

**Geschäftsbericht**

**2011**

# Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe

gehört mit über 210.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und rund 1.300 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 600 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

Mit dem Selbstverständnis eines dienstleistungsorientierten Bestandshalters wollen wir in den kommenden Jahren ertragreich wachsen. Dazu werden wir über gezielte Akquisitionen unseren Bestand weiter ausbauen und die Wohnqualität für unsere Mieter über attraktive Services weiter erhöhen.

## Kennzahlen Konzern

in Mio. €	2009	2010	2011	2010/2011 Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.033,6	1.058,9	1.082,6	2,2
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	591,9	589,5	596,0	1,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	149,6	224,9	253,3	12,6
Rohergebnis aus dem Vertrieb	46,8	71,8	64,8	-9,7
Adjusted EBITDA *	479,6	501,6	509,6	1,6
FFO *	206,7	226,7	218,6	-3,6
Investitionen	241,1	52,0	63,0	21,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	406,2	472,5	580,6	22,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24,5	42,6	87,8	106,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-359,7	-479,9	-700,6	46,0
Bilanzsumme	10.540,7	10.513,3	10.696,9	1,7
Langfristige Vermögenswerte	8.534,6	8.515,7	9.971,9	17,1
Kurzfristige Vermögenswerte	2.006,1	1.997,6	725,0	-63,7
Eigenkapital	1.628,9	1.818,0	2.229,8	22,7
Eigenkapitalquote in %	15,5	17,3	20,8	+ 3,5 %-Pkte.
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	191.952	189.664	186.530	-1,7
Wohnungsankäufe (rechtlicher Übergang, Anzahl WE)	4.566	0	0	-
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	1.880	2.584	3.169	22,6
Leerstandsquote in %	5,9	5,1	4,3	-0,8 %-Pkte.
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12)	1.097	1.101	1.279	16,2

\* Die Kennzahlen beinhalten 2010 und 2011 die realisierten Wertveränderungen

# Inhalt

<b>2</b>	<b>Vorstand und Aufsichtsrat</b>
2	Vorwort
6	Organe
7	Bericht des Aufsichtsrats
<b>8</b>	<b>Konzernlagebericht</b>
10	Das Geschäftsjahr 2011
11	Aufstellung und Strategie
18	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
21	Geschäftsentwicklung
28	Finanz- und Vermögenslage
30	Finanzierung
33	Verkehrswerte
36	Mitarbeiter
39	Risikomanagement
44	Prognosebericht
<b>48</b>	<b>Konzernabschluss</b>
114	Anteilsbesitz
<b>117</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>119</b>	<b>Weitere Informationen</b>
120	Daten zum Wohnungsportfolio
122	Glossar
128	5-Jahres-Übersicht
129	Kontakt

# Vorwort



## Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Partner und Freunde der Deutschen Annington,

Zahlen, Daten und Fakten sprechen eine deutliche Sprache: 2011 war ein gutes Jahr für die Deutsche Annington! Darüber freuen wir uns gemeinsam mit Ihnen.

Das Unternehmen hat im vergangenen Jahr seine selbstgesteckten Ziele nicht nur erreicht, sondern in wesentlichen Punkten übertroffen. Zudem haben wir wichtige Weichen für die Zukunft gestellt – sowohl beim Thema Refinanzierung als auch hinsichtlich der weiteren Qualitätsverbesserung in der Bewirtschaftung und beim Service.

von links:

**Klaus Freiberg**  
(Mitglied des Vorstands)

**Wijnand Donkers**  
(Vorsitzender des Vorstands)

**Dr. A. Stefan Kirsten**  
(Mitglied des Vorstands)

„Das Unternehmen hat im vergangenen Jahr seine selbstgesteckten Ziele nicht nur erreicht, sondern in wesentlichen Punkten übertroffen.“

Möglich wurden diese Erfolge vor allem durch den unermüdlichen Einsatz unserer hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf bauen wir auch mit Blick auf 2012. Denn für dieses Jahr hat sich die Deutsche Annington ein weiteres ehrgeiziges Ziel gesetzt: Wir wollen nicht nur Deutschlands größtes privates Immobilienunternehmen bleiben – sondern Deutschlands bestes Immobilienunternehmen werden. Denn nur, wenn wir besser werden, können wir noch erfolgreicher sein.

Die Richtung stimmt!

Die Deutsche Annington blickt trotz des weltweit instabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes auf ein erfolgreiches Jahr 2011 zurück: So konnte eine unserer wichtigsten Kennzahlen (**adjusted EBITDA**) im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % auf 509,6 Mio. Euro gesteigert werden. Erfreulich ist auch: In den vergangenen drei Jahren konnten wir unser adjusted EBITDA um 30 Mio. Euro steigern, ohne unseren Bestand nennenswert zu erhöhen. Das beweist eine Produktivitätssteigerung, wie sie noch niemand in der Immobilienwirtschaft ohne Zukäufe geschafft hat. Der **FFO** erreichte mit 218,6 Mio. Euro wieder nahezu das hohe Vorjahresniveau.

Einen überaus positiven Trend zeigt auch das **operative Geschäft**. So ist es uns gelungen, den Leerstand deutlich zu verringern (im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 4,3 %). Wir betrachten diese Entwicklung als Bestätigung unserer Arbeit und als Ansporn, die Leerstandsquote noch weiter zu senken.

Den Anspruch, noch besser zu werden, stellen wir auch an die übrigen operativen Kennzahlen: Das Mietniveau konnten wir 2011 um 1,8 % steigern, monatlich im Schnitt über 1.800 neue Mietverträge abschließen. Gleichzeitig haben wir 22,6 % mehr Wohneinheiten verkauft als im Vorjahr, das heißt insgesamt 3.169 Wohnungen.

Auch beim Thema **Refinanzierung** kommen wir gut voran: Eine im Oktober 2011 fällige Verbriefung (Hallam) haben wir vorzeitig im April zurückgezahlt. Die günstigen Konditionen bei der Refinanzierung dieser Verbriefung und der Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgte Abschluss der Refinanzierung des Prima-Portfolios betrachten wir als Vertrauensbeweis des Marktes in unsere Leistungsfähigkeit.

Um die bis 2013 anstehenden größeren Finanzierungen (**GRAND**) ohne Druck in neue Strukturen fassen zu können, haben wir im vergangenen Jahr frühzeitig mit den Verhandlungen begonnen. Vor dem Hintergrund der grundsätzlich positiven Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie der erzielten vorteilhaften Refinanzierungsbedingungen der Hallam- und Prima-Verbriefung sind wir zuversichtlich, dass wir auch diese Aufgabe erfolgreich meistern werden. Bei dem neuen Finanzierungsprofil wollen wir die Fälligkeitsstruktur so gestalten, dass das durch die Größe des jeweiligen Refinanzierungsvolumens bedingte Risiko künftig deutlich gemindert wird.

Ein Umstand, der neben den reinen Geschäftszahlen das Vertrauen des Kapitalmarktes in die Deutsche Annington wachsen lässt, ist unsere operative Gesamtperformance. Diese ist die eigentliche Grundlage für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Dementsprechend nehmen wir auch in das laufende Jahr 2012 den klaren Auftrag, den Kunden noch stärker als bisher in den Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit zu stellen.

Ihm gilt unser **Leistungsversprechen**, das wir unter dem Schlagwort „4S“ zusammenfassen: Dabei steht das „S“ für **Service** am Kunden, das Recht der Mieter auf **Sicherheit** und **Sauberkeit** in den Quartieren sowie für **soziale Integrität**. Damit bringen wir zum Ausdruck, dass wir den Anspruch unserer Kunden auf intakten Wohnraum in einem ansprechenden Umfeld als selbstverständlich ansehen.

Vor diesem Hintergrund haben wir 2011 damit begonnen, **einen neuen Weg** zu gehen. Denn wir haben erkannt, dass unsere Leistungsversprechen am besten mit eigenen Ressourcen einzulösen sind. Hohe Qualität können wir am besten dort liefern, wo wir selbst für die Standards verantwortlich sind und deren Einhaltung kontrollieren können. Deshalb reden wir nicht mehr über Outsourcing, sondern haben 2011 damit begonnen, Aufgaben in das Unternehmen zurückzuholen.

Diesem Ziel dient der Aufbau einer eigenen Objektbetreuer-Organisation, mit dem wir 2011 begonnen haben. Die Objektbetreuer nehmen klassische Hausmeisteraufgaben wahr; gleichzeitig sind sie aber auch Qualitätsmanager und Koordinator vor Ort. Sie sind das Gesicht und die Stimme der Deutschen Annington in den Siedlungen. Dass wir bei der Auswahl der Bewerber verstärkt eigene Mieter, über 50jährige und Arbeitsuchende berücksichtigen, unterstreicht den hohen sozialen Anspruch, mit dem wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden.

Im Rahmen einer weiteren Neugründung, die wir als Joint Venture aufgesetzt haben, werden bundesweit künftig auch handwerkliche Leistungen wie Maler-, Klempner-, Maurer- und Glaserarbeiten von eigenen Mitarbeitern durchgeführt. Im Zuge dieses Insourcing über die beiden neuen Gesellschaften werden wir bis 2013 mehr als 1.000 Mitarbeiter einstellen – was eine Verdopplung unserer Beschäftigtenzahl bedeutet.

## „Hohe Qualität können wir am besten dort liefern, wo wir selbst für die Standards verantwortlich sind und deren Einhaltung kontrollieren können.“

Hinzu kommen strategische Partnerschaften, zum Beispiel beim Einkauf von Energie oder Telekommunikations-Leistungen sowie im Rahmen von Kooperationen mit sozialen Einrichtungen wie Arbeiterwohlfahrt, Caritas oder dem Roten Kreuz. Jeder dieser Schritte für sich genommen ist richtig und sinnvoll. Doch erst zusammengenommen zeigen sie den Weg, den die Deutsche Annington 2011 eingeschlagen hat, und den wir 2012 weiter beschreiten werden.

Wir wollen das Unternehmen betriebswirtschaftlich auf Erfolgskurs halten, unsere Erträge und Ergebnisse weiter verbessern – aber wir wollen noch mehr!

Bereits 2011 haben wir insgesamt 192,1 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände aufgewendet – das sind rund 16 Euro pro Quadratmeter vermieteter Wohnfläche. Eine Summe, mit der die Deutsche Annington in der Immobilienbranche Maßstäbe setzt. Im laufenden Jahre wird dieser Ansatz noch einmal erhöht, auf dann 17,8 Euro pro Quadratmeter, das sind aufs Jahr gerechnet 211,1 Mio. Euro.

Investitionen in den Bestand und Entwicklung unserer Portfolios, gezielte Verkäufe vorzugsweise an eigene Mieter und – wo möglich – der Kauf und die Integration weiterer Bestände: Dieser Dreiklang definiert und setzt den Rahmen unserer Aufgabe für 2012.

Um diese Aufgabe noch besser erfüllen zu können, haben wir uns verändert und werden uns weiter verändern. Anfang März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Im Laufe des Jahres erfolgt der endgültige Formwechsel in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE – Societas Europaea).

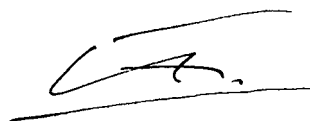
Wir, sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Partner und Freunde unseres Unternehmens, sind bereit, die vor uns liegenden Aufgaben anzupacken und die damit verbundenen Herausforderungen zu meistern. Dabei zählen wir auf Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung, Ihren ebenso kritischen wie konstruktiven Rat.

So werden wir noch besser. Jeden Tag.

Ihr



Wijnand Donkers



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

# Organe

## Vorstand

### **Wijnand Donkers**

Vorsitzender

Verantwortungsbereiche:

Akquisition, Business Management, Personalmanagement, Portfoliomanagement, Recht & Beteiligungen, Unternehmenskommunikation, Geschäftsbereich Westfalen, Geschäftsbereich Nord/Ost, Geschäftsbereich Süd/Südwest, Geschäftsbereich Rheinland/Ruhr, Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH

Jahrgang 1962; Master of Business Administration; internationale Führungserfahrung bei BP p.l.c. mit Laufbahnstationen in Europa und Nordamerika; zuletzt: Managing Director, BP Gas Marketing

### **Klaus Freiberg**

Verantwortungsbereiche:

Bewirtschaftung, Business Development Services, Cost Consulting, Deutsche Annington Service GmbH, Konzerneinkauf, Systeme, Vertrieb

Jahrgang 1962; Studium der Geschichte, Sozialwissenschaften und VWL; von 1995 bis 2010 in unterschiedlichen führenden Funktionen bei der Arvato Gruppe (Bertelsmann) tätig; dabei übernahm und optimierte er unter anderem die Service Center der Deutschen Post sowie der Deutschen Telekom; zuletzt war er Geschäftsführer bei Arvato Services. Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung von Unternehmen auf Kundenorientierung.

### **Dr. A. Stefan Kirsten**

Verantwortungsbereiche:

Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Revision, Steuern, Facility Management, Versicherungen

Jahrgang 1961; promovierter Betriebswirt; unter anderem Finanzvorstand bei der Metro AG und der ThyssenKrupp AG; zuletzt Chief Executive Officer des Handels- und Immobilienkonzerns Majid Al Futtaim Group LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten.

## Aufsichtsrat

### **Guy Hands**

Vorsitzender

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners, Guernsey

### **Robbie Barr**

Chief Operating Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

### **Arjan Breure**

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

### **William T. Comfort,**

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

### **Fraser Duncan**

Unternehmensberater, London

### **Wolfgang König**

Unternehmensberater, Esslingen  
(bis 1. März 2012)

### **Prof. Dr. Klaus Rauscher**

Unternehmensberater, Berlin



# Bericht des Aufsichtsrats



**Guy Hands**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Deutsche Annington Immobilien AG ist am 01. März 2012 durch Umwandlung der Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft entstanden. Der Aufsichtsrat ist durch die Gründer der Deutsche Annington Immobilien AG nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 am 17. Januar 2012 bestellt worden.

Der Aufsichtsrat hat am 06. Februar 2012 folgende Ausschüsse gebildet: den Finanzausschuss, den Prüfungsausschuss und den Personalausschuss. Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses waren jeweils Robbie Barr, Arjan Breure und Fraser Duncan. Mitglieder des Personalausschusses waren Robbie Barr, Arjan Breure, Fraser Duncan und Guy Hands. Der Personalausschuss hat bis zum Ablauf des Berichtszeitraums noch nicht getagt. Der Finanzausschuss ist zu einer Sitzung zusammen gekommen, um über einen Verkauf von Mehrfamilienhäusern zu entscheiden. Der Prüfungsausschuss hat sich in seiner einzigen Sitzung insbesondere mit dem Einzel- und Konzernjahresabschluss der Gesellschaft befasst.

## **Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Lagebericht sind von der Geschäftsführung in Übereinstimmung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind von der Geschäftsführung nach den IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und in Anwendung der ergänzenden gesetzlichen Regelungen des § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt worden.

Der von der Gesellschafterversammlung für den Jahresabschluss 2011 bestellte Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft für 2011 sowie den Konzernabschluss 2011, jeweils einschließlich der Lageberichte, geprüft. Beiden Abschlüssen wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss mit Lagebericht, den Konzernabschluss mit Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorprüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht der Deutsche Annington Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2011 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. Der Wirtschaftsprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 19. März 2012 ebenso teilgenommen wie an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 28. März 2012 und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Sie sind in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend besprochen worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichts und Konzernlageberichts und des Vorschlags für die Gewinnverwendung bestehen keine Einwände von Seiten des Aufsichtsrats. Der vom Vorstand für die Gesellschaft vorgelegte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 wurden vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28. März 2012 festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmte der Aufsichtsrat zu. Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011 der Deutsche Annington Immobilien GmbH, die vom Vorstand vorgelegt wurden, sind vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28. März 2012 gebilligt worden.

Düsseldorf, den 28. März 2012

Der Aufsichtsrat



Guy Hands, Vorsitzender

# Konzernlagebericht



Das Geschäftsjahr 2011	10
Aufstellung und Strategie	11
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	18
Geschäftsentwicklung	21
Finanz- und Vermögenslage	28
Finanzierung	30
Verkehrswerte	33
Mitarbeiter	36
Risikomanagement	39
Prognosebericht	44

## Das Geschäftsjahr 2011

### Das Geschäftsjahr im Überblick

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: Durch die weitere Verbesserung unserer Strukturen und Prozesse konnten wir unsere Leistung und Effizienz maßgeblich steigern. Sowohl die Zufriedenheit unserer 450.000 Kunden als auch die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmensgruppe haben davon profitiert.

In Verbindung mit einer verbesserten Vermietungsleistung ging die Leerstandsquote 2011 um 0,8 Prozentpunkte deutlich zurück. Das Mietniveau konnte um 1,8 % erhöht werden. Die Wohnungsverkäufe lagen auch dieses Jahr über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig haben wir wieder erheblich in die Qualität unseres Wohnungsbestands investiert (192,1 Mio. €).

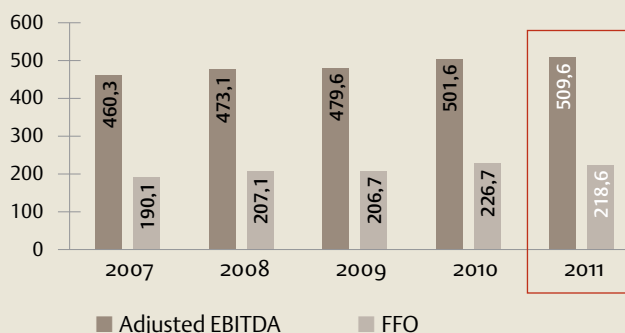
Auf unserem Weg, die Bereiche Service, Sicherheit, Sauberkeit und soziale Integrität für unsere Kunden weiter auszubauen, sind wir erfolgreich vorangekommen. Zwei wichtige Maßnahmen in diesem Zusammenhang waren der Start mit dem Aufbau einer Hausmeisterorganisation sowie die Gründung eines Gemeinschaftsunternehmens für Handwerkerleistungen. In Verbindung mit unserem sozialen Engagement und den Quartiersmanagement-Projekten leisteten wir auch im vergangenen Jahr einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfelds.

Das Ergebnis lag 2011 über den Erwartungen: Das adjusted EBITDA übersprang mit 509,6 Mio. € (+1,6 %) erneut die halbe Milliarde Euro. Der FFO erreichte mit 218,6 Mio. € (2010: 226,7 Mio. €) aufgrund der erstmals ganzjährig wirkenden erhöhten Zinsen im Rahmen der GRAND-Finanzierung das hohe Vorjahresniveau nicht ganz.

Auch 2012 werden wir unsere Abläufe weiter prüfen – unter der Vorgabe, die Ressourcennutzung effizient auf unser Immobiliengeschäft auszurichten. Unser Ziel bleibt es, die führende Marktposition der Deutschen Annington weiter auszubauen und die Stärken unserer Gruppe konsequent im Sinne einer langfristig stabilen Geschäfts- und Ertragsentwicklung erfolgreich weiter zu entwickeln.

### Entwicklung adjusted EBITDA/FFO

in Mio. €



- > Das Geschäftsjahr 2011
- > Aufstellung und Strategie
  - Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - Geschäftsentwicklung
  - Finanz- und Vermögenslage
  - Finanzierung
  - Verkehrswerte
  - Mitarbeiter
  - Risikomanagement
  - Prognosebericht

## Aufstellung und Strategie

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Über Bewirtschaftung, Portfoliomanagement und das Erbringen von immobilienbezogenen Zusatzgeschäften wollen wir unsere führende Marktposition in den kommenden Jahren ausbauen und die Ertragskraft weiter erhöhen. Die verbesserten internen Strukturen und Prozesse tragen maßgeblich dazu bei, diese Ziele zu erreichen.

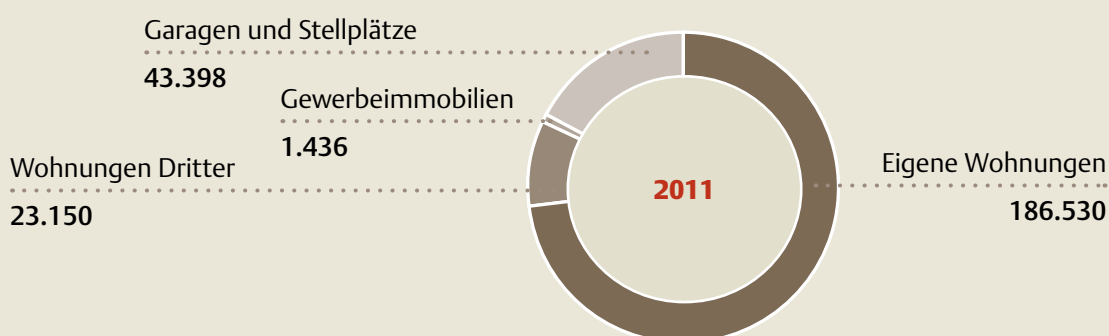
### Geschäftsmodell: leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Stakeholder Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe.

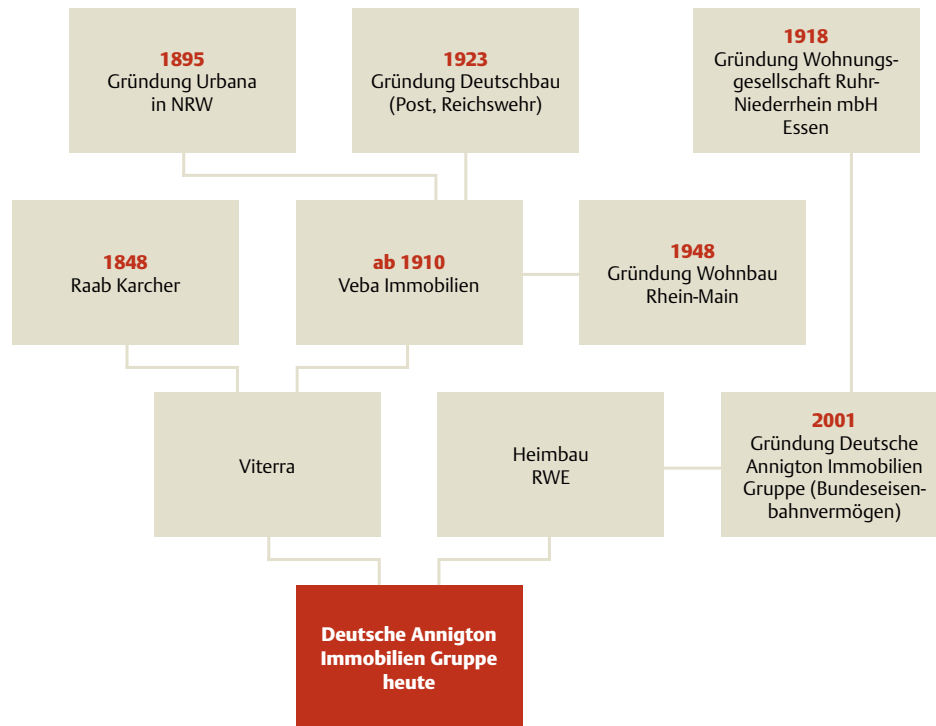
Mit ihren rund 210.000 bewirtschafteten Wohneinheiten und 1.279 Mitarbeitern zählt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001 gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb von Vitera stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer über hundertjährigen Vergangenheit.

### Einheiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung

(zum 31. Dezember 2011)



**rund 187.000 eigene Wohnungen**



### Wohnungsangebot in 600 Städten und Gemeinden

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 186.530 eigene Wohnungen, 43.398 Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten sowie 1.436 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 23.150 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 600 Städten und Gemeinden.

Rund 69% des Bestands konzentrieren sich auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, Berlin, die Rhein-Main-Region und der Südwesten Deutschlands. Die vier größten Standorte sind Dortmund, Berlin, Frankfurt am Main und Essen. Mit 96% befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 53%. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

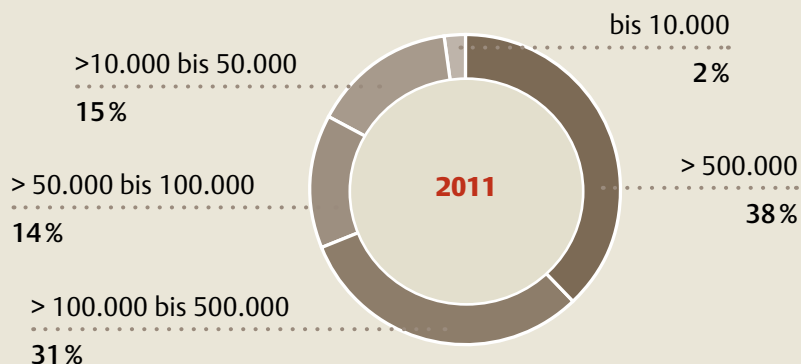
### Angebot: Bedarfsgerechtes Wohnen zu attraktiven Preisen

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,15 € pro Quadratmeter/Monat (2010: 5,06 € pro Quadratmeter/Monat). Fast die Hälfte unserer Wohnungen (43%) ist bis zu 60 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von bezahlbaren Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

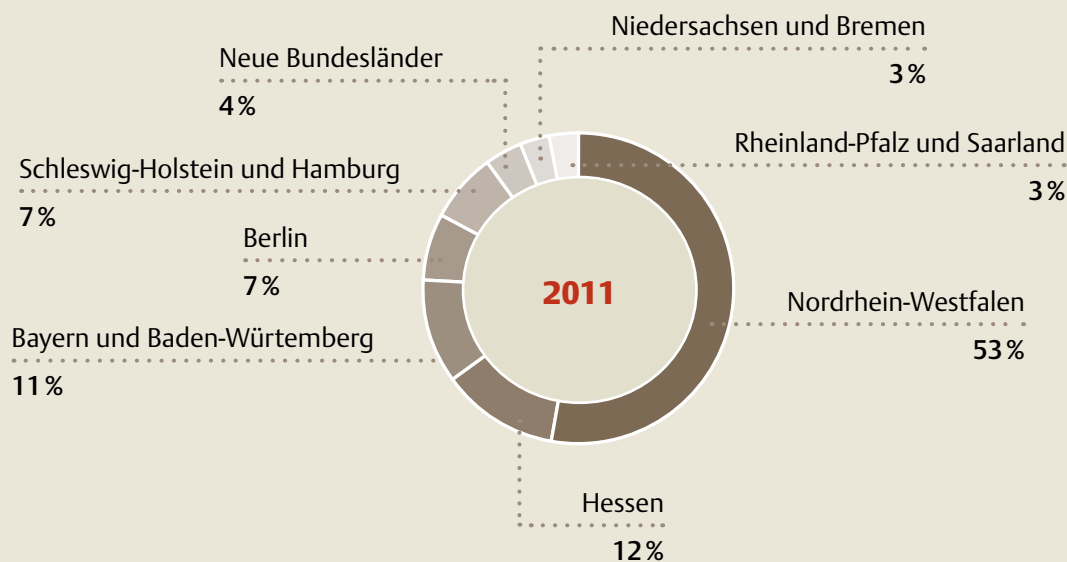
Die Zufriedenheit unserer Kunden ist überdurchschnittlich hoch: Ein Mieter wohnt rund 15 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis rund neun Jahre.

## Anzahl Wohneinheiten nach Stadtgrößen

(zum 31. Dezember 2011)

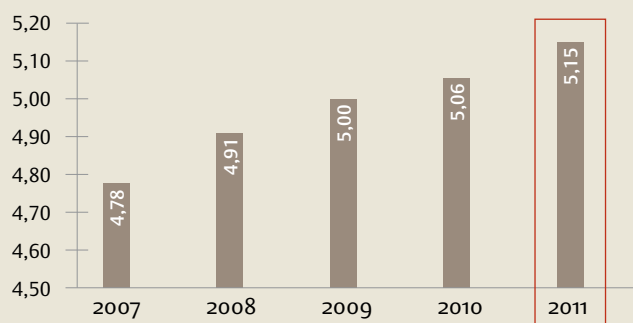


## Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



## Mietentwicklung

€/m<sup>2</sup>/Monat



## Daten zum Wohnungsportfolio der Deutschen Annington im Überblick

Portfolio zum 31.12.2011	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokalt- miete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m <sup>2</sup> * in €	Leer- stand* in %
<b>20 größte Standorte</b>								
Dortmund	17.823	9,6	1.086.716	61	60,1	8,1	4,60	3,4
Berlin	13.121	7,0	844.880	64	56,4	7,6	5,54	2,0
Essen	10.416	5,6	641.902	62	39,3	5,3	5,09	5,8
Frankfurt	10.356	5,6	643.133	62	51,9	7,0	6,72	1,0
Gelsenkirchen	8.764	4,7	528.831	60	28,1	3,8	4,41	6,4
Bochum	7.737	4,1	447.710	58	26,5	3,6	4,93	2,8
München	4.914	2,6	326.495	66	24,3	3,3	6,16	1,1
Duisburg	4.874	2,6	289.934	59	16,7	2,3	4,77	4,4
Herne	4.647	2,5	284.690	61	15,5	2,1	4,55	5,0
Bonn	4.444	2,4	312.165	70	21,8	3,0	5,78	2,7
Köln	4.420	2,4	288.737	65	21,0	2,8	6,02	3,9
Gladbeck	3.408	1,8	209.595	62	11,9	1,6	4,73	3,8
Herten	2.839	1,5	183.150	65	9,7	1,3	4,41	4,0
Düsseldorf	2.564	1,4	167.444	65	13,2	1,8	6,51	2,2
Marl	2.558	1,4	171.415	67	10,5	1,4	5,10	6,1
Aachen	2.259	1,2	150.245	67	9,2	1,2	5,11	1,8
Wiesbaden	2.161	1,2	144.599	67	11,9	1,6	6,86	2,1
Bottrop	2.046	1,1	128.813	63	7,7	1,0	4,90	3,8
Bergkamen	2.024	1,1	133.961	66	7,2	1,0	4,50	9,5
Geesthacht	2.003	1,1	114.275	57	7,4	1,0	5,36	5,3
<b>Zwischensumme 20 größte Standorte</b>	<b>113.378</b>	<b>60,8</b>	<b>7.098.690</b>	<b>63</b>	<b>450,5</b>	<b>60,9</b>	<b>5,27</b>	<b>3,6</b>
Übrige Orte	73.152	39,2	4.818.941	66	289,1	39,1	4,98	5,4
<b>Gesamt</b>	<b>186.530</b>	<b>100,0</b>	<b>11.917.630</b>	<b>64</b>	<b>739,6</b>	<b>100,0</b>	<b>5,15</b>	<b>4,3</b>

\* Stand zum Monatsanfang Dezember



## Organisatorische Steuerung: Führung über drei Funktionsbereiche

Die Deutsche Annington steuert ihre Prozesse über drei Funktionsbereiche:

- • • **Business Management, Property Management und Corporate.**
- • • Im Bereich **Business Management** ist die Eigentümerfunktion gebündelt. Sie wird von vier Geschäftsbereichen – Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Rheinland/Ruhr – wahrgenommen. Die Objektentscheidungen vor Ort treffen Business-Manager, die jeweils für einen bestimmten Wohnungsbestand dauerhaft verantwortlich sind. Auf diese Weise werden spezielle Objektkenntnisse und Marktnähe der Business-Manager besser genutzt. Sie liefern die wichtige Grundlage für fundierte und differenzierte Entscheidungen.
- • • Im Zentrum des **Property Managements** steht die unmittelbare Betreuung unserer Kunden. Im neu etablierten Kundencenter bearbeiten wir sämtliche Kundenanfragen. Das zentrale Mietercenter, das Reparaturcenter und das Vertriebscenter sind unter einem Dach zusammengefasst. Anfragen, die ein Kundencenter-Mitarbeiter am Telefon nicht sofort beantworten bzw. für die er keine geeigneten Maßnahmen einleiten kann, erledigt unser Mieterservice-Außendienst vor Ort beim Kunden. Direkt nach dem Telefonat bucht der Mitarbeiter im Kundencenter einen Termin beim Außendienstmitarbeiter. Dieser wird dann über ein computergestütztes Leitsystem innerhalb kurzer Zeit zum Kunden oder zur Wohnung geleitet.
- • • Im Bereich **Corporate** sind alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt.

Insgesamt liefert diese Unternehmensorganisation eine ausgezeichnete Grundlage dafür, dass wir Leistungsfähigkeit und Effizienz unserer Gruppe auch in Zukunft weiter erhöhen können.

## Anspruch: langfristiger Erfolg und dauerhafte Bestleistung

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechendes Engagement. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert: Wir bieten bezahlbaren, intakten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und sind ein verlässlicher Dienstleister unserer Kunden. Wir wollen für unsere Kunden Service, Sauberkeit, Sicherheit und soziale Integrität.

In Verbindung mit unseren Leistungen übernehmen wir Verantwortung für unsere Bestände und leisten einen Beitrag zur Lösung der sozialen Probleme, die sich aus dem demografischen und sozialen Wandel in unseren Wohnanlagen ergeben.

Gleichzeitig wirtschaften wir in diesem Umfeld erfolgsorientiert und sichern unseren Kapitalgebern eine stabile Rendite.

Unser Anspruch ist es, dauerhaft das beste Unternehmen in der deutschen Wohnungswirtschaft zu sein.

## Erfolgsorientiertes Unternehmen

Unser Unternehmenszweck ist nicht zuletzt darauf ausgerichtet, Erträge zu erzielen und unseren Kapitalgebern eine sichere Rendite zu erwirtschaften. In unserem Kerngeschäft konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum große Erfolge verbuchen. Die Leerstandsquote in unseren Beständen ist auf 4,3 % gesunken, sodass wir in vielen Regionen nahezu Vollvermietung erzielen. Wir konnten unsere Erlösschmälerung um 11 Mio. € (20,0 %) abbauen. Gleichzeitig wurde zum Jahresende 2011 die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 5,15 € pro Quadratmeter/Monat erhöht. Der Bereich Verkauf hat mit 3.169 veräußerten Objekten in 2011 die Leistung des Vorjahres um 22,6 % übertroffen. Wir konnten unser Ergebnis weiter steigern und einen adjusted EBITDA von 509,6 Mio. € (2010: 501,6 Mio. €) erzielen.

### **Strategie: Profitables Wachstum über Kern- und Zusatzgeschäfte**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt das Ziel, nachhaltig und profitabel im Kern- und wohnungsnahen Zusatzgeschäft zu wachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf folgende Themen:

- **Im Tagesgeschäft überzeugen und Geschäftsabläufe weiter verbessern:**

Über unsere Vermietungs- und Dienstleistungen, deren Qualität wir laufend prüfen und erhöhen, bieten wir unseren Kunden ein wettbewerbsfähiges Angebot. Wir verbessern unsere Geschäftsprozesse fortlaufend und passen sie an die aktuellen Anforderungen an. Parallel dazu halten wir unseren Wohnungsbestand auf einem der heutigen Zeit angemessenen Qualitätsniveau bzw. heben dieses gezielt an. Beides trägt dazu bei, dass wir unsere Wohnungen langfristig und zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen vermieten können.

- **Das Geschäft aktiv vorantreiben:**

In unserem Kerngeschäft möchten wir durch weitere Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen wachsen. Dazu zählen wir die kontinuierliche Verringerung von Leerständen, die marktgerechte Erhöhung der Durchschnittsmieten und die Verbesserung unserer Kostenstruktur. Noch größere Wachstumschancen sehen wir in den wohnungsnahen Zusatzgeschäften, welche wir schon in den vergangenen Jahren aufgebaut haben und in den nächsten Jahren weiter vorantreiben werden. Wir legen bei der Auswahl der Tätigkeiten strenge Erfolgskriterien zugrunde und konzentrieren uns auf profitable Felder.

- **Langfristige Verbindlichkeiten refinanzieren:**

Wir setzen überwiegend auf eine langfristige Fremdkapitalfinanzierung unserer Wohnungsbestände. Die Ablösung und Erneuerung von Fremdkapitalfinanzierungen gehören zum Geschäft unserer Finanzabteilung. Ziel ist es, zukünftig zu einem Refinanzierungsprofil zu kommen, in dem in einem kontinuierlichen Prozess kleinere Tranchen refinanziert werden. Mitte 2013 steht für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe die Refinanzierung für einen großen Teil ihrer im Rahmen einer

Verbriefung aufgenommenen Schulden an. Wir haben frühzeitig begonnen, diese Refinanzierung umzusetzen. Wir sind zuversichtlich, die anstehende Refinanzierung mit Erfolg zu bewältigen.

- **Das Wohnungsportfolio durch Zukauf und selektive Veräußerung weiterentwickeln:**

Als langfristig wirtschaftendes Wohnungsunternehmen bauen wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich aus. Dabei konzentrieren wir uns auf attraktive Portfolios mit mehr als 500 Wohnungen in Ballungsgebieten mit positiver demografischer Prognose. Dank unserer finanziellen Möglichkeiten sind wir in der Lage, auch größere Wohnungsbestände anzukaufen. Wichtig für die Akquisition von Wohnungsbeständen ist, dass diese in unsere Portfoliostruktur passen, in unsere modernen Unternehmensprozesse integrierbar sind und kurz- bis mittelfristig unseren Ertragskriterien entsprechen. Wir prüfen sowohl private als auch öffentliche Bestände – wobei wir bei der Übernahme von Wohnungsbeständen auch mit besonderen Vereinbarungen, wie zum Beispiel umfangreichen Sozialklauseln zum Mieterschutz, vertraut sind.

Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; unser Verkaufsangebot richtet sich vorrangig an unsere Mieter. Darüber hinaus sprechen wir Selbstnutzer und in Einzelfällen auch Kapitalanleger an. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein und achten auf die Sozialverträglichkeit zwischen Mietern und Eigentümern.

### **Stärken des Profils als dienstleistungsstarker Vermieter mit gesellschaftlicher Verantwortung**

#### **Dienstleistungsstarker Vermieter**

Als größter deutscher Wohnungsvermieter verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe über eine starke bundesweite Marktposition. Diesen Größenvorteil nutzt die Gruppe, um in ihrem Segment – bezahlbare Wohnungen überwiegend in Ballungsräumen – den Service um die Vermietungsleistung herum aktiv auszubauen. Dabei

optimiert die Gruppe nicht nur die eigenen Leistungen, sondern generiert durch die Bündelung von Nachfrage auch Einkaufsvorteile für ihre Kunden. Mit dieser Kombination bietet sie aktuellen und potenziellen Mietern ein attraktives Leistungspaket, das im Wettbewerb um langfristig bindungswillige Mieter einen Vorteil darstellt: Das Serviceangebot reicht von Einsparungen bei den Nebenkosten bis hin zur Verhandlung von Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Dienstleistern. So konnten wir zum Beispiel unseren Mietern im vergangenen Geschäftsjahr zusammen mit unserem Partner RWE AG einen attraktiven Stromtarif anbieten.

### Sozialverantwortlicher Partner

Die Wohnungsbestände der Deutschen Annington Immobilien Gruppe stammen aus dem Zusammenschluss und der Integration verschiedener Wohnungsgesellschaften. Bei ihrem Erwerb wurden in der Regel umfangreiche Sozialklauseln zum Mieterschutz vereinbart. Wir arbeiten vor Ort eng und vertrauensvoll mit allen Beteiligten zusammen, engagieren uns für Quartiersentwicklungen und schließen individuelle Siedlungsvereinbarungen. Bundesweit ist unsere Gruppe in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Dabei pflegen wir einen konstruktiven Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen.

Wir kümmern uns wirtschaftlich um das Erscheinungsbild unserer Quartiere, indem wir in diesem Jahr rund 192 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung investiert haben, 12% mehr als im Vorjahr. Dies entspricht durchschnittlich 16 € pro Quadratmeter vermieteter Wohnfläche. Mit unseren Modernisierungen steigern wir nicht nur den Wert unserer Wohnungen, sondern übernehmen auch hier Verantwortung und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes.

Gleichzeitig haben wir Ende 2011 damit begonnen, eine Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation aufzubauen. Als Mitarbeiter der Deutschen Annington vor Ort nehmen die Objektbetreuer nicht nur die klassischen Aufgaben eines Hausmeisters wahr, sondern übernehmen auch die Funktion des Qualitätsmanagers und Projektkoordinators. Sie sind direkter Ansprechpartner für die Mieter und für

unsere Dienstleister. Zum Aufbau einer Handwerkerorganisation haben wir im Rahmen eines Joint Ventures mit B&O Service & Messtechnik AG die Deutsche TGS West GmbH gegründet. Das Gemeinschaftsunternehmen erledigt in unserem Wohnungsbestand anfallende handwerkliche Arbeiten.

Angesichts der demografischen Entwicklung beschäftigen wir uns intensiv mit der Frage, wie unsere älteren Mieter möglichst lange komfortabel und sicher in ihrer Wohnung leben können. Gemeinsam mit starken Partnern vor Ort haben wir in den letzten beiden Jahren Projekte zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität umgesetzt, sodass wir bereits an einigen Standorten Pflegeleistungen, hausnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung für diese Dienstleistungen vermitteln können. Wir bauen dieses Angebot weiter aus.

Wir unterstützen unsere Mieter in schwierigen Situationen, zum Beispiel indem wir ihnen zukünftig eine Schuldnerberatung anbieten. Über unsere beiden Stiftungen leisten wir Unterstützung in sozialen Härtefällen und bei Hilfsbedürftigkeit. Darüber hinaus fördern unsere Stiftungen intakte Nachbarschaften und Ausbildung. Zudem sind wir bei vielen sozialen Projekten im Umfeld unserer Wohnanlagen engagiert. Den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften fördern wir durch die Unterstützung von Mieterfesten, Initiativen und Vereinen. Über Sponsoring unterstützen wir soziale Projekte im Kinder- und Jugendbereich sowie kulturelle Aktivitäten.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### **GESAMTWIRTSCHAFT: Konjunktur hat sich weltweit abgeschwächt**

Die Weltkonjunktur startete dynamisch in das Jahr 2011, verlor dann aber deutlich an Schwung. So fiel im Verlauf des Jahres der vom Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo) vierteljährlich erhobene Indikator für das Klima der Weltwirtschaft um 29,0 Indexpunkte vom Jahreshöchstwert 107,7 im zweiten Quartal auf 78,7 im vierten Quartal.

Zu dieser Index-Senkung führten verschiedene Entwicklungen: Dazu zählten ein deutlicher Ölpreisanstieg infolge der politischen Umbrüche im arabischen Raum, das Erdbeben in Japan sowie die Eskalation der Schuldenkrise unter anderem im Euroraum. Nach Einschätzung des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konnten die beiden erstgenannten Ursachen von den Märkten weitestgehend verarbeitet werden. Das Schuldenthema allerdings prägte weiterhin das konjunkturelle Bild. So blieb die Volatilität an den Finanzmärkten weiter hoch.

Obwohl Ereignisse wie die Herunterstufung des Ratings der USA oder die Sorge um die finanzielle Solidität der südlichen Eurostaaten die Finanzmärkte immer wieder bewegten, zeigte sich die Gesamtwirtschaft 2011 überraschend robust. Für 2011 und 2012 rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) mit einem weltweiten Wirtschaftswachstum von rund 4,0%. Dies entspricht nach Einschätzung der Deutschen Bank einem Wachstum, das noch über dem Durchschnitt des letzten Konjunkturzyklus liegt.

### **Staatsschuldenkrise bestimmt das Finanzmarktgeschehen**

Das Geschehen auf den Finanzmärkten war 2011 bestimmt von Sorgen um die Entwicklungen in der Eurozone und den USA aufgrund der hohen Staatsverschuldungen. Nachdem sich zu Jahresbeginn die Stimmung an den Finanzmärkten weiter entspannt hatte, verunsicherte im weiteren Jahresverlauf die wirtschaftliche wie auch die politische Situation in und um die südlichen Euro-Peripheriestaaten die Finanzmärkte. Nachdem neben Griechenland und Portugal auch Irland vom europäischen Rettungsschirm gestützt werden mussten, schließt man inzwischen ein Übergreifen der

Schuldenkrise auf weitere Länder nicht aus. Insbesondere Italien ist wegen hoher Staatsverschuldung, gepaart mit schwachen Wachstumsaussichten und politischer Fragilität, in das Blickfeld der Finanzmärkte gerückt. Dieser Verunsicherung trug die Europäische Zentralbank (EZB) Rechnung, als sie nach zwei Leitzinsanhebungen im zweiten und dritten Quartal 2011 um jeweils 0,25 Prozentpunkte den Leitzins im vierten Quartal überraschend um insgesamt 0,5 Prozentpunkte auf 1,0 % senkte. Trotz dieser Maßnahme drohte im Dezember die US-Ratingagentur Standard & Poor's Deutschland und anderen starken Staaten der Eurozone mit Herabstufung der Bonität.

Zudem begann im Zuge der Unterstützung Griechenlands eine Diskussion darüber, ob Euro-Staatsanleihen weiter als „risikolos“ gelten können. Sollte sich die geltende Meinung dahingehend verschieben, dass die Anleihen nicht mehr als risikolos betrachtet werden dürfen, würden Investitionen von Banken in diese Anleihen in Zukunft eigenkapitalunterlegungspflichtig, was Auswirkungen auf die Banken, deren Geschäftsmodell und deren zukünftige Finanzierungspraxis haben könnte.

### **Deutsche Wirtschaft mit stabiler binnenwirtschaftlicher Nachfrage**

Die deutsche Wirtschaft ist 2011 insgesamt um 3,0 % gewachsen. Der Aufschwung ist binnenwirtschaftlich gut verankert. Während laut Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) die Euroschuldenkrise die wirtschaftlichen Aktivitäten dämpfte, stabilisierte der Anstieg der realen verfügbaren Einkommen die binnenwirtschaftliche Nachfrage. Gründe für den Einkommensanstieg liegen im Beschäftigungsaufbau und in steigenden Löhnen und Gehältern. Träger dieses positiven Trends war vor allem die Industrieproduktion, wobei im zweiten Halbjahr 2011 ein Auftragsrückgang in der Industrie zu verzeichnen war.

Die Bundesregierung geht in ihrer Herbstprojektion davon aus, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte 2011 um 3,2 % steigen werden. Dies entspräche dem größten Anstieg der verfügbaren Einkommen seit dem Wiedervereinigungsboom.

Die Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt hat sich 2011 weiter verbessert. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit nahmen 2011 saisonbereinigt die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zu; gleichzeitig verringerte sich die Arbeitslosigkeit.

## WOHNUNGSMARKT: Mietniveau in Deutschland gestiegen

Der Aufwärtstrend bei der Entwicklung bei Wohnungsmieten setzte sich auch 2011 fort. Nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. stiegen die Neuvertragsmieten für eine Altbauwohnung (vor 1948 errichtet) mit mittlerem Wohnwert im Bundesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %. Für Wohnungen, die nach 1949 errichtet wurden, lag der Anstieg bei 2,1 %. Insgesamt geht der IVD bei Neuvertragsmieten in Deutschland von einem kontinuierlichen und nahezu flächendeckenden Anstieg aus: So liegen in Großstädten die Steigerungsraten bei 5,8 % (Baujahr bis 1948) und 3,8 % (Baujahr nach 1949). In Städten mit bis zu 50.000 Einwohnern erhöhten sich die Mieten um 2,8 % bzw. 2,1 %. Sogar im ländlichen Raum und in Städten mit weniger als 30.000 Einwohnern lagen die Mieten um rund 1,0 % über dem Vorjahreswert. Im Ranking der Flächenstaaten schneiden die Bundesländer Niedersachsen und Bayern mit Steigerungsraten von 4,9 % und 3,9 % über dem Bundesdurchschnitt ab, wohingegen in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein die Mieten im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen (– 2,3 % und – 0,8 %).

Die Bestandsmieten stiegen laut Mietspiegelindex des Hamburger Forschungs- und Beratungsinstituts F+B 2011 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 1,0 %. Der von F+B erhobene Mietspiegelindex beruht auf einem Vergleich der Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage in Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln.

Auch im Neubaubereich sind steigende Mieten zu beobachten, wobei die Steigerungen niedriger ausfallen. Das Plus für Neubau-Mieten (mittlerer Wohnwert) beläuft sich in Großstädten auf 2,8 % und im ländlichen Raum auf 1,2 %. Im 10-Jahresvergleich haben die Mieten in den Großstädten um fast 20 % zugelegt, im ländlichen Bereich um 4,5 %.

Für 2012 gehen Analysten der HSH Nordbank davon aus, dass insbesondere auf den Wohnungsmärkten von Großstädten und westdeutschen Wachstumsregionen die Mieten weiter steigen werden.

## Leerstandsquote entwickelt sich regional unterschiedlich

Die Leerstandsquote bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsunternehmen sank in den Jahren 2009 und 2010 von 5,5 % auf 5,3 %. Getragen wurde diese Entwicklung durch eine um 0,7 Prozentpunkte auf 8,3 % sinkende Leerstandsquote in den neuen Bundesländern, während diese in den alten Bundesländern bei 2,9 % stagnierte. Für 2011 schätzt der GdW, dass sich die Leerstandsquote insgesamt um 0,2 Prozentpunkte auf 5,1 % verringert. Dabei sinkt die Leerstandsquote in den neuen Bundesländern auf 8,0 % und steigt in den alten Bundesländern moderat auf 3,0 %.

Durch die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in Deutschland besteht laut Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Zukunft insbesondere in Regionen in den neuen Bundesländern ein hohes Leerstandsrisiko durch rückläufige Nachfrageentwicklung. Dennoch können viele andere Regionen mit einer stabilen oder wachsenden Wohnungsnachfrage rechnen. Bis zum Jahr 2025 werden in Deutschland rund 2,9 Mio. zusätzliche Neubauwohnungen benötigt. Dabei prognostiziert das Wirtschaftsberatungsinstitut empirica auch für schrumpfende Regionen einen Neubaubedarf.

## Kaufpreise für Wohnimmobilien legten weiter zu

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien legten nach klarem Wachstum in 2010 auch in 2011 weiter zu. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch den Preisanstieg bei Eigentumswohnungen. Experten des Forschungs- und Beratungsinstituts F+B erklären dies mit einer Nachfrageausweitung durch einen Trend zur Anlage in Sachwerte. Nach Auswertung des F+B-Wohn-Index stiegen die Preise für Eigentumswohnungen vom vierten Quartal 2010 bis zum Ende des dritten Quartals 2011 um 2,9 Prozentpunkte, die Preise für Einfamilienhäuser moderat um 0,7 Prozentpunkte und die Preise für Mehrfamilienhäuser ebenfalls moderat um 0,6 Prozentpunkte gegenüber dem letzten Quartal 2010. Dabei war die Entwicklung bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Jahresverlauf Schwankungen unterworfen. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sieht ebenfalls einen Preisanstieg für selbstgenutztes Wohneigentum in diesem Zeitraum.

Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) verlief die Entwicklung der Preise regional unterschiedlich. Großstädte verzeichneten 2011 deutlich stärkere Preiszuwächse als kleinere Städte. Städte mit den höchsten Steigerungsraten waren laut IVD Kassel mit 18,0 %, Karlsruhe mit 15,0 % sowie Bremen und Krefeld mit 14,0 %. Spitzenreiter unter den Metropolen waren Hamburg mit einer Zunahme von 9,4 % und Berlin mit 8,0 %. Während laut F+B in den Bundesländern Berlin und Nordrhein-Westfalen die Preise für Eigentumswohnungen etwa dem Bundesdurchschnitt entsprechen, liegen die Preise in Hamburg und Bayern am höchsten, in den ostdeutschen Ländern am niedrigsten. Spitzenreiter bei den Kaufpreisen sind, wie bei den Mieten, die süddeutschen Städte und hier allen voran die Stadt München mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.710 € im dritten Quartal 2011. Die niedrigsten Kaufpreise werden in ostdeutschen Städten erzielt. Das Schlusslicht bildete im dritten Quartal 2011 Weißenfels in Sachsen-Anhalt mit 650 € pro Quadratmeter.

#### **Deutsche Mieter denken über Wohnungskauf nach**

Im europäischen Vergleich belegt Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 43 % den vorletzten Rang, gefolgt von der Schweiz. Dabei bestehen laut einer Studie von PATRIZIA Research erhebliche regionale Unterschiede. Überdurchschnittlich hoch sind die Wohneigentumsquoten im Saarland und in Rheinland-Pfalz, besonders niedrig sind sie in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Laut einer repräsentativen Umfrage des Immobiliendienstleisters Immowelt in 2011 denkt etwa jeder vierte Mieter über den Kauf einer Wohnung nach.

#### **Hohe Nachfrage nach Wohnungsportfolios**

Die Nachfrage nach Wohnungsportfolios hat sich 2011 nach Einschätzung der Experten von CB Richard Ellis (CBRE) und Jones Lang LaSalle (JLL) signifikant verstärkt. Laut JLL wurde bereits im ersten Halbjahr im Handel mit Wohnportfolios der Umsatz des gesamten Jahres 2010 erreicht. Laut CB Richard Ellis (CBRE) lag das von Januar bis September umgesetzte Transaktionsvolumen bei 3,42 Mrd. € und damit um 39 % höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der verkauften Einheiten lag um 44 % höher als im Vergleichszeitraum. Für das gesamte Jahr 2011 hat der Immobiliendienstleister Savills plc ein Investitionsvolumen von 4,83 Mrd. € errechnet.

Gemessen am Transaktionsvolumen stellen mit einem Anteil von rund 33 % börsennotierte Immobilienunternehmen die größte Käufergruppe, gefolgt von privaten Immobiliengesellschaften und Spezialfonds. Dabei sind deutsche Wohnungsportfolios für ausländische Investoren und Kapitalgeber interessant. Ausländische Anleger waren nach Angaben von CBRE 2011 vor allem an großen Transaktionen mit einem Volumen von 50 Mio. € und mehr beteiligt. 60 % der Transaktionen in diesem Bereich wurden von ausländischen Anlegern getätigt.

Begünstigt wurde das Transaktionsvolumen durch den Börsengang der GSW Immobilien AG sowie die Übernahme der Mehrheitsanteile der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG. Ziele der Investitionen im Jahr 2011 waren vor allem die Ballungszentren Berlin, das Ruhrgebiet, Frankfurt am Main, Hamburg sowie der Münchener Raum. Größere Transaktionen von Wohnportfolios mit 1.000 und mehr Wohneinheiten wurden 2010 und 2011 besonders häufig in Berlin sowie vergleichsweise oft in den alten Bundesländern in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen und in den neuen Bundesländern in Sachsen beobachtet.

#### **Mehr Baugenehmigungen, historisch günstige Finanzierungskonditionen**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis September 2011 der Bau von 167.700 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 21,6 % gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum 2010. Die Zahl der Baugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern stieg mit 26,5 % besonders stark. Trotz einer im zweiten Halbjahr 2011 nachlassenden Dynamik im Wohnungsbausektor schätzt die Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 2011 rund 156.000 im Neubau fertiggestellte Wohneinheiten. Laut Angaben des GdW rechnet sich der Neubau von Mietwohnungen aufgrund der Anforderungen zur Energieeffizienz und wegen hoher Preise für Baugrundstücke oft nur im oberen Mietpreissegment. Eine Wohnraumförderung auch nach 2013 sei nötig, um den Bedarf an neuen preiswerten, barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen zu decken.

Laut einer Umfrage der Immobilienexperten von Planet-Home ist die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen gestiegen. Gründe hierfür sind historisch niedrige Finanzierungsbedingungen sowie die Flucht in Sachwerte. Fast zwei Drittel der befragten Makler haben 2011 ein verstärktes Kundeninteresse festgestellt. Maßnahmen zur Euro-Rettung könnten aber nach Ansicht von Experten der Bremer Landesbank Investoren aus Bundesanleihen vertreiben und zu einem Anstieg der Baugeldzinsen führen. Im zweiten Halbjahr 2011 zeigte laut Angabe des Verbraucherfinanzportals Biallo.de die Tendenz bei Baugeldzinsen leicht nach oben.

### Anzahl der Privathaushalte wird bis 2025 weiter steigen

Trotz sinkender Bevölkerungszahl wird sich die Anzahl der Haushalte laut Statistischem Bundesamt in Deutschland bis 2025 um 2,0 % von rund 40,3 Mio. auf 41,1 Mio. erhöhen. Grund hierfür ist der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmenden Singularisierung auch bei der jüngeren Generation. So wird insbesondere die Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten steigen, was insgesamt zu einer entsprechenden Nachfrage zur Versorgung mit Wohnraum in den begünstigten Regionen führen wird. Dabei läuft die Entwicklung regional unterschiedlich ab. In Hamburg, Baden-Württemberg und Bayern wird sich laut Statistischem Bundesamt die Anzahl der Haushalte überdurchschnittlich erhöhen. In den neuen Bundesländern und dem Saarland wird sie dagegen zurückgehen.

## Geschäftsentwicklung

### Erläuterungen zu unseren Kennzahlen

Das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) wird von der Deutschen Annington zur internen Steuerung verwendet und stellt die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens dar. Es gibt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen wieder und ist bereinigt um neutrale Effekte sowie um Effekte aus Immobilienwertveränderungen. Die neutralen Effekte umfassen einmalige bzw. unregelmäßige Ergebniseinflussfaktoren wie Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäfts oder den EBITDA-Beitrag der Akquisitions-Aktivitäten. Die Effekte aus den Immobilienwertveränderungen beinhalten die im Ergebnis erfassten Gewinne bzw. Verluste aus der Wertveränderung sowie die bei einer Veräußerung sich daraus gegebenenfalls ergebenden Ergebnisauswirkungen (realisierte Wertveränderungen).

Der FFO (Funds from Operations) stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem adjusted EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwen-

dungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Beide Kennzahlen werden nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern sind als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen. Adjusted EBITDA und FFO ermöglichen nach unserer Einschätzung mehr Transparenz bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertrags- und Finanzkraft unserer Geschäftsaktivitäten.

Im Zuge von Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Geschäftsjahr 2011 haben wir gemäß IAS 8 die Vorjahreszahlen angepasst. Für weitere Erläuterungen hierzu verweisen wir auf das entsprechende Kapitel im Konzernanhang Ziffer 5a.



## Überblick zu den wesentlichen Kennzahlen der Geschäftsentwicklung der Deutschen Annington 2011

in Mio. €	2011	2010
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.082,6	1.058,9
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	596,0	589,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	253,3	224,9
Rohergebnis aus dem Vertrieb	64,8	71,8
Adjusted EBITDA	509,6	501,6
FFO	218,6	226,7
Investitionen	63,0	52,0
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.279	1.101
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	3.169	2.584
<i>Privatisierung</i>	2.503	2.164
<i>Sonstige Hausverkäufe</i>	666	420
Wohnungsankäufe (rechtliche Übergänge, Anzahl WE)	0	0
Leerstandsquote in %	4,3	5,1
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	186.530	189.664

### Positive Ergebnisentwicklung 2011 fortgesetzt

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe setzte im Geschäftsjahr 2011 ihren positiven Ergebnistrend weiter fort. Die wichtigsten operativen Kennzahlen konnten verbessert werden: Der Leerstand sank deutlich, und zwar von 5,1% (2010) auf 4,3%. Unsere Nettokaltmieten stiegen um 1,8% auf 5,15 € pro Quadratmeter/Monat (2010: 5,06 € pro Quadratmeter/Monat). Gleichzeitig ist es uns gelungen, die Wohnungsverkäufe um 22,6 % von 2.584 Wohnungen auf 3.169 Wohnungen zu erhöhen.

Unsere beiden wichtigsten Kennzahlen, das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO (Funds From Operation) entwickelten sich ebenfalls positiv; beide lagen über unseren Erwartungen. Das adjusted EBITDA erreichte 509,6 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahreswert einen Anstieg von 1,6% bedeutet. Damit haben wir zum zweiten Mal mit einer der wichtigsten Kennzahlen die Marke von einer halben Milliar-

de Euro übersprungen. Beim FFO konnten wir – trotz der erstmals ganzjährig anfallenden veränderten Zinssätze im Rahmen der GRAND-Finanzierung – nahezu das hohe Vorjahresniveau erreichen. Der FFO betrug 2011 218,6 Mio. € (2010: 226,7 Mio. €). Im Vorjahreswert flossen die veränderten Zinssätze nur über einen Zeitraum von sechs Monaten in den FFO ein.

Insgesamt wurde das Geschäftsjahr 2011 geprägt von der kontinuierlichen Verbesserung der Geschäftsprozesse und Leistungsfähigkeit sowie einer positiven Entwicklung im Geschäftsfeld Bewirtschaftung und einer gestiegenen Anzahl von Wohnungsverkäufen. Die hierdurch gestärkte Finanz- und Ertragskraft macht erneut deutlich, dass unser Unternehmen auf einer stabilen und Erfolg versprechenden Basis steht.



## Rohergebnis aus der Bewirtschaftung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Erlöse aus der Vermietung	1.062,8	1.039,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,8	19,6
Materialaufwand aus der Bewirtschaftung	-486,6	-469,4
<b>Rohergebnis aus der Bewirtschaftung</b>	<b>596,0</b>	<b>589,5</b>

### Rohergebnis aus der Bewirtschaftung über Vorjahresniveau

Das Geschäftsfeld Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Unser Rohergebnis aus der Bewirtschaftung belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf 596,0 Mio. € und lag 1,1 % über dem Vorjahreswert (589,5 Mio. €). Die Erlöse aus der Vermietung erhöhten sich um 23,5 Mio. € auf 1.062,8 Mio. €. Hier wirkten sich die Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sowie ein deutlich verringerter Leerstand positiv aus.

Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten 2011 wie im Vorjahr rund 70 % Einnahmen aus Nettokaltmieten sowie rund 30 % Erlöse aus Gebühren und Umlagen für die Betriebskostenabrechnungen der Mieter. Hauptbestandteile der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung sind Mietzuschüsse, Umsatzerlöse aus der WEG-Verwaltung und Umsätze aus der Bewirtschaftung von Wohnungen für Dritte.

Der Materialaufwand aus der Bewirtschaftung lag 2011 mit 486,6 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (469,4 Mio. €) und enthält im Wesentlichen die in 2011 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sowie die mit unseren Mietern abgerechneten Betriebskosten.

### Mieten stiegen im Durchschnitt um 1,8 %

Im Geschäftsjahr 2011 konnten wir unsere Mieten durchschnittlich um 1,8 % auf 5,15 € pro Quadratmeter/Monat (2010: 5,06 € pro Quadratmeter/Monat) erhöhen. Die Mietanhebungen konnten wir durch Mietanpassungen sowie in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen realisieren. Eine Verbesserung der Wohnqualität erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen.

Die Erhöhung der Mieten lag um 0,5 Prozentpunkte über der Kerninflation. Die Kerninflation (Verbraucherpreisindex ohne Haushaltsenergie und Kraftstoffe) lag lediglich bei 1,3 %. Die Preise in Deutschland stiegen insgesamt 2011 laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt um 2,3 %.

### Leerstand 2011 deutlich verringert

Im Geschäftsjahr 2011 ist es uns erneut gelungen, die Leerstandsquote weiter zu senken. Sie lag zum Jahresende mit 4,3 % um 0,8 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 5,1 %. In der Leerstandsquote sind auch unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände mit 0,7 % (2010: 0,8 %) erfasst. Dies sind Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, und daher nicht neu vermietet werden, da sich leerstehende Wohnungen besser an Selbstnutzer verkaufen lassen.

Den Rückgang der Leerstandsquote erreichten wir durch eine Reihe von aufeinander abgestimmten Maßnahmen: So haben wir in Beständen mit überdurchschnittlich hohen Leerständen gezielte Marketingaktionen sowie selektive Preisreduzierungen durchgeführt und gleichzeitig bauliche Aufwertungen vorgenommen. Darüber hinaus sind wir an Standorten mit hoher Nachfrage und niedrigem Leerstand dazu übergegangen, durch eine differenziertere Preispolitik und gezieltere Lenkung von Mietinteressenten stärker als bisher auf die Nachhaltigkeit unserer Mieterstruktur zu achten. Insgesamt lag unsere Vermietungsleistung 2011 mit monatlich durchschnittlich bis zu 1.806 (2010: 1.797) neuen Mietverträgen weiterhin auf einem konstant hohen Niveau.

### Qualität des Wohnungsbestands weiter verbessert

Die Deutsche Annington investiert gezielt in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um die Qualität des Wohnungsbestands zu erhalten bzw. zu verbessern. Im Geschäftsjahr 2011 wurden deutschlandweit 172 Modernisierungsprojekte für 3.321 Wohnungen und eine Vielzahl von Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Die Ausgaben hierfür stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 % auf 192,1 Mio. € (2010: 171,8 Mio. €). Pro Quadratmeter vermieteter Wohnfläche entspricht dies durchschnittlich 16 €. Hiervon entfiel ein großer Teil auf Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität. So haben wir beispielsweise die Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 200.000 m<sup>2</sup> energetisch gedämmt. Dies entspricht etwa der Fläche von 30 Fußballfeldern.

In den letzten drei Jahren haben wir für unseren Wohnungsbestand eine halbe Milliarde Euro im Rahmen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Beim Einkauf der Materialien und Leistungen kommt uns zugute, dass wir aufgrund unserer Größe bei Dienstleistungen und Materialien teilweise deutliche Preisvorteile erzielen können.

In unseren modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch spürbar zurück, wodurch sich auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> vermindert. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der 2011 energetisch modernisierten Wohnungen wird nach eigenen Berechnungen etwa um 5.400 Tonnen zurückgehen. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestands und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

#### **Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter**

In Ergänzung zu den Maßnahmen zur Energieeinsparung im Rahmen unserer Modernisierungsprojekte haben wir die Kompetenz beim Einkauf von Energie weiter ausgebaut. Dazu etablierten wir in unserem Unternehmen ein Energiemanagement mit der Aufgabe, für unsere Mieter regionale Rahmenverträge beispielsweise für die Lieferung von Gas, Strom und Öl abzuschließen. Im Zuge dieser Aktivitäten wurden bereits in den vergangenen Geschäftsjahren für mehrere Standorte vorteilhafte Konditionen ausgehandelt. Auch in anderen Bereichen erzielen wir durch den gebündelten Einkauf von Leistungen für unsere Mieter deutliche Kostenvorteile.

#### **Aufbau der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation**

2011 hat die Deutsche Annington eine eigene Objektbetreuer-Organisation aufgebaut und ein Gemeinschaftsunternehmen für Handwerkerleistungen gegründet, in denen bis 2013 mehr als 1.000 neue Mitarbeiter eingestellt werden sollen. Die Objektbetreuer werden direkte Ansprechpartner für die Kunden der Deutschen Annington sein und sich vor allem um die Sauberkeit in den Wohnanlagen kümmern. Darüber hinaus werden sie als „Qualitätsmanager“ die Arbeit der Dienstleister kontrollieren, die für die Deutsche Annington in den Beständen tätig sind.

Das gemeinsam mit dem Anbieter von Handwerkdienstleistungen B&O Service & Messtechnik AG gegründete Unternehmen Deutsche TGS West GmbH übernimmt in unserem Wohnungsbestand anfallende handwerkliche Arbeiten, wie zum Beispiel Maler-, Klempner-, Maurer- und Glaserarbeiten.

Darüber hinaus wird die Deutsche Annington ab 2012 Dienstleistungen außerhalb der Gebäude wie Gartenarbeiten, Winterdienst, Straßen-, Gehweg- und Hausreinigung bei Alba Facility Services bündeln. Für die Mieter der Deutschen Annington bedeutet dies Preis- und Leistungsstabilität bis 2016.

#### **Nebenkostenabrechnung verbessert und Zertifizierung erzielt**

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Geschäftsabläufe bei den Nebenkostenabrechnungen verbessert. Dadurch konnten Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen im Schnitt fast zwei Monate früher als im Vorjahr versendet werden. Gleichzeitig hat sich die Zahl der reklamierten Abrechnungen signifikant um 30 % reduziert.

Die Qualität unserer Arbeit haben wir uns von unabhängiger Seite bestätigen lassen: Mitte letzten Jahres hat die Deutsche Annington das Gütesiegel der Geislinger Konvention erhalten. Es bescheinigt, dass wir uns nachweisbar dafür einsetzen, die Nebenkosten unserer Wohnungen so gering wie möglich zu halten und bestätigt gleichzeitig die hohe Transparenz der Abrechnungen. Ende des Jahres erhielt die Deutsche Annington darüber hinaus als erstes großes deutsches Wohnungsunternehmen ein TÜV-Prüfsiegel für die Nebenkostenabrechnungen. Mit der ISO 9001:2008 Zertifizierung bescheinigt der TÜV Rheinland, dass sich die DAIG intensiv um die Qualität ihrer Prozesse kümmert und kontinuierlich Verbesserungen anstößt.

Die Zertifizierungen belegen die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen. Dies kommt unseren Kunden in vollem Umfang bei den Abrechnungen ab 2012 zugute.

### Deutsche Wohn-Inkasso gegründet

Mit der Gründung der Deutschen Wohn-Inkasso GmbH rücken wir auch in schwierigen Situationen näher an unseren Kunden heran. Ziel ist es, mit den betreffenden Mietern eine gemeinsame Lösung aus den Schulden zu finden. Wir planen daher zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt eine Schuldnerberatung anzubieten. Auch hier gehen wir neue Wege und werden diesen sozialen Ansatz künftig noch verstärken. Gleichzeitig verfolgen wir damit das Ziel, Außenstände von berechtigten Forderungen zu marktüblichen Konditionen zu verringern, auch um eine angemessene Bezahlung für alle unsere erbrachten Leistungen sicherzustellen.

### Strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom begonnen

Ende 2011 ist die Deutsche Annington eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um bundesweit 171.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnik auszustatten. Darüber sollen unsere Wohnungen neben einem erweiterten TV-Angebot den Anschluss an das Glasfasernetz und damit Zugang zu den schnellen Breitbandanschlüssen der Telekom bekommen. Anfang 2012 wird mit der Umsetzung des Projekts begonnen. Bis zum ersten Quartal 2013 werden mehr als 40.000 Wohnungen angeschlossen sein. Durch diese Kooperation konnten wir für unsere Kunden einen weiteren exklusiven und kostengünstigen Service aushandeln.

### Wohnungseigentumsverwaltung gut positioniert

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden über die Deutsche Annington Service GmbH den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Die Gesellschaft verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet sie die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Darüber hinaus erbringt die Deutsche Annington Service GmbH für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Im Zuge dessen profitieren die Kunden von bundesweiten Rahmenabkommen zu Sonderkonditionen für Handwerkerleistungen, Versicherungen und anderen Dienstleistungen.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen können Wohnungseigentümer einen Verwalter für höchstens fünf Jahre beauftragen. Danach kann der Vertrag verlängert oder ein anderer Verwalter beauftragt werden. Die sogenannte Wiederbestellungsquote ist somit ein direkter Hinweis auf die Zufriedenheit mit dem Verwalter.

2011 baute die Deutsche Annington Service GmbH ihre Geschäftsaktivitäten weiter aus. So konnten 190 (2010: 319) Verwaltungsverträge mit Eigentümergemeinschaften verlängert werden. Die im Rahmen der Vertragsverlängerung vereinbarte Vergütung erhöhte sich durchschnittlich um 1,4%. Darüber hinaus konnten 11 (2010: 3) neue Verwaltungsverträge abgeschlossen werden. Der Anstieg wurde auch durch verstärkte Anstrengungen bei der Akquisition von Neukunden erreicht. Gleichzeitig ist im Rahmen der Bereinigung unprofitabler Standorte die Verwaltung einiger Wohnungseigentumsgemeinschaften beendet worden. Die Deutsche Annington Service GmbH betreute Ende 2011 1.189 (2010: 1.202) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 41.172 (2010: 42.701) Wohnungseigentumseinheiten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Service GmbH einen neuen Service für Eigentümergemeinschaften entwickelt: die technische Gebäude- und Bedarfsanalyse. Eine ganzheitliche technische Gebäude- und Bedarfsanalyse gibt Eigentümergemeinschaften einen fundierten Überblick über Maßnahmen, die für effektive Energieeinsparungen, zum Werterhalt sowie zur Wertsteigerung der Immobilie mittel- und langfristig notwendig oder empfehlenswert sind. Hierdurch haben Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit, erforderliche Investitionen im Gesamtzusammenhang zu betrachten und damit den insgesamt notwendigen Finanzierungsbedarf besser zu planen. Auf Wunsch vermittelt die Deutsche Annington Service GmbH für Baumaßnahmen kostengünstige Angebote, bei denen Eigentümergemeinschaften von den Einkaufsvorteilen der Deutschen Annington profitieren können.

### Rohergebnis aus dem Vertrieb

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	253,3	224,9
Buchwerte der veräußerten Immobilien	- 188,4	- 153,5
Realisierte Wertveränderungen der Immobilien	- 0,1	0,4
<b>Rohergebnis aus dem Vertrieb</b>	<b>64,8</b>	<b>71,8</b>
Marge in %	25,6	31,9

### Wohnungsverkäufe um 22,6% gesteigert

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erhöhten sich 2011 um 12,6% von 224,9 Mio. € auf 253,3 Mio. €. Der Anstieg resultiert aus einer im Vergleich zum Vorjahr um 22,6% erhöhten Anzahl verkaufter Wohnungen: Bundesweit haben wir 3.169 (2010: 2.584) Wohnungen verkauft; davon wurden 2.503 (2010: 2.164) Wohnungen privatisiert. Dies erreichten wir durch die wirksame Weiterentwicklung unserer Vertriebsaktivitäten und durch unsere verbesserten Geschäftsabläufe, die u. a. zu einer Beschleunigung der Verkaufsprozesse führten. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Wohnungen durch die gestiegene Attraktivität von Immobilien zur Eigennutzung sowie auch als langfristige Kapitalanlage. Darüber hinaus nahmen wir im Vergleich zum Vorjahr verstärkt Portfolioanpassungen vor.

Das Rohergebnis aus dem Vertrieb verringerte sich von 71,8 Mio. € (2010) auf 64,8 Mio. €. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus der erhöhten Anzahl verkaufter Bestände im Rahmen unserer Portfoliooptimierung. Die Marge für diese Bestände lag unter dem hohen Niveau von 2010 und führte zu einem Rückgang beim Rohergebnis aus dem Vertrieb.

### Wertveränderungen der Immobilien

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	249,4	25,8
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	204,5	0,1
<b>Bewertungsergebnis der Immobilien</b>	<b>453,9</b>	<b>25,9</b>

### Positive Marktentwicklung beeinflusst Immobilienwerte

Das Bewertungsergebnis der Immobilien lag 2011 mit 453,9 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert (25,9 Mio. €).

Die positive Entwicklung der Mieten und der Rückgang der Leerstände im Bestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe führte – in Verbindung mit der positiven Marktentwicklung an unseren Standorten – zu einer deutlich höheren Wertsteigerung. Die Bewertung der Investment Properties hat 2011 zu einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 249,4 Mio. € geführt.

Die Wertveränderung bei den Vorratsimmobilien führte zu einem Ertrag von 204,5 Mio. €, der sich durch eine Anpassung auf den Verkehrswert von in die Investment Properties umgegliederten Vorratsimmobilien ergeben hat.

Die Deutsche Annington hat 2005 im Zuge der Integration der Viterro AG erstmals einen Jahresabschluss nach internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellt. Seitdem unterscheiden wir in der Bilanz zwischen Investment Properties und Vorratsimmobilien:

- **Investment Properties:** zu Verkehrswerten (Fair Values) bilanzierte Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden.
- **Vorratsimmobilien:** zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Wohnungen, die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehen sind.

Ein Verkauf der Vorratsimmobilien innerhalb des sechsjährigen Geschäftszyklus konnte in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen realisiert werden. Daher haben wir abweichend zum Vorjahr alle Immobilien, die bisher als potenziell privatisierungsfähig unter Vorratsimmobilien ausgewiesen wurden, im abgelaufenen Geschäftsjahr den Investment Properties zugeordnet. Das gesamte Immobilienportfolio wird daher zukünftig einheitlich bewertet und unter dem Bilanzposten Investment Properties ausgewiesen.

Ein zum Zeitpunkt der Umgliederung bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem Fair Value und dem vorherigen Buchwert wird als Wertveränderung der Vorratsimmobilien ergebniswirksam erfasst.

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir die Verkehrswerte unseres Immobilienbestands wie in den Vorjahren im Rahmen einer detaillierten internen Fair Value-Bewertung ermittelt. Für weitere Details zu unserer Verkehrswertermittlung verweisen wir auf das entsprechende Kapitel ab Seite 33.

## Überleitung zum adjusted EBITDA

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Rohergebnis aus Bewirtschaftung und Vertrieb	660,8	661,3
Sonstige betriebliche Erträge	44,3	46,9
Erträge aus Beteiligungen	2,7	2,3
Sonstiger Materialaufwand	-62,1	-58,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58,4	-73,1
Personalaufwand	-77,7	-77,2
<b>Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen</b>	<b>-151,2</b>	<b>-159,7</b>
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>509,6</b>	<b>501,6</b>

### Adjusted EBITDA über Vorjahresniveau

Im Geschäftsjahr 2011 verbesserten wir das adjusted EBITDA um 8,0 Mio. € auf 509,6 Mio. €. In der Überleitung zum adjusted EBITDA sind die Ertrags- und Aufwandsposten um die neutralen Anteile bereinigt. Das neutrale Ergebnis in Höhe von -29,4 Mio. € (2010: -16,5 Mio. €) enthält im Wesentlichen Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells (18,0 Mio. €), Akquisitionen (4,1 Mio. €), Restrukturisierungskosten (3,0 Mio. €) sowie den Aufwand aus der Entwicklung der Rückstellungen zum Long Term Incentive Plan (0,9 Mio. €).

## Überleitung zum FFO

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Adjusted EBITDA	509,6	501,6
Nettozinsaufwand im FFO	-286,1	-273,8
Ertragsteueraufwand im FFO	-4,9	-1,1
davon laufende Ertragsteuern des Jahres	-4,9	-5,1
erstmalige Anwendung BFH-Urteil	0,0	4,0
<b>FFO</b>	<b>218,6</b>	<b>226,7</b>

### FFO erreicht erwartungsgemäß nicht den Vorjahreswert

Im Geschäftsjahr 2011 erreichte der FFO mit 218,6 Mio. € nicht den hohen Wert des Jahres 2010 (226,7 Mio. €). Ein wesentlicher Grund hierfür war der erwartungsgemäß erhöhte Nettozinsaufwand im FFO im Zuge der veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung. Der Nettozinsaufwand im FFO stieg um 12,3 Mio. € auf 286,1 Mio. €. Hier wirkten sich erstmals ganzjährig die veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung aus. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen stiegen ab Juli 2010 die Zinssätze der GRAND-Finanzierung. In 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen einer Verbriefungstransaktion Schuldverschreibungen an German Residential Asset Note Distributor PLC (GRAND) verkauft. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz im Rahmen der Verbriefungstransaktionen betrug bis Juli 2010 3,37%. Dieser Zinssatz hat sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66% erhöht.

Im Nettozinsaufwand FFO werden die Zinsen aus originären Finanzinstrumenten erfasst. Der wesentliche Unterschied zum Zinsergebnis gemäß IFRS besteht in der Abweichung von Effektivzins zu Nominalzins. Darüber hinaus bleiben im FFO Zinsanteile an Rückstellungszuführungen unberücksichtigt.

## Überleitung zum Periodenergebnis

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Adjusted EBITDA	509,6	501,6
Neutrale Effekte	-29,4	-16,5
Bewertungsergebnis der Immobilien	453,9	25,9
Abschreibungen	-6,2	-5,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,0	6,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-362,1	-352,4
Laufende Ertragsteuern	1,6	2,5
Latente Steuern	-155,9	29,6
Realisierte Wertveränderungen der Immobilien	0,1	-0,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>423,6</b>	<b>191,2</b>

### Periodenergebnis deutlich verbessert

Bei der Überleitung vom adjusted EBITDA zum Periodenergebnis ergeben sich zwei wesentliche Effekte: Das Bewertungsergebnis der Immobilien liegt mit 453,9 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert (2010: 25,9 Mio. €). Die Gründe hierfür liegen in einer erheblichen Wertsteigerung der Investment Properties sowie in der erforderlichen Wertanpassung im Rahmen der 2011 vorgenommenen Umgliederung der Vorratsimmobilien in die Investment Properties. Die höhere Bewertung der Immobilien führte gleichzeitig zu einem erhöhten latenten Steueraufwand von 155,9 Mio. €.

### Akquisitionen: Markt bietet weiterhin gute Chancen für Ankäufe

Die Deutsche Annington hat als langfristig wirtschaftendes Unternehmen das Ziel, den Wohnungsbestand kontinuierlich auszubauen. In den letzten fünf Jahren haben wir rund 12.800 Wohnungen erfolgreich in das Unternehmen integriert. Wir wollen diese Strategie der sinnvollen Ergänzung unseres Immobilienportfolios auch in Zukunft weiter verfolgen und sehen im nach der Finanzkrise wiederbelebten

Immobilienmarkt deutliche Chancen zu weiteren Ankäufen. Maßgebliches Entscheidungskriterium bleibt für uns hierbei, dass die angebotenen Wohnungsbestände mit der strategischen Linie der Deutschen Annington übereinstimmen und der Erwerb wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die erfolgreiche Integration der in den letzten fünf Jahren erworbenen Wohnungsbestände sehen wir als Beleg für die Nachhaltigkeit unserer Wachstumsstrategie. Unsere Kernkompetenz ist es, große Wohnungsbestände zu integrieren und entsprechend unserer strategischen Ausrichtung weiterzuentwickeln.

Wir gehen davon aus, dass sich für uns insbesondere von der Seite der öffentlichen Hand Investitionsmöglichkeiten ergeben. Auch aus der Privatwirtschaft erwarten wir weitere Verkaufsabsichten. Im Jahr 2011 haben wir rund 400 Wohnungsangebote mit einem Volumen von rund 150.000 Wohneinheiten näher analysiert. Optionen, die wir als attraktiv bewerten, werden wir in den kommenden Monaten intensiv weiterverfolgen.

## Finanz- und Vermögenslage

### Darstellung der Konzernbilanzstruktur

in Mio. €	31.12.2011	%	31.12.2010	%
Langfristige Vermögenswerte	9.971,9	93,2	8.515,7	81,0
Kurzfristige Vermögenswerte	725,0	6,8	1.997,6	19,0
<b>AKTIVA</b>	<b>10.696,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10.513,3</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	2.229,8	20,8	1.818,0	17,3
Langfristige Schulden	7.245,9	67,8	7.470,1	71,1
Kurzfristige Schulden	1.221,2	11,4	1.225,2	11,6
<b>PASSIVA</b>	<b>10.696,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10.513,3</b>	<b>100,0</b>

### Eigenkapitalquote 2011 bei verringerten Schulden ausgebaut

Im Berichtszeitraum haben wir die Eigenkapitalquote der Deutschen Annington Immobilien Gruppe von 17,3% auf 20,8% erhöht. Gleichzeitig führten wir 2011 die Schulden insgesamt deutlich zurück. Dies gelang vor allem durch die Nettotilgung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 367,1 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte liegen 2011 deutlich über dem Vorjahreswert: Die im Geschäftsjahr 2011 erfolgte Fair-Value-Steigerung der Investment Properties (249,4 Mio. €), die Umbuchung von Vorratsimmobilien in Höhe von 1.265,2 Mio. € sowie die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen spiegeln sich in dieser Entwicklung wider.

### Darstellung der Investitionen

in Mio. €	2011	2010
Ausgabenwirksame Investitionen	63,0	52,0
Übernommene Schulden	0,0	0,0
<b>Investitionen (Gesamt)</b>	<b>63,0</b>	<b>52,0</b>

### Investitionen konzentrieren sich auf Modernisierung des Wohnungsbestands

In 2011 investierte die Deutsche Annington 63,0 Mio. € (2010: 52,0 Mio. €) vor allem in Modernisierungsprojekte zur weiteren Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestands.

### Darstellung der Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2011	2010
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	580,6	472,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	87,8	42,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 700,6	- 479,9
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>- 32,2</b>	<b>35,2</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang	310,7	275,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag</b>	<b>278,5</b>	<b>310,7</b>

### Operativer Cashflow deutlich erhöht

Im Geschäftsjahr 2011 erwirtschaftete die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 580,6 Mio. € (2010: 472,5 Mio. €). Hierzu trugen vor allem die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien bei. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus geringeren Ertragsteuerzahlungen, höheren Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie den positiven Effekten aus dem Rückgang der Leerstandsquote.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stieg im Berichtszeitraum um 45,2 Mio. € auf 87,8 Mio. €. Der deutliche Anstieg resultiert aus höheren Einzahlungen aus den Verkäufen von Investment Properties. Gegenläufig entwickelten sich die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen, die 2011 über dem Vorjahreswert lagen.

Die Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 700,6 Mio. € (2010: 479,9 Mio. €). Die Nettotilgungsleistung steigerten wir im Geschäftsjahr 2011 deutlich um 155,7 Mio. € auf 367,1 Mio. €. Die Zinszahlungen stiegen erwartungsgemäß im Zuge der Mitte 2010 veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung auf 300,4 Mio. €. Darüber hinaus wurden 2011 im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit Nebenkosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung verschiedener Portfolios als Transaktionskosten erfasst.



## Finanzierung

Seit Mitte 2011 verschärft sich die Situation auf den Finanzmärkten wieder. Wesentlicher Hintergrund ist die schwelende Verschuldungskrise in einer Reihe von Euromitgliedsstaaten, die auf den gesamten Wirtschaftsraum ausstrahlte. Infolgedessen kam es zu erheblichen Margenaufschlägen im Interbankenmarkt, die von den Banken bei Finanzierungen uneingeschränkt weitergeben wurden. Trotz dieser Unsicherheiten werden unser Produkt „Immobilien“ wie auch das Management der Deutschen Annington vom Markt unverändert positiv wahrgenommen. Die günstigen Konditionen bei der Refinanzierung der Hallam-Verbriefung im April 2011 und der Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgte Abschluss der Refinanzierung des Prima-Portfolios betrachten wir als Vertrauensbeweis des Marktes in unsere Leistungsfähigkeit.

### **Finanzierungsstrategie: Gruppe setzt auf überwiegend langfristige Fremdkapitalfinanzierungen und zentrales Treasury**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Neben klassischen Bankfinanzierungen in Form von Hypothekendarlehen setzen wir strukturierte Finanzierungen ein. Die Hypothekenfinanzierungen haben teilweise lange Laufzeiten und sind mit einem festen Zinssatz ausgestattet.

Als Sonderform der Hypothekenfinanzierung sind die von Förderbanken (z.B. die Wohnungsbauförderungsanstalt WfA) gewährten Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu erwähnen. Für die auf diesem Weg beschafften Mittel bestehen gegenüber den gewöhnlichen Hypothekenfinanzierungen günstigere Zinssätze und deutlich längere Laufzeiten, bei gleichzeitig höheren Amortisationsraten.

Im Rahmen der strukturierten Finanzierungen sind Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Laufzeit dieser Zinssicherungsinstrumente orientiert sich jeweils an der Laufzeit des zugrunde liegenden Kredits; die Swap-Reduzierung berücksichtigt das Tilgungsprofil der Finanzierung. Insofern trägt die Deutsche Annington praktisch kein Zinsänderungsrisiko.

Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen. Dieser handelt im Rahmen der internen Richtlinien zentral in der gesamten Unternehmensgruppe. Die Tätigkeit umfasst die einheitliche Mittelsteuerung und das differenzierte Cash-Pooling. Das zentrale Finanzmanagement ist die Basis für eine einheitliche Steuerung der Zins- und Liquiditätsrisiken, die Initiierung und Umsetzung effizienter Kapitalbeschaffungsmaßnahmen sowie das Hedging und ist damit das wesentliche Instrument zur Optimierung des Zinsergebnisses. Der Zentralbereich ist durch eine umfassende und regelmäßige Berichterstattung und Überwachung ein wesentlicher Teil des Risikomanagementsystems der Deutschen Annington Immobilien Gruppe.



### Verschuldung wurde weiter zurückgeführt

Die Deutsche Annington verringerte zum 31.12.2011 ihre Nominalverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Kapitalmarktdarlehen wie die GRAND- und Prima-Verbriefung – gegenüber dem Vorjahr um 367,1 Mio. € auf 6.716,2 Mio. €. Die darin enthaltenen klassischen Bankdarlehen in Form von Hypothekendarlehen valutierten nominal zum Jahresende 2011 mit 1.268,1 Mio. € (2010: 1.330,9 Mio. €). Hierzu gehörten an verschiedenen Bedingungen gebundene Förderdarlehen, die im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 Mio. € auf 443,6 Mio. € reduziert wurden. Gleichzeitig hat die Deutsche Annington im abgelaufenen Geschäftsjahr Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 50,8 Mio. € (2010: 53,3 Mio. €) prolongiert. Neue Ziehungen oder Neuaufnahmen wurden 2011 nicht vorgenommen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Kreditverbindlichkeiten der Deutschen Annington lag zum Stichtag wie im Vorjahr bei 4,39 %. Die damit verbundenen vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden, wie schon in der Vergangenheit, immer eingehalten.

### Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit lag auf Optimierung der großen Kredite

Im Geschäftsjahr 2011 ist es uns gelungen, das Volumen der großen, strukturierten Kreditlinien signifikant zu reduzieren. Das Nominalvolumen der Verbindlichkeiten ging von 5.752,4 Mio. € um 304,3 Mio. € auf 5.448,1 Mio. € zurück. Ein wesentlicher Teil dieser Tilgung entfiel auf die 2006 in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen GRAND, die zum Ende des Geschäftsjahres 2011 mit 4.643,0 Mio. € (2010: 4.925,0 Mio. €) valutierten. Insgesamt erbrachten wir für diese Finanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr Tilgungsleistungen in Höhe von 282,0 Mio. € (2010: 141,7 Mio. €) sowie Zinszahlungen in Höhe von 208,7 Mio. € (2010: 176,6 Mio. €). Die darüber hinausgehenden strukturierten Finanzierungen wurden plangemäß getilgt.

### Gespräche über Verlängerung der GRAND-Verbriefung begonnen

Im Geschäftsjahr 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Verbriefungstransaktionen Schuldverschreibungen an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) verkauft. Die im Zusammenhang mit den Verbriefungsmaßnahmen (Securitisations) 2006 emittierenden 31 Gesellschaften haben Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, welcher im Rahmen der Verbriefungstransaktionen erzielt werden konnte, betrug bis Juli 2010 3,37 %. Dieser Zinssatz erhöhte sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66 %. Die Tilgungen für diese Transaktion erfolgen aus dem laufenden Cashflow des Vermietungsgeschäfts sowie den jeweiligen Verkäufen.

Anfang 2011 hat die Deutsche Annington erste Schritte zur Refinanzierung von GRAND eingeleitet. Die Anleihegläubiger wurden identifiziert und mit ihnen eine repräsentative „Ad-Hoc-Gruppe“ gebildet, mit der die Refinanzierungsschritte vorverhandelt werden. Ziel der Refinanzierung ist es, das Volumenrisiko der Gläubiger zu verringern und gleichzeitig das Fremdkapitalprofil der Deutschen Annington ausgewogener zu gestalten. Um dies zu erreichen, soll eine Veränderung („amend“) und Verlängerung („extend“) der Verbriefung erreicht werden. Die Gespräche verlaufen sehr konstruktiv.

### Refinanzierung der weiteren Verbriefungen vorzeitig gesichert

Ein weiteres wesentliches Ereignis des Jahres 2011 war die vorzeitige Rückzahlung der im Oktober 2011 fälligen Hal-lam-Verbriefung bereits im April.

Darüber hinaus ist es uns Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres gelungen, einen Kreditvertrag mit einer großen deutschen Bank zur Ablösung der bestehenden Verbriefung der Prima Gruppe (Opera Germany No. 1) zu unterzeichnen. Die Deutsche Annington hat im November 2009 die Mehrheitsanteile am Prima-Portfolio mit 4.458 Wohneinheiten erworben und dabei die bestehende Finanzierung (Verbie-

fung) mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 übernommen. Auch hier streben wir, wie bei der Hallam-Verbriefung, eine Rückzahlung deutlich vor Ende der Laufzeit an.

Im Zuge dieser Refinanzierungen haben wir den Markt auf potenzielle Refinanzierungsinstrumente sowie auf mögliche Finanzierungspartner intensiv geprüft. Dabei ist deutlich geworden, dass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe nach wie vor als guter und verlässlicher Partner geschätzt wird. Unterstrichen wird diese Feststellung durch die Tatsache, dass beide Verbriefungen mit jeweils nur einer Bank in vollem Umfang refinanziert werden konnten.

Diese positive Wahrnehmung der Deutschen Annington Immobilien Gruppe wollen wir in Zukunft durch proaktive Kommunikation unterstützen. Wir sind sehr zuversichtlich, für das Unternehmen auch im Hinblick auf die nach 2011 fällig werdenden Finanzierungen nachhaltige und zufriedenstellende Lösungen implementieren zu können.

#### **Finanzierungsbedingungen haben leicht angezogen**

Während sich die Entspannung an den Finanzmärkten im ersten Halbjahr 2011 fortsetzte, führte die Schuldenkrise in den USA und den südlichen Euroländern zu erhöhter Nervosität auf den Finanzmärkten, die bis auf den Interbankenmarkt ausstrahlte. Im Zuge dessen haben sich die von den Banken im Rahmen von Akquisitionen oder Refinanzierungen gestellten Margen- und Eigenkapitalanforderungen erhöht. In Branchenkreisen wird die Situation deshalb nicht mehr mit der Zeit „vor der Finanzkrise“ verglichen, sondern es wird gemeinhin von einer „neuen Normalität“ gesprochen. Da, einhergehend mit der Schuldenkrise, aber die Erwartungen an weitere Zinserhöhungen gewichen sind, hat sich das Basiszinsniveau recht deutlich entspannt, sodass sich die gesamten Refinanzierungskosten nur leicht erhöht haben.

Nach Sicherung der Prima-Refinanzierung ist keiner der verbleibenden großen Kredite der Deutschen Annington Immobilien Gruppe vor 2013 zu refinanzieren. Wir werden weiter den Markt beobachten, mit unseren Finanzierungspartnern im Dialog bleiben und sich ergebende Opportunitäten zu unseren Gunsten nutzen. Für Details zu unseren Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 31.

#### **Angestrebtes Wachstum soll nach bewährten Prinzipien finanziert werden**

Es bleibt Teil der Strategie der Deutschen Annington, den Wohnungsbestand mit wirtschaftlich sinnvollen Zukäufen weiter zu vergrößern. Hierzu schauen wir uns regelmäßig Portfolios an und führen intensive Gespräche mit potenziellen Verkäufern. Die Deutsche Annington plant, die finanziellen Rahmenbedingungen für das angestrebte Wachstum auch in Zukunft durch Bankfinanzierungen, strukturierte Finanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz zu erreichen.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken verweisen wir auf das Kapitel Risikomanagement (S. 39 ff.)

## Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jährlich überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland hat sich 2011 wieder positiv entwickelt. Mieten und Verkaufspreise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stiegen insbesondere an den für die Deutsche Annington relevanten Standorten. Diese Markt- und Bestandsentwicklung führte 2011 im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands.

### **Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands**

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 ermittelte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

### **Wohnimmobilien**

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung der Deutschen Annington entspricht damit den IFRS-Vorschriften, insbesondere IAS 40.

In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter, der Modernisierungsgrad und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungsaufnahmen, bei denen alle Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mithilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Zum Bilanzierungsstichtag 31.12.2011 wurden die in den Vorratsimmobilien ausgewiesenen Wohneinheiten in die Investment Properties umgegliedert (siehe Seite 26). Die weitere Veräußerung im Zuge der Wohnungsprivatisierung bleibt davon unberührt. Während im vergangenen Jahr dieser sogenannte Privatisierungsbestand mit einem modifizierten Vergleichswertverfahren bewertet wurde, erfolgte in 2011 die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method).

Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mithilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,90 % auf 5,88 % verringert.

Als Basis der Ertragswertermittlung dienten die Nettokaltmieten zum Bewertungsstichtag. Zusätzlich wurden für jeden Standort Marktmieten aus den aktuellen Mietspiegeln, aus IVD-Mietpreisspiegeln und Marktdaten des Immobiliendienstleisters IDN ImmoDaten GmbH abgeleitet und anhand des Ratings den Objekten zugeordnet. Bei Abweichungen zwischen Ist- und Marktmieten flossen zukünftig zu erwartende Mehr- oder Mindererträge in die Ertragswertermittlung mit ein. Diese wurden mithilfe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes über die erwartete Zeitspanne des Mehr- oder Minderertrags auf einen äquivalenten heutigen Ertrag abgezinst.

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten Instandhaltungsaufwendungen betrugen 11,03 € pro Quadratmeter (2010: 10,93 € pro Quadratmeter). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 258 € je Wohnung (2010: 255 € je Wohnung).

Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2,0 % bis 12,0 % je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

Nach Abzug von nicht-umlegbaren Betriebskosten und ggf. Erbbauzinsen resultierte daraus der Jahresreinertrag.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Kapitalisierung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene mithilfe der zugeordneten Kapitalisierungszinssätze.

### **Gewerbeobjekte**

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Die Bewertung erfolgte ebenfalls anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

### **Unbebaute Grundstücke**

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit von Entwicklungszustand und Entwicklungswahrscheinlichkeit sowie der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

### **Verkehrswert beläuft sich auf 9,9 Mrd. €**

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2011 berücksichtigt.

Außerdem wurde im vergangenen Geschäftsjahr im Rahmen laufender Finanzierungsaktivitäten der Verkehrswert für den weit überwiegenden Teil unseres Bestands durch mehrere unabhängige, international anerkannte externe Gutachter überprüft und das Wertniveau unserer Immobilien bestätigt.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2011 auf rund 9.939,6 Mio. € (2010: 9.879,7 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

## Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

Bundesland	Anzahl Wohnungen		Anzahl andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nordrhein-Westfalen	99.002	100.342	20.378	20.689	4.657,2	4.669,1
Hessen	22.066	22.432	4.272	4.238	1.536,7	1.499,9
Bayern und Baden-Württemberg	20.353	21.002	9.954	10.201	1.398,7	1.391,2
Berlin	13.121	13.289	2.524	2.456	713,5	696,8
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.742	12.852	3.543	3.568	644,1	627,6
Neue Bundesländer	7.605	7.910	1.197	1.203	318,1	312,2
Niedersachsen und Bremen	6.230	6.319	1.190	1.196	310,9	323,5
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.411	5.518	1.776	1.786	308,2	303,7
Unbebaute Grundstücke					52,2	55,7
	<b>186.530</b>	<b>189.664</b>	<b>44.834</b>	<b>45.337</b>	<b>9.939,6</b>	<b>9.879,7</b>

### Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Kapitalisierungszinssätze und die Marktmieten. Eine Schwankung allein dieser Parameter würde sich wie folgt auf die Verkehrswerte auswirken:

### Kapitalisierungszinssätze:

Zinsänderungen	- 1/4%	- 1/8%	+ 1/8%	+ 1/4%
Wertänderungen* in Mio. €	444,2	217,0	- 207,4	- 405,9
Wertänderungen* in %	4,5	2,2	- 2,1	- 4,1

\* Ergebnis zeigt Wertänderung bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

### Marktmieten:

Änderung Marktmieten	- 2,0%	- 1,0%	+ 1,0%	+ 2,0%
Wertänderungen* in Mio. €	- 130,6	- 65,5	65,9	131,9
Wertänderungen* in %	- 1,3	- 0,7	0,7	1,3

\*\* Ergebnis zeigt Wertänderung bei alleiniger Änderung der Marktmietenansätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

## Mitarbeiter

### Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe besitzt eine gesunde Mitarbeiterstruktur

Als Arbeitgeber beschäftigt die Deutsche Annington derzeit 1.279 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir wollen für sie ein attraktiver Arbeitgeber sein und der Verantwortung gerecht werden, die unsere Rolle als Arbeitgeber von uns einfordert. Dazu betreiben wir ein modernes und ausgewogenes Personalmanagement. Es ist darauf ausgerichtet, die Entwicklung des Einzelnen optimal zu fördern. Auch den jungen Mitarbeitern wollen wir dabei langfristige Perspektiven eröffnen.

Zwar musste im Zuge einer grundlegenden Neuaufstellung, welche die Entwicklung des Immobilienmarktes erforderlich gemacht hatte, in den Jahren 2008 bis 2010 Personal abgebaut werden. Seit Ende des Jahres 2010 ist diese Umstrukturierung jedoch abgeschlossen. Zwei Jahre nach der Neuorganisation unseres Unternehmens haben wir unser Geschäftsmodell weiterentwickelt. Damit war 2011 der Aufbau einer eigenen Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation verbunden. Bis 2013 sollen hierdurch mehr als 1000 Mitarbeiter neu eingestellt werden. Somit wird sich die Mitarbeiterzahl in den nächsten Jahren verdoppeln.

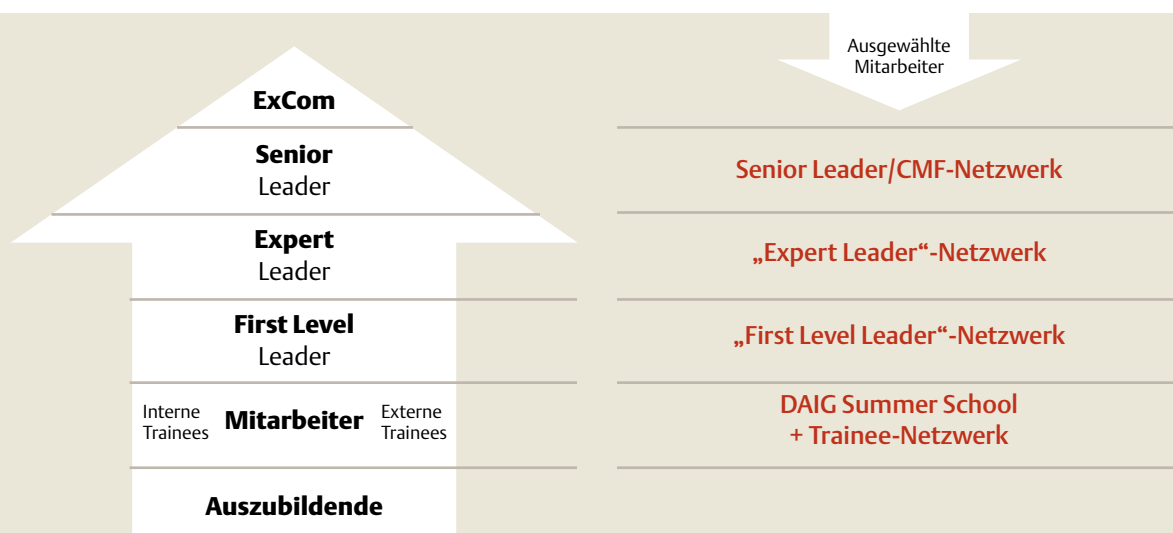
Zum 31.12.2011 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe insgesamt 1.279 Mitarbeiter. Darunter waren 566 Frauen; dies entspricht einem Anteil von 44,3 % (2010: 46,0 %). 184 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (14,4 %) sind teilzeitbeschäftigt (2010: 15,6 %). Eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur ist uns wichtig. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 42,6 Jahren (2010: 43,1 Jahre), die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 11,0 Jahren (2010: 12,9 Jahre).

### Qualifikation besitzt wichtigen Stellenwert

In den vergangenen Jahren haben wir diverse Programme zur Fortbildung der Mitarbeiter initiiert. Diese sind für die Persönlichkeitsentwicklung sowie für eine erfolgreiche Umsetzung der in den letzten Jahren neu zusammengestellten Aufgabenverteilung wichtig. Beispielsweise wurden für die Mitarbeiter im neuen Kundencenter spezielle Kommunikationstrainings durchgeführt. An diesen Trainings nahmen neu eingestellte Mitarbeiter ebenso teil wie erfahrene Beschäftigte, die nach einer Versetzung die neue Aufgabe ausüben. Die Weiterbildungsmaßnahmen stärken nicht nur die fachlichen Fähigkeiten der Beschäftigten, sondern erhöhen auch ihre Identifikation mit unserem Unternehmen. Darüber hinaus tragen sie dazu bei, dass sich unsere Dienstleistungsqualität gegenüber den Kunden stabilisiert bzw. weiterentwickelt.

### Personalentwicklung: Karriere-Modell schafft Netzwerke für Mitarbeiter mit Führungsqualitäten

Unser Unternehmen bietet Potenzialträgern auf allen Ebenen zahlreiche Möglichkeiten zur Entwicklung ihrer persönlichen Fähigkeiten und fachlichen Kompetenzen. Das Spektrum reicht von zielgerichteten Einzelmaßnahmen über Trainings bis hin zur Teilnahme an Netzwerkprogrammen. Wie bereits in den Jahren zuvor nutzten wir auch 2011 die jährlich unternehmensweit stattfindenden Personalentwicklungsrunden, um Talente zu identifizieren und Führungskräfte weiter auszubilden. Sie werden von uns gemäß dem DAIG-Karrieremodell gefördert.



### Elemente des Karrieremodells:

Ein Modellbaustein, der sich an talentierte Nachwuchskräfte richtet, ist die **Annington Summer School** – eine Einrichtung, die wir im Oktober 2010 eingeführt haben. Hier können engagierte und leistungsstarke Talente im Rahmen eines dreijährigen Programms ihre Kompetenzen entdecken und ausbauen. Im Pilotprojekt im vergangenen Oktober erarbeiteten 20 Teilnehmer ein Vermietungskonzept für eine Wohnsiedlung der Deutschen Annington. Dabei wurden Innovationsgeist, unternehmerisches Denken, Projektmanagement und Gesprächsführung mit Finger-spitzengefühl trainiert – Schlüsselqualitäten, die im späteren Führungsalltag für den erfolgreichen Austausch mit verschiedenen Zielgruppen unerlässlich sind. Bei der im August 2011 durchgeführten Summer School stieg die Zahl der Teilnehmer bereits auf 30. Im Mittelpunkt stand das Thema Kundenbindung.

Im Herbst 2011 neu eingeführt wurde ein über 15 Monate angelegtes **First-Level-Leader-Netzwerkprogramm**. Dieses wendet sich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die erstmals eine Führungsrolle wahrnehmen. Darüber hinaus werden Experten und Projektmitarbeiter angesprochen, die ein hohes Entwicklungspotenzial haben. Für 2011 wurden zwölf Teilnehmer nominiert. Wichtige Bausteine des Konzepts sind Maßnahmen zur Persönlichkeitsentwicklung sowie zum Ausbau von unternehmerischen Kompetenzen. Individualbausteine, die gemeinsam mit den Teilnehmern und der Führungskraft erarbeitet werden, ergänzen das Programm. Parallel dazu haben wir ein sogenanntes Mentorenmodell eingerichtet, das den Netzwerk-Gedanken in den Vordergrund stellt: Jedem First Level Leader steht ein Mentor aus der nächst höheren Führungsebene zur Seite, der die Teilnehmer bei der persönlichen Reflektion unterstützt.

Zurzeit in Vorbereitung befindet sich das **Expert Leader Netzwerk**. Es wird die noch verbleibende Lücke zum CMF-Netzwerk schließen. Zielgruppe sind High-Potentials aus der dritten Führungsebene (F3).

### Vergütungssystem schafft zusätzliche Leistungsanreize

Der Einsatz um Qualifizierung und Wissensaufbau spiegelt sich bei der Deutschen Annington auch in der Vergütung wider. So gibt es für unsere außertariflichen Mitarbeiter (AT) wie auch für die übertariflichen Mitarbeiter (ÜT) ein leistungsorientiertes Vergütungssystem. Es definiert den

Vergütungsrahmen für alle Mitarbeiter in Führungs- bzw. Fachspezialisten-/Referentenfunktion. Die Gehälter setzen sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung zusammen und werden nach fest definierten Grundsätzen ermittelt. Hinzu kommt ein Nebenleistungspaket, das Sonderleistungen wie etwa Fahrzeugnutzung regelt.

Neben den Regelungen für die außer- bzw. übertariflichen Arbeitsverhältnisse gibt es auch für tarifliche Mitarbeiter eine variable Vergütung: Das Führungsinstrument „Führen mit Zielen“ (FmZ) wendet sich an alle Unternehmensmitglieder und ist das zentrale Führungsinstrument der Deutschen Annington. Es ist darauf ausgerichtet, die Umsetzung der Konzern- und Unternehmensstrategie über Zielvereinbarungen auf die verschiedenen Unternehmensebenen herunterzubrechen. Individuelle Zielerreichung und Unternehmenserfolg werden in Form einer variablen Vergütung belohnt. Der FmZ-Prozess läuft über einen Jahreszyklus und wird über Zielvereinbarungsgespräche eingeleitet, in denen sich Führungskräfte und Mitarbeiter über die qualitativen und quantitativen Ziele abstimmen.

### Zusammenspiel von Beruf und Familie: DAIG wiederholt zertifiziert

Bereits seit einigen Jahren engagiert sich die Deutsche Annington verstärkt in der Familien- und Gesundheitsförderung. Ziel ist es, durch ein bedarfsgerechtes Angebot auf diesem Feld die Zufriedenheit sowie die Gesundheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu erhöhen. Darüber hinaus wollen wir damit unsere Attraktivität als Arbeitgeber erhöhen und unser Image in der Öffentlichkeit als familienfreundliches Unternehmen stärken. Zu den inzwischen erfolgreich gelebten Maßnahmen gehören:

- individuelle Teilzeitregelungen und flexible Arbeitszeitregelungen
- alternierende Telearbeit und mobile Arbeitsorte
- Angebote zur Gesundheitsförderung
- eine Informationsplattform zum Thema Beruf und Familie im Intranet
- Kooperation mit Familiendienstleistern zur Kinderbetreuung
- Einrichtung eines Eltern/Kind-Arbeitszimmers in der Zentrale
- „Wohnen Plus“ Angebote zur Unterstützung pflegebedürftiger Angehöriger für Mieter und Mitarbeiter

Nachdem unser Unternehmen 2007 erstmals mit dem Zertifikat audit berufundfamilie ausgezeichnet wurde, gelang uns im Mai 2010 das Re-Audit.

Zu den aktuell laufenden bzw. geplanten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung in diesem Bereich zählen:

- Ausbau des internen und externen Informations- und Kommunikationsangebots zum Thema Beruf und Familie und Gesundheit
- Verstärkte Sensibilisierung der Führungskräfte für die Vereinbarkeitsthematik
- Ausweitung der „Social Responsibility“-Aktivitäten in den Bereichen „Bildung“ und „Wohnen im Alter“
- Fortsetzung und Ausweitung des Gesundheitsmanagements
- Konzept 55+ (Wissenstransfer)

Unter dem Schlagwort BALANCE BODY & MIND führen wir seit 2009 ein Programm zur Gesundheitsprävention durch. In den Jahren 2010 und 2011 gab es hierzu eine ganze Reihe von Aktivitäten. Beispiele sind die Durchführung eines Gesundheitstages, die Zusammenarbeit mit Fitnesseinrichtungen und Fahrsicherheitstrainings für Außendienstmitarbeiter. Die Deutsche Annington will helfen, das Bewusstsein jedes Einzelnen im Umgang mit der eigenen Gesundheit zu schärfen.

#### **Angebot zur betrieblichen Altersvorsorge**

Vor dem Hintergrund, dass der staatliche Beitrag zur Altersversorgung in Zukunft deutlich geringer ausfallen wird als es heute noch der Fall ist, besitzt das Thema für heutige Arbeitnehmer eine sehr hohe Bedeutung. Über unterstützende Maßnahmen sorgt die Deutsche Annington mit dafür, dass ihre Mitarbeiter nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben ihren Lebensstandard aufrechterhalten können. Das Paket der Deutschen Annington zur betrieblichen Altersversorgung umfasst einen arbeitgeberfinanzierten Fixbetrag in Höhe von jährlich 612 € (Pensionskasse) für die tariflich vergüteten Mitarbeiter. Außertariflich vergüteten Mitarbeitern und leitenden Angestellten geben wir die Möglichkeit, einzelvertragliche Regelungen zur betrieblichen Altersversorgung im Rahmen der Entgeltumwandlung zu vereinbaren.

#### **Mitarbeiternachwuchs entwickelt sich gut**

Die Auszubildenden von heute sind die Leistungssäulen von morgen. Aus diesem Selbstverständnis heraus bilden wir jährlich mehrere Dutzend Heranwachsende in kaufmännischen Berufen aus. Zum 31.12.2011 waren in der Deutschen Annington-Gruppe 67 Auszubildende (2010: 71) beschäftigt. Davon stellten wir während des Geschäftsjahres insgesamt 23 Auszubildende (2010: 23) ein.

Die Abschlusszahlen zeigen, dass wir auch erfolgreich ausbilden: 2011 legten 23 Auszubildende ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab, 20 von ihnen wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen, 3 erhielten einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Im Jahr zuvor lagen die entsprechenden Zahlen bei 24, 18 und 5.

Auszeichnungen der Prüfungsbesten gab es dabei von der IHK Mittleres Ruhrgebiet in drei Berufsbildern: Vier Immobilienkaufleute, eine Kauffrau für Bürokommunikation und ein Personaldienstleistungskaufmann wurden ausgezeichnet. Letzterer wurde darüber hinaus zur Ehrung der besten Auszubildenden 2011 in NRW eingeladen.

Der GdW ehrte einen Immobilienkaufmann mit einem Stipendium für das Studium am EBZ zum Bachelor Real Estate. Vier Stipendien für ausbildungs-/berufsbegleitende Studiengänge am EBZ vergab die Deutsche Annington 2011 selbst an Auszubildende mit sehr guten Leistungen.

#### **Mitarbeiterbefragung: Stimmungsbild der Mitarbeiter wird jährlich abgefragt**

In unserem Unternehmen zählen die Motivation und die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu den wichtigen Zielen. Wenn wir dem hohen Qualitätsanspruch gegenüber unseren Kunden gerecht werden wollen, brauchen wir Mitarbeiter, die sich mit ihrer Aufgabe identifizieren. Daher lassen wir jährlich die Mitarbeiterzufriedenheit durch ein unabhängiges Institut messen. Die erste Mitarbeiterbefragung im Jahr 2010 ergab einen detaillierten Überblick über das Stimmungsbild unserer Mitarbeiter und war geprägt von den Umwälzungen der Jahre 2009 und 2010. Hieraus konnten wir wertvolle Erkenntnisse für weitere Optimierungen gewinnen, von denen wir bereits einige erfolgreich in den Prozessalltag eingebunden haben.

Die Ergebnisse der im Mai und Dezember 2011 durchgeführten Mitarbeiterbefragung bestätigen, dass die umgesetzten Maßnahmen greifen: Die Mitarbeiterzufriedenheit stieg deutlich. Motiviert durch die positiven Resultate werden wir unsere Anstrengungen zur Verbesserung der Geschäftsabläufe und des Arbeitsumfelds konsequent weiterverfolgen.



## Risikomanagement

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein effektives Risikomanagement. Das Management war jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Derzeit sieht die Unternehmensleitung der Deutschen Annington keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

### Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

#### Deutsche Annington Immobilien Gruppe betreibt ein aktives Risikomanagement auf der Grundlage fester Verantwortlichkeiten

Die Deutsche Annington hat ein zentrales Risikomanagement eingerichtet, welches die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Damit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, erkannt und es wird ihnen effektiv begegnet. Die Gesamtverantwortung für das Funktionieren des Risikomanagements liegt bei der Unternehmensleitung.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsalltag erfolgt durch Verantwortliche auf der Operativebene. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren die operativen Einheiten und Zentralbereiche regelmäßig alle strategischen, operativen, finanziellen und rechtlichen Risiken. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadensauswirkung bewertet und die Eintrittswahrscheinlichkeit vor Maßnahmen (brutto) und nach Maßnahmen (netto) eingeschätzt.

Der Risikomanager – er fungiert als steuerndes Bindeglied zwischen den Bereichen und der Geschäftsleitung – aggregiert und korreliert alle potenziellen Risiken und Maßnahmen in einem zentralen Risikoregister, welches regelmäßig mit der Unternehmensleitung diskutiert wird. Durch eine enge Kommunikation mit den Führungsebenen wird sichergestellt, dass die verabschiedeten Maßnahmen wirksam umgesetzt werden.

#### Differenziertes Reporting schafft eine stabile Informationsbasis und sichert eine hochwertige Entscheidungsgrundlage

Das Risikofrühwarnsystem basiert auf einer ausführlichen Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling. Dazu zählen detaillierte monatliche Controlling-Berichte sowie monatliche Reports der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat. Die Controlling-Berichte werden ergänzt durch wöchentliche Finanzberichte. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet.

Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien laufend umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können operative Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese direkt an die Geschäftsführung berichtet.

Der zentrale Risikomanager sorgt für die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems sowie für die Anpassung an Unternehmensveränderungen. Er koordiniert an zentraler Stelle den Risikomanagementprozess und steht im engen Kontakt mit den Geschäftsführern. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems unterliegt regelmäßigen internen und externen Überprüfungen.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt regelmäßig in einem Risikobericht, der allen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt wird. Der Aufsichtsrat wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage durch einen gesonderten Risikobericht informiert. Das Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie zum Risiko-Reporting beschrieben, die regelmäßig vom Risikomanager aktualisiert wird.

#### **Ein Internes Kontrollsystem überwacht die sachgerechte Aufbereitung der Rechnungslegungsdaten**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat für den Prozess der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung ein Internes Kontrollsystem IKS eingerichtet, welches für ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung der internen und der veröffentlichten Abschlüsse sorgt.

Ausgangspunkt des IKS ist eine klare Organisations- und Überwachungsstruktur mit festgelegten Verantwortlichkeiten. Wesentliche Abläufe und Befugnisse sind in Konzern- und Bereichsrichtlinien dokumentiert. Das IKS beinhaltet Organisations- und Überwachungsgrundsätze, Angaben über anzuwendende Überwachungsverfahren sowie Vorgaben für präventiv durchzuführende Kontrollen. Unter anderem prüfen wir regelmäßig, dass

- Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsvorgaben konzerneinheitlich und fortlaufend aktualisiert werden
- die mit den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsaufgaben betrauten Personen geschult werden
- konzerninterne Transaktionen vollständig erfasst und sachgerecht eliminiert werden
- bilanzierungsrelevante und angabepflichtige Sachverhalte aus Verträgen und Vereinbarungen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit entsprechend abgebildet werden
- Prozesse existieren, die die Vollständigkeit der Finanzberichterstattung gewährleisten
- Prozesse zur Funktionstrennung und zum Vier-Augen-Prinzip im Rahmen der Abschlusserstellung sowie Autorisierungs- und Zugriffsregelungen bei relevanten IT-Rechnungslegungssystemen bestehen.

Die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems wird auch im Rahmen von Prüfungen durch die Interne und externe Revision überwacht.

Wir erachten das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem als angemessen im Hinblick darauf, dass alle unternehmerischen Sachverhalte zeitnah bilanziell richtig erfasst, aufbereitet und dargestellt werden.

#### **Erläuterung der Einzelrisiken**

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

##### **Umfeld- und Branchenrisiken**

Die konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft beeinflusst auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien, wobei eine Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage die Nachfrage in unserem Segment für preisgünstigen Wohnraum grundsätzlich stärkt. Im vergangenen Jahr konnten wir eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien in unserem Segment feststellen. Unser Vermietungsgeschäft hat sich unverändert als nachfrage- und cashflow-stabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum hängt in hohem Maße von der erwarteten **Zinsentwicklung** ab. Das anhaltend niedrige Zinsniveau hat 2011 zu einem erhöhten Verkauf von Wohnimmobilien aus unseren Beständen an Privateigentümer geführt. Für 2012 gehen wir weiterhin von einem niedrigen Stand der Hypothekenzinsen aus und erwarten eine stabile Nachfrage. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben.

**Allgemeine Marktpreisänderungen** können Auswirkungen sowohl auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionsstrategie haben. In Wachstumsregionen beobachten wir weiterhin Preissteigerungen und eine erhöhte Nachfrage. In einfachen Lagen sind die Preise rückläufig. Diesem Trend haben wir weiterhin mit verstärkten Vertriebsmaßnahmen entgegenwirkt. Wir konnten unsere Verkäufe erneut gegenüber den Vorjahren steigern. 2011 wurden keine Bestände angekauft.

Im Zuge der anhaltenden Finanzkrise in Europa ist die Situation auf den **Finanzmärkten** weiterhin angespannt. Die Mergen- und Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von Neuakquisitions- und Akquisitionsrefinanzierungen haben sich im Jahr 2011 leicht erhöht. Diese Entwicklungen wirken im Rahmen von Akquisitionen und/oder Refinanzierungen auf unseren Eigenkapitaleinsatz, der aufgrund der finanziellen Hebelwirkung von Fremdkapital (Leverage-Effekt) unsere Renditeziele beeinflusst.

Volkswirtschaftliche Studien gehen davon aus, dass der **demografische Wandel** (Schrumpfung der Bevölkerungszahl und Alterung der Bevölkerung) langfristig für einen Rückgang der Wohnungsnachfrage sorgen wird. Bis 2020 wird die Zahl der Haushalte aufgrund des Trends zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten jedoch noch weiter ansteigen, wobei die Perspektiven für die bundesdeutschen Ballungsräume regional unterschiedlich sind. Wir reagieren darauf mit einer regionalspezifisch ausgerichteten Portfoliostrategie und konzentrieren uns bei unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, in denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

### Rechtliche Risiken

Der 2010 veröffentlichte Code of Conduct wurde im vergangenen Jahr angepasst und durch den Abschluss einer Konzernbetriebsvereinbarung für alle Mitarbeiter verbindlich. Dieses Instrument hilft uns, die **Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Richtlinien** sicherzustellen und erhält so die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern. Zudem wird das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Die Führungskräfte sind für das Thema besonders sensibilisiert und berichten regelmäßig gegenüber der Geschäftsführung über die Integrität in ihren Geschäftsbereichen sowie über die technische Sicherheit der Bestände. Die Deutsche Annington wird zukünftig die Präventionsmaßnahmen zur Einhaltung von rechts- und regelkonformem Verhalten weiter stärken. Derzeitig sind uns keine Gesetzes- oder Regelverstöße von Mitarbeitern bekannt. Auch ist zurzeit für diesen Bereich kein für die Unternehmensgruppe relevantes Risiko erkennbar.

Wir verfolgen geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des **Miet- und Baurechts** unterliegt. Veränderungen in diesen Bereich können sich auf unser Geschäft und unsere Planungssicherheit auswirken. Auch können neue oder geänderte Umweltgesetze oder -verordnungen unsere Kostensituation wesentlich beeinflussen.

Um den steigenden umweltrechtlichen Anforderungen – insbesondere der Energieeinsparverordnung 2009 – gerecht zu werden, arbeiten wir mit mittelfristigen Szenarien und nutzen Synergien im Rahmen unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte. Sämtliche Risiken und die in diesem Zusammenhang geschätzten Kosten sind in unseren Controlling-Instrumenten abgebildet.

### Immobilienpezifische Risiken

Durch unabhängige externe Gutachten haben wir im vergangenen Geschäftsjahr für einen Großteil unseres Bestands den **Verkehrswert** überprüfen lassen. Das Ergebnis bestätigt das intern ermittelte Wertniveau unserer Immobilien.

Unserer internen Verkehrswertermittlung liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Neben gebäudespezifischen Parametern werden auch Standortqualitäten in die Bewertung einbezogen. Die Informationsbasis hierfür wird fortlaufend erweitert. Sollte sich aufgrund der Entwicklungen in den nächsten Jahren die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern.

Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Ertragslage unseres Unternehmens.

Durch optimierte Vertriebsprozesse, Verbesserungen bei der Wohnungsabnahme und eine permanente Anpassung des Wohnungsangebots an die Bedürfnisse der Mieter konnten wir unsere Leerstände und damit das **Leerstandsrisiko** weiter reduzieren. Über unser leistungsstarkes operatives Reporting können wir unseren Vermietungserfolg täglich punktuell auf Wohnungsebene analysieren und somit die Vermarktung zeitnah und proaktiv steuern. Über standardisierte Leerwohnungsinstandsetzungen und ein zentral geführtes Modernisierungsprogramm steigern wir die Wohnraumqualität gezielt im Rahmen unserer Portfoliostrategie.

Im Vermietungszeitpunkt prüfen wir die Bonität und bewerten das verfügbare Einkommen sowie die Sozialstruktur des potenziellen Mieters, um unser **Mietausfallrisiko** zu minimieren. Unser Interesse gilt einer möglichst langen Mietdauer. Auf diese Weise wollen wir unter anderem die Kosten, die bei jedem Mieterwechsel entstehen, über einen längeren Zeitraum amortisieren. Im vergangenen Jahr haben wir unser Mahnwesen durch die Gründung der Deutschen Wohn-Inkasso Immobilien GmbH verbessert. Neben einer konsequenten Verfolgung unserer berechtigten Forderungen bei Zahlungsverzug bieten wir zukünftig säumigen Mietern eine Sozial- und Schuldnerberatung an.

Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher **Immobilienankäufe**. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Die Integration der neuen Bestände erfolgt nach einem standardisierten und bewährten Verfahren und unterliegt engen operativen und wirtschaftlichen Kontrollen.

In einigen Verträgen über den Ankauf von Immobilien sind Restriktionen vorgegeben, die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramme Beschränkungen auferlegen. Diese engen unsere kaufmännische und strategische Flexibilität tendenziell ein. Diese Umstände werden in unseren Wirtschaftlichkeitsrechnungen entsprechend berücksichtigt.

Mit einem zentralen Einkauf, technischen Standardisierungen, Outsourcing, dem Abschließen langfristiger Rahmenverträge und einem aktiven Kostencontrolling auf Projektebene reduzieren wir das Risiko steigender **Beschaffungspreise** im Rahmen der Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Deutsche Annington arbeitet mit einer Vielzahl verschiedener Dienstleister zusammen und ist daher von deren Leistungsfähigkeit abhängig. Die Kontrolle der Qualität der von uns eingesetzten Dienstleister unterliegt einem zentralen Management.

Die **technische Sicherheit** unserer Bestände birgt nicht nur monetäre Risiken, sondern potenziell auch Gefahren für die Gesundheit unserer Mieter und Mitarbeiter. Durch regelmäßige Begehung unserer Bestände und die rasche Reaktion auf Mieterhinweise werden Mängel frühzeitig identifiziert bzw. behoben. Die Deutsche Annington legt besonderen Wert auf die rasche Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel unabhängig von ihrer Wertgröße.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe Risiken im **Zinsbereich** ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 37.

Im Hinblick auf die 2013 fällig werdende GRAND-Verbriefung haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Arbeiten zur Refinanzierung bzw. zur Verlängerung dieser Finanzierung begonnen. Die erfolgreiche Refinanzierung und die Ablösung der Hallam-Verbriefung im laufenden Geschäftsjahr haben dazu geführt, dass wir mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern in Kontakt standen und den Markt entsprechend eingehend prüfen konnten. Die grundsätzlich positive Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie die erzielten Refinanzierungsbedingungen der Hallam- und Prima-Transaktion lassen uns zuversichtlich auf die ab 2013 fällig werdenden großen Refinanzierungen blicken. Siehe hierzu auch den Konzernanhang, Ziffer 31.

Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Risiken unterliegen wir auch einem **Liquiditätsrisiko**. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 278,5 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe gewährleisten.

### Sonstige Risiken

Sonstige Risiken, die einen wesentlichen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Deutschen Annington haben könnten, sind für uns nicht erkennbar. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese **Rechtsstreitigkeiten** sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten wird wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe haben.

Wir haben verschiedene Nachwuchskräfteförderprogramme etabliert, um den eigenen Führungsnachwuchs heranzubilden und bieten eine leistungsgerechte Vergütung. Damit wirken wir etwaigen **Personalrisiken** durch Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen oder durch fehlende Motivation entgegen. Darüber hinaus pflegen wir monetäre Leistungsanreiz-Programme für Führungskräfte, die auch die Dauer der Betriebszugehörigkeit berücksichtigen. Um frühzeitig Missstände zu identifizieren, ermitteln wir regelmäßig mittels einer Befragung die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Durch eine gestärkte Feedback-Kultur wird die Motivation der Mitarbeiter gestärkt.

Die operative Steuerung unserer Unternehmensgruppe hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Stabilität und die Sicherheit der **IT-Systeme** werden durch die Begleitung qualifizierter interner und externer Experten sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung gewährleistet.

In südlichen Teilen des Ruhrgebiets gibt es bedingt durch den langjährigen Bergbau oberflächennahe Grubenfelder, von denen die Gefahr von Bergschäden auf Grundstücken und an Gebäuden der Deutschen Annington ausgeht. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko lässt sich derzeit nicht exakt abschätzen, da viele der ehemaligen Grubenfelder nicht bzw. nicht ausreichend dokumentiert sind. Hinzu kommt, dass bei potenziell auftretenden Schäden hinsichtlich der Haftung weiterhin eine hohe Rechtsunsicherheit besteht. Wir begegnen diesem Risiko mit einer

systematischen Bestandsbegehung zur Erkennung relevanter Bergschädenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse leiten wir fallweise geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtssicherheit ein.

### Gesamteinschätzung der Risikosituation

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe begegnet allen wesentlichen Risiken heute durch angemessene Maßnahmen und wirksame Kontrollen. Soweit möglich werden Risiken für den Gebäudebestand sowie aus dem operativen Geschäft durch einen bedarfsgerechten Versicherungsschutz abgedeckt. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes wird fortlaufend durch ein externes Fachunternehmen überprüft.

Die Geschäftsleitung der Deutschen Annington sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können.

### Systematisches Innovationsmanagement

Unternehmerische Risiken werden von der Deutschen Annington Immobilien Gruppe nur eingegangen, weil ihnen gleichzeitig Chancen zur Geschäftsentwicklung und -ausweitung gegenüberstehen. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt ihre unternehmerischen Chancen über ein systematisches Innovationsmanagement. Darin werden neue Geschäftsideen und Wachstumsinitiativen einem strukturierten Auswahlprozess unterzogen. Im Rahmen dieses Prozesses durchläuft jede Initiative mehrere Stufen, auf denen die Realisierbarkeit, die Erfolgchancen und die Ertragspotenziale beurteilt werden. Dieser mehrstufige Prozess hilft, erfolgversprechende Geschäftsideen schnell und wirksam umzusetzen.

Ein Beispiel hierzu ist der Aufbau einer eigenen Objektbetreuer-Organisation, die zunächst als Geschäftsidee Eingang in diesen Innovationprozess fand. Über die Entwicklung eines Geschäftsplans und die nachfolgende Durchführung eines Pilotprojekts wurde diese Idee zu einem eigenständigen erfolgreichen Geschäftsfeld entwickelt.

## Prognosebericht

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe wird ihre gute Entwicklung der vergangenen Jahre 2012 voraussichtlich erfolgreich fortsetzen können. Auf der Grundlage verbesserter Geschäftsprozesse wollen wir mit unseren beiden wichtigsten Kennzahlen, dem adjusted EBITDA und dem FFO, über dem hohen Niveau des Vorjahres liegen. Operativ konzentrieren wir uns weiter auf die Entwicklung unserer Serviceleistungen sowie auf die qualitative Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands. Sofern sich passende Gelegenheiten bieten, werden wir auch weitere Bestände erwerben und in unser Portfolio integrieren.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres**

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Die für die Umwandlung notwendige Eintragung in das Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht erfolgt.

### **Gesamtwirtschaftliche Erwartung**

Eine positive Konjunkturentwicklung im Jahresverlauf 2012 hängt laut Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie vom Nachlassen der dämpfenden Effekte der Euroschuldenkrise ab. Dazu muss es gelingen, das Vertrauen von Konsumenten und Investoren in solide Staatsfinanzen zurückzugewinnen. Die Abhängigkeit der Konjunkturentwicklung von den Entscheidungen der europäischen Politik erschwert die Prognose erheblich, denn es sind ganz unterschiedliche plausible Szenarien möglich. Unter der Annahme, dass sich die Eurokrise nicht weiter verschärft und sich insbesondere Italien weiter am Markt finanzieren kann, erwartet das ifo-Institut für 2012 bei robuster Konsumnachfrage und weiterhin guter Wohnungsbaukonjunktur einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,4 %. Zugute kommen dürfte Deutschland im Jahr 2012, dass die Europäische Zentralbank – trotz einer in der Eurozone wie in Deutschland über der Zielmarke von 2,0 % liegenden Inflation und je einem Zinsschritt von 0,25 Prozentpunkten im zweiten und dritten Quartal – den Leitzins im vierten Quartal überraschend auf 1,0 % gesenkt hat.

In der Herbstprojektion 2011 geht die Bundesregierung davon aus, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im laufenden Jahr um 1,0 % steigen werden.

### **Wohnungsmarkt**

Nach Einschätzung von DZ Bank Research ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die weitere Erholung der Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland im abgelaufenen Geschäftsjahr auch 2012 anhalten wird. Man rechnet damit, dass am deutschen Markt für Wohnimmobilien die Immobilienpreise steigen werden und das sowohl in West- als auch in Ostdeutschland. Mit 3,0 % für das abgelaufene Jahr fällt der Anstieg angesichts des günstigen Umfeldes eher moderat aus. Auch wenn sich das konjunkturelle Umfeld bereits eingetrübt hat, sind durch die gute Beschäftigungslage und die günstigen Finanzierungsbedingungen die Voraussetzungen gut, dass sich der Aufwärtstrend am Immobilienmarkt im nächsten Jahr in der gleichen Größenordnung fortsetzt.

### **Geschäftsmodell: Wettbewerbsfähigkeit steht und qualifiziert für Gang an den Kapitalmarkt**

2011 konnten wir erneut unsere Leistungsfähigkeit erhöhen, die Serviceleistungen für unsere Kunden ausbauen und auch unsere Geschäftsprozesse verbessern. In unserem Bestreben, unseren Mietern einen bestmöglichen Service sowie ein Höchstmaß an Sauberkeit, Sicherheit und soziale

Integrität zu bieten, sind wir einen wichtigen Schritt vorangekommen. Eine bedeutende Weichenstellung hierbei war die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells und der damit verbundene Aufbau einer eigenen Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. Hier knüpfen wir 2012 an: Wir wollen mit einem nachvollziehbaren Geschäftsmodell – nämlich als leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien mit den Geschäftsaktivitäten Bewirtschaftung, Portfoliomanagement und Wachstum in Zusatzgeschäften – langfristig und damit nachhaltig überzeugen.

Fokussierte Unternehmen mit einer klaren Zukunftsvorstellung sind auch für den Kapitalmarkt attraktiv. Die gegenwärtigen Marktunsicherheiten zeigen immer wieder, dass sich nur Unternehmen mit einem nachvollziehbaren Geschäftsmodell im Wettbewerb nachhaltig behaupten. Zu Beginn des laufenden Jahres wird die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Im Verlauf des Jahres werden wir unser Unternehmen weiter in die Rechtsform einer Europäischen Aktiengesellschaft (SE – Societas Europaea) wechseln. Mit diesen Rechtsformänderungen öffnen wir uns formal die Option für einen Börsengang. Ob und wann wir diesen Schritt gehen, bleibt allerdings offen. Die angestrebte Europäische Aktiengesellschaft ist eine moderne Rechtsform, die für einen reibungslosen Börsengang die Voraussetzungen schafft und gleichzeitig im internationalen Kontext eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet.

Ende 2011 konnten wir einen Kreditvertrag zur Ablösung der im Dezember 2012 fälligen Prima-Verbriefung abschließen. Bei der Übernahme der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH Berliner Wohnungsgesellschaft im November 2009 wurde die bereits bestehende Fremdkapitalfinanzierung in Form einer Verbriefung mit übernommen. Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Vertragsabschlusses gehen wir davon aus, dass wir die Prima-Verbriefung vor Laufzeitende zurückzahlen werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir im Hinblick auf die 2013 fällige GRAND-Verbriefung mit den Aktivitäten zur Refinanzierung bzw. zur Verlängerung dieser Finanzierung begonnen. Vor dem Hintergrund der grundsätzlich positiven Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie der erzielten vorteilhaften Refinanzierungsbedingungen der Hallam- und Prima-Verbriefung blicken wir mit Zuversicht auf die ab 2013 anstehenden größeren Refinanzierungen.

Die Deutsche Annington wird ihr Ausbildungsangebot ausweiten. Ab dem Ausbildungsjahr 2012 werden zum ersten Mal 40 junge Menschen neu eingestellt, bisher waren es bis zu 20 Auszubildende. In den nächsten Jahren planen wir, die Zahl der Auszubildenden von 70 auf 140 zu verdoppeln. Zehn Prozent der zukünftigen Ausbildungsplätze sind für Kinder unserer Mieter vorgesehen. Die Ausbildung junger Menschen versteht die Deutsche Annington als einen Teil ihrer sozialen Verantwortung, die uns als größtes deutsches Wohnungsunternehmen sehr wichtig ist.

#### **Organisatorische Integration von Leistungen: Neue Tochterunternehmen werden zur Verdopplung der Mitarbeiterzahl führen**

Im Zuge unserer Bemühungen, den Kundenservice weiter zu verbessern, haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr eine eigene Objektbetreuer-Organisation aufgebaut. Die Objektbetreuer nehmen vor Ort nicht nur die klassischen Aufgaben eines Hausmeisters wahr, sondern üben auch die Funktion des Qualitätsmanagers und Koordinators aus. Die Objektbetreuer sind direkte Ansprechpartner für die Mieter und für unsere Dienstleister vor Ort. Und sie sorgen für Ordnung und Sauberkeit in den Wohnanlagen. Parallel zum Aufbau der Objektbetreuer-Organisation gründeten wir 2011 als bundesweites Joint Venture mit B&O Service & Messtechnik AG die Deutsche TGS West GmbH. Das neue Unternehmen ist in unserem Wohnungsbestand für handwerkliche Arbeiten, wie zum Beispiel Maler-, Klempner-, Maurer- und Glaserarbeiten verantwortlich. Bis 2013 planen wir infolge dieser beiden Gründungen mehr als 1000 Mitarbeiter einzustellen – was eine Verdopplung unserer Beschäftigtenzahl bedeutet.

Darüber hinaus wird die Deutsche Annington ab 2012 Dienstleistungen außerhalb der Gebäude – dazu zählen Gartenarbeiten, Winterdienst, Straßen-, Gehweg- und Hausreinigung – bei einem Dienstleister bündeln. Verträge mit rund 80 einzelnen Dienstleistern werden durch einen Vertrag mit Alba Facility Services ersetzt. Wir erwarten durch den Wegfall vieler Schnittstellen im Zuge der Koordination verschiedener Dienstleister eine deutliche Qualitätssteigerung.



### **Service und Qualität: Leistungen werden auch 2012 weiterentwickelt**

Durch eine Ende 2011 vereinbarte strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom bieten wir unseren Kunden zukünftig zusätzlichen Komfort und Service: Wir planen, bundesweit 171.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnik auszustatten. Die Wohnungen werden ab 2012 Schritt für Schritt an das neue Glasfasernetz angeschlossen. Bis zum ersten Quartal 2013 sollen mehr als 40.000 Wohnungen einen Zugang zum TV-Netz der Deutschen Telekom haben. Das Unternehmen übernimmt sukzessive die Versorgung der Wohnungen an bundesweit 600 Standorten der Deutschen Annington. Neben einem erweiterten TV-Angebot bietet das Glasfasernetz unseren Mietern den Zugang zu schnellen Breitbandanschlüssen.

Eine hohe Kundenzufriedenheit bleibt auch 2012 eines der zentralen Ziele. Die Anstrengungen zur weiteren Verbesserung der Servicequalität werden wir konsequent fortsetzen. Die Kundenbefragung ist für uns ein wichtiges Instrument, um zu erfahren, wie erfolgreich wir bei der Verbesserung unseres Services sind. Daher werden wir auch im laufenden Geschäftsjahr die Kundenbefragungen fortsetzen und auf diesem Weg Impulse für weitere Verbesserungsmöglichkeiten erhalten.

Durch ein verstärktes Engagement im Quartiersmanagement haben wir die Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnanlagen verbessert. Hierzu haben wir gemeinsam mit starken Partnern vor Ort in den letzten beiden Jahren Projekte zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität umgesetzt, sodass wir bereits an einigen Standorten Pflegeleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung für diese Dienstleistungen vermitteln können. Um den Bedürfnissen unserer älteren Mieter gerecht zu werden, wollen wir 2012 durch weitere Kooperationen mit Pflegediensten, Vereinen und sozialen Trägern die Versorgungssicherheit in unseren Wohnungsbeständen verbessern und auch zukünftig bezahlbares Wohnen zuhause im Alter ermöglichen. Hierzu entwickeln wir gezielt Konzepte, die durch die Bereitstellung von seniorenfreundlichem Wohnraum das Leben unserer älteren Mieter erleichtern.

Als sozial verantwortliches Unternehmen gehört es zu unserem Selbstverständnis, Verantwortung für unsere Kunden, die Gesellschaft und die Region zu übernehmen. Deshalb bringen wir uns bereits seit vielen Jahren durch vielfältiges Engagement in unser Umfeld ein – als Meinungsträger ebenso wie als Förderer und Unterstützer von sozialen Projekten. Wie in den Vorjahren werden wir uns auch 2012 wieder über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring in einer Vielzahl von sozialen Projekten engagieren. Dabei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten zu den großen gesellschaftspolitischen Zukunftsthemen „Wohnen im Alter“ und „Bildung“.

### **Geschäftsfeld Bewirtschaftung: Qualitätsverbesserung und Aufbau von Zusatzgeschäft**

Im Geschäftsfeld Bewirtschaftung legt die Deutsche Annington 2012 ihren Schwerpunkt weiterhin auf die wertsteigernde Bewirtschaftung der Wohnimmobilien. Durch weitere Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen wollen wir weiter vorankommen. Dabei blicken wir vor allem auf eine niedrige Leerstandsquote, die marktgerechte Erhöhung der Durchschnittsmieten, eine hohe Kundenzufriedenheit sowie die Verbesserung unserer Kostenstruktur. Weitere Wachstumschancen sehen wir auch im wohnungsnahen Zusatzgeschäft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir daher die Serviceleistungen rund um die Immobilie ausgebaut.

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, werden wir 2012 weiterverfolgen. Die Investitionen in unseren Wohnungsbestand werden daher erneut über dem Vorjahreswert liegen. Ein großer Teil entfällt hierbei auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Wohnqualität. In den letzten beiden Jahren ist es uns gelungen, die Leerstandsquote deutlich zu verringern. Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir davon aus, dass wir den Leerstand weiter senken werden. Bei den Mieten erwarten wir eine Entwicklung auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2011.



### **Wohnungsverkäufe: Vorjahreswert wird voraussichtlich überschritten**

In Ergänzung zu unserem Geschäftsfeld Bewirtschaftung werden wir auch 2012 den selektiven Verkauf von Wohnungen fortsetzen. Mit dem selektiven Verkauf von Wohnungen folgen wir dem Wunsch vieler Mieter nach Eigentum als Teil ihres Vermögensaufbaus oder ihrer Altersvorsorge. Der Mix aus Mietern und Eigentümern in unseren Wohnquartieren wirkt sich erfahrungsgemäß positiv auf das Wohnumfeld aus. In unserem Privatisierungsprogramm für das laufende Geschäftsjahr bieten wir weiterhin vorrangig Mietern, Selbstnutzern und kleinen Kapitalanlegern Wohnungen zum Kauf an. Gleichzeitig werden wir im Rahmen der Portfoliooptimierung die Bereinigung unseres Immobilienbestands fortsetzen. Im letzten Jahr haben wir weiter konsequent unsere Wohnungsbestände um ertragschwache Objekte bereinigt. In den nächsten Jahren planen wir die Veräußerung von rund 12.000 Objekten. Vor dem Hintergrund dieser Planung erwarten wir für 2012, dass die Zahl der Wohnungsverkäufe über dem Niveau des Vorjahres liegen wird. Unabhängig von den Planungen können wir unsere Verkaufsaktivitäten einer sich verändernden Nachfragesituation anpassen.

### **Akquisitionen: Markt bietet weiterhin gute Chancen für Ankäufe**

In den letzten fünf Jahren haben wir 12.800 Wohnungen erworben und in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe integriert. Die erfolgreiche Integration der gekauften Wohnungsbestände sehen wir als Beleg für das Funktionieren unserer Wachstumsstrategie. Auch in Zukunft wollen wir den Weg der sinnvollen Ergänzung unseres Immobilienportfolios weitergehen. Maßgebliches Entscheidungskriterium bleibt für uns, dass die angebotenen Wohnungsbestände mit der strategischen Linie der Deutschen Annington übereinstimmen und dass der Erwerb wirtschaftlich sinnvoll ist. Im sich nach der Finanzkrise gerade wieder belebenden Immobilienmarkt sehen wir gute Chancen für weitere Ankäufe. Optionen, die wir hierbei als attraktiv bewerten, werden wir in den kommenden Monaten intensiv weiterverfolgen.

### **Ertragslage: Adjusted EBITDA und FFO über Vorjahresniveau**

Unser Ziel für das laufende Geschäftsjahr ist es, den wirtschaftlich erfolgreichen Kurs des Unternehmens fortzusetzen. Unsere Kennzahlen haben im letzten Geschäftsjahr unsere Erwartungen übertroffen. Auch für 2012 rechnen wir mit einer positiven Geschäftsentwicklung. Vor dem Hintergrund unserer heutigen Erwartungen und Annahmen gehen wir davon aus, dass die Erlöse aus der Bewirtschaftung sowie unsere beiden wichtigsten Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO über dem hohen Niveau von 2011 liegen werden.

Für 2013 erwarten wir unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung der Mieten, Leerstände, Vermietungsquote, Verkäufe sowie der Annahme, dass sich die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens weiter erhöht, ein adjusted EBITDA und ein FFO über den Werten des Jahres 2012. Hierbei gehen wir davon aus, dass sich die Finanzierungsbedingungen auch im zweiten Halbjahr 2013 auf dem Niveau bewegen werden, wie bei der Mitte des Jahres 2013 auslaufenden GRAND-Finanzierung.

Insgesamt wollen wir die führende Marktposition der Deutschen Annington in den kommenden Jahren weiter ausbauen – genauso wie die Stärken unserer Gruppe im Sinne einer langfristig stabilen Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Dazu werden wir auch 2012 die Organisationsstruktur überprüfen – mit der Vorgabe, die Ressourcennutzung effizient auf unser Immobiliengeschäft auszurichten.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass unvorhersehbare Entwicklungen und Ereignisse Anpassungen in der Erwartungshaltung nach sich ziehen und damit auch zu Abweichungen zu den prognostizierten Werten führen können.

# Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	50
Konzernbilanz	51
Konzern-Kapitalflussrechnung	52
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	53
Konzernanhang	54
Anteilsbesitz	114
Bestätigungsvermerk	117

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2011	2010 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.062,8	1.039,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,8	19,6
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	6	<b>1.082,6</b>	<b>1.058,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		136,9	123,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-94,1	-81,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		116,4	101,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-94,3	-71,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	7	<b>64,9</b>	<b>71,4</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties</b>	8	<b>249,4</b>	<b>25,8</b>
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	204,5	0,1
Materialaufwand	10	-552,9	-529,6
Personalaufwand	11	-90,8	-83,1
Abschreibungen	12	-6,2	-5,3
Sonstige betriebliche Erträge	13	44,4	46,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-70,6	-82,1
Finanzerträge	15	14,7	8,5
Finanzaufwendungen	16	-362,1	-352,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>577,9</b>	<b>159,1</b>
Ertragsteuern	17	-154,3	32,1
<b>Periodenergebnis</b>		<b>423,6</b>	<b>191,2</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		423,0	190,6
Nicht beherrschende Anteile		0,6	0,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

\* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2011	2010 geändert*
<b>Periodenergebnis</b>		<b>423,6</b>	<b>191,2</b>
<b>Cashflow Hedges</b>			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-30,7	-28,3
Realisierte Gewinne/Verluste		17,4	19,7
Steuereffekt		5,9	3,7
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste		-7,5	-12,5
Steuereffekt		2,4	4,0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	28	<b>-12,5</b>	<b>-13,4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>411,1</b>	<b>177,8</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		410,5	177,2
Nicht beherrschende Anteile		0,6	0,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

\* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

- > Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- > Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- > Konzernbilanz
- Konzern-Kapitalflussrechnung
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Konzernanhang

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2011	31.12.2010 geändert*	01.01.2010 geändert*
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	18	7,7	11,0	11,8
Sachanlagen	19	7,1	5,1	7,1
Investment Properties	20	9.893,8	8.436,7	8.434,6
Finanzielle Vermögenswerte	21	44,3	46,1	46,3
Sonstige Vermögenswerte	22	18,8	16,6	13,6
Laufende Ertragsteueransprüche	23	0,2	0,2	0,2
Latente Steueransprüche		0,0	0,0	9,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>9.971,9</b>	<b>8.515,7</b>	<b>8.522,7</b>
Vorräte	24	326,7	1.499,1	1.571,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25	49,5	89,2	76,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	2,2	6,0	1,9
Sonstige Vermögenswerte	22	26,3	20,3	25,2
Laufende Ertragsteueransprüche	23	15,9	72,3	55,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	26	278,5	310,7	275,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27	25,9	–	–
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>725,0</b>	<b>1.997,6</b>	<b>2.006,1</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>10.696,9</b>	<b>10.513,3</b>	<b>10.528,8</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1	0,1
Kapitalrücklage		718,2	718,2	718,2
Gewinnrücklagen		1.539,7	1.116,7	926,1
Sonstige Rücklagen		– 41,7	– 29,2	– 15,8
<b>Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG</b>		<b>2.216,3</b>	<b>1.805,8</b>	<b>1.628,6</b>
Nicht beherrschende Anteile		13,5	12,2	11,6
<b>Eigenkapital</b>	28	<b>2.229,8</b>	<b>1.818,0</b>	<b>1.640,2</b>
Rückstellungen	29	296,9	295,5	293,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	0,3	0,3	0,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31	6.146,1	6.500,6	6.981,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	32	105,6	124,0	141,7
Sonstige Verbindlichkeiten	33	5,1	5,4	5,6
Latente Steuerschulden	17	691,9	544,3	590,7
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>7.245,9</b>	<b>7.470,1</b>	<b>8.013,4</b>
Rückstellungen	29	165,2	175,6	173,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	37,6	41,1	40,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31	619,2	612,2	274,4
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	32	26,0	25,6	25,1
Sonstige Verbindlichkeiten	33	373,2	370,7	361,6
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.221,2</b>	<b>1.225,2</b>	<b>875,2</b>
<b>Schulden</b>		<b>8.467,1</b>	<b>8.695,3</b>	<b>8.888,6</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>10.696,9</b>	<b>10.513,3</b>	<b>10.528,8</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

\* Siehe Erläuterungen [5] a Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

# Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2011	2010 geändert*
Periodenergebnis		423,6	191,2
Abschreibungen	12	6,2	5,3
Zinsaufwendungen/-erträge		350,1	346,2
Ertragsteuern		154,3	- 32,1
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		- 22,1	- 29,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	- 249,4	- 25,8
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	- 204,5	- 0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,4	- 1,0
Veränderung der Vorräte		112,3	72,6
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		20,7	3,7
Veränderung der Rückstellungen		- 24,9	- 36,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		- 9,2	4,0
Ertragsteuerzahlungen		23,1	- 25,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>580,6</b>	<b>472,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		135,2	89,1
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,0	0,1
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	21	4,1	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	- 58,4	- 44,3
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	18, 19	- 2,7	- 3,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)	3	- 1,6	- 0,6
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	21	- 0,3	- 4,0
Zinseinzahlungen		11,5	5,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>87,8</b>	<b>42,6</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	31	178,5	13,4
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	31	- 545,6	- 224,8
Transaktionskosten	16	- 33,1	- 2,1
Ein-/Auszahlungen Gesellschafter	28	0,0	-
Zinsauszahlungen		- 300,4	- 266,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 700,6</b>	<b>- 479,9</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>- 32,2</b>	<b>35,2</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang		310,7	275,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag</b>	26	<b>278,5</b>	<b>310,7</b>

Siehe Punkt [38] sowie die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

\* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Sonstige Rücklagen									
	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lage	Gewinn- rück- lagen	Reklassifizierungs- fähig		Nicht reklassifizie- rungsfähig		Eigen- kapital der Anteils- eigner der DAIG	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital
				Cash- flow Hedges	Zur Veräuße- rung verfü- bare finanzielle Vermögens- werte	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste	Summe			
Stand 31. Dezember 2009	0,1	718,2	928,0	-29,1	0,1	0,0	-29,0	1.617,3	11,6	1.628,9
Effekt aus der Änderung von Bilanzierungswahlrechten			-1,9			13,2	13,2	11,3		11,3
Stand 1. Januar 2010 (geändert*)	0,1	718,2	926,1	-29,1	0,1	13,2	-15,8	1.628,6	11,6	1.640,2
Periodenergebnis			190,6					190,6	0,6	191,2
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode				-20,4	0,0	-8,5	-28,9	-28,9	-0,1	-29,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				15,5			15,5	15,5	0,1	15,6
Gesamtergebnis			190,6	-4,9	0,0	-8,5	-13,4	177,2	0,6	177,8
Stand 31. Dezember 2010 (geändert*)	0,1	718,2	1.116,7	-34,0	0,1	4,7	-29,2	1.805,8	12,2	1.818,0
Stand 1. Januar 2011 (geändert*)	0,1	718,2	1.116,7	-34,0	0,1	4,7	-29,2	1.805,8	12,2	1.818,0
Periodenergebnis			423,0					423,0	0,6	423,6
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode				-20,9	0,0	-5,1	-26,0	-26,0	0,0	-26,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				13,5			13,5	13,5	0,0	13,5
Gesamtergebnis			423,0	-7,4	0,0	-5,1	-12,5	410,5	0,6	411,1
Einlagen und Entnahmen des Gesellschafters	0,0	-						0,0		0,0
Veränderung Konsolidierungskreis									0,6	0,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung									0,1	0,1
Stand 31. Dezember 2011	0,1	718,2	1.539,7	-41,4	0,1	-0,4	-41,7	2.216,3	13,5	2.229,8

Siehe Erläuterung [28] im Konzernanhang

\* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

# Konzernanhang

## Grundsätze der Rechnungslegung

### 1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Stakeholder Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Die für die Umwandlung notwendige Eintragung in das Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht erfolgt.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH nutzt das Wahlrecht des § 315a Absatz 3 HGB und ist somit nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss nach deutschem Handelsrecht aufzustellen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die Geschäftsführung der Deutsche Annington Immobilien GmbH hat den Konzernabschluss am 22. Februar 2012 aufgestellt.

### 2 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutsche Annington Immobilien GmbH stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien GmbH die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potenzielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.



Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden im Rahmen der Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag, werden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelten Anschaffungskosten zunächst einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Verbleibt weiterhin ein negativer Unterschiedsbetrag, wird dieser erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der DAIG zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen (im Folgenden: Minderheitenanteile) als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Anteilsaufstockungen bei im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften, beispielsweise durch den Erwerb von Minderheitenanteilen, werden als reine Eigenkapitaltransaktionen abgebildet. Dementsprechend werden entstehende Unterschiedsbeträge direkt im Eigenkapital verrechnet.

Für den Zeitraum, in dem die DAIG Minderheitsgesellschaftern ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt, werden diese Minderheitenanteile als finanzielle Verbindlichkeiten und nicht als separater Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, die aber nicht durch die Deutsche Annington Immobilien GmbH beherrscht werden. Dies ist regelmäßig bei einem Stimmrechtsanteil von 20 % bis 50 % der Fall. Die assoziierten Unternehmen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DAIG-Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zweckgesellschaft (SPE) wird konsolidiert, wenn die wirtschaftliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren des Verhältnisses der SPE zur Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Risiken und Chancen der SPE zeigt, dass Beherrschung über die SPE ausgeübt wird.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den DAIG-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind vollständig eliminiert. Die Abschlüsse der Deutsche Annington Immobilien GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

### 3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2011 neben der Deutsche Annington Immobilien GmbH 128 (2010: 122) inländische und 2 (2010: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Zum 1. Oktober 2011 wurden 51 % der Anteile der B&O Service Rheinland GmbH, Düsseldorf, die zum 6. September 2011 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hatte, im Zuge der Ausgabe neuer Geschäftsanteile erworben.

Die Gesellschaft wurde anschließend in Deutsche TGS West GmbH umfirmiert.

Das erworbene Nettovermögen der Deutsche TGS West GmbH stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Sachanlagen	0,5	0,5
Vorräte	0,1	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,8	0,8
Sonstige Verbindlichkeiten	0,3	0,3
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>davon 51 %</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Kaufpreis für 51 % Anteile</b>		<b>0,7</b>
<b>Operatives Ergebnis vor Steuern seit dem Erwerbszeitpunkt</b>		<b>–0,1</b>

Der Umsatz der Deutsche TGS West GmbH seit dem Erwerbsstichtag beträgt 0,1 Mio. €.

Die DAIG hat im Geschäftsjahr bei den folgenden Gesellschaften zusätzliche Anteile erworben:

FSG Immobilien Verwaltungs GmbH, Düsseldorf, 100 % (2010: 99,6 %) und KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, Grünwald, 94,91 % (2010: 92,51 %).

Im Berichtsjahr wurden 5 Unternehmen (2010: 2) neu gegründet. Zugänge durch Anteilserhöhung (2010: 1) und Abgänge wegen Aufspaltung (2010: 4) oder Verschmelzung (2010: 5) haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

#### 4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutsche Annington Immobilien GmbH und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

#### 5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2011 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend des IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

- Ab dem 1. Januar 2011 werden die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet (siehe Erläuterung o) Rückstellungen im Abschnitt übrige Rückstellungen). Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als Planvermögen in den sonstigen langfristigen Vermögenswerten als Forderungen an Versicherungen ausgewiesen.

- Zur Erhöhung der Transparenz in der Berichterstattung werden bei der DAIG ab dem 1. Januar 2011 versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen nicht mehr mittels der Korridor-Methode berücksichtigt, sondern vollständig in der Periode erfasst, in der sie anfallen. Nach IAS 8 sind die Vergleichszahlen für 2010 und 2009 an die geänderte Bilanzierungsmethode anzupassen (siehe Erläuterung o) Rückstellungen im Abschnitt Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen).
- Ab dem 1. Januar 2011 werden die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung als „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ und nicht wie bisher als „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen (siehe Erläuterungen p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten).

## b) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien (Vorratsimmobilien), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von der DAIG für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können. Nebenkosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt ist, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darauf entfallende Vorauszahlungen von Mietern werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der DAIG verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

## c) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle immateriellen Vermögenswerte der DAIG weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Kundenstämme werden linear über zehn Jahre abgeschrieben.

## d) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen der DAIG zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

### e) Investment Properties

Wenn die DAIG Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat – werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Immobilien, die im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses geleast werden, werden nicht als Investment Properties klassifiziert und bilanziert.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z.B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Anwendung findet im Wesentlichen die Ertragswertmethode (Income Capitalisation Method), wobei Ist- bzw. Marktmieten, die Nettokalmieten und ein risikoadjustierter Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt werden. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [20] Investment Properties zu finden.

In Übereinstimmung mit den in 2005 im Zuge der Integration der Viterra AG für den erstmaligen IFRS-Konzernabschluss festgelegten Bilanzierungsmethoden für Investment Properties haben wir zum Geschäftsjahresende 2011 Immobilien aus dem Vorratsvermögen den Investment Properties zugeordnet. In 2005 wurde festgelegt, dass Vorratsimmobilien, die nach Ablauf eines sechsjährigen Geschäftszyklus nicht veräußert werden können, wieder den Investment Properties zugeordnet werden. Für aus dem Viterra-Erwerb stammende noch nicht veräußerte Vorratsimmobilien ist dies in 2011 der Fall. Zudem konnte in der Vergangenheit ein Verkauf der Vorratsimmobilien innerhalb des sechsjährigen Geschäftszyklus in vielen Fällen nicht zu sinnvollen Konditionen realisiert werden. Daher haben wir zum Geschäftsjahresende alle Immobilien, die bisher als potenziell privatisierungsfähig unter den Vorratsimmobilien ausgewiesen wurden, den Investment Properties zugeordnet.

Investment Properties werden ins Sachanlagevermögen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

Investment Properties werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird (siehe I) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte).

## f) Leasing

### Finanzierungsleasing

Bei Leasing-Geschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

#### DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

### Operating-Leasing

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

#### DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Die Vermögenswerte, die Gegenstand von Operating-Leasingverhältnissen sind, werden in der Bilanz entsprechend ihren Eigenschaften dargestellt.

#### DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

## g) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die zahlungsmittelgenerierende Einheit) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

## h) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente mit ähnlichen Risiken gemeinsam, ob Wertminderungen bereits stattgefunden haben (incurred loss). Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (triggering event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (triggering event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines triggering events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden im Ergebnis und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine geringere Wertminderung bestehen, werden diese ergebniswirksam dem Finanzinstrument zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen des IAS 39.66ff erfasst.

#### **Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)**

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### **Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity investments)**

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten dieser Kategorie erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

#### **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

#### **i) Vorräte**

Unter den Vorratsimmobilien werden bis Ende 2011 die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen.

Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Veräußerungskosten angesetzt. Dabei wird der erzielbare Verkaufserlös aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet.

Ein Verkauf der Vorratsimmobilien innerhalb des sechsjährigen Geschäftszyklus konnte in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht zu sinnvollen Konditionen realisiert werden. Aus diesem Grund werden ab dem 31. Dezember 2011 alle Immobilien, auch wenn für diese Immobilien eine Entwicklungsmaßnahme begonnen wurde, einheitlich unter den Investment Properties ausgewiesen (siehe e) Investment Properties). Ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert wird ergebniswirksam erfasst.

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt gemäß IAS 18.8 Satz 1, die Bewertung im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

#### j) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, wenn sie direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können.

#### k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens.

#### l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Langfristige Vermögenswerte, deren Veräußerung geplant ist, realisieren ihren Buchwert überwiegend durch das Veräußerungsgeschäft und nicht durch ihre fortgesetzte Nutzung. Sie sind daher gemäß IFRS 5 bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren.

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten wird die planmäßige Abschreibung der Vermögenswerte eingestellt. Ausgenommen von dieser Bewertung sind Vermögenswerte, die ohnehin einer erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unterliegen. In diesen Fällen ist der beizulegende Zeitwert anzusetzen.

Die DAIG bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

#### m) Direkt im Eigenkapital (sonstigen Ergebnis) erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

#### n) Steuern

##### Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung [32] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessene Rechnung zu tragen.

### Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des temporary-Konzepts in Verbindung mit der liability method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2011 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 32,6 % herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

### o) Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Zur Erhöhung der Transparenz in der Berichterstattung werden bei der DAIG ab dem 1. Januar 2011 versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen nicht mehr mittels der Korridor-Methode berücksichtigt, sondern gem. IAS 19.93A vollständig in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Mit der Korridor-Methode wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erst dann erfolgswirksam erfasst, wenn der am Anfang des Wirtschaftsjahres je Arbeitgeber ermittelte Saldo der kumulierten, noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste den Korridor von 10 % des höheren Wertes aus Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (DBO) und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens überstieg. Der den Korridor übersteigende Teil wurde über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der pensionsberechtigten Arbeitnehmer verteilt. Sofern es sich bei den Verpflichtungen um solche für bereits ausgeschiedene Arbeitnehmer handelte, wurde der übersteigende Teil im Geschäftsjahr ergebniswirksam verrechnet.

Durch die Anwendung von IAS 19.93A werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses im Eigenkapital außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.



Nach IAS 8 sind die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode anzupassen.

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode hatte folgende Auswirkungen auf die Vergleichsperioden:

Konzernbilanz zum 1. Januar 2010:

in Mio. €	01.01.2010
Verminderung des Ausgleichsanspruchs für übertragene Pensionsverpflichtungen	- 0,2
Anstieg des Planvermögens	0,7
Verminderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	- 16,0
Erhöhung der passiven latenten Steuer	5,2
<b>Anstieg des Eigenkapitals</b>	<b>11,3</b>
davon:	
Veränderung der sonstigen Rücklagen	13,2
Veränderung der Gewinnrücklagen	- 1,9

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010:

in Mio. €	31.12.2010
Anstieg des Ausgleichsanspruchs für übertragene Pensionsverpflichtungen	0,4
Verminderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	- 2,9
Erhöhung der passiven latenten Steuer	1,0
<b>Anstieg des Eigenkapitals</b>	<b>2,3</b>
davon:	
Veränderung der sonstigen Rücklagen	4,7
Veränderung der Gewinnrücklagen	- 2,4

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den 1. Januar bis 31. Dezember 2010:

in Mio. €	2010
Erhöhung des Personalaufwandes	- 0,7
Verminderung der Ertragsteuern	0,2
<b>Verminderung des Periodenergebnisses</b>	<b>- 0,5</b>
<b>Veränderung des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>- 8,5</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 9,0</b>

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt. Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Garantierückstellungen werden erfasst, wenn die entsprechenden Waren oder Dienstleistungen verkauft werden. Der passivierte Betrag beruht auf Erfahrungswerten.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet worden. Nach IAS 8 wurden die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode angepasst. Durch die rückwirkende Umstellung verringerten sich die sonstigen langfristigen Vermögenswerte sowie die übrigen langfristigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2010 um 12,6 Mio. € und zum 1. Januar 2010 um 12,4 Mio. €.

### p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst nichtderivative finanzielle Schulden am Handelstag. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden, mit Ausnahme von Cashflow Hedges und finanziellen Verbindlichkeiten, die aus bindenden Kaufangeboten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile resultieren, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen und nicht wie bisher in den sonstigen Verbindlichkeiten. Nach IAS 8 wurden die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode angepasst. Durch die rückwirkende Umstellung verringerten sich die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2010 um 49,5 Mio. € und zum 1. Januar 2010 um 41,8 Mio. €. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erhöhten sich entsprechend.

#### q) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird anhand finanzmathematischer Modelle, wie beispielsweise dem Ertragswertverfahren, ermittelt; sofern der angebotene Kaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird der Kaufpreis angesetzt.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte ergebniswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Die Marktwerte von Instrumenten zur Sicherung von Zinsrisiken werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

#### r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Unternehmen der DAIG erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Baukostenzuschüsse werden, soweit sie Baumaßnahmen betreffen, von den Herstellungskosten abgesetzt und über die Nutzungsdauer der zugehörigen Vermögenswerte aufgelöst. Betreffen die Baukostenzuschüsse nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen, erfolgt korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen eine ertragswirksame Vereinnahmung.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen ertragswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die - soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind - mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird ergebniswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

#### **s) Eventualschulden**

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

#### **t) Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen, die Planung der vom Cashflow aus erwarteten Verkäufen abhängigen Tilgungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren, wie das Ertragswertverfahren, zurück. Um den beizulegenden Zeitwert mittels des Ertragswertverfahrens zu bestimmen, berücksichtigt die DAIG unter anderem die folgenden Schätzungen und Annahmen: jährliche Nettomieten, zukünftig zu erwartende Mieteinnahmen, Leerstände, Verwaltungskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswerts wird mithilfe eines Rating-Systems ermittelt. Die DAIG vergleicht diese Bewertungen regelmäßig mit tatsächlichen Marktdaten und tatsächlichen Transaktionen.

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Ermessensausübung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Ermessensausübung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Andere Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses im Eigenkapital erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

#### u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2011 anzuwenden.

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an sechs Standards und einer Interpretation vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2011 anzuwenden, betreffen derzeit jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- Änderungen zu IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“:  
Angaben der Geschäftsvorfälle im Rahmen einer Beteiligung des Staates an Privatunternehmen
- Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“: Klassifizierung von Bezugsrechten
- IFRIC 14 „IAS19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“
- IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

### v) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2011 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Änderungen von Standards		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	1.1.2013 *
IAS 12	„Ertragsteuern“	1.1.2012 *
IAS 19	„Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2013 *
IAS 27	„Einzelabschlüsse“	1.1.2013 *
IAS 28	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2013 *
IAS 32	„Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014 *
IFRS 1	„Erstmalige Anwendung der IFRS“	1.1.2012 *
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2012
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2013 *
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	1.1.2015 *
IFRS 10	„Konzernabschlüsse“	1.1.2013 *
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2013 *
IFRS 12	„Angaben zu Beteiligungen bei anderen Unternehmen“	1.1.2013 *
IFRS 13	„Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“	1.1.2013 *

\* noch nicht endorsed

#### IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im Rahmen der Darstellung des sonstigen Ergebnisses wird vorgeschrieben, dass Komponenten, die im Zeitablauf GuV-wirksam (recycled) werden, getrennt von jenen, die dauerhaft GuV-neutral bleiben, auszuweisen sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 1 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

#### IAS 12 „Ertragsteuern“

Die Änderung des IAS 12 enthält eine teilweise Klarstellung zur Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen in Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig zu beurteilen, ob sich bestehende Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Die Änderung zu IAS 12 sieht vor, dass grundsätzlich von einer Umkehrung durch Veräußerung auszugehen ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Die Änderung an IAS 12 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

### IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 betreffen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste (Korridormethode), die Darstellung/Aufteilung von Änderungen der Nettoverbindlichkeit/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Vergütungsplänen sowie Zusatzangaben zu Merkmalen und Risiken aus solchen leistungsorientierten Plänen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG hat frühzeitig durch eine geänderte Wahlrechtsausübung des bestehenden Standards auf die bevorstehenden Änderungen des IAS 19 reagiert und prüft darüber hinausgehende Auswirkungen.

### IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Durch die Verabschiedung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 wurde IAS 28 entsprechend angepasst. Demnach umfasst der Anwendungsbereich des IAS 28 neben den assoziierten Unternehmen ausdrücklich auch Gemeinschaftsunternehmen. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 sowie IAS 27 gleichzeitig angewandt werden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

### IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“

Die Ergänzung zum IAS 32 soll Inkonsistenzen der praktischen Handhabung bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten beseitigen. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

### IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Die Änderungen des IFRS 7 betreffen erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte und sollen den Bilanzadressaten ein besseres Verständnis der Auswirkungen der beim Unternehmen verbleibenden Risiken ermöglichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen des IFRS 7 werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

In 2011 wurde eine weitere Änderung des IFRS 7 vorgenommen. Dabei handelt es sich um zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen. Dabei soll der Abschlussadressat in Form einer Überleitungsrechnung über den Effekt von Aufrechnungsvereinbarungen informiert werden. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

### IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“

Dieser neue Standard ist Teil des Projektes für einen Nachfolgestandard von IAS 39. Der Standard widmet sich der Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögensgegenständen sowie der Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten. Statt der bisherigen vier Bewertungskategorien sind finanzielle Vermögenswerte zukünftig entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortised cost) oder zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bewerten. Die Zuordnung zu einer der beiden Bewertungskategorien hängt davon ab, wie das Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert und welche Produktmerkmale die einzelnen finanziellen Vermögenswerte haben. Für finanzielle Verbindlichkeiten enthält IFRS 9 mit Ausnahme der Fair Value Option keine wesentlichen Änderungen. Fair Value-Veränderungen, die sich bei der Wahl der Fair Value Option aufgrund des eigenen Kreditrisikos ergeben, sind im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals (OCI) und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen; eine frühere Anwendung ist bereits seit 2009 zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

### IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Durch die Verabschiedung von IFRS 10 wurden sämtliche konsolidierungstechnische Vorschriften des vormaligen IAS 27 in IFRS 10 ausgelagert, sodass sich aufgrund der Folgeänderungen des IAS 27 dieser lediglich auf separate Einzelabschlüsse bezieht. Insgesamt wird damit nur noch ein einziges Konsolidierungsmodell für alle beherrschten Unternehmen bestehen. Nach IFRS 10 wird Beherrschung danach bestimmt, ob ein Investor Bestimmungsmacht über das Investitionsobjekt hat, in Abhängigkeit der Performance des Investitionsobjekts schwankende Renditen aus dem Engagement realisiert und seine Bestimmungsmacht über das Investitionsobjekt nutzen kann, um Erträge zu beeinflussen. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 11, IFRS 12 sowie IAS 27 und IAS 28 gleichzeitig angewandt werden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

### IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“

Mit IFRS 11 soll die Bilanzierung von Joint Ventures reformiert und die bestehenden IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC 31 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten“ ersetzt werden. Das bisher bestehende Wahlrecht zur quotalen Konsolidierung wird gestrichen. Im IFRS 11 werden nur gemeinsame Geschäftstätigkeit und Joint Ventures behandelt. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 10, IFRS 12 sowie IAS 27 und IAS 28 gleichzeitig angewandt werden. Der neue Standard wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

### IFRS 12 „Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen“

Inhaltlich befasst sich IFRS 12 ausschließlich mit im Anhang zu machenden Angaben im Zusammenhang mit in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie nicht einbezogenen Zweckgesellschaften. In Konsequenz sind Regelungen zu Anhangangaben in den ursprünglichen Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 nicht mehr enthalten. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

### IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Der neue Standard IFRS 13 enthält neben einer Definition des Begriffs „beizulegender Zeitwert“ (Fair Value) ausführliche Leitlinien (framework) zur Fair Value-Bewertung sowie Angabepflichten in Zusammenhang mit Bewertungen zum Fair Value. Die Regelungen des IFRS 13 finden Anwendung, sofern ein anderer IFRS-Standard eine Bewertung zum Fair Value vorschreibt oder alternativ zulässt oder Anhangangaben zu Fair Value-Bewertungen erforderlich sind. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.



## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2011	2010
Mieteinnahmen	730,7	723,7
Abgerechnete Betriebskosten	332,1	315,6
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>1.062,8</b>	<b>1.039,3</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,8	19,6
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>1.082,6</b>	<b>1.058,9</b>

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 42,8 Mio. € (2010: 41,9 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 22,1 Mio. € (2010: 29,5 Mio. €) realisiert.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstigen Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

### 8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden gemäß dem Fair Value-Modell bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2011 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 249,4 Mio. € (2010: 25,8 Mio. €).

Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, sind als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte auszuweisen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis spiegelt die Marktbedingungen wider und entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien zum Bilanzstichtag. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beinhaltet mit 2,7 Mio. € die erforderliche Wertanpassung. Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden unter Punkt (20) Investment Properties gegeben.

## 9 Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Wenn der Buchwert der Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € (2010: 5,9 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 0,2 Mio. € (2010: 6,0 Mio. €). Ende 2011 wurde nahezu der gesamte Bestand an Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgegliedert. Vor Rückübertragungen der Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Diese Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im laufenden Jahr 204,4 Mio. €. In 2010 wurden keine Vorratsimmobilien in die Investment Properties rückübertragen.

## 10 Materialaufwand

in Mio. €	2011	2010
Aufwendungen für Betriebskosten	357,8	343,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	128,8	125,5
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	66,3	60,2
	<b>552,9</b>	<b>529,6</b>

## 11 Personalaufwand

in Mio. €	2011	2010
Löhne und Gehälter	75,7	69,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15,1	13,7
	<b>90,8</b>	<b>83,1</b>

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. € (2010: Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 3,7 Mio. € (2010: 2,8 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind 0,9 Mio. € (2010: 3,0 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [29] Rückstellungen). Die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung für Leistungen aus dem LTIP wurden von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, übernommen (siehe Erläuterung [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 6,7 Mio. € (2010: 6,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2011 waren 1.279 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2010: 1.101) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.228 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2010: 1.100) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2011 waren in der DAIG 67 Auszubildende (2010: 71) beschäftigt.

## 12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 4,2 Mio. € (2010: 3,6 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2010: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,9 Mio. € (2010: 1,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,7 Mio. € (2010: 0,7 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2,0 Mio. € (2010: 1,7 Mio. €) (siehe Erläuterung [19] Sachanlagen); davon entfielen 0,4 Mio. € (2010: 0,6 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

## 13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2011	2010
Schadenersatz und Kostenerstattungen	21,1	20,3
Auflösung von Rückstellungen	9,3	13,4
Auflösung von Wertberichtigungen	1,3	1,2
Übrige	12,7	12,0
	<b>44,4</b>	<b>46,9</b>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 13,8 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2010: 12,2 Mio. €).

## 14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2011	2010
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	12,6	10,5
Wertberichtigungen auf Forderungen	12,1	11,8
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	7,3	7,3
Kfz- und Reisekosten	5,3	5,4
IT - und Verwaltungsdienstleistungen	5,1	13,7
Zuführung zu Rückstellungen	4,7	5,2
Werbekosten	3,7	2,0
Kommunikationskosten und Büromaterial	3,6	4,7
Gerichts- und Notarkosten	2,0	1,6
Verkaufsnebenkosten	1,5	1,4
Übrige	12,7	18,5
	<b>70,6</b>	<b>82,1</b>

Die Übernahme bisher fremd vergebener Leistungen durch eigenes Personal führte zu einem Rückgang der IT- und Verwaltungsdienstleistungen um 7,3 Mio. €.

## 15 Finanzerträge

in Mio. €	2011	2010
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,7	2,4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,1	4,2
	<b>14,7</b>	<b>8,5</b>

## 16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 362,1 Mio. € (2010: 352,4 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung verschiedener Portfolios.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 11,0 Mio. € (2010: 11,8 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 2,7 Mio. € (2010: 2,9 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien so genannten EK02-Bestands in Höhe von 6,5 Mio. € (2010: 7,3 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betrugen 19,0 Mio. € (2010: 20,6 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2011	2010
Zinserträge	10,1	4,2
Zinsaufwendungen	– 362,1	– 352,4
<b>Zinsergebnis</b>	<b>– 352,0</b>	<b>– 348,2</b>
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19 *	11,0	11,8
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	2,7	2,9
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Cashflow Hedges	19,0	20,6
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,1	5,0
<b>Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>	<b>– 314,2</b>	<b>– 307,9</b>

\* inklusive erwartete Rendite des Planvermögens 0,9 Mio. € (2010: 0,8 Mio. €)

Das Zinsergebnis verteilt sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2011	2010
Darlehen und Forderungen	LaR	10,0	4,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-2,0	-0,3
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-322,3	-311,7
		<b>-314,2</b>	<b>-307,9</b>

\* Siehe Erläuterung [34] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

## 17 Ertragsteuern

in Mio. €	2011	2010
Laufende Ertragsteuern	4,9	5,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,5	-7,6
Latente Steuern	155,9	-29,6
	<b>154,3</b>	<b>-32,1</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2011 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2010: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8 % (2010: 15,8 %) beträgt für 2011 der kombinierte Steuersatz 32,6 % (2010: 31,6 %). Dieser Steuersatz kommt ebenfalls für die Ermittlung der latenten Steuern zur Anwendung. Im Geschäftsjahr 2011 führte die Veränderung der durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung zu einem latenten Steueraufwand in Höhe von 17,7 Mio. €.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 1,8 Mio. € (2010: 33,8 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 2,8 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuergesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Als eine Folgewirkung der Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofes vom 3. Februar 2010 hat sich die Anzahl der Gesellschaften mit erweiterter Grundstücks Kürzung verringert. Dies führte im Vorjahr bei den betroffenen Tochtergesellschaften zur erstmaligen Abgrenzung latenter Gewerbesteuern auf temporäre Differenzen und somit zu einem latenten Steueraufwand von 41,6 Mio. €. Im laufenden Geschäftsjahr ist hieraus ein weiterer latenter Steueraufwand in Höhe von 17,1 Mio. € entstanden.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in der Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Nutzung verfügbar und Verlustvorträge nicht durch Anteilsübertragungen verfallen sind.

In Deutschland sehen die Regelungen zum Verlustvortrag vor, dass noch nicht genutzte Verlustvorträge – in Abhängigkeit des Umfangs von Anteilsübertragungen – teilweise bzw. vollständig untergehen können, soweit sie die in den erworbenen Anteilen enthaltenen steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Des Weiteren kann sowohl bezüglich der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer ein Verlustabzug nur bis zu einem positiven Einkommen von 1,0 Mio. € unbeschränkt und hinsichtlich des übersteigenden steuerpflichtigen Einkommens nur zu 60 % erfolgen.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.224,8 Mio. € (2010: 1.031,1 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 587,6 Mio. € (2010: 446,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden Verlusten in einzelnen Gesellschaften sowie aus neueren Erkenntnissen bezogen auf Vorjahre.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 362,3 Mio. € (2010: 432,0 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 216,8 Mio. € (2010: 233,3 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2011 zu Erträgen in Höhe von 76,5 Mio. € (2010: 102,1 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern infolge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties und der umgegliederten Vorratsimmobilien eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Weitere Auswirkungen ergaben sich aus neueren Erkenntnissen insbesondere hinsichtlich einer günstigeren finanzgerichtlichen Entscheidung vom 20. April 2011 zur ertragsteuerlichen Behandlung von Grunderwerbsteuer. Der latente Steuerertrag des Vorjahres in Höhe von 102,1 Mio. € ergab sich insbesondere aus der Anwendung eines Urteils des Bundesfinanzhofes vom 3. Februar 2010 und den damit verbundenen steuerlichen Folgewirkungen sowie durch steuerliche Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuererminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2011 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,1 Mio. € (2010: 3,3 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2011 als auch zum Ende des Jahres 2010 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2011	2010
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>577,9</b>	<b>159,1</b>
Ertragsteuersatz in %	32,6	31,6
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>188,5</b>	<b>50,3</b>
Gewerbesteuereffekte	3,1	5,7
Latente Steuern aufgrund Anwendung BFH-Urteil	17,1	41,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	3,1	7,1
Steuerfreies Einkommen	-0,2	-0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-76,5	-102,1
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	7,9	4,3
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlust- und Zinsvorträgen	-0,1	-27,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,5	-7,6
Steuersatzänderung	17,7	-
Übrige Steuereffekte (netto)	0,2	-3,4
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>154,3</b>	<b>-32,1</b>
Effektiver Steuersatz in %	26,7	-20,2

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Investment Properties	0,8	0,6
Sachanlagen	0,6	0,3
Vorräte	0,3	9,3
Sonstige Vermögenswerte	15,9	15,6
Pensionsrückstellungen	22,5	19,9
Übrige Rückstellungen	8,0	11,1
Verbindlichkeiten	31,4	30,3
Steuerliche Verlustvorträge	198,8	128,4
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>278,3</b>	<b>215,5</b>

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Immaterielle Vermögenswerte	2,3	2,8
Investment Properties	922,0	634,4
Sachanlagen	0,3	0,0
Vorräte	0,5	68,5
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,9	1,2
Übrige Rückstellungen	7,0	9,3
Verbindlichkeiten	37,0	43,4
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>970,2</b>	<b>759,8</b>
<b>Überhang Passive latente Steuern</b>	<b>691,9</b>	<b>544,3</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Aktive latente Steuern	-	-
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>691,9</b>	<b>544,3</b>
<b>Überhang Passive latente Steuern</b>	<b>691,9</b>	<b>544,3</b>

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das sonstige Ergebnis erfasst wurde, beträgt – 8,3 Mio. € (2010: – 7,7 Mio. €).

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften werden keine latenten Steuer-schulden angesetzt, da diese Differenzen in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen (outside basis differences).



## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 18 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2011	5,9	6,7	15,8	<b>28,4</b>
Zugänge	0,2	0,7	–	<b>0,9</b>
Stand: 31. Dezember 2011	6,1	7,4	15,8	<b>29,3</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2011	5,0	2,9	9,5	<b>17,4</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,9	1,6	<b>4,2</b>
Stand: 31. Dezember 2011	5,7	4,8	11,1	<b>21,6</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2011	0,4	2,6	4,7	<b>7,7</b>

<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2010	5,7	4,3	15,8	<b>25,8</b>
Zugänge	0,4	2,4	–	<b>2,8</b>
Abgänge	–0,2	–	–	<b>–0,2</b>
Stand: 31. Dezember 2010	5,9	6,7	15,8	<b>28,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2010	4,5	1,6	7,9	<b>14,0</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,3	1,6	<b>3,6</b>
Abgänge	–0,2	–	–	<b>–0,2</b>
Stand: 31. Dezember 2010	5,0	2,9	9,5	<b>17,4</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2010	0,9	3,8	6,3	<b>11,0</b>

## 19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2011	3,6	1,0	8,6	<b>13,2</b>
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	0,0	0,5	<b>0,5</b>
Zugänge	–	0,0	1,3	<b>1,3</b>
Aktiviert Modernisierungskosten	–	0,6	0,0	<b>0,6</b>
Abgänge	–	0,0	–0,1	<b>–0,1</b>
Umbuchungen von Investment Properties	1,6	–	–	<b>1,6</b>
Stand: 31. Dezember 2011	5,2	1,6	10,3	<b>17,1</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2011	1,1	0,9	6,1	<b>8,1</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	1,5	<b>1,6</b>
Wertminderungen	0,4	–	–	<b>0,4</b>
Abgänge	–	0,0	–0,1	<b>–0,1</b>
Stand: 31. Dezember 2011	1,5	1,0	7,5	<b>10,0</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2011	3,7	0,6	2,8	<b>7,1</b>

<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2010	4,2	1,0	9,2	<b>14,4</b>
Zugänge	–	–	0,3	<b>0,3</b>
Abgänge	0,0	–	–0,9	<b>–0,9</b>
Umbuchungen zu Investment Properties	–0,6	0,0	0,0	<b>–0,6</b>
Stand: 31. Dezember 2010	3,6	1,0	8,6	<b>13,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2010	0,6	0,9	5,8	<b>7,3</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,0	1,1	<b>1,1</b>
Wertminderungen	0,6	–	–	<b>0,6</b>
Abgänge	–0,1	–	–0,8	<b>–0,9</b>
Stand: 31. Dezember 2010	1,1	0,9	6,1	<b>8,1</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2010	2,5	0,1	2,5	<b>5,1</b>

Zum 31. Dezember 2011 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 2,1 Mio. € (2010: 1,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 20 Investment Properties

in Mio. €	
<b>Stand: 1. Januar 2011</b>	<b>8.436,7</b>
Zugänge	0,6
Aktiviert Modernisierungskosten	63,1
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	1.265,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 1,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 25,9
Abgänge	- 94,3
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	249,4
<b>Stand: 31. Dezember 2011</b>	<b>9.893,8</b>
<b>Stand: 1. Januar 2010</b>	<b>8.434,6</b>
Zugänge	1,2
Aktiviert Modernisierungskosten	46,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,1
Abgänge	- 71,9
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	25,8
<b>Stand: 31. Dezember 2010</b>	<b>8.436,7</b>

In Höhe von 32,4 Mio. € (2010: 32,2 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung [31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

### Langfristige Mietverträge

DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>21,4</b>	<b>15,3</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,0	3,5
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	11,6	8,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	4,8	3,2

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

### Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

### Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten.

In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter, der Modernisierungsgrad und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen alle Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mithilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 wurden die in den Vorratsimmobilien ausgewiesenen Wohneinheiten in die Investment Properties umgegliedert (siehe Erläuterung [5] Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden e) Investment Properties und i) Vorräte). Die weitere Veräußerung im Zuge der Wohnungsprivatisierung bleibt davon unberührt. Während im vergangenen Jahr dieser sogenannte Privatisierungsbestand mit einem modifizierten Vergleichswertverfahren bewertet wurde, erfolgte in 2011 die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method).

Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mithilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,90 % auf 5,88 % verringert.

Als Basis der Ertragswertermittlung dienen die Nettokaltmieten zum Bewertungsstichtag. Zusätzlich wurden für jeden Standort Marktmieten aus den aktuellen Mietspiegeln, aus IVD-Mietpreisspiegeln und Marktdaten des Immobilien-dienstleisters IDN ImmoDaten GmbH abgeleitet und anhand des Ratings den Objekten zugeordnet. Bei Abweichungen zwischen Ist- und Marktmieten fließen zukünftig zu erwartende Mehr- oder Mindererträge in die Ertragswertermittlung mit ein. Diese wurden mithilfe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes über die erwartete Zeitspanne des Mehr- oder Minderertrags auf einen äquivalenten heutigen Ertrag abgezinst.

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten Instandhaltungsaufwendungen betrugen 11,03 €/Quadratmeter (2010: 10,93 €/Quadratmeter). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 258 € je Wohnung (2010: 255 € je Wohnung).

Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2 % bis 12 % je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die DAIG durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

Nach Abzug von nicht-umlegbaren Betriebskosten und ggf. Erbbauzinsen resultierte daraus der Jahresreinertrag.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Kapitalisierung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene mithilfe der zugeordneten Kapitalisierungszinssätze.

### Gewerbeobjekte

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Die Bewertung erfolgte ebenfalls anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

### Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit von Entwicklungszustand und Entwicklungswahrscheinlichkeit sowie der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

### Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2011 auf rund 9.939,6 Mio. € (2010: 9.879,7 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Bundesland</b>						
Nordrhein-Westfalen	99.002	100.342	20.378	20.689	4.657,2	4.669,1
Hessen	22.066	22.432	4.272	4.238	1.536,7	1.499,9
Bayern und Baden-Württemberg	20.353	21.002	9.954	10.201	1.398,7	1.391,2
Berlin	13.121	13.289	2.524	2.456	713,5	696,8
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.742	12.852	3.543	3.568	644,1	627,6
Neue Bundesländer	7.605	7.910	1.197	1.203	318,1	312,2
Niedersachsen und Bremen	6.230	6.319	1.190	1.196	310,9	323,5
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.411	5.518	1.776	1.786	308,2	303,7
Unbebaute Grundstücke					52,2	55,7
	<b>186.530</b>	<b>189.664</b>	<b>44.834</b>	<b>45.337</b>	<b>9.939,6</b>	<b>9.879,7</b>
davon						
Investment Properties					9.893,8	8.436,7
Vorratsimmobilien					16,2	1.440,5
Selbst genutzte Immobilien					3,7	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					25,9	–

### Sensitivitätsanalysen

Wesentliche Werttreiber für die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG sind die Kapitalisierungszinssätze und die Marktmieten. Eine Schwankung allein dieser Parameter würde sich wie folgt auf die Verkehrswerte auswirken:

Kapitalisierungszinssätze:

#### Zinsänderung

Wertänderungen*	– 1/4 %	– 1/8 %	+ 1/8 %	+ 1/4 %
in Mio. €	444,2	217,0	– 207,4	– 405,9
in %	4,5	2,2	– 2,1	– 4,1

\* Ergebnis zeigt die Wertänderung bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Marktmieten:

#### Änderung Marktmieten

Wertänderungen**	– 2,0 %	– 1,0 %	+ 1,0 %	+ 2,0 %
in Mio. €	– 130,6	– 65,5	65,9	131,9
in %	– 1,3	– 0,7	0,7	1,3

\*\* Ergebnis zeigt die Wertänderung bei alleiniger Änderung der Marktmietenansätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

## Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 9.747 (2010: 9.887) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass ab dem 9. Februar 2011 höchstens 70 Prozent des Bestandes einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft bis zum 31. Dezember 2016 veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 42.698 (2010: 43.822) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die Ende 2001 vom Bund erworbenen 10.413 Wohnungen der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass jährlich ein Verkaufsprogramm mit dem Bund abgestimmt werden muss. Ferner sind Wohnungen bis Dezember 2011 bei Veräußerung zunächst dem Mieter anzubieten. Bei Verkäufen von Eigentumswohnungen kann ein Verkauf an andere Personen als an Mieter nur erfolgen, wenn 50 % der Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wohnanlage zuvor an Mieter oder Selbstnutzer (Leerwohnungen) verkauft wurden. Mietern, die das 65. Lebensjahr erreicht haben, ist bei Veräußerung ihrer Wohnung ein lebenslanger Kündigungsschutz einzuräumen. Von den ehemals erworbenen 10.413 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 7.405 (2010: 7.488) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für 10 Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 2.735 (2010: 2.757) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Im Zusammenhang mit der in 2006 erfolgten Ausgabe von Schuldverschreibungen (REF Notes) an die German Residential Asset Note Distributor plc. (GRAND) ist die DAIG verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien für die Rückzahlung dieser Schuldverschreibungen zu verwenden. Insgesamt hat die DAIG sicherzustellen, dass die Gesamtsumme der Verkaufserlöse, abzüglich Verkaufskosten, diese feststehenden Rückzahlungen abdeckt. Sollte diese Vereinbarung nicht erfüllt werden, ist die DAIG verpflichtet, die Differenz selbst zu finanzieren. Falls die DAIG nicht in der Lage sein sollte, das Defizit zu finanzieren, sind keine weiteren Verkäufe von Immobilien erlaubt.

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

## 21 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	–	1,6	–
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,7	–	33,7	–
Wertpapiere	3,6	–	3,4	4,0
Sonstige Ausleihungen	5,4	–	5,4	–
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	–	–	2,0	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	2,2	–	2,0
	<b>44,3</b>	<b>2,2</b>	<b>46,1</b>	<b>6,0</b>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf sonstige Finanzforderungen wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,6 Mio. € (2010: 3,4 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

Die sonstigen Ausleihungen an Mitarbeiter werden pro rata temporis zum Fälligkeitstermin im Rahmen der Gehaltsabrechnung verrechnet.

## 22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Forderungen an Versicherungen	2,2	5,0	1,3	3,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	2,9	0,7	3,8
Geleistete Anzahlungen	0,3	–	1,0	0,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	15,6	18,4	13,6	12,8
	<b>18,8</b>	<b>26,3</b>	<b>16,6</b>	<b>20,3</b>

Unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein Ausgleichsanspruch in Höhe von 8,6 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) enthalten. Der Ausgleichsanspruch steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterro-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen.



Des Weiteren wurde im Berichtsjahr unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten eine Forderung in Höhe von 6,1 Mio. € (2010: 2,3 Mio. €) gegenüber der Monterey Holdings I S.á r.l., Luxemburg ausgewiesen (siehe Erläuterung [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

## 23 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

## 24 Vorräte

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Vorratsimmobilien	12,7	1.166,6
Betriebskosten	313,9	332,5
Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	0,1	-
	<b>326,7</b>	<b>1.499,1</b>

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €	
<b>Stand 1. Januar 2011</b>	1.166,6
Zugänge	0,9
Wertveränderungen	204,5
Abgänge	-94,1
Umbuchungen in Investment Properties	-1.265,2
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>12,7</b>
<b>Stand 1. Januar 2010</b>	1.247,7
Zugänge	0,4
Wertveränderungen	0,1
Abgänge	-81,6
<b>Stand 31. Dezember 2010</b>	<b>1.166,6</b>

Für die zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Vorratsimmobilien liegen Kaufverträge vor. Der Besitzübergang ist hinsichtlich dieser Immobilien noch nicht erfolgt (siehe (5) e) Investment Properties und (5) i) Vorräte).

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet (siehe Erläuterung [31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

Zu Veräußerungsbeschränkungen siehe Erläuterung [20] Investment Properties.

## 25 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	nicht wertberichtigt					Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	- 1,1	19,8	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	25,9*
Forderungen aus Vermietung	45,5	- 22,5							23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
<b>Stand zum 31. Dezember 2011</b>	<b>48,1</b>	<b>- 23,6</b>	<b>20,4</b>	<b>3,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>49,5</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	6,8	- 3,6	55,7	5,5	1,1	0,1	0,1	0,4	66,1*
Forderungen aus Vermietung	40,8	- 18,3							22,5
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
<b>Stand zum 31. Dezember 2010</b>	<b>47,6</b>	<b>- 21,9</b>	<b>56,3</b>	<b>5,5</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>89,2</b>

\* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberechtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Der Rückgang der insgesamt kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 49,5 Mio. € (2010: 89,2 Mio. €) ist insbesondere auf den Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 40,2 Mio. € zurückzuführen.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Während zum 31. Dezember 2011 offene Mietforderungen sowie Forderungen aus Betriebskostenabrechnung der bestehenden Mietverhältnisse in Höhe von 18 % einzelwertberichtigt sind, werden entsprechende Forderungen bei zum Bilanzstichtag beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 87 % einzelwertberichtigt.

Nach Abwägung von Nutzen und Kosten ist eine weitere Aufteilung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit nach Fälligkeiten nicht vorgenommen worden, da diese Information zur Beurteilung des Kreditrisikos weder wesentlich noch relevant ist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2011</b>	<b>21,9</b>
Zuführung	10,6
Inanspruchnahme	-8,8
Auflösung	-0,1
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2011</b>	<b>23,6</b>
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2010</b>	<b>21,2</b>
Zuführung	10,1
Inanspruchnahme	-8,7
Auflösung	-0,7
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2010</b>	<b>21,9</b>

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2011	2010
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,6	0,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1,0	0,6

## 26 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 278,0 Mio. € (2010: 310,1 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,5 Mio. € (2010: 0,6 Mio. €).

In Höhe von 45,7 Mio. € (2010: 34,9 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

## 27 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 25,9 Mio. € (2010: 0 €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## 28 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien GmbH wurde im laufenden Jahr um 45.000 € auf 120.000 € erhöht und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital war im Vorjahr in Anteile im Nennbetrag von 25.000 €, 26.000 €, 23.250 € und 750 € aufgeteilt. Die Aufteilung des Kapitals in mehrere Anteile wurde aufgehoben, sodass es nur noch einen Anteil im Nennbetrag von 120.000 € gibt.

Die Kapitalrücklage beträgt wie im Vorjahr 718,2 Mio. €. Die im Vorjahresbericht unter den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag beschriebene Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 30 Mio. € wurde aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg vom 29. September 2011 im Rahmen einer entsprechenden Einlage in die Kapitalrücklage ausgeglichen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG insbesondere der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Pensionszusagen kumulativ erfasst. Darüber hinaus umfassen die sonstigen Rücklagen die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten.

Die sonstigen Rücklagen aus Cash Flow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cash Flow Hedges ergebniswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen ergebniswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes. Die sonstigen Rücklagen aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten sind nicht reklassifizierungsfähig und dürfen somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Aus der Veränderung der sonstigen Rücklagen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2011	2010
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	- 30,7	- 28,3
Steuern auf Änderungen der Periode	9,8	7,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung	17,4	19,7
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	- 3,9	- 4,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen		
Änderungen der Periode	- 7,5	- 12,5
Steuern auf Änderungen der Periode	2,4	4,0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>- 12,5</b>	<b>- 13,4</b>

Die kumulierten sonstigen Rücklagen aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten betragen wie im Vorjahr 0,1 Mio. €.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Unter den Minderheitenanteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

## 29 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>254,2</b>	<b>-</b>	<b>250,9</b>	<b>-</b>
<b>Steuerrückstellungen</b> (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	<b>-</b>	<b>73,2</b>	<b>-</b>	<b>83,9</b>
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	28,7	3,5	29,4	2,3
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	4,5	41,6	6,5	38,9
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	3,3	-	1,3
Vertraglich vereinbarte Garantien	0,0	-	0,4	-
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	19,5	-	13,9
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,1	-	1,0
Sonstige übrige Rückstellungen	9,5	23,0	8,3	34,3
	<b>42,7</b>	<b>92,0</b>	<b>44,6</b>	<b>91,7</b>
	<b>296,9</b>	<b>165,2</b>	<b>295,5</b>	<b>175,6</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.11	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Umbuchung Übertrag	Zinsanteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.2011
<b>Übrige Rückstellungen</b>							
Umweltschutzmaßnahmen	31,7	0,2	- 0,4	1,3	1,7	- 2,3	32,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	45,4	22,0	- 5,9	-	1,0	- 16,4	46,1
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	1,3	3,2	- 0,2	-	-	- 1,0	3,3
Vertraglich vereinbarte Garantien	0,4	0,0	- 0,2	-	-	- 0,2	0,0
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	13,9	19,5	- 1,9	- 1,3	-	- 10,7	19,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,0	0,2	-	-	-	- 0,1	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	42,6	5,5	- 8,3	0,0	-	- 7,3	32,5
	<b>136,3</b>	<b>50,6</b>	<b>- 16,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>- 38,0</b>	<b>134,7</b>

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen die DAIG einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen. Die ausgewiesene erwartete Rendite auf das Planvermögen wurde hingegen bereits bei den Zinskosten im jeweils laufenden Wirtschaftsjahr berücksichtigt.

### Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2011	2010
Abzinsungsfaktor	4,60	4,75
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen, die gegen Einmalbetrag abgeschlossen wurden. Die erwartete Rendite orientiert sich an der voraussichtlichen Gesamtverzinsung dieser Anlagen durch das Versicherungsunternehmen. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>269,2</b>	<b>259,6</b>
Zinsaufwand	12,3	13,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	1,9
Versicherungsmathematische Verluste	7,2	13,1
Übertragungen	0,1	-
Gezahlte Leistungen	- 18,1	- 18,5
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>272,7</b>	<b>269,2</b>

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	22,7	22,1
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	250,0	247,1
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>272,7</b>	<b>269,2</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	- 19,7	- 19,4
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>253,0</b>	<b>249,8</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,2	1,1
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>254,2</b>	<b>250,9</b>

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2011	2010
Zinsaufwand	12,3	13,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	1,9
Erwartete Rendite des Planvermögens	– 0,9	– 0,8
	<b>13,4</b>	<b>14,2</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2010: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>19,4</b>	<b>19,1</b>
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,9	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne	0,0	0,1
Gezahlte Leistungen	– 0,6	– 0,6
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>19,7</b>	<b>19,4</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens und der korrespondierende Finanzierungsstatus haben sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	272,7	269,2	259,6	249,5	255,0
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	– 19,7	– 19,4	– 19,1	– 18,8	– 17,9
<b>Fehlbetrag des Plans</b>	<b>253,0</b>	<b>249,8</b>	<b>240,5</b>	<b>230,7</b>	<b>237,1</b>

Die folgende Tabelle zeigt die erfahrungsbedingten Anpassungen bezüglich der Schulden des Plans in der jeweiligen Periode und die Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens:

	2011	2010	2009	2008	2007
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	0,9	– 0,6	– 0,6	2,6	2,1
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	0,0	– 0,2	0,4	0,6	0,7
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1



In 2011 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 7,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 0,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,6 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP) in Höhe von 16,3 Mio. € (2010: 12,2 Mio. €) (siehe Kapitel [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungen im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Unternehmens anfallen.

Die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen und Nachlaufkosten bei verkauften Objekten betreffen ausstehende Abrechnungen sowie vertraglich geregelte Restarbeiten.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting und Kosten der Eigentumsumschreibungen.

## 30 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	–	16,8	–	20,4
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	20,8	0,3	20,7
	<b>0,3</b>	<b>37,6</b>	<b>0,3</b>	<b>41,1</b>

### 31 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	1.424,5	117,6	1.318,6	100,4
gegenüber anderen Kreditgebern	4.661,8	449,0	5.135,6	455,3
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	42,8	–	46,1
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	7,2	–	7,0
Cashflow Hedges	59,8	–	46,4	–
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	–	2,6	–	3,4
	<b>6.146,1</b>	<b>619,2</b>	<b>6.500,6</b>	<b>612,2</b>

Zum 31. Dezember 2011 wurden finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 26,2 Mio. € von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (siehe Kapitel [20] Investment Properties).

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.11	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2012	2013	2014	2015	2016	ab 2017
Verbriefungstransaktionen									
GRAND plc	4.643,0	2013	4,66 %	284,8	4.358,2	–	–	–	–
Opera Germany (No. 1) GmbH	146,0	2012	3,89 %	146,0	–	–	–	–	–
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	224,5	2013	4,73 %	2,0	222,5	–	–	–	–
Akquisitionsfinanzierung II	257,1	2015	5,45 %	4,6	4,7	4,9	242,9	–	–
Akquisitionsfinanzierung III	4,4	2012	4,58 %	4,4	–	–	–	–	–
Akquisitionsfinanzierung IV	173,1	2018	4,27 %	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	144,1
Hypothekendarlehen	1.268,1	2036	3,21 %	101,0	69,9	66,6	52,6	51,4	926,6
(davon Prolongationen)				(56,5)	(27,9)	(26,4)	(13,6)	(13,4)	(329,9)
	6.716,2			548,6	4.661,1	77,3	301,3	57,2	1.070,7

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 6.713,5 Mio. € (2010: 7.080,3 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,0 % (durchschnittlich wie im Vorjahr rund 4,39 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt bzw. variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [35] Finanzielles Risikomanagement).

Un- bzw. niedrigverzinsliche Darlehen, für die im Gegenzug Belegungsrechte zu Konditionen unterhalb der Marktmieten gewährt werden, sind mit ihren Barwerten angesetzt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre beziehen sich auf erwartete Tilgungen, die sich der Höhe nach sowohl aus vertraglich festgelegten Rückzahlungsbeträgen als auch aus möglichen Sondertilgungen zusammensetzen.

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 350,9 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 194,7 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 178,5 Mio. € gegenüber.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 4.643,0 Mio. € (2010: 4.925,0 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt bis zum Laufzeitende im Juli 2013 4,66 % (incl. Marge). Im Geschäftsjahr 2011 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 282,0 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 208,7 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, konnte im November 2009 eine Fortführung der bestehenden Finanzierungen vereinbart werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) mit einem Volumen von 146,0 Mio. € und zum anderen um einen Bankkredit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) mit einer Restvaluta von 4,4 Mio. € zum Jahresende 2011. Beide Finanzierungen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und werden durchschnittlich gewichtet mit 3,91 % verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

Zur Refinanzierung dieser spätestens im Dezember 2012 rückzahlbaren Verbindlichkeiten wurden bereits im Dezember 2011 zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank über insgesamt 150,3 Mio. € abgeschlossen, deren Auszahlung frühestens zum 30. März 2012 erfolgt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Zinssicherungen 3,73 % (incl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutierte zum 31. Dezember 2011 mit 224,5 Mio. € (2010: 227,8 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen, 4,73 % (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 valutierte zum 31. Dezember 2011 mit 257,1 Mio. € (2010: 264,3 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45 % (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Die im Jahr 2004 im Zusammenhang mit der Hallam-Verbriefungstransaktion (Hallam Finance plc) aufgenommenen Darlehen wurden im April 2011 vollständig abgelöst. Zu deren Refinanzierung war bereits im Vorjahr ein Darlehensvertrag mit der Corealcredit Bank AG geschlossen worden, der im April 2011 mit 178,3 Mio. € zur Auszahlung gelangte und per 31. Dezember 2011 noch mit 173,1 Mio. € valutierte. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung und je nach Auslauf zum Marktwert zwischen 4,22 % und 4,27 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der quartällichen Regeltilgung sowie durch Pflichtsondertilgungen im Zuge von Wohnungsverkäufen Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt 5,2 Mio. € erbracht sowie Zinszahlungen in Höhe von 5,5 Mio. € geleistet. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2011 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 90,6 Mio. € (2010: 89,9 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2011			31.12.2010		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,4	0,2	4,2	4,3	0,2	4,1
Fällig in 1 bis 5 Jahren	18,5	3,2	15,3	18,2	3,2	15,0
Fällig nach 5 Jahren	234,4	163,3	71,1	239,2	168,4	70,8
	<b>257,3</b>	<b>166,7</b>	<b>90,6</b>	<b>261,7</b>	<b>171,8</b>	<b>89,9</b>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,1 Mio. € (2010: 5,0 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

### 32 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. Die Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zu zahlen.

### 33 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	–	358,8	–	357,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,1	14,4	5,4	12,8
	<b>5,1</b>	<b>373,2</b>	<b>5,4</b>	<b>370,7</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten überwiegend von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 2,1 Mio. € (2010: 2,2 Mio. €) sonstige Steuern.

## Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 34 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:  in Mio. €	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.11	Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam
<b>Vermögenswerte</b>						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	278,5	278,5			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	25,9		25,9		
Forderungen aus Vermietung	LaR	23,0		23,0		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6		
Sonstige Finanzforderungen						
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7		
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4		
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,2		2,2		
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte						
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	0,0	0,0			
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6				
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6	
Kurzfristige Wertpapiere	HtM	0,0		0,0		
<b>Schulden</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	16,8		16,8		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	21,1		21,1		
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.542,1		1.542,1		
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.020,2		5.020,2		
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	42,8		42,8		
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	90,6				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,2				7,2
Cashflow Hedges	n.a.	59,8				6,2
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	2,6				2,6
<b>davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:</b>						
<b>Loans and Receivables</b>	LaR	369,3	278,5	90,8	0,0	0,0
<b>Available-for-Sale financial assets</b>	AfS	5,2	0,0	0,0	1,6	0,0
<b>Held-to-Maturity investments</b>	HtM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Financial Liabilities Held-for-Trading</b>	FLHfT	7,2	0,0	0,0	0,0	7,2
<b>Financial Liabilities measured at Amortised Cost</b>	FLAC	6.643,0	0,0	6.643,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen						
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19						
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,6				
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		1,2				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		254,2				

			Wertansatz Bilanz nach IAS 39								
Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.11	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.10	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs-	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.10
		278,5	LaR	310,7	310,7						310,7
		25,9	LaR	66,1		66,1					66,1
		23,0	LaR	22,5		22,5					22,5
		0,6	LaR	0,6		0,6					0,6
		38,8	LaR	33,7		33,7					33,7
		5,4	LaR	5,4		5,4					5,4
		2,2	LaR	2,0		2,0					2,0
		0,0	LaR	2,0	2,0						2,0
3,6		3,6	AfS	3,4					3,4		3,4
		1,6	AfS	1,6			1,6				1,6
		0,0	HtM	4,0		4,0					4,0
		16,8	FLAC	20,4		20,4					20,4
		21,1	FLAC	21,0		21,0					21,0
		1.565,4	FLAC	1.419,0		1.419,0					1.407,3
		5.133,0	FLAC	5.501,0		5.501,0					5.615,7
		42,8	FLAC	46,1		46,1					46,1
	90,6	109,6	n.a.	89,9						89,9	94,0
		7,2	FLHfT	7,0				7,0			7,0
53,6		59,8	n.a.	46,4				5,0	41,4		46,4
		2,6	n.a.	3,4				3,4			3,4
0,0	0,0	374,4	LaR	443,0	312,7	130,3	0,0	0,0	0,0	0,0	443,0
3,6	0,0	5,2	AfS	5,0	0,0	0,0	1,6	0,0	3,4	0,0	5,0
0,0	0,0	0,0	HtM	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
0,0	0,0	7,2	FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	7,0
0,0	0,0	6.779,1	FLAC	7.007,5	0,0	7.007,5	0,0	0,0	0,0	0,0	7.110,5
				9,2							
				1,1							
				250,9							

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter.

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum, 0,9 Mio. € (2010: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2010: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2010: 0,3 Mio. €).

Die unter den Derivaten ausgewiesenen Fair Values für Cashflow Hedges werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag ermittelt.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag. Soweit die Rückzahlung obiger Verbindlichkeiten von erwarteten Verkäufen abhängt, sind diese geschätzt worden.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Erträge aus Auslei- hungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteili- gungen	Netto- ergebnis
			aus Zinsen	Wert- berichti- gung	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	
<b>2011</b>							
Darlehen und Forderungen	LaR	10,0	1,9	- 10,5	0,4	-	1,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,8
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	- 2,0	-	-	-	-	- 2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	- 322,3	-	-	-	1,2	- 321,1
		<b>- 314,2</b>	<b>1,9</b>	<b>- 10,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>- 318,5</b>
<b>2010</b>							
Darlehen und Forderungen	LaR	4,0	1,9	- 9,4	- 0,3	-	- 3,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,5
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	- 0,3	-	-	-	-	- 0,3
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	- 311,7	-	-	-	2,0	- 309,7
		<b>- 307,9</b>	<b>1,9</b>	<b>- 9,4</b>	<b>- 0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>- 311,3</b>



Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr –325,5 Mio. € (2010: –314,9 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente zu den drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie. Die einzelnen Hierarchiestufen sind gemäß IFRS 7 wie folgt definiert:

- Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument
- Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Input-Parametern basieren.
- Stufe 3: Bewertung anhand von Bewertungsmodellen mit signifikanten, nicht am Markt beobachtbaren Input-Parametern

#### Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
<b>2011</b>				
<b>Vermögenswerte</b>				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,6	–	–	3,6
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	–	7,2	7,2
Cashflow Hedges	–	59,8	–	59,8
<b>2010</b>				
<b>Vermögenswerte</b>				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,4	–	–	3,4
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	–	7,0	7,0
Cashflow Hedges	–	46,4	–	46,4

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3:

in Mio. €	Veränderungen			Stand 31.12.
	Stand 01.01.	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
<b>2011</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	2,0	- 1,8	7,2
<b>2010</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	6,7	0,3	0,0	7,0

Die erfolgswirksamen Veränderungen der Stufe 3 Finanzinstrumente haben ausschließlich das Zinsergebnis beeinflusst.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 6,8 Mio. € (2010: 6,7 Mio. €). Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um plus 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um + 0,2 Mio. € (2010: + 0,1 Mio. €) differieren würde. Eine Minderung des Unternehmenswertes um 10 % hätte eine um 0,2 Mio. € (2010: 0,0 Mio. €) niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge. Die Veränderungen würden sich in voller Höhe im Zinsergebnis niederschlagen.

### 35 Finanzielles Risikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

#### Marktrisiken

##### (a) Währungsrisiken

Aufgrund der begrenzten internationalen Tätigkeit der DAIG bestehen, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Währungsrisiken.

##### (b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente ein. Diese derivativen Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden.

Im Rahmen des Managements von Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung des Marktes statt. Im Rahmen einer laufenden Analyse wird verifiziert, ob Marktveränderungen einen negativen Einfluss auf die Zinssituation der DAIG haben. Wo möglich und sinnvoll, werden in diesen Fällen derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Darüber hinaus werden variabel verzinsliche Verbindlichkeiten direkt mit einem Fixed Payer Swap bzw. anderen geeigneten Finanzinstrumenten zinsgesichert, um vor zukünftigen Zinsschwankungen abgesichert zu sein.

Im Rahmen der GRAND-Finanzierung besteht eine Inkongruenz zwischen Basisgeschäft und Zinssicherung. Diese resultiert daraus, dass die verkaufsbedingte Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen in der Vergangenheit geringer ausgefallen ist als das vereinbarte Amortisationsprofil des zur Zinssicherung bei GRAND eingesetzten Fixed Payer Swaps. Der überwiegende Teil des überschießenden Betrags ist über eine Cap-Vereinbarung mit einer Zinsobergrenze versehen. Für einen geringeren Restbetrag besteht ein ungesichertes Zinsänderungsrisiko, sofern der kurzfristige 3-Monats-EURIBOR stark ansteigen sollte.

Nach den von der DAIG verfolgten Strategien ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [37] Derivative Finanzinstrumente.

### Kreditrisiken

Das Kreditrisiko der DAIG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen. Der Bereich Finanzen der DAIG befolgt eine konzerneinheitliche Richtlinie zur Begrenzung der Kreditrisikokonzentration und managt aktiv das Kontrahentenrisiko. Darüber hinaus setzt die DAIG eine konzernweit gültige Richtlinie ein, um sicherzustellen, dass Mietverträge nur mit Mietern mit guter Bonität abgeschlossen werden. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

### Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankenfinanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen von Szenario-Analysen regelmäßig ermittelt, inwiefern Schwankungen im operativen Geschäft, aber auch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehen bzw. deren Refinanzierungsmöglichkeiten beeinflussen. Im Hinblick auf die 2013 fällig werdende GRAND-Verbriefung wurde bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Arbeiten zur Refinanzierung bzw. zur Verlängerung dieser Finanzierung begonnen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Cure Periods (Heilungsperioden) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die prognostizierten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem Marktwert ersichtlich:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2011	2012		2013		2014 bis 2018	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.542,1	47,5	103,7	38,8	283,1	139,0	808,7
gegenüber anderen Kreditgebern	5.020,2	221,8	444,9	157,4	4.378,0	28,7	66,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	42,8	42,8					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	90,6	5,1		5,2		26,2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,2						4,8
Cashflow Hedges	59,8	18,7		21,7		19,0	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	2,6	2,6					

Soweit die Rückzahlung sonstiger originärer finanzieller Verbindlichkeiten von erwarteten Verkäufen abhängt, sind diese geschätzt worden.

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der DAIG sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Eine Betriebsmittelkreditlinie über 100,0 Mio. € ist in 2011 ersatzlos ausgelaufen.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 278,0 Mio. € (2010: 310,1 Mio. €), insofern kann die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

### 36 Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- Gewährleistung der Kapitaleinstufungsfähigkeit
- Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potenzialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder der Geschäftsführung monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	2.229,8	1.818,0
Bilanzsumme	10.696,9	10.513,3
Eigenkapitalquote in %	20,8	17,3

Die DAIG verfügt über ein Treasury Management, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG täglich kontrolliert und optimiert. Darüber hinaus verfügt der Konzern über einen Finanzstatusreport, der wöchentlich aktualisiert wird. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige Liquiditätsvorschau sowie eine rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, über die die Geschäftsführung zeitnah unterrichtet wird.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z. B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Im Rahmen des internen Prognoseprozesses wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft. Wie in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr die in Kreditverträgen geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Bankfinanzierungen, strukturierten Kapitalmarktfinanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz umzusetzen.

Die DAIG setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Um sich vor Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

## 37 Derivative Finanzinstrumente

Vierzehn Fixed Payer Swaps und zwei Forward Starting Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolioerwerben durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden.

Am 30. Dezember 2011 wurden zwei Forward Rate Agreements zur Refinanzierung der Prima Immobilien GmbH & Co.KG, Berlin zum 30. März 2012 abgeschlossen. Korrespondierend konnten am 27. Dezember 2011 zwei Forward Starting Swaps zum gleichlautenden Effektivzeitpunkt abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erstbewertung belasten die erwarteten negativen Marktwerte der Forward Starting Swaps in Höhe von 2,5 Mio. € das Zinsergebnis.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs wurde ein hypothetisches Derivat kalibriert. Die erwartete Ineffektivität aus dem negativen Marktwert des Derivats zum Erwerbszeitpunkt wird aus der Berechnung der Marktwertänderung des Hedges herausgerechnet. Zum 31. Dezember 2011 begründen diese Finanzinstrumente eine effektive Sicherungsbeziehung.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 811,1 Mio. € (2010: 665,7 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,65 % und 4,40 % bei Laufzeiten von einem Jahr bis sieben Jahren.

Das Nominalvolumen der Forward Starting Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 150,3 Mio. €. Die Zinskonditionen variieren zwischen 3,47 % und 4,47 % bei einer Laufzeit von 6,75 Jahren.

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	aktueller Durchschnitts-Zinssatz (ohne Marge)
<b>Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH</b>				
Grundgeschäfte	146,0	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	146,0	01.11.2005	31.12.2012	2,663 %
<b>Akquisitionsfinanzierung I</b>				
Grundgeschäfte	224,5	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	225,9	20.07.2007	20.10.2013	4,212 %
<b>Akquisitionsfinanzierung II</b>				
Grundgeschäfte	257,1	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	258,2	21.07.2008	20.04.2015	4,400 %
<b>Akquisitionsfinanzierung III</b>				
Grundgeschäfte	4,4	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	3,6	30.12.2005	28.09.2012	3,350 %
<b>Akquisitionsfinanzierung IV</b>				
Grundgeschäfte	173,0	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	177,3	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
<b>Akquisitionsfinanzierung V</b>				
Grundgeschäfte	150,3	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR
Zinsswaps	150,3	30.03.2012	31.12.2018	3,731 %

Der Sicherungszusammenhang wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2011 mit ihren negativen Marktwerten (clean present fair values) in Höhe von insgesamt 59,8 Mio. € (2010: 46,4 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr ergebnisneutral mit 7,4 Mio. € (2010: 4,9 Mio. €) belastet.

Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Berücksichtigung latenter Steuern ein Gewinn in Höhe von 1,2 Mio. € (2010: 0,8 Mio. € Verlust). Im Berichtsjahr minderten sich die Ineffektivitäten nach Berücksichtigung latenter Steuern um 1,2 Mio. € auf 1,5 Mio. € (2010: 2,7 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2011 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
<b>2011</b>			
+ 50 Basispunkte	+ 10,4	+ 0,2	+ 10,6
– 50 Basispunkte	– 14,7	– 0,1	– 14,8
<b>2010</b>			
+ 50 Basispunkte	+ 7,7	+ 0,4	+ 8,1
– 50 Basispunkte	– 7,9	– 0,4	– 8,3

Alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden derivativen Finanzinstrumente sind in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

### 38 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der DAIG im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cash Flows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 46,2 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2010: 35,5 Mio. €).

### 39 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten betreffen im Wesentlichen Vertragserfüllungsbürgschaften. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

### 40 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
<b>Mindestleasingzahlungen</b>					
<b>31. Dezember 2011</b>					
Mieten	2012–2020	4,7	15,5	10,9	31,1
Leasingverträge	2012–2015	1,3	1,3	-	2,6
Erbbaurechtsverträge	2017–2093	4,7	18,7	191,0	214,4
		<b>10,7</b>	<b>35,5</b>	<b>201,9</b>	<b>248,1</b>
<b>31. Dezember 2010</b>					
Mieten	2012–2020	4,9	16,2	14,6	35,7
Leasingverträge	2012–2015	1,9	1,3	-	3,2
Erbbaurechtsverträge	2017–2093	4,6	18,6	194,0	217,2
		<b>11,4</b>	<b>36,1</b>	<b>208,6</b>	<b>256,1</b>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 11,4 Mio. € (2010: 11,6 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2011 ca. 42 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Vertrag über TV- Grundversorgung	136,0	-
Dienstleistungsverträge Kleinstandhaltung und Hausmeisterdienste	47,2	83,9
IT-Dienstleistungsverträge	26,1	26,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,0	1,6
	<b>210,3</b>	<b>111,6</b>



Im Geschäftsjahr hat die DAIG mit der Telekom Deutschland GmbH einen Vertrag über die TV-Grundversorgung unterzeichnet. Zum Bilanzstichtag ergeben sich hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 136,0 Mio. €. Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

#### 41 Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

Die DAIG ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die DAIG haben.

#### 42 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften mit verbundenen Unternehmen des DAIG-Konzerns noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Die oberen Führungskräfte der DAIG haben als langfristige Anreizkomponente Zusagen erhalten, die sich nach einem Long Term Incentive Plan (LTIP) richten. Die Auszahlung erfolgt geknüpft an bestimmte auslösende Ereignisse (wie etwa Börsengang, Trade Sale oder Change of Control), wobei sich die Höhe der Auszahlung insbesondere an der Wertentwicklung der DAIG (LTIP 2007) bzw. der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (LTIP 2011) bis zum Eintritt des auslösenden Ereignisses orientiert.

Die Höhe der für den LTIP gebildeten Rückstellung wird jährlich neu bestimmt und ist neben der Wertentwicklung der DAIG und der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von weiteren wertbestimmenden Faktoren wie der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dem prognostizierten Eintrittszeitpunkt der auslösenden Ereignisse abhängig. Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Verfahren und basiert auf Einschätzungen hinsichtlich der oben angeführten wertbestimmenden Faktoren. Der beizulegende Zeitwert einer LTIP-Zusage berechnet sich aus den diskontierten erwarteten Zahlungen an die Berechtigten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 6,1 Mio. € (2010: 2,3 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten (siehe Kapitel [22] Sonstige Vermögenswerte) aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Leistungen in Höhe von 0,1 Mio. € (2010: 0,2 Mio. €) erbracht, von denen 0,1 Mio. € (2010: 0,1 Mio. €) bereits beglichen wurden.

## 43 Bezüge

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 237 T€ (2010: 151 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betrugen 3,9 Mio. € (2010: 2,8 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (2010: 1,7 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,6 Mio. € (2010: 1,1 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Zusätzlich wurden der Geschäftsführung einmalig als langfristige Komponente von der Wertentwicklung der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, abhängige Bezugsrechte (LTIP, siehe Kapitel [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen) mit einem Zeitwert zum Zusagezeitpunkt von 11,3 Mio. € gewährt. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist hierbei bereits für das Jahr der Gewährung ein Wert auszuweisen. Die Aufwendungen für den LTIP wurden an das Mutterunternehmen weiterbelastet.

### Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 6,1 Mio. € (2010: 1,6 Mio. €).

## 44 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

in Mio. €	2011	2010
Abschlussprüfungen	1,8	1,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,1	0,2
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,2
Sonstige Leistungen	0,3	0,7
	<b>2,3</b>	<b>2,9</b>

## Aufsichtsrat

### **Guy Hands, Vorsitzender**

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners, Guernsey

### **Robbie Barr**

Chief Operating Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

### **Arjan Breure**

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

### **William T. Comfort**

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

### **Fraser Duncan**

Unternehmensberater, London

### **Wolfgang König**

Unternehmensberater, Esslingen

### **Prof. Dr. Klaus Rauscher**

Unternehmensberater, Berlin

Dem Aufsichtsrat obliegen nicht die Rechte und Pflichten entsprechend den Vorschriften des Aktiengesetzes.

## Geschäftsführung

### **Wijnand Donkers, Vorsitzender**

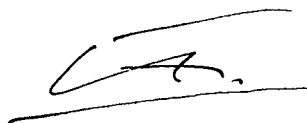
### **Klaus Freiberg**

### **Dr. A. Stefan Kirsten**

Düsseldorf, den 22. Februar 2012



Wijnand Donkers



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

## Anlage zum Konzernanhang

## DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2011

gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Energie Service GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Luxemburg/L	100,00
Prima Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
Prima Immobilien GmbH & Co.KG	Berlin	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	94,54
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

# Bestätigungsvermerk

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie aus dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

#### Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Deutsche Annington Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung von Konzernlageberichten vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernlageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 22. Februar 2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Charlotte Salzmann  
Wirtschaftsprüferin

Dr. Thorsten Hain  
Wirtschaftsprüfer“



# Weitere Informationen

Daten zum Wohnungsportfolio	120
Glossar	122
5-Jahres-Übersicht	128
Kontakt	129



# Daten zum Unternehmensportfolio

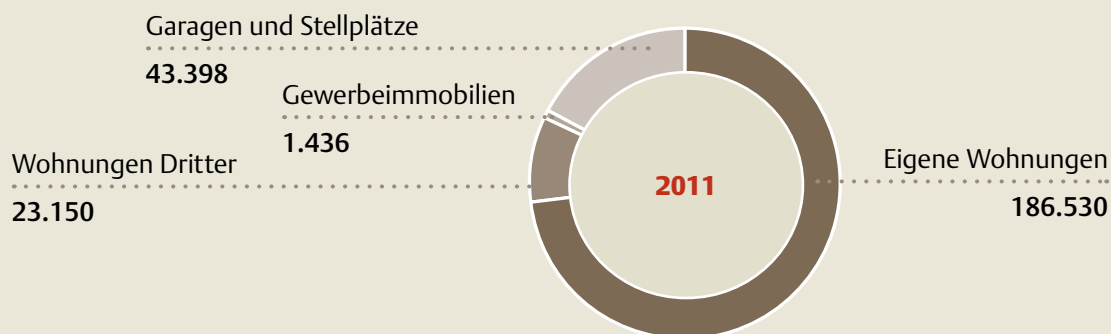
der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Überblick

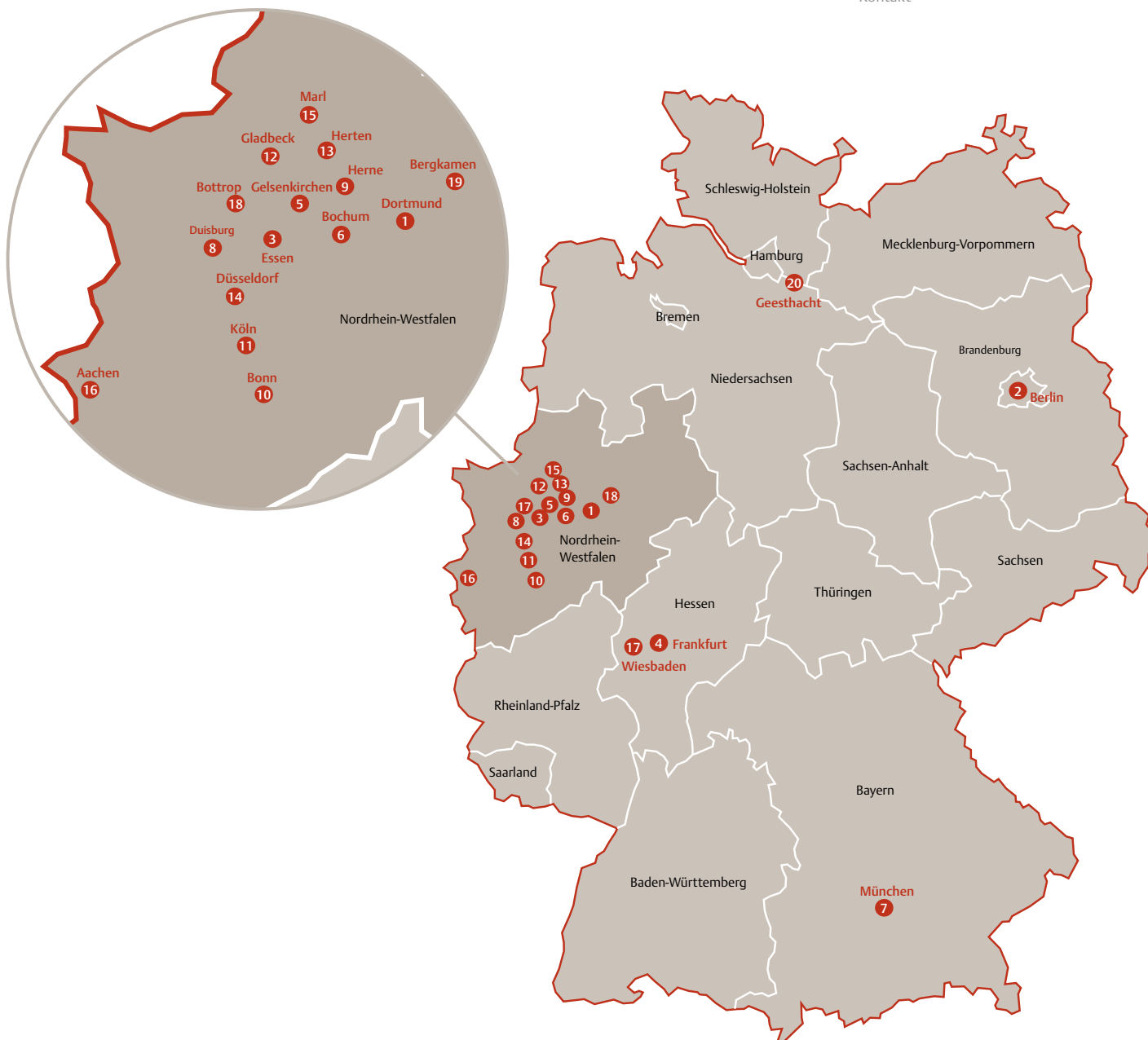
Portfolio zum 31.12.2011	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokalt- miete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m <sup>2</sup> * in €	Leer- stand* in %
<b>20 größte Standorte</b>								
1	Dortmund	17.823	9,6	1.086.716	61	60,1	8,1	4,60
2	Berlin	13.121	7,0	844.880	64	56,4	7,6	5,54
3	Essen	10.416	5,6	641.902	62	39,3	5,3	5,09
4	Frankfurt	10.356	5,6	643.133	62	51,9	7,0	6,72
5	Gelsenkirchen	8.764	4,7	528.831	60	28,1	3,8	4,41
6	Bochum	7.737	4,1	447.710	58	26,5	3,6	4,93
7	München	4.914	2,6	326.495	66	24,3	3,3	6,16
8	Duisburg	4.874	2,6	289.934	59	16,7	2,3	4,77
9	Herne	4.647	2,5	284.690	61	15,5	2,1	4,55
10	Bonn	4.444	2,4	312.165	70	21,8	3,0	5,78
11	Köln	4.420	2,4	288.737	65	21,0	2,8	6,02
12	Gladbeck	3.408	1,8	209.595	62	11,9	1,6	4,73
13	Herten	2.839	1,5	183.150	65	9,7	1,3	4,41
14	Düsseldorf	2.564	1,4	167.444	65	13,2	1,8	6,51
15	Marl	2.558	1,4	171.415	67	10,5	1,4	5,10
16	Aachen	2.259	1,2	150.245	67	9,2	1,2	5,11
17	Wiesbaden	2.161	1,2	144.599	67	11,9	1,6	6,86
18	Bottrop	2.046	1,1	128.813	63	7,7	1,0	4,90
19	Bergkamen	2.024	1,1	133.961	66	7,2	1,0	4,50
20	Geesthacht	2.003	1,1	114.275	57	7,4	1,0	5,36
<b>Zwischensumme 20 größte Standorte</b>		<b>113.378</b>	<b>60,8</b>	<b>7.098.690</b>	<b>63</b>	<b>450,5</b>	<b>60,9</b>	<b>5,27</b>
Übrige Orte		73.152	39,2	4.818.941	66	289,1	39,1	4,98
<b>Gesamt</b>		<b>186.530</b>	<b>100,0</b>	<b>11.917.630</b>	<b>64</b>	<b>739,6</b>	<b>100,0</b>	<b>5,15</b>

\* Stand zum Monatsanfang Dezember

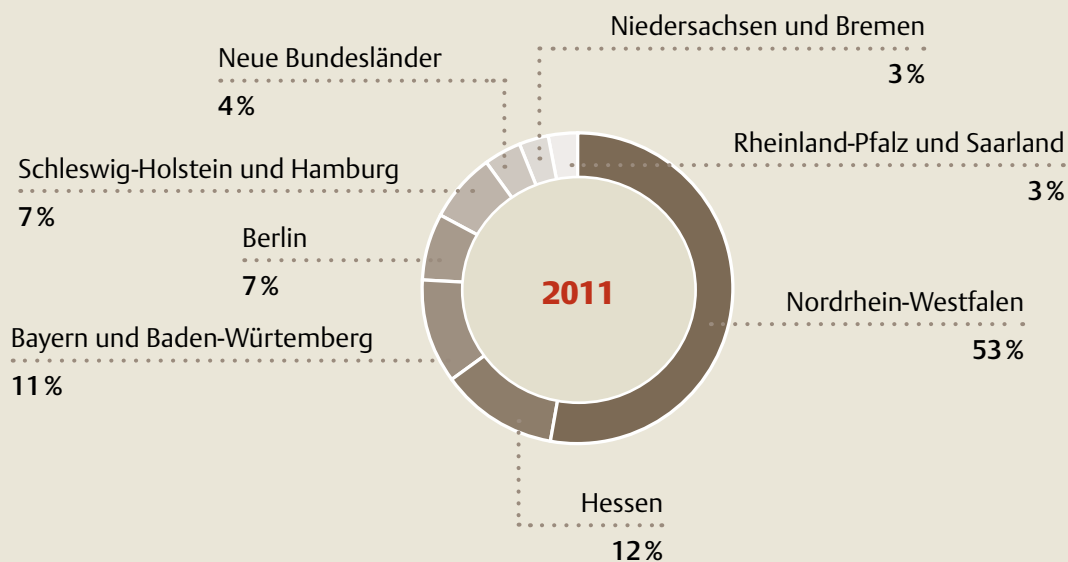
## Einheiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung

(zum 31. Dezember 2011)





### Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



# Glossar

## Anwartschaftsbarwertverfahren

siehe Projected Unit Credit Method

## Bodenrichtwerte

Aufgrund der Kaufpreissammlungen sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

## Cashflow

Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens (siehe auch Kapitalflussrechnung).

## Code of Conduct

Grundsätzliche Verhaltensregeln, die sich ein Unternehmen im Rahmen seiner Organisation selbst auferlegt um die Einhaltung zwingender gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen zu gewährleisten, aber auch freiwillige interne Handlungsgrundsätze gegenüber Mitarbeitern und Geschäftspartnern zu kommunizieren und deren Einhaltung sicherzustellen. Die formulierten Verhaltensregeln dienen als grundlegende Handlungsorientierung für Mitarbeiter und Geschäftspartner, um erwünschtes Verhalten zu kanalisieren bzw. unerwünschte Handlungen zu vermeiden.

## CO<sub>2</sub>-Ausstoß

Bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Erdöl, Kohle oder Gas beispielsweise zum Heizen oder zur Warmwasseraufbereitung wird Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) freigesetzt. Die energetische Modernisierung von Gebäuden (Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken etc.) verringert den Energieverbrauch, wodurch gleichzeitig der CO<sub>2</sub>-Ausstoß zurückgeht. Die energetische Qualität von Gebäuden ist abhängig von der Höhe der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Defined Benefit Obligation

siehe Projected Unit Credit Method

## Derivate

Finanzinstrumente, deren Bewertung sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und Preiserwartungen der zugrunde liegenden Basisinstrumente (z.B. Indizes, Aktien, Anleihen, Devisen) ableitet. Zu den Derivaten zählen insbesondere Swaps, Optionen und Futures. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe setzt Derivate nur zur Absicherung von Risiken ein (siehe auch Zinsswap).

## EBITDA (adjusted)

Das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) wird von der Deutschen Annington zur internen Steuerung verwendet und stellt die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens dar. Es gibt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen wieder und ist bereinigt um neutrale Effekte sowie um Effekte aus Immobilienwertveränderungen. Die neutralen Effekte umfassen einmalige bzw. unregelmäßige Ergebniseinflussfaktoren wie Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäfts oder den EBITDA-Beitrag der Akquisitions-Aktivitäten. Die Effekte aus den Immobilienwertveränderungen beinhalten die im Ergebnis erfassten Gewinne bzw. Verluste aus der Wertveränderung sowie die bei einer Veräußerung sich daraus gegebenenfalls ergebenden Ergebnisauswirkungen (realisierte Wertveränderungen). Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

## EBZ

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde 1957 gegründet und ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche. Es ist eine gemeinnützige Stiftung unter der Trägerschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen.

## Effektivität einer Sicherungsbeziehung

Die Effektivität oder Wirksamkeit einer Sicherungsbeziehung bezeichnet den Grad, mit dem die einem gesicherten Risiko zurechenbaren Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows durch das Sicherungsinstrument kompensiert werden.

## Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)

Teil des deutschen Baurechts, der Bauherren und Eigentümern Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch ihres Gebäudes oder Bauprojekts vorschreibt. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude. Ziel der Verordnung ist die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die letzte Novelle der EnEV trat im Oktober 2009 in Kraft.

## EPRA

European Public Real Estate Association. Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

### Ertragswertverfahren(IncomeCapitalisationMethod)

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden sogenannte Renditeobjekte, also bebaute Grundstücke bewertet, die zur Vermietung bestimmt und geeignet sind (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgrundstücke, Gewerbeobjekte). Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen als Gegenwartswert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

### EURIBOR

Die EURO Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft.

### Fair Value

Der Fair Value (beizulegender Zeitwert) ist der Betrag, zu dem sachverständige, vertragswillige und voneinander unabhängige Geschäftspartner unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen. Der Verkehrswert der Investment Properties und der Vorratsimmobilien wird bei der Deutschen Annington Immobilien Gruppe jährlich im Rahmen einer Fair-Value-Bewertung intern ermittelt.

### FFO

Der FFO (Funds from Operations) stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem adjusted EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

### Financial Covenants

In einzelnen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrages auf die Einhaltung bestimmter festgelegter Finanzkennzahlen in Bezug auf Eigenkapital, Verschuldung, Ertrag oder Liquidität verpflichtet.

### Fixed Payer Swaps

siehe Zinsswaps

### GdW

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

### GRAND-Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Rahmen einer Verbriefungstransaktion Schuldverschreibungen an German

Residential Asset Note Distributor PLC (Grand) verkauft. Grand selber hat den Erwerb der Schuldverschreibungen über die Ausgabe von verzinslichen Wertpapieren im Kapitalmarkt refinanziert. Die im Zusammenhang mit den Verbriefungsmaßnahmen (Securitisation) in 2006 emittierenden 31 Gesellschaften haben Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt seit Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 4,66 %. Laufende Tilgungen für diese Transaktion erfolgen aus dem laufenden Cash Flow des Vermietungsgeschäfts.

### Hallam-Verbriefung

Zur Finanzierung des Erwerbs der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG) 2004 wurden Darlehen im Zusammenhang mit der Hallam-Verbriefungstransaktion (Hallam Finance plc) aufgenommen. Die im Oktober 2011 fällig werdende Verbriefung konnte im April des abgelaufenen Geschäftsjahres durch einen bilateralen Bankkredit vorzeitig und vollständig zurückgezahlt werden.

### Hypothekenfinanzierung

Unter einer Hypothekenfinanzierung wird die Finanzierung einer Immobilie mittels Fremdkapital (z.B. von einer Bank) verstanden, bei der diese als Kreditsicherheit dient. Dabei ist es unerheblich, ob es um einen Immobilienkauf oder die Herstellung (Bau) einer Immobilie geht. Die Sicherheitsleistung erfolgt durch den notariellen Eintrag einer Grundschuld ins Grundbuch. Werden im Laufe der Finanzierung Tilgungs- und Zinszahlungen durch den Darlehensnehmer nicht vereinbarungsgemäß bedient, kann das Kreditinstitut die Sicherheit geltend machen und die Immobilie über den Weg der Zwangsvollstreckung veräußern lassen, damit sie ihr Kapital zurück erhält. Gewöhnlich erstrecken sich Hypothekenfinanzierungen über viele Jahre, da die Darlehenssummen entsprechend hoch sind. Für eine bessere Planbarkeit kann der Darlehensnehmer mit dem Kreditinstitut die Festschreibung des Zinssatzes für eine bestimmte Laufzeit vereinbaren. Ist ein variabler Zinssatz vereinbart, erfolgt eine regelmäßige Anpassung des Zinssatzes anhand eines Referenzzinssatzes – in der Regel dem EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) plus eines Aufschlags. Variabel verzinsten Darlehen sind zwar nicht so gut planbar, bedeuten aber z.B. bei sinkenden Zinsen auch eine sinkende Belastung. Zur Absicherung kann der Darlehensnehmer ein Zinscap (Maximalzinssatz) mit dem Kreditinstitut vereinbaren.

### ifo

Institut für Wirtschaftsforschung an der Ludwig-Maximilians-Universität München.

### **IFRS (vormals IAS)**

International Financial Reporting Standards (vormals International Accounting Standards). Internationale Rechnungslegungsvorschriften, die auf Grund der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates von kapitalmarktorientierten EU-Unternehmen für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen, – spätestens jedoch ab 2007 – anzuwenden sind. Nicht kapitalmarktorientierte EU-Unternehmen können in Anwendung des § 315a Absatz 3 HGB (Handelsgesetzbuch) ihren Konzernabschluss ebenfalls in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden IFRS erstellen. In diesem Fall sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

### **Impairment-Test**

Einstufige Werthaltigkeitsprüfung (gemäß IAS 36), bei der der Buchwert eines Vermögensgegenstands mit seinem erzielbaren Betrag (recoverable amount) verglichen wird. Unter dem erzielbaren Betrag versteht man den höheren Wert aus Nettoveräußerungspreis (beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten) und Nutzungswert (Barwert der künftigen Cashflows). Für den Fall, dass der erzielbare Betrag den Buchwert unterschreitet, ist eine außerplanmäßige Abschreibung (Impairment) auf den Vermögensgegenstand vorzunehmen.

### **Inhaberschuldverschreibung**

Inhaberobligation, Bearer Bond; Anleihe, die den Emittenten verpflichtet, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmekurs bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Die Rechte aus der Urkunde werden wie bei jedem Inhaberpapier durch Einigung und Übergabe übertragen.

Die Verbriefung ist eine Form der Inhaberschuldverschreibung. Sie erfolgt heute oftmals in Sammelurkunden, die in Sammeldepots verwahrt werden, und ein Anspruch auf Einzelverbriefung der Wertpapiere wird regelmäßig ausgeschlossen. Daher ist eine physische Übergabe nicht möglich. Sammeldepotanteile werden i.d.R. im Rahmen eines Effektenkommissionsgeschäfts übertragen. Dabei tritt die Depotbank als Verkaufskommissionärin auf, die das Geschäft über die Börse abschließt. Nach § 24 II 1 Depotgesetz (DepotG) vollzieht sich der Eigentumsübergang kraft Gesetzes durch die Depotgutschrift.

### **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

### **Interbankenhandel**

Interbankenhandel wird der weltweite Handel mit Finanzinstrumenten (unter anderem Geld, Wertpapiere, Devisen) zwischen Kreditinstituten genannt.

### **International Valuation Standard Committee (IVSC)**

Das International Valuation Standard Committee (IVSC) ist eine unabhängige, nicht-staatliche Organisation. Ihre zentrale Aufgabe ist die Entwicklung und Veröffentlichung von international anerkannten Bewertungsstandards und die Formulierung von Verfahrensanweisungen bei der Durchführung von Bewertungen von Vermögensgegenständen jeglicher Art für Zwecke der Rechnungslegung. Das zweite Ziel ist die Harmonisierung von Bewertungsstandards unterschiedlicher Länder und gegebenenfalls die Bekanntmachung von Unterschieden innerhalb der Bewertungsstandards von einzelnen Organisationen. Derzeit besteht keine gesetzliche Pflicht, den Empfehlungen des IVSC zu folgen.

### **Internes Kontrollsystem (IKS)**

Ein Internes Kontrollsystem (IKS) beinhaltet alle vom Management im Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen), die gerichtet sind auf die organisatorische Umsetzung der Entscheidungen des Managements zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (hierzu gehört auch der Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen), zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung sowie zur Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

### **Investitionen**

Zur Ermittlung der Investitionen werden zu den ausgabenwirksamen Investitionen gemäß Kapitalflussrechnung übernommene, direkt zurechenbare Finanzverbindlichkeiten addiert.

### **Investment Properties**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

### ISO 9001:2008

Die Qualitätsmanagementnorm ISO 9001:2008 beschreibt, welchen Anforderungen das Managementsystem eines Unternehmens genügen muss, um einem bestimmten Standard bei der Umsetzung des Qualitätsmanagements zu entsprechen. Es kann sowohl informativ für die Umsetzung innerhalb eines Unternehmens als auch zum Nachweis bestimmter Standards gegenüber Dritten dienen. Der Nachweis wird durch einen Zertifizierungsprozess mit anschließender Ausstellung eines zeitlich befristeten Zertifikates durch unabhängige Zertifizierungsstellen wie British Standards Institution (BSI), Deutsche Gesellschaft zur Zertifizierung von Managementsystemen (DQS), Bureau Veritas, Quality Austria oder dem TÜV erbracht.

### IVD

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin.

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Deutschen Annington im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cash Flows) werden die Zahlungsströme in Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet. Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### Kerninflation

Die Kerninflation ist ein Fachbegriff aus der Volkswirtschaft. Während bei der normalen Berechnung der Inflation die Preise aller in einem Land gehandelten beziehungsweise erhältlichen Güter berücksichtigt werden, zieht man für die Berechnung der so genannten Kerninflation nur Waren und Dienstleistungen heran, die sich in der Vergangenheit als preislich besonders stabil erwiesen haben, das heißt keinen

großen Preisschwankungen unterlagen. Anhand dieser besonders zuverlässigen und preisstabilen Waren und Dienstleistungen kann die Inflationsrate im Land wesentlich genauer bestimmt werden, als bei Berücksichtigung aller Güter. Zu den Waren mit besonders hohen Preisschwankungen gehören zum Beispiel Brennstoffe wie Benzin, Diesel oder Heizöl sowie nahezu alle Lebensmittel. Sie werden also nicht in die Berechnung der Kerninflation mit einbezogen.

### Konsolidierung

Der Konzernabschluss wird so aufgestellt, als ob alle Konzernunternehmen ein wirtschaftlich einheitliches Unternehmen bilden. Alle Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Transaktionen zwischen den Konzernunternehmen werden durch Aufrechnung (Aufwands- und Ertrags- sowie Zwischenergebniskonsolidierung) eliminiert. Beteiligungen an Konzernunternehmen werden gegen deren Eigenkapital aufgerechnet (Kapitalkonsolidierung) und alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten eliminiert (Schuldenkonsolidierung), da solche Rechtsverhältnisse innerhalb einer juristischen Person nicht existieren. Aus der Summierung und Konsolidierung der verbleibenden Posten der Jahresabschlüsse ergeben sich die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

### Latente Steuern

Zukünftig zu zahlende oder zu erstattende Ertragsteuern, die aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz resultieren, oder der Wert nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge oder anderer steuerlicher Anrechnungsguthaben (z.B. Zinsvorträge). Sie stellen zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch keine tatsächliche Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt dar.

### Leerstandsquote

Die Leerstandsquote bezeichnet die Anzahl leer stehender Bewirtschaftungs- und Verkaufseinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsanfang.

### Long Term Incentive Plan

Das Vergütungssystem der Deutschen Annington Immobilien Gruppe enthält für das Key Management und die oberen Führungskräfte neben Grundvergütung und variabler Vergütung auch eine langfristige Komponente, den Long Term Incentive Plan (LTIP). Die Vergütungen aus dem LTIP sind teilweise an den Eintritt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Trade Sale) bzw. an bestimmte Haltefristen gebunden. Die Höhe der Vergütungen an das Key Management ist im Wesentlichen abhängig von der Wertentwicklung des Konzerns bis zum Eintritt der zahlungsauslösenden Ereignisse.



**Margen**

Allgemein ist die Gewinnspanne der prozentuale Gewinn je Leistungseinheit. Im Kreditwesen versteht man unter der Marge die Differenz zwischen Kunden- und Refinanzierungszinssatz.

**Makrostandort**

Der Standort bzw. die Lage einer Immobilie ist ein sehr wichtiges Qualitätskriterium. Bei der Standortbeurteilung wird nach Städten und / oder Region als Makrostandort und der unmittelbaren Grundstückslage, dem Mikrostandort (siehe Mikrolage) unterschieden. Zur Analyse des Makrostandorts werden eine Vielzahl von Standortkriterien berücksichtigt: Bedeutung der Stadt / der Region, Einwohnerzahl und -entwicklung, Haushaltsstruktur, Altersstruktur, Arbeitsmarktlage, Kaufkraft und -ströme sowie Infrastruktureinrichtungen.

**Mikrolage**

Die Mikrolage umfasst den Charakter der näheren Umgebung. Die Kriterien zur Beurteilung einer Mikrolage beinhaltet die Lage des Grundstücks, Nutzung bzw. Bebauung der Nachbargrundstücke, bestehende Nachbarschaften, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Straßenanbindung, Immissionsbelastung, Bildungs- und Kulturangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsangebote sowie die zukünftige Entwicklung der Lage.

**Modernisierungsmaßnahmen**

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke.

**Nettokaltmiete**

Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen; Betriebskosten (wie z.B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

**Neutrales Ergebnis**

Das neutrale Ergebnis enthält Geschäftsvorfälle, die keinen nachhaltigen Charakter haben. Hierzu zählen einmalige bzw. nicht regelmäßig wiederkehrende Effekte, Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäfts sowie den Ergebnisbeitrag der Akquisitions-Aktivitäten (siehe auch EBITDA (adjusted)).

**OCI**

Other Comprehensive Income (direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen). Im OCI werden die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen erfasst, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen.

**Opera Germany No. 1**

Mit Datum vom 09.06.2006 hat die mittlerweile zur Deutschen Annington Immobilien Gruppe gehörende PRIMA Immobilien GmbH & Co. KG Berlin mit der EUROHYPO AG einen Darlehensvertrag abgeschlossen, der zum 31. Dezember 2012 fällig wird. Die EUROHYPO hat dieses Darlehen 2006 im Zuge einer Verbriefung unter dem Namen Opera Germany No. 1 am Kapitalmarkt platziert. Für diese Verbriefung haben wir bereits Ende 2011 eine Anschlussfinanzierung vereinbaren können.

**Periodenergebnis**

IFRS Ergebnis nach Steuern (incl. auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisanteile).

**Portfoliomanagement**

Eine auf strategischen und taktischen Maßnahmen (wie z.B. Investitionen oder Verkaufsentscheidungen) beruhende Betreuung und Steuerung eines mehrere Immobilien umfassenden Bestandes. Ziel ist eine für den Gesamtbestand ertragsoptimierte Konstellation herbeizuführen und zu stabilisieren.

**Privatisierung**

Veräußerung von Immobilien an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe konzentriert sich vor allem auf die Einzelprivatisierung von ausgewählten Wohnungsbeständen.

**Projected Unit Credit Method**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Projected Unit Credit Method berechnet (IAS 19). Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Der Barwert des erdienten Teils der Verpflichtung wird als Defined Benefit Obligation (DBO) bezeichnet.

**Rating**

Auf den internationalen Kapitalmärkten anerkannte Klassifikation kurz- und langfristiger Schuldtitel oder Schuldner der die Wahrscheinlichkeit der zukünftigen Zins- und Tilgungszahlungen in Bonitätsklassen oder Ratingkategorien ausdrückt. Die Hauptfunktion eines Ratings ist, Transparenz und somit Vergleichbarkeit für Investoren und Gläubiger hinsichtlich des Ausfallrisikos einer Finanzanlage zu schaffen. Das Rating wird von spezialisierten, allgemein anerkannten Agenturen vorgenommen und reflektiert ausschließlich die Meinung der jeweiligen Agentur.



### Securitisisation

Verbriefung. Beschaffung von Finanzierungsmitteln durch die wertpapiermäßige Unterlegung bzw. Umwandlung von Forderungen, z. B. in Form von Anleihen. Ziel ist dabei vor allem, diese Forderungen über organisierte Kapitalmärkte wie z. B. Börsen handelbar zu machen. Kapitalgeber (Investoren) und Kapitalnehmer (z. B. Unternehmen oder der Staat) treten dabei in eine direkte Gläubiger-Schuldner-Beziehung zueinander. Der Erwerber der verbrieften Forderungen übernimmt daher das Risiko von Marktpreisschwankungen des Wertpapiers und des Kreditausfalls. Der Schuldner steht dabei im Gegensatz zur Kreditaufnahme bei einem Kreditinstitut meist einer Vielzahl anonymer Gläubiger gegenüber und muss seine Bonität öffentlich nachweisen, durch ausführliche und regelmäßige Berichterstattung sowie möglichst durch ein Rating (siehe auch Rating).

### Stakeholder

Anspruchsgruppen: Alle internen und externen Personengruppen, die von den unternehmerischen Tätigkeiten gegenwärtig oder in Zukunft direkt oder indirekt betroffen sind.

### Standortrating (immobilienbezogen)

Zielgerichtete Erfassung von Eigenschaften eines Standorts (z. B. Makro-/Mikrolage, Kaufkraft) und anschließende Bewertung dieser Merkmale im Hinblick auf eine geplante oder vorhandene Immobiliennutzung (z.B. zur Einschätzung von Investitionsrisiken, Entwicklungschancen oder auch zum Zweck der Wertermittlung).

### Verbriefung

siehe Securitisisation

### Verdichtungsgrad

Mit dem Verdichtungsgrad der Wohnungssituation bezeichnen wir die Anzahl der Wohnungen je Hausaufgang. Je geringer die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, desto höher ist in der Regel die Attraktivität der Immobilie

### Verkehrswert

siehe Fair Value

### Vermietungsleistung

Benennt die Kenngröße der Neuvermietungen von Wohneinheiten innerhalb der Geschäftsperiode. Sie wirkt der allgemein entstehenden Fluktuation entgegen.

### Vorratsimmobilien

Unter den Vorratsimmobilien wurden bis Ende 2011 die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen. Ab

dem 31.12.2011 werden alle Immobilien, auch wenn für diese eine Entwicklungsmaßnahme begonnen wurde, einheitlich unter den Investment Properties ausgewiesen (siehe auch Investment Properties).

### Wohneigentumsverwaltung (WEG)

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden über die Deutsche Annington Service GmbH den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung (WEG) an. Die Gesellschaft verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet sie die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Darüber hinaus erbringt die Deutsche Annington Service GmbH für Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltungs- und Modernisierungsanalysen für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

### Werthaltigkeitsprüfung

siehe Impairment Test

### Zinsswap

Ein Zinsswap ist ein Derivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen. Die Zinszahlungen werden meist so festgesetzt, dass eine Partei einen bei Vertragsabschluss fixierten (festgesetzten) Festzinssatz zahlt, die andere Partei hingegen einen variablen Zinssatz. Der variable Zinssatz kann sich an den üblichen Referenzzinssätzen im Interbankengeschäft (z. B. EURIBOR) orientieren. Für die Vertragspartei, die den festen Zinssatz zu zahlen hat, wird der Zinsswap Fixed Payer Swap genannt. Diese Vertragspartei erhält dafür einen variablen Zinssatz.

### Zweite Berechnungsverordnung

Die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Der Anwendungsbereich der II. BV ist zunächst der soziale Wohnungsbau sowie der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau. In der Praxis wird die II. BV jedoch weit darüber hinaus angewandt. Auf der Grundlage der II. BV kann eine Kostenmiete ermittelt werden, also eine Miete, die gerade die anfallenden Kosten abdeckt. Im sozialen Wohnungsbau dürfen keine höheren Mieten verlangt werden.

## 5-Jahres-Übersicht

in Mio. €	2007	2008	2009	2010	2011	2010/2011 Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.075,1	1.029,1	1.033,6	1.058,9	1.082,6	2,2
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	571,3	594,9	591,9	589,5	596,0	1,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	248,0	144,3	149,6	224,9	253,3	12,6
Rohergebnis aus dem Vertrieb	74,7	50,8	46,8	71,8	64,8	-9,7
Adjusted EBITDA *	460,3	473,1	479,6	501,6	509,6	1,6
FFO *	190,1	207,1	206,7	226,7	218,6	-3,6
Investitionen	525,6	148,7	241,1	52,0	63,0	21,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	540,6	483,3	406,2	472,5	580,6	22,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-313,9	-117,2	-24,5	42,6	87,8	106,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-566,7	-479,0	-359,7	-479,9	-700,6	46,0
Bilanzsumme	10.824,0	10.249,6	10.540,7	10.513,3	10.696,9	1,7
Langfristige Vermögenswerte	7.989,4	7.892,5	8.534,6	8.515,7	9.971,9	17,1
Kurzfristige Vermögenswerte	2.834,6	2.357,1	2.006,1	1.997,6	725,0	-63,7
Eigenkapital	1.739,4	1.456,1	1.628,9	1.818,0	2.229,8	22,7
Eigenkapitalquote in %	16,1	14,2	15,5	17,3	20,8	+ 3,5%-Pkte.
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	190.221	189.218	191.952	189.664	186.530	-1,7
Wohnungsankäufe (rechtlicher Übergang, Anzahl WE)	8.007	1.364	4.566	0	0	-
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	3.945	2.542	1.880	2.584	3.169	22,6
Leerstandsquote in %	4,2	3,9	5,9	5,1	4,3	-0,8%-Pkte.
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12)	1.406	1.302	1.097	1.101	1.279	16,2

\* Die Kennzahlen beinhalten 2010 und 2011 die realisierten Wertveränderungen

## Kontakt

Deutsche Annington Immobilien AG  
Philippstraße 3  
44803 Bochum  
Tel. 0234 314-0  
Fax 0234 314-1314  
info@deutsche-annington.com  
www.deutsche-annington.com

## Hinweise

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien AG enthält Aussagen zu zukünftigen Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die Deutsche Annington den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

## Impressum

Herausgeber:  
Die Geschäftsleitung der  
Deutsche Annington Immobilien AG

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: April 2012  
© Deutsche Annington Immobilien AG, Bochum

---

**www.deutsche-annigton.com**

---

---

---

---

---

---

---

**Geschäftsbericht**

**2011**