier sehen wir noch ausreichend Potenzial für unseren Ansatz, so dass aus heutiger Sicht keine Beschränkung vorliegt, die nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der WGF AG haben könnte.

Personalrisiken

Unser zukünftiger Erfolg hängt maßgeblich von unseren Mitarbeitern ab. Ihre Kompetenz, umfassende Kenntnis des deutschen Immobilienmarktes und ihr Engagement sind der Schlüssel für die weitere Unternehmensentwicklung. Mögliche Personalrisiken können sich ergeben durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen und von qualifizierten Fachkräften. Zusätzlich besteht das Risiko, dass es uns nicht gelingt freie Positionen zeitnah mit Personen zu besetzen, die über die notwendigen Qualifikationen verfügen.

Wir begegnen diesem Risiko mit der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds und der gemeinsamen Perspektiventwicklung für jeden einzelnen Mitarbeiter. Individuelle Weiterbildungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Kompetenzen unserer Mitarbeiter zu stärken und gemeinsam mit einer leistungsorientierten Arbeitsumgebung und -entlohnung starke Anreize für die Entwicklung innerhalb der WGF AG zu etablieren. Mit umfassenden Stellvertreterregelungen und einer frühzeitigen Nachfolgeregelung begrenzen wir das Risiko des Kompetenzverlusts durch Fluktuation. Bei der Rekrutierung geeigneten Personals setzen wir auf einen Mix verschiedener Instrumente wie klassische Stellenanzeigen, Präsenz bei Jobmessen, universitäre bzw. schulische Zusammenarbeit, so dass wir als attraktiver Arbeitgeber innerhalb der Region und unserer Branche wahrgenommen werden.

Informationstechnische Risiken

Wir überprüfen kontinuierlich die Funktionsweise und Sicherheit unserer eingesetzten Informationstechnologien. Bei Bedarf aktualisieren wir die eingesetzten Systeme und passen unsere vorhandenen Sicherheitslösungen den geänderten Rahmenbedingungen an. Mögliche Risiken aus dem Ausfall von Rechnersystemen und Netzwerken, unberechtigten Datenzugriffen oder Datenmissbrauch begegnen wir mit einem stringenten Sicherheitskonzept basierend auf den Einsatz von Virenschaltern, Firewallsystemen, effektiven Zugangs- und Kontrollsystemen sowie Verschlüsselungstechnologien und regelmäßigen

Investitionen in Hard- und Software. Die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Informationstechnologie erfolgt dabei sowohl durch interne und externe Experten.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Unsere bankenunabhängige Finanzierung gibt uns die Flexibilität jederzeit am Markt agieren zu können, ohne in langwierige Bankengespräche involviert zu sein. Aus der Emission unserer Hypothekenanleihen und unseres Genussrechtskapitals sind entsprechende Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen entstanden. Zum 31. Dezember 2010 lagen die Rückzahlungsverpflichtungen insgesamt bei 217.968 Mio. Euro. Mit einem strengen Liquiditätsmanagement und einer Investitionspolitik, die konsequent an die Rückzahlungstermine ausgerichtet sind, versetzen wir uns aus heutiger Sicht in die Lage unseren Verpflichtungen wie vereinbart nachzukommen. Das Liquiditätsrisiko wird täglich überwacht, so dass darüber hinaus jederzeit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für den Erwerb von Immobilien und die laufenden Kosten der Geschäftstätigkeit gewährleistet ist.

Innerhalb der Bedingungen der einzelnen Hypothekenanleihen ist geregelt, dass im Fall nicht ausreichend vorhandener geeigneter Immobilieninvestitionen die flüssigen Mittel kurzfristig in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere, die mindestens über die Einstufung „Investmentgrade“ verfügen, investiert werden können. Nach dem Erwerb dieser Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich deren Kurswert verändert oder der Schuldner trotz entsprechender Bonität die fälligen Zins- oder Tilgungszahlen nicht leistet.

Rechtliche Risiken

Die WGF AG ist einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu können insbesondere Risiken aus Schadensersatzforderungen und Rechtsstreitigkeiten sowie aus den Bereichen Steuer- und Wettbewerbsrecht gehören. Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen oder künftigen Verfahren können in der Regel nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden, so dass trotz der Bildung entsprechender Rückstellungen oder Abschluss von besonderen Versicherungen die Auswirkungen nicht vollständig abgedeckt sind.

Durch die Ausgabe unserer Hypothekenanleihen und unseres Genussrechtskapitals können aus den entsprechenden Wertpapierprospekten grundsätzlich Prospekthaftungsansprüche entstehen. Dies ist bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Risikoberichts jedoch nicht geschehen. Wir minimieren dieses Risiko durch eine transparente Erstellung der jeweiligen Prospekte und unsere erworbene Kompetenz und Organisationsstärke für die Durchführung der notwendigen Prozesse. Die Emissionsprospekte für die Hypothekenanleihe werden immer unter der Federführung einer angesehenen und auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Düsseldorfer Kanzlei erstellt.

Sonstige Risiken

Zwischen der WGF AG und den Tochter- und Schwesterunternehmen innerhalb der WGF Finanzgruppe bestehen in verschiedener Hinsicht Verflechtungen, die sich negativ auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft auswirken könnten. So entsteht zum Beispiel ein Interessenskonflikt, wenn die WGF AG eine Immobilie an die Tochtergesellschaft deboka weiterveräußert. Bei dieser Transaktion wäre die WGF AG an einem möglichst hohen und die deboka an einem möglichst niedrigen Kaufpreis interessiert. Wir achten darauf, dass bei derartigen Transaktionen ein fairer Interessenausgleich zwischen allen Beteiligten stattfindet, wenngleich nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu Abweichungen vom Kaufpreis, wie er mit fremden Dritten vereinbart worden wäre, kommen kann.

Beurteilung des Gesamtrisikos

Die Beurteilung der Gesamtrisikosituation basiert auf einer zusammenfassenden Betrachtung der dargestellten wesentlichen Einzelrisiken. Aus heutiger Sicht zeichnen sich keine Risiken ab, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

5. **Prognosebericht**

5.1 Rahmenbedingungen

Der leichte Abschwung der konjunkturellen Entwicklung im zweiten Halbjahr 2010 sollte für die Aussichten in 2011 nicht überbewertet werden. Die Schwellenländer zeichnen sich unverändert durch ein hohes Wirtschaftswachstum aus, von dem insbesondere exportstarke Industrieländer profitieren können. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für die Weltwirtschaft eine Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von rund 2,8 %.

Von der anhaltend hohen Nachfrage aus den wachstumsstarken Schwellenländern wird wie in der Vergangenheit auch die deutsche Wirtschaft profitieren. Die zu Jahresbeginn gestiegenen Sozialversicherungsbeträge sowie die zusätzlich von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung werden im ersten Quartal zwar temporär dämpfend wirken, aber bereits im zweiten Quartal sollte sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt wieder dynamisch entwickeln. Aus heutiger Sicht erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute eine Wachstumsrate zwischen 2,0 und 2,3 %. Neben dem Exportgeschäft wird die inländische Nachfrage für das Ausmaß der Wachstumsdynamik entscheidend sein. Eine gute Perspektive für Investitionen verbunden mit einer erhöhten Konsumneigung aufgrund der guten Arbeitsmarktentwicklung und den gestiegenen Einkommen sollte die Basis für die gute wirtschaftliche Entwicklung in 2011 sein. Von der Geldpolitik sind zumindest in der ersten Jahreshälfte keine negativen Impulse zu erwarten, die Europäische Zentralbank (EZB) verfolgt die gemessen an der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland äußerst expansive Geldpolitik unverändert weiter.

Von dem günstigen Zinsumfeld und der vorhandenen Liquidität wird auch der Immobilienmarkt in Deutschland profitieren. Der inländische Immobilienmarkt gilt bei vielen Investoren insbesondere im Vergleich zu anderen Märkten als äußerst stabiler und attraktiver Immobilienmarkt. Der Mix aus günstigen Zinsen und hoher Liquidität auf der einen Seite sowie einer gesunden Konjunktorentwicklung wird zu einer Belebung der Nachfrage in nahezu allen Bereichen des Immobiliensektors führen, so dass 2011 die Leerstandsquoten tendenziell weiter sinken und das Mietniveau leicht steigen wird. Neben Immobilien im Core-Bereich wird sich der Fokus wieder vermehrt auf die anderen Bereiche richten.

5.2 Strategie

Wir werden 2011 unseren strategischen Weg der Diversifikation weiter gehen. Konkret bedeutet dies, den weiteren Ausbau unserer herausragenden Marktposition als opportunistischer Investor, die Erschließung neuer Immobilienklassen, die weitere Forcierung unserer Aktivitäten im Bereich der Hotelentwicklungen und die Entwicklung zusätzlicher Kapitalmarktprodukte.

Mit dem Erwerb von attraktiven Immobilien, die über ein hohes Wertsteigerungspotenzial verfügen, werden wir unser bestehendes Portfolio weiter ausbauen. Dabei werden wir unverändert darauf setzen, durch Leerstandsabbau, Modernisierung oder Sanierung, Optimierung der Mieterstruktur und weiteren geeigneten Maßnahmen den Verkehrswert zu erhöhen und bei einer späteren Weiterveräußerung zu realisieren. Dabei stehen neben Wohn- und Gewerbeimmobilien insbesondere Einzelhandelsimmobilien und Objekte bzw. Grundstücke zur Hotelentwicklung im Fokus unserer Aktivitäten. Auf diesem Weg erreichen wir eine größere Balance innerhalb unseres Portfolios und stärkere Unabhängigkeit von einzelnen Marktschwankungen. Das gute geldpolitische Umfeld und die damit verbundene hohe Nachfrage nach attraktiven Immobilien wird zu deutlich ansteigenden Weiterveräußerungsmöglichkeiten führen, die wir konsequent nutzen wollen, um die erwirtschafteten Mehrwerte zu realisieren.

Unser Programm WGF RealWertPlus wollen wir im weiteren Jahresverlauf weiter ausbauen und insgesamt ein Volumen von rund 80 Mio. € in diesem Bereich erreichen. Wir analysieren den Markt derzeit nach potenziellen Partnern und wollen unser Portfolio um attraktive Immobilien aus zusätzlichen Bereichen erweitern. Dies kann durch den Erwerb weiterer Einzelhandelsimmobilien, die unverändert ein äußerst attraktives Segment darstellen, erreicht werden, aber auch andere Teilsegmente bieten interessante Renditechancen.

Deutliches Potenzial versprechen wir uns durch die Entwicklung zusätzlicher Kapitalmarktprodukte. Nach der Genehmigung unserer Kapitalanlagegesellschaft WGF Immobilien Investment GmbH durch die BaFin planen wir in 2011 exakt auf die Bedürfnisse institutioneller Investoren zugeschnittene Spezialfonds und zusätzliche attraktive Angebote für diese vielschichtige Kundengruppe. Auch im Bereich der geschlossenen Fonds werden wir in 2011 weitere Angebote entwickeln und vermarkten. Dabei setzen wir unverändert darauf, keine Blind-Pool-Konzepte zu entwickeln sondern durch hohe Qualität der

Immobilien und größtmögliche Transparenz zu überzeugen. Die Basis unserer Aktivitäten am Kapitalmarkt wird aber unverändert die Emission unserer bewährten WGF Hypothekenanleihen bilden. Zusätzlich planen wir durch geeignete Maßnahmen mittelfristig eine deutliche Stärkung unserer Eigenkapitalbasis.

5.3 Geschäftsverlauf

Vor dem Hintergrund des positiven konjunkturellen Umfelds und der bereits erzielten Erfolge unserer Diversifikationsstrategie gehen wir von einem weiteren Wachstum der WGF AG aus. Im Fokus steht dabei insbesondere eine weitere Steigerung der Rentabilität und der Eigenkapitalbasis. Wir sind zuversichtlich, dass wir mit unseren Aktivitäten im Bereich der Hotelentwicklungen, dem Ausbau unseres Programms WGF RealWertPlus und den zusätzlichen Möglichkeiten in der Entwicklung von Kapitalmarktprodukten durch unsere Kapitalanlagegesellschaft von der zu erwartenden guten Verfassung des deutschen Immobilienmarktes profitieren werden.

6. Schlussbemerkung

Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft jeweils eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt wurde.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft 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, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 17. Mai 2011



Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer


Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer