

GESCHÄFTSBERICHT

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 220.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und rund 1.100 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 610 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. €	2008	2009	2010	2009/2010 Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.029,1	1.033,6	1.058,9	+2,4
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	594,9	591,9	589,5	-0,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	144,3	149,6	224,9	+50,3
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	50,8	46,8	71,4	+52,6
Adjusted EBITDA	473,1	479,6	501,9	+4,7
FFO	207,1	206,7	227,0	+9,8
Wirtschaftliche Investitionen	148,7	241,1	52,0	-78,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	483,3	406,2	472,5	+16,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-117,2	-24,5	42,6	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-479,0	-359,7	-479,9	+33,4
Bilanzsumme	10.249,6	10.540,7	10.525,5	-0,1
Langfristige Vermögenswerte	7.892,5	8.534,6	8.527,9	-0,1
Kurzfristige Vermögenswerte	2.357,1	2.006,1	1.997,6	-0,4
Eigenkapital	1.456,1	1.628,9	1.815,7	+11,5
Eigenkapitalquote in %	14,2	15,5	17,3	+1,8 %-Pkte.
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	189.218	191.952	189.664	-1,2
Wohnungsankäufe (rechtliche Übergänge, Anzahl WE)	1.364	4.566	0	-
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	2.542	1.880	2.584	+37,4
Leerstandsquote in %	3,9	5,9	5,1	-0,8 %-Pkte.
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.302	1.097	1.101	+0,4

Inhalt

2	Management
2	Vorwort
5	Organe
6	Konzernlagebericht
6	Das Geschäftsjahr 2010
7	Aufstellung und Strategie
13	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
16	Geschäftsentwicklung
22	Finanz- und Vermögenslage
24	Finanzierung
26	Verkehrswerte
28	Mitarbeiter
30	Risikomanagement
34	Auftakt 2011 und Ausblick
37	Konzernabschluss
91	Anteilsbesitz
94	Bestätigungsvermerk
96	Weitere Informationen
96	Daten zum Wohnungsportfolio
98	Glossar
101	Kontakt



Wijnand Donkers
Vorsitzender der Geschäftsführung



Klaus Freiberg
Mitglied der Geschäftsführung



Dr. A. Stefan Kirsten
Mitglied der Geschäftsführung

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

gemeinsam mit Ihnen können wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 freuen! Die Resultate des vergangenen Jahres beweisen: Auch in der Wohnungswirtschaft kann man die Nähe zum Kunden erhöhen und gleichzeitig Massenprozesse sinnvoll standardisieren. Wir haben unsere Strukturen auf die Bedürfnisse der Kunden ausgerichtet und dabei Leistung und Effizienz erheblich verbessert. Das Geschäftsjahr 2010 hat gezeigt: Wir haben die Weichen durch die Reorganisation in den Vorjahren richtig gestellt. Auf dieser Grundlage wollen wir in Zukunft die Kundenzufriedenheit erhöhen, unsere Ertragskraft ausbauen und weiter wachsen.

Die Deutsche Annington 2011 – das ist die Verknüpfung von Produktivität und Kundennähe; die Verbindung von Tradition mit Modernität. Als größtes privates Wohnungsunternehmen Deutschlands vereinen wir das Wissen von 10 fusionierten Unternehmen mit über 100 Jahren Erfahrung. Heute, zehn Jahre nach der Gründung der Deutschen Annington, sind wir eine große und leistungsfähige Gruppe mit einer hohen Transparenz und Top-Qualität in den Abläufen. Der Kunde und seine Zufriedenheit stehen für uns im Mittelpunkt. Durch den Einsatz moderner Technologie erhalten wir eine einzigartige Transparenz von Daten und Prozessen. Wir lernen dadurch unsere Kunden jeden Tag besser kennen und können unser Unternehmen optimal steuern. Das gibt es so in der Wohnungswirtschaft bisher nicht.

Die Investition von 60 Mio. Euro in den letzten beiden Jahren in die Neuorganisation hat sich gelohnt. Nicht nur, weil wir heute effizienter sind, sondern vor allem, weil wir unsere Leistung erheblich steigern konnten:

Im Zentrum dieser Leistung steht die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands. Dies geschieht durch weit mehr als 2000 direkt und indirekt beschäftigte Mitarbeiter vor Ort in den Beständen und durch unser modernes Kundencenter, in dem wir inzwischen täglich rund 3.400 Anrufe entgegennehmen. Darüber hinaus erreichen uns per Fax, E-Mail oder über unser neues Internet-Kundenportal 2.400 Mieteranliegen. Das sind zusammen im Schnitt 5.800 Anfragen, um die wir uns täglich kümmern. Die telefonische Erreichbarkeit des Kundencenters liegt durchschnittlich bei über 80 %. Dabei muss ein Anrufer im Durchschnitt nicht mehr als zwei Minuten auf den persönlichen Kontakt zu seinem Kundenberater warten. Unser Außendienst vor Ort steht in direktem Kontakt zum Kundencenter und bearbeitet pro Tag bis zu 1.100 Aufträge. Wir sind so häufig wie noch nie bei unseren Kunden. Damit haben wir in der Bewirtschaftung eine vorbildliche Balance zwischen der effizienten Aufnahme von Kundenanfragen und der Nähe zu unseren Mietern vor Ort geschaffen.

Die Leistungsfähigkeit unseres Geschäftsmodells spiegelt sich auch in der Anzahl vermieteter Wohnungen wider. Sie war noch nie so hoch wie 2010: Im Jahresverlauf konnten wir mehr als 22.500 neue Mieter begrüßen. Das entspricht im Durchschnitt bis zu 517 neuen Mietverträgen pro Woche. Gleichzeitig ging die Zahl der Kündigungen stark zurück. Dies werten wir als ein starkes Zeichen dafür, dass die Zufriedenheit unserer Kunden erheblich gestiegen ist. Verbunden mit einer Optimierung der Vermietungsaktivitäten konnten wir die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 5,9 % auf 5,1 % senken.

Auch 2010 haben wir unsere gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt: Bundesweit investierten wir für unsere Mieter in 130 Modernisierungsprojekten und einer Vielzahl von Instandhaltungsprojekten mehr als 170 Mio. Euro. Wir investieren seit Jahren in die Modernisierung unserer Bestände. Bestandspflege ist nicht nur aus Gründen der Wohnqualität und des Umweltschutzes wichtig. Zum Beispiel mit der Energieeinsparverordnung macht hier inzwischen auch der Gesetzgeber klare Vorgaben. Auch in den kommenden Jahren werden wir gemäß unserer langfristig ausgerichteten Strategie in die Nachhaltigkeit und die Qualität unserer Bestände investieren.

Auch der Verkauf von Wohnungen entwickelte sich sehr gut: Mit 2.584 Wohnungen veräußerten wir wesentlich mehr Wohnungen als im Vorjahr – vorrangig an unsere eigenen Mieter. Gemessen an einem Gesamtbestand von rund 220.000 Wohnungen mag die Zahl klein erscheinen. Wir freuen uns aber über jeden Mieter, den wir zum Eigentümer machen können. Auch in Zukunft werden wir unsere Mieter bei der Eigentumbildung unterstützen. Das können wir problemlos, ohne uns dadurch von einem langfristigen, sozial verantwortlichen Bestandshalter zu einer Handelsplattform zu wandeln.

Entsprechend den operativen Resultaten war das Geschäftsjahr 2010 auch für uns wirtschaftlich ein Erfolg: Unser adjusted EBITDA überschritt erstmals die 500-Millionen-Euro-Grenze. Und der FFO stieg um knapp 10 % auf 227 Mio. Euro. Diese überaus positive Entwicklung ist umso bemerkenswerter, als wir dies trotz gestiegener Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung erreicht haben. Mit dieser Ertragskraft können wir uns mit den Großen aus anderen Branchen messen.

Dies alles haben wir mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erreicht, die sich mit hohem Einsatz für den Erfolg unseres Unternehmens einsetzen. Gerade vor dem Hintergrund der heutigen hohen Veränderungsgeschwindigkeiten wissen wir als Geschäftsführung ihr Engagement besonders zu schätzen. Wir freuen uns, dass mit der Umstellung zahlreicher Prozesse eine ganze Reihe von Mitarbeitern neue Verantwortung übernommen haben. Viele von ihnen sind jung und verkörpern den frischen Geist, in dem wir nach vorne blicken. Daneben freuen wir uns über das Hinzukommen vieler berufserfahrener Mitarbeiter, die ihr Wissen nun bei uns einbringen.

In den vergangenen beiden Jahren haben wir viel erreicht – für unsere Kunden und für unser Unternehmen: Wir haben uns erfolgreich von einem Wohnungsverwalter zu einem kundenorientierten Serviceunternehmen gewandelt. Dies hat viel Kraft gekostet. Deshalb können wir auf das Erreichte stolz sein! Wir ruhen uns darauf aber nicht aus, sondern wollen noch besser werden. Unsere Leistung stimmt. Das ist die Basis. Nun wollen wir diese Leistungsfähigkeit ausbauen und für unsere Kunden stärker erlebbar machen. Dazu stecken wir uns auch für die kommenden Jahre neue Ziele: Jetzt, wo wir unsere Strukturen, Prozesse und auch die Kosten im Griff haben, werden wir das Erreichte stabilisieren und die Geschäftsaktivitäten weiter vorantreiben. Im Zuge dessen wollen wir auch weiter wachsen – organisch durch die Weiterentwicklung unserer Produkt- und Servicepalette, aber auch über den selektiven Zukauf attraktiver Wohnungsbestände, sobald sich die passenden Möglichkeiten dafür ergeben.

In der Bewirtschaftung setzen wir auf Erlössteigerung und noch mehr Kundennähe: So wollen wir die Mieterlöse unter anderem durch angemessene Mietanpassungen und weiteren Leerstandsabbau steigern. Gleichzeitig wollen wir unsere Kunden durch Nutzen von Einkaufsvorteilen bei der „zweiten Miete“ weiter entlasten. Darüber hinaus setzen wir auf neue Ideen: Als Vermieter von großen und oft zusammenhängenden Beständen haben wir die Chance, unsere Siedlungen vor Ort durch weitere produktnahe Dienstleistungen kreativ zu begleiten.

Eine weitere anspruchsvolle Herausforderung des laufenden Jahres ist das Thema Refinanzierung. Im Hinblick auf die mittelfristig anstehenden großen Refinanzierungen beobachten wir dazu den Markt intensiv. Ende 2010 gelang uns der erfolgreiche Abschluss eines Kreditvertrags zur Ablösung der Hallam-Verbriefung im Verlauf dieses Jahres. Die dabei gesammelten Erfahrungen stimmen uns zuversichtlich, dass wir auch die ab 2013 anstehenden großen Refinanzierungen mit gutem Erfolg bewältigen werden.

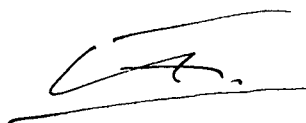
2011 wollen wir den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre fortsetzen. Das adjusted EBITDA wird am Ende des Jahres voraussichtlich über dem hohen Niveau von 2010 liegen. Beim FFO gehen wir davon aus, dass der hohe Vorjahreswert nicht ganz erreicht wird.

Der enorme Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die vielen konstruktiven Vorschläge der Mieter und die zahlreichen Impulse aus den Gesprächen mit den Vertretern aus Mietervereinen und Politik haben uns 2010 sehr geholfen. Hierfür bedanken wir uns an dieser Stelle mit Nachdruck. Auch im laufenden Jahr zählen wir auf Ihre Unterstützung.

Ihr



Wijnand Donkers



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Organe

Geschäftsführung

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 (seit 1. Februar 2010)

Verantwortungsbereiche:

Bewirtschaftung, Business Development Services, Cost Consulting, Deutsche Annington Service GmbH, Procurement, 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 (seit 1. Januar 2011)

Verantwortungsbereiche:

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

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.

Dr. Manfred Püschel (bis 31. Dezember 2010)

Verantwortungsbereiche:

Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Revision, Steuern

Aufsichtsrat

Guy Hands

Vorsitzender

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

Robbie Barr

Chief Financial Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure (seit 2. Dezember 2010)

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Phillip Wesley Burns (bis 2. Dezember 2010)

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.

Konzernlagebericht

Das Geschäftsjahr 2010	6
Aufstellung und Strategie	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
Geschäftsentwicklung	16
Finanz- und Vermögenslage	22
Finanzierung	24
Verkehrswerte	26
Mitarbeiter	28
Risikomanagement	30
Auftakt 2011 und Ausblick	34

Das Geschäftsjahr 2010

Das Geschäftsjahr im Überblick

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: Durch die optimierten Strukturen und Prozesse haben sich Kundenzufriedenheit, Leistung und Effizienz maßgeblich verbessert. Das schlägt sich auch in den Resultaten nieder. Das Jahr eins nach der Neuordnung der Geschäftsprozesse bestätigt: Der eingeschlagene Kurs ist richtig und das neue Geschäftsmodell tragfähig.

In Verbindung mit einer verbesserten Vermietungsleistung ging die Leerstandsquote 2010 deutlich zurück. Das Mietniveau konnte um 1,5 % erhöht werden; gleichzeitig haben wir in den Wohnungsbestand wieder erheblich investiert. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen auch unsere Wohnungsverkäufe – vorrangig an Mieter – deutlich zu.

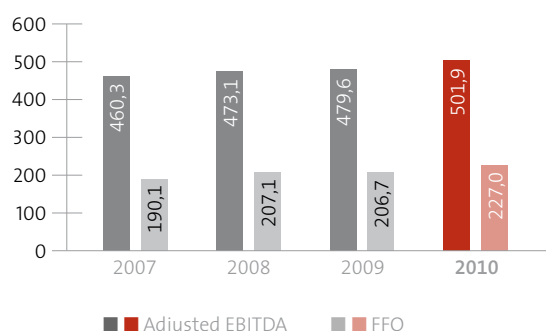
Unser zentrales Ziel, den Service für unsere Kunden spürbar zu erhöhen, wurde voll erreicht. In Verbindung mit unserem sozialen Engagement und den Quartiersmanagement-Projekten leisteten wir auch im vergangenen Jahr einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfelds.

Das Ergebnis lag über den Erwartungen: Das adjusted EBITDA (Definition auf Seite 16) übersprang mit 501,9 Mio. € (+ 4,7 %) erstmals die halbe Milliarde Euro. Der FFO stieg trotz planmäßig gestiegener Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung seit Mitte 2010 auf 227,0 Mio. € (+ 9,8 %).

2011 werden wir den eingeschlagenen erfolgreichen Kurs konsequent fortsetzen: Wir werden unsere Prozesse weiter verbessern und erneut erhebliche Mittel in die Qualität unserer Bestände investieren. Wirtschaftlich wollen wir im laufenden Geschäftsjahr das hohe Niveau des Vorjahres erreichen oder sogar leicht übertreffen.

Entwicklung adjusted EBITDA/FFO

in Mio. €



Aufstellung und Strategie

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe versteht sich als ein auf langfristige Entwicklung ausgerichteter Bestandshalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Über die Kernaktivitäten Bewirtschaftung, Wohnungsprivatisierung und Wachstum durch Ankäufe wollen wir unsere führende Marktposition in den kommenden Jahren ausbauen und die Ertragskraft weiter erhöhen. Die verbesserten Strukturen und Prozesse tragen maßgeblich dazu bei, diese Ziele zu erreichen.

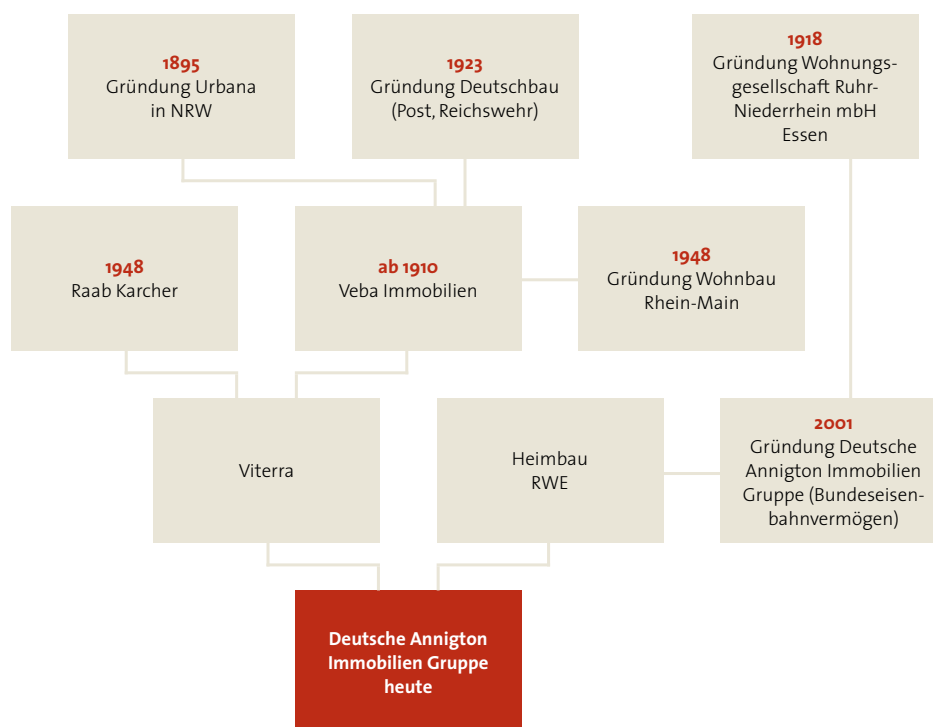
Aufstellung und Strategie

Geschäftstätigkeit: leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zählt mit rund 220.000 bewirtschafteten Wohneinheiten und rund 1.100 Mitarbeitern 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

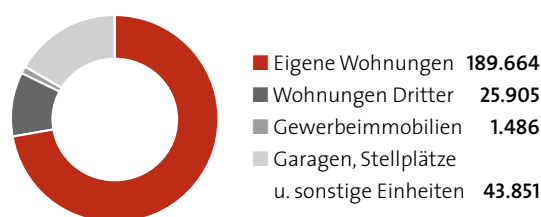
Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer über hundertjährigen Geschichte.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe versteht sich als leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Kernleistung besteht darin, breiten Bevölkerungsschichten langfristig preiswerte Wohnungen zu vermieten und dabei für den



Einheiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung

(zum 31. Dezember 2010)



Bestandsstruktur der Deutschen Annington nach Großstädten sowie mittleren und kleinen Städten



Kunden zusätzliche Serviceleistungen zu erbringen. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die selektive Bestandsveräußerung. Darüber hinaus akquirieren und integrieren wir gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Deutschlands größter Wohnungsvermieter

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 189.664 eigene Wohnungen, 43.851 Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten sowie 1.486 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 25.905 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 610 Städten und Gemeinden. 69 % der Wohnungen befinden sich in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, 31 % liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden.

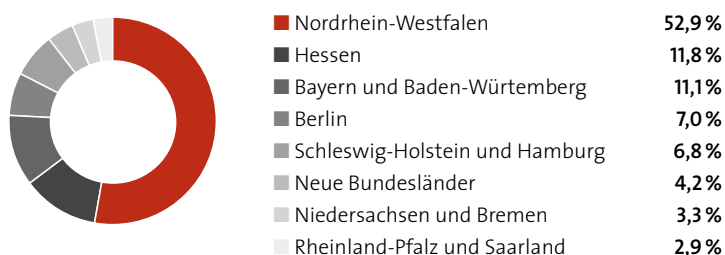
Portfoliostruktur: regionale Schwerpunkte in NRW, Berlin und im Südwesten Deutschlands

Rund 61 % des Bestands konzentrieren sich auf 20 große Städte, in denen wir 2.000 bis 18.000 Einheiten halten. 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 95,8 % befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 52,9 %. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

Positionierung: Angebot von bezahlbaren Wohnungen, Differenzierung durch bestmöglichen Service

Als größter deutscher Wohnungsvermieter verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe über eine starke Marktposition. Diesen Größenvorteil nutzt die Gruppe, um

Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



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 dem Erzielen von Einsparungen bei den Nebenkosten durch Rahmenverträge für die wichtigsten Wartungs- und Dienstleistungen bis hin zur Verhandlung von Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Handelspartnern. Für ihre älteren Mieter hat die Gruppe mit dem kostenlosen Service „Annington Wohnen Plus“ ein innovatives Angebot geschaffen.

Erweitertes Angebot im Internet für unsere Kunden

Seit Oktober 2010 ist das neue Kunden-Internetportal verfügbar. Damit erhöht die Deutsche Annington erneut ihr Serviceangebot. Viele Vorgänge, die bisher nur per Telefon, Fax oder Brief geregelt werden konnten, lassen sich nun rund um die Uhr über das Internet einfach erledigen. So ist es möglich, Mietbescheinigungen oder Reparaturmeldungen online zu beauftragen und den Bearbeitungsstand eines Auftrags jederzeit einzusehen. Darüber hinaus können alle bestehenden und neuen Kunden über das Internet noch komfortabler und effizienter nach Wohnungen suchen.

Mit dem neuen Portal entsprechen wir dem Wunsch vieler unserer Kunden, von denen mittlerweile bis zu 80 % über das Internet Kontakt mit uns aufnehmen. Die Deutsche Annington bietet ihren Kunden mit dem neuen Internetportal zusätzlich zum Kundencenter, das 54 Stunden in der Woche erreichbar ist, einen umfassenden Service rund um die Uhr.

Kundenzufriedenheit wird regelmäßig gemessen

Durch einen deutlich verbesserten Service erhöhten wir 2010 auch die Kundenzufriedenheit. Unser Ziel, die Servicequalität kontinuierlich zu steigern, werden wir auch 2011 konsequent weiterverfolgen. Seit Ende des Geschäftsjahres befragen wir dazu monatlich unsere Mieter sowie potenzielle Kunden, die eine Wohnung nachgefragt haben, um weitere Verbesserungsmöglichkeiten zu erheben und die Wirkung bereits getroffener Maßnahmen zu beurteilen. Die ersten Ergebnisse zeigen: Das Internet ist das wichtigste Medium bei der Wohnungssuche und der bevorzugte Weg für eine Kontaktaufnahme mit unserem Unternehmen. Die Kontaktaufnahme mit uns wurde überwiegend mit „völlig zufrieden“ oder „zufrieden“ bewertet.

Die Kundenbefragung ist für uns ein wichtiges Instrument, um zu erfahren, wie erfolgreich wir bei der Verbesserung unseres Services sind. Daher werden wir 2011 die regelmäßigen Kundenbefragungen ausweiten. Auf diese Weise wollen wir eine noch fundiertere Grundlage für Verbesserungsmaßnahmen erhalten.

Energiemanagement senkt Energiekosten der Mieter

Im Interesse unserer Mieter haben wir die Kompetenz beim Einkauf von Energie weiter ausgebaut. Hierzu etablierten wir in unserem Unternehmen ein eigenes Energiemanagement. Es hat u. a. die Aufgabe, regionale Rahmenverträge beispielsweise für die Lieferung von Gas, Strom und Öl auszuhandeln. Ziel ist es dabei, für unsere Mieter vorteilhafte Konditionen zu vereinbaren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist dies bereits für mehrere Standorte durch den Wechsel des Energieanbieters gelungen.

Geschäftsmodell: Klare Ausrichtung auf drei Funktionsbereiche – Business Management, Property Management und Corporate

Die Deutsche Annington ist in drei Funktionsbereiche gegliedert: 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 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.

STRATEGIE: profitabel wachsen durch die Entwicklung von Beständen und Leistung

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt das Ziel, mit ihrem Wohnungsbestand langfristig und profitabel zu wachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf drei Felder:

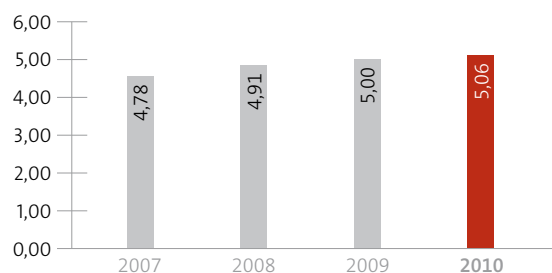
- **Langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung:** Über unsere Vermietungs- und Dienstleistungen, deren Qualität wir laufend prüfen und verbessern, bieten wir unseren Kunden langfristig ein wettbewerbsfähiges Angebot mit passendem Service. Parallel dazu halten wir unseren Wohnungsbestand auf einem der heutigen Zeit angemessenen Qualitätsniveau bzw. heben dieses gezielt an. Beides trägt dazu bei, dass wir unsere Wohnungen langfristig und zu guten Konditionen vermieten können.
- **Selektive sozialverträgliche Privatisierung vorrangig an Mieter:** Wir bieten Wohneigentum zu attraktiven Preisen. 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.
- **Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios:** 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. Im Mittelpunkt unserer Strategie stehen die ertragsorientierte Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände und deren Pflege. Sie sichern uns langfristige und regelmäßige Erträge. Beim Bestandserwerb und bei der Privatisierung gehen wir nach sorgfältig definierten Kriterien vor.

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.

Bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu attraktiven Preisen

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,06 € pro Quadratmeter/Monat (2009: 5,00 € pro Quadratmeter/Monat). Rund die Hälfte unserer Wohnungen (52%) ist bis zu 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von preiswerten 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.

Mietentwicklung € pro m²/Monat



Vermietungsdauer liegt über Bundesdurchschnitt

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. In 2010 ging die Zahl der Wohnungskündigungen insgesamt zurück. Gleichzeitig sank die Zahl der Mieter, die innerhalb eines Jahres nach Einzug das Mietverhältnis wieder beenden.

Daten zum Wohnungsportfolio der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Überblick

Portfolio zum 31.12.2010	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokalt- miete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m ² * in €	Leerstand* in %
20 größte Standorte								
Dortmund	17.951	9,5	1.094.753	61	59,0	8,0	4,48	5,0
Berlin	13.289	7,0	856.411	64	56,0	7,6	5,41	2,9
Essen	10.540	5,6	651.096	62	39,4	5,3	5,02	7,3
Frankfurt	10.497	5,5	652.431	62	51,5	7,0	6,53	1,2
Gelsenkirchen	8.891	4,7	536.710	60	28,2	3,8	4,37	7,2
Bochum	7.790	4,1	451.485	58	26,4	3,6	4,86	2,8
München	5.139	2,7	341.035	66	25,2	3,4	6,08	1,8
Duisburg	4.950	2,6	295.061	60	16,8	2,3	4,70	6,0
Herne	4.679	2,5	286.748	61	15,4	2,1	4,45	5,7
Bonn	4.571	2,4	321.248	70	22,4	3,0	5,77	3,2
Köln	4.558	2,4	297.753	65	21,1	2,9	5,86	3,7
Gladbeck	3.471	1,8	213.533	62	12,0	1,6	4,68	8,7
Herten	2.897	1,5	187.324	65	9,8	1,3	4,34	5,2
Düsseldorf	2.650	1,4	173.046	65	13,2	1,8	6,32	2,4
Marl	2.579	1,4	173.127	67	10,7	1,4	5,13	9,2
Aachen	2.259	1,2	150.280	67	8,9	1,2	4,94	1,9
Bottrop	2.104	1,1	132.429	63	7,8	1,1	4,82	3,8
Bergkamen	2.027	1,1	134.185	66	7,2	1,0	4,46	10,0
Geesthacht	2.006	1,1	114.489	57	7,3	1,0	5,32	5,4
Wiesbaden	1.989	1,0	129.056	65	10,8	1,5	6,90	3,6
Zwischensumme 20 größte Standorte	114.837	60,5	7.192.201	63	448,9	60,6	5,17	4,6
Übrige Orte	74.827	39,5	4.934.205	66	291,4	39,4	4,90	5,9
Gesamt	189.664	100,0	12.126.407	64	740,3	100	5,06	5,1

* Stand zum Monatsanfang Dezember

Unternehmen und Umfeld: aktives Engagement als sozial verantwortlicher Vermieter und verlässlicher 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.

Über unsere beiden Stiftungen bieten 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 Siedlungen 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.

Verstärktes Engagement im Quartiersmanagement steigert die Wohn- und Lebensqualität

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, so

dass wir bereits an einigen Standorten Pflegeleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung für diese Dienstleistungen vermitteln können. Wir bauen dieses Angebot weiter aus. Es soll sich nicht nur an ältere Menschen richten, sondern auch an Heranwachsende und junge Familien.

Unterstützung der Mieter beim Erwerb von Wohneigentum

Mit dem selektiven Verkauf von Wohnungen folgen wir dem Wunsch vieler Mieter nach Eigentum als Teil ihres Vermögensaufbaus und ihrer Altersvorsorge. Laut einer Umfrage des Immobilienverbands Deutschland IVD bieten Immobilien den besten Schutz vor Inflation und spielen eine immer wichtigere Rolle bei der Altersvorsorge. Rund die Hälfte aller Mieter hat laut Umfrage bereits konkret über einen Immobilienerwerb nachgedacht.

Der Mix aus Mietern und Eigentümern in unseren Wohnquartieren ist auch deshalb von Vorteil, weil er sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken kann. Unsere Privatisierungen richten sich vorrangig an Mieter, an Selbstnutzer und an Kapitalanleger. In den letzten zehn Jahren haben rund 50.000 Familien eine Wohnung von uns erworben.

Selbstverständnis: langfristige Entwicklung und dauerhafte Bestleistung

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechendes Engagement. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert: Wir wollen dauerhaft das beste Unternehmen in der Wohnungswirtschaft werden. Auf diesem Weg sind wir auch 2010 mit der weiteren Verbesserung unserer im Vorjahr umgesetzten Neuorganisation erfolgreich vorangekommen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt 2010 so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Zu diesem Wachstum trug neben dem Export auch die Entwicklung der Binnenwirtschaft bei. Auch der Wohnungsmarkt erholte sich. Erstmals seit drei Jahren stiegen die Baugenehmigungen. Gleichzeitig erhöhten sich die Wohnungsmieten. Die positive Entwicklung wird sich 2011 insgesamt leicht abgeschwächt fortsetzen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFT: Aufschwung setzt sich verlangsamt fort

Die weltwirtschaftliche Erholung dauert an. Sie gestaltet sich allerdings nach wie vor uneinheitlich. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 schwächte sich zudem die weltwirtschaftliche Dynamik in den vergangenen Monaten leicht ab. Nach Einschätzung des Instituts für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo) ist dies insbesondere auf die nachlassenden finanzpolitischen Impulse und die moderateren Wachstumsraten in den asiatischen und lateinamerikanischen Schwellenländern zurückzuführen.

An den internationalen Finanzmärkten bleibt die Stimmung weiterhin angespannt. Zwar haben sich die Aktienkurse seit ihrem Jahrestief im Sommer teilweise recht deutlich erholt. Allerdings hält die erhebliche Unsicherheit über die Solidität der Staatsfinanzen in den Peripherieländern des Euroraums die Zinsen von als sicher geltenden Ländern auf einem historisch sehr niedrigen Niveau. Im Euroraum liegt der Leitzins unverändert bei 1,0 %.

Starkes Wachstum in Deutschland nach der Krise

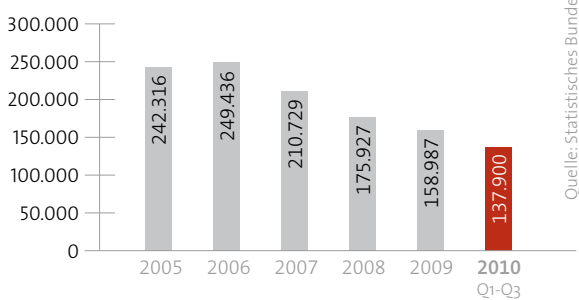
Die deutsche Wirtschaft ist 2010 wieder kräftig gewachsen. Das BIP stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 3,6 % so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr, wobei sich das anfangs stark exportgetriebene Wachstum zunehmend auf binnenwirtschaftliche Kräfte verlagerte. Die Konsumausgaben entwickelten sich ebenfalls positiv: Preisbereinigt stieg der private Konsum um 0,5 %, die staatlichen Ausgaben sogar um 2,2 %. Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2010 um 1,1 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland erbrachten 2010 im Jahresdurchschnitt rund 40,5 Millionen Erwerbstätige. Damit stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit 0,5 % um 212.000 Personen und erreichte einen neuen Höchststand.

Konjunkturaussichten weiter positiv

Für 2011 erwartet das ifo-Institut weiter positive Konjunkturaussichten, wobei im Vergleich zum abgelaufenen Jahr das Wachstum voraussichtlich etwas an Geschwindigkeit verlieren wird. Ein Grund hierfür liegt in schwächer werdenden weltwirtschaftlichen Impulsen. Darüber hinaus verstärkt die Bundesregierung 2011 mit der Umsetzung des Zukunftspakets ihre Anstrengungen zur Haushaltskonsolidierung. Gleichzeitig fallen die Anregungen der Konjunkturprogramme im Vorjahr weg. Dies führt dazu, dass von der Finanzpolitik insgesamt deutlich weniger Anreize auf die Konjunktur ausgehen. Das ifo-Institut geht für 2011 von einem Anstieg des BIP um 2,4 % aus.

Entwicklung der Baufertigstellungen in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 2005 und 2010
(2010: erteilte Baugenehmigungen bis September)



WOHNUNGSMARKT: Baugenehmigungen erstmalig seit drei Jahren gestiegen

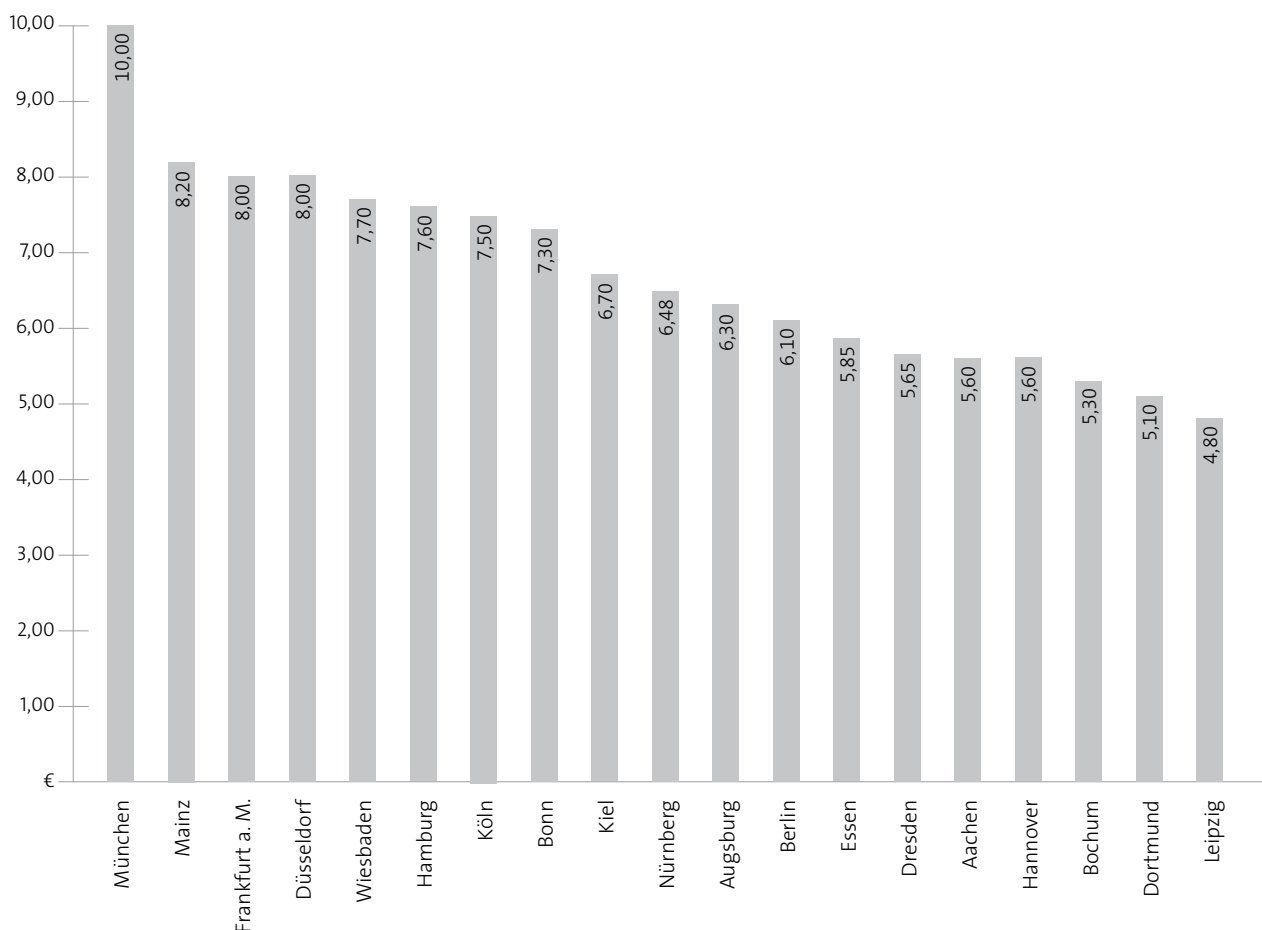
In Deutschland erhöhten sich erstmals seit drei Jahren die Genehmigungszahlen für die Errichtung von Wohngebäuden. Sie stiegen in den ersten drei Quartalen 2010 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,0 % auf 137.900 Wohnungen. Insgesamt erwarten die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 über 190.000 genehmigte Wohneinheiten und für das laufende Jahr ein weiteres Wachstum um 13 % auf 215.000 Genehmigungen. Die Gründe für diese positive Entwicklung liegen in den gegenwärtig positiven ökonomischen Rahmenbedingungen, der damit verbundenen abklingenden Unsicherheit potenzieller Bauherren sowie der verstärkt genutzten Riester-Förderung für angehende Wohneigentümer.

Steigende Zahl kleiner Haushalte führt zu verstärkter Wohnraumnachfrage

Die Zahl der Haushalte hat sich in Deutschland seit 1991 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um rund 4,9 Mio. auf über 40,0 Mio. erhöht. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren vor allem durch eine Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte fortsetzen. Bis 2020 ist mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte auf 40,5 Mio. zu rechnen. Von dieser Entwicklung profitieren besonders die Großstädte, deren Umland sowie die weiteren Ballungsräume im Süden und Westen der Bundesrepublik.

Durchschnittliche Neuvertragsmieten in ausgewählten Großstädten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert

(Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2010/2011)



In einem Viertel der Haushalte wohnen Menschen im Seniorenalter

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus wohnten 2009 in fast einem Viertel der Haushalte ausschließlich Menschen im Seniorenalter ab 65 Jahren. In 6 % der Haushalte lebten Senioren mit jüngeren Menschen unter einem Dach zusammen. Somit gehörte fast einem Drittel der Haushalte mindestens eine Person im Seniorenalter an und dieser Anteil stieg gegenüber 1991 um 4 Prozentpunkte.

Wohnflächennachfrage steigt weiter an

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche erhöhte sich seit 1993 kontinuierlich von 40 Quadratmetern auf 48 Quadratmetern im Jahr 2010. Der Anstieg der Flächenausstattung wird sich nach einer Studie des Beratungsunternehmens Empirica auch in den nächsten 20 Jahren fortsetzen: 2030 ist voraussichtlich mit einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von 56 Quadratmeter zu rechnen. Hauptgrund für diese Entwicklung ist der Trend hin zu kleineren Haushalten im Zuge der sich wandelnden demografischen Entwicklung.

WOHNUNGSMIETEN: Weiterhin moderater Anstieg der Mieten

Die Wohnungsmieten sind in Deutschland 2010 laut Wohnpreisspiegel 2010/2011 des IVD im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die Preissteigerungen variierten je nach Wohnungskategorie zwischen 1,5 und 2,5 %. Der Grund hierfür liegt in dem weiterhin geringen Neubau von Mietwohnungen. Nach Einschätzung des IVD wird ohne gesetzgeberische Impulse der Neubau von Wohnungen vor allem in den Ballungsgebieten nicht nachhaltig anziehen.

Vor diesem Hintergrund ist für die kommenden Jahre von einem weiteren Anstieg der Mieten auszugehen. Dieser wird sich vor allem auf die attraktiven Lagen in Großstädten konzentrieren. Aber auch in Mittel- und Kleinstädten werden sich die Neuvertragsmieten erhöhen. In mehreren deutschen Großstädten sieht der IVD zwischenzeitlich einen Mangel an kleinen Wohnungen. Dies mache sich angesichts der Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten besonders bemerkbar. Wir schließen daraus, dass die Nachfrage nach Altbauwohnungen im Zuge fehlender Neubauwohnungen weiter steigen wird.

Märkte für Wohnimmobilien nach der Krise deutlich belebt

In Deutschland haben sich die Wohnimmobilienmärkte nach der Krise deutlich belebt. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen 2010 die Kaufpreise für Bestandswohnungen in

den größeren deutschen Städten nach Berechnungen der Deutsche Bank Research durchschnittlich um rund 2,5 %. Hierbei sind weiter regional unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. In den vom IVD definierten sieben größten deutschen Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) gab es den stärksten Preisanstieg.

Deutsche Wohnimmobilien für Investoren weiter attraktiv

Der Immobilienumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich. In Deutschland wurden nach einer Hochrechnung des IVD in den ersten neun Monaten 2010 private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von 110 Mrd. € umgesetzt. Somit erhöhte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10 Mrd. €. Entscheidend für die Investitionsüberlegungen sind dabei in erster Linie die stabilen Preise sowie die Werthaltigkeit einer Immobilie. Gleichzeitig sprechen für dieses Anlagesegment neben Stabilität und Wertsicherung auch attraktive Wachstumspotenziale. Die sich zunehmend vergrößernde Kluft zwischen Nachfrage und Wohnangebot ist dabei ein maßgebliches Investitionskriterium, da dies mittelfristig zu Preissteigerungen führen dürfte.

Nach einer Studie von Feri EuroRating planen Investoren ein verstärktes Engagement in Immobilienanlagen. Drei Viertel der Investoren erwarten, dass Immobilien als Anlageform weiter an Bedeutung gewinnen. Dementsprechend planen 60 % eine Erhöhung ihrer Immobilienanlagen. Bei den Investitionsentscheidungen hat die Bedeutung von Wohnimmobilien zugenommen. Sie bilden nach Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 18 % die zweitwichtigste Nutzungsart. Bis Ende 2013 planen ein Drittel der Anleger Investitionen in deutsche Wohnobjekte. Damit zeigt sich erneut die hohe Wertschätzung der Investoren für den deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Immobilien stellen eine attraktive Anlageform für private Investoren dar

Bei privaten Anlegern in Deutschland sind Wohnimmobilien weiterhin für die Altersvorsorge gefragt. Die Arbeitslosenquote sinkt, die deutsche Wirtschaftsleistung zieht an und wird 2011 das Vorkrisenniveau erreichen. Immobilien stellen eine risikoarme Anlagemöglichkeit mit guten Renditen dar und die langjährig günstigen Finanzierungsbedingungen begünstigen häufig eine Entscheidung für eine Wohnimmobilie.

Geschäftsentwicklung

Nach der Neuaufstellung und der Verbesserung unserer Prozesse entwickelte sich unsere Gruppe 2010 sehr erfolgreich: Operativ konnte der Kundenservice ausgebaut und das Leistungsniveau insgesamt deutlich erhöht werden. Gleichzeitig verbesserten sich unsere wirtschaftlichen Kerngrößen: Das adjusted EBITDA überschritt erstmals die 500-Millionen-Euro-Grenze und der FFO kletterte um 9,8%.

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. Das adjusted EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und neutralen Effekten. In der Überleitung zum adjusted EBITDA werden, um ein um Sonderinflüsse angepasstes Ergebnis darzustellen, die Ertrags- und Aufwandsposten um neutrale Anteile bereinigt. Die neutralen Effekte umfassen einmalige bzw. nicht regelmäßig wiederkehrende Effekte, Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäfts sowie den EBITDA-Beitrag des Bereichs Akquisition.

Der FFO (Funds from Operation) 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. 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.

Überblick zu den wesentlichen Kennzahlen der Geschäftsentwicklung der Deutschen Annington 2010

in Mio. €	2010	2009
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.058,9	1.033,6
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	589,5	591,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	224,9	149,6
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	71,4	46,8
Adjusted EBITDA	501,9	479,6
FFO	227,0	206,7
Wirtschaftliche Investitionen	52,0	241,1
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.101	1.097
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	2.584	1.880
Privatisierung	2.164	1.620
Sonstige Hausverkäufe	420	260
Wohnungsankäufe (rechtliche Übergänge, Anzahl WE)	0	4.566
Leerstandsquote in %	5,1	5,9
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	189.664	191.952

Neuorganisation mit deutlichen operativen Erfolgen: Leistungen signifikant verbessert

In den vergangenen anderthalb Jahren konnten wir zeigen, dass bei einem Wohnungsunternehmen von der Größe der Deutschen Annington die Standardisierung des Kundenkontakts mit einer hohen Qualität der Leistung verbunden werden kann. Wir haben eine optimale Balance zwischen zentralisierter Aufnahme von Kundenanfragen und Nähe zu unseren Mietern vor Ort geschaffen. Mit unserem modernen Kundencenter sind wir inzwischen in der Lage, täglich rund 3.400 Anrufe entgegenzunehmen. Darüber hinaus erreichen uns etwa 2.400 Anliegen von Kunden per Fax, E-Mail oder über unser neues Internet-Kundenportal. Die telefonische Erreichbarkeit liegt durchschnittlich über 80%, bei einer Wartezeit von bis zu zwei Minuten. Vor der Umstellung lag die telefonische Erreichbarkeit deutlich darunter. Das Kundencenter ist an sechs Tagen in der Woche insgesamt 54 Stunden erreichbar, der Reparaturservice für Notfälle sogar täglich rund um die Uhr. Zusätzlich kann jederzeit unser Kunden-Internetportal genutzt werden. Rund 85% der telefonischen Anfragen beantworten wir sofort bzw. leiten unmittelbar geeignete Maßnahmen ein. Das sind deutlich mehr als vor der Neuorganisation. Anfragen, die nicht von Kundencenter-Mitarbeitern erledigt werden können, gehen an unsere Außendienstmitarbeiter. Sie nehmen bundesweit pro Tag an rund 610 Standorten bis zu 1.100 Termine wahr.

2010 stieg die Servicequalität der Deutsche Annington Immobilien Gruppe insgesamt auf ein höheres Niveau. Die Kundenzufriedenheit verbesserte sich und die Prozesskosten sanken durch den Einsatz neuester Technologien. Insgesamt haben sich die Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Deutschen Annington weiter erhöht.

Ertragskraft konnte deutlich gesteigert werden

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe setzte im Geschäftsjahr 2010 auch wirtschaftlich ihren Kurs erfolgreich fort. Die beiden wichtigsten Kennzahlen, das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO (Funds From Operations), lagen deutlich über dem hohen Niveau des Vorjahres: Das adjusted EBITDA betrug 501,9 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahreswert von 479,6 Mio. € bedeutet das einen Anstieg von 4,7%. Damit ist es uns erstmals gelungen, mit einer der wichtigsten Kennzahlen die Marke von einer halben Milliarde Euro zu überspringen. Die Ertragskennzahl FFO stieg trotz der auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 gestiegenen Zinssätze der GRAND-Finanzierung auf 227,0 Mio. € (+ 9,8%) gegenüber 206,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2009. In 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutsche

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 auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66% erhöht.

Die positive Geschäftsentwicklung verdeutlicht, dass unser Unternehmen mit den im Vorjahr eingeführten neuen Geschäftsprozessen und der deutlich gestärkten Finanz- und Ertragskraft auf einer stabilen und Erfolg versprechenden Basis steht.

Rohergebnis aus der Bewirtschaftung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Erlöse aus der Vermietung	1.039,3	1.012,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,6	21,3
Materialaufwand aus der Bewirtschaftung	-469,4	-441,7
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	589,5	591,9

Bewirtschaftung: Rohergebnis im Kerngeschäft erreicht Vorjahresniveau

Unser Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Unser Rohergebnis aus der Bewirtschaftung lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 589,5 Mio. € (2009: 591,9 Mio. €) auf Vorjahresniveau. Die Erlöse aus der Vermietung stiegen durch Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sowie auf Grund der erstmals im ganzen Geschäftsjahr enthaltenen Mieten aus den Wohnungsankäufen Ende 2009. Darüber hinaus resultiert der Anstieg aus einem erhöhten Abrechnungsvolumen bei den Betriebskosten.

Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 70% Einnahmen aus Nettokaltmieten und 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 2010 um 27,7 Mio. € über dem Vorjahreswert. Dies ist neben den gestiegenen mit unseren Mietern abgerechneten Betriebskosten auf die in 2010 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

Leerstandsquote gesunken

2010 ist es uns gelungen, die Leerstandsquote deutlich zu senken. Sie lag zum Jahresende bei 5,1% (2009: 5,9%). Darin erfasst sind auch unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände mit 0,8% (2009: 0,9%). Dies sind Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, und daher nicht neu vermietet werden, da sich leer stehende Wohnungen besser an Selbstnutzer verkaufen lassen. Darüber hinaus sank sowohl die Zahl der Wohnungskündigungen als auch die Zahl der Mieter, die innerhalb eines Jahres nach Mietbeginn die Wohnung kündigten.

Erreicht wurde diese positive Entwicklung vor allem durch unsere verbesserten Geschäftsprozesse: Bei mehr als 15.000 Mietinteressenten pro Woche konnte die Vermietungsquote im Verlauf des Jahres kontinuierlich erhöht werden. Pro Woche wurden 2010 durchschnittlich bis zu 517 neue Mietverträge abgeschlossen. Unterstützt wurde dies durch verstärkte Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände. Hierzu zählten neben Maßnahmen zur Aufwertung von nicht vermieteten Wohnungen vor allem gezielte Marketingmaßnahmen für einzelne Kundengruppen.

Anstieg der Mieten im Durchschnitt über Inflationsrate

Im Geschäftsjahr 2010 stiegen unsere Mieten durchschnittlich um 1,5%. Die Mietanhebungen konnten wir zum Teil in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen realisieren, denn eine Verbesserung der Wohnqualität erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen. Die Erhöhung der Mieten lag oberhalb der Inflationsrate. Die Preise in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,1%.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen Schwerpunkt der Investitionen

Durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert die Deutsche Annington fortlaufend in die Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestands. 2010 führten wir deutschlandweit 130 Modernisierungsprojekte für insgesamt 2.040 Wohnun-

gen sowie eine Vielzahl von Instandhaltungsmaßnahmen durch. Hierfür investierten wir insgesamt 171,8 Mio. €. Beim Einkauf der Waren und Leistungen kommt uns zugute, dass wir auf Grund unserer Größe bei Dienstleistungen und Materialien Preisvorteile von bis zu 30% gegenüber den meisten Wettbewerbern erzielen. Ein großer Teil der Investitionen floss in Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung von Fassaden, Dächern etc.) sowie in die Verbesserung der Wohnqualität (z. B. durch Anbau von Balkonen).

In den modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch spürbar zurück, wodurch sich auch der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ vermindert. Pro Quadratmeter Wohnfläche ist mit einer jährlichen CO₂-Einsparung von etwa 50 kg zu rechnen. Jährlich sinkt der CO₂-Ausstoß in den 2010 modernisierten Wohnungen somit um etwa 6,2 Mio. kg. Der verringerte Energieverbrauch kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter

In den letzten Jahren haben wir in Ergänzung zu den Maßnahmen zur Energieeinsparung im Rahmen unserer Modernisierungsprojekte das Energiemanagement verstärkt. Hier sehen wir eine weitere Möglichkeit, die Energiekosten in unseren Wohnungsbeständen zu senken. Im Interesse unserer Mieter haben wir 2010 im Rahmen des Energiemanagements u. a. unsere Kompetenz beim Energieeinkauf ausgebaut. Wir handeln für unsere Mieter regionale Rahmenverträge – beispielsweise für die Lieferung von Gas, Strom und Öl – aus. Unsere Mieter profitieren von den verbesserten Konditionen direkt über reduzierte Nebenkostenabrechnungen.

In der Vergangenheit hat die Deutsche Annington bereits positive Erfahrungen mit dem Wechsel des Energieanbieters gemacht und Energieversorgungsverträge mit Kostenvorteilen für ihre Mieter abgeschlossen. So sparen zum Beispiel rund 10.000 Dortmunder in diesem Jahr durch einen neuen Gasliefervertrag noch einmal rund 15%, nachdem bereits im Vorjahr rechnerisch ein hoher sechsstelliger Betrag durch einen Anbieterwechsel eingespart wurde. Ebenfalls in diesem Jahr wechselten die Anbieter für die Gasversorgung von rund 14.500 Wohnungen u. a. in den Regionen Dortmund, Hannover, Witten und Frankfurt am Main. Die jährlichen Einsparungen betragen hier insgesamt rund 1,1 Mio. €, sie kommen über reduzierte Neben-

kostenabrechnungen unseren Mietern zugute. Darüber hinaus konnte ein neuer Stromvertrag mit verbesserten Konditionen für 82.000 Haushalte abgeschlossen werden. Durch die Neuvergabe des Allgemeinstroms für Wohnungen in Frankfurt sowie der Region Rhein-Ruhr (einschließlich Köln und Düsseldorf) zahlen die Mieter künftig bis zu 16 % weniger für ihren Strom.

Servicequalität bei der Wohnungseigentumsverwaltung erhöht

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Dies übernimmt unsere Tochter Deutsche Annington Service GmbH. Sie verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet die Gesellschaft die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Die neuen Geschäftsprozesse haben die Qualität der angebotenen Dienstleistungen unserer Tochter weiter verbessert. Die Deutsche Annington Service GmbH betreute Ende 2010 1.202 (2009: 1.292) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 42.701 (2009: 45.276) Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.

Rohergebnis aus dem Vertrieb

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	224,9	149,6
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-153,5	-102,8
Rohergebnis aus dem Vertrieb	71,4	46,8
Marge	31,7%	31,3%

Vertrieb: Anzahl verkaufter Wohnungen über Vorjahresniveau

Das Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 46,8 Mio. € (2009) auf 71,4 Mio. €. In Ergänzung zur Bewirtschaftung setzten wir die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs 2010 fort. Unser Verkauf konzentriert sich vor allem auf die Einzelprivatisierung von ausgewählten Wohnungsbeständen. Im Zuge stabiler bis moderat ansteigender Mieten und einer leicht anziehenden Nachfrage nach Wohneigentum legt die Deutsche Annington den Akzent derzeit klar auf die Bestandshaltung.

Die Wohnungsverkäufe lagen 2010 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Wir haben bundesweit 2.584 (2009: 1.880) Wohnungen verkauft; davon wurden 2.164 (2009: 1.620) Wohnungen privatisiert. Diesen Anstieg ermöglichten die wirksame Weiterentwicklung unserer Vertriebsaktivitäten und unsere verbesserten Geschäftsabläufe, die u.a. zu einer Beschleunigung der Verkaufsprozesse führten. Darüber hinaus nahmen wir im Vergleich zum Vorjahr verstärkt Portfolioanpassungen vor.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erhöhten wir 2010 von 149,6 Mio. € auf 224,9 Mio. €. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Anzahl verkaufter Wohnungen. Die Marge für die im Rahmen der Einzelprivatisierung verkauften Wohnungen lag leicht über dem schon hohen Niveau von 2009.

Wertveränderungen der Immobilien

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	25,8	61,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	0,1	49,3
Bewertungsergebnis der Immobilien	25,9	110,9

Risikominimierung und Marktentwicklung beeinflussen Immobilienwerte

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Investment Properties und der Überprüfung der Vorratsimmobilien fassen wir im Bewertungsergebnis der Immobilien zusammen. Wie im Vorjahr haben wir 2010 die Verkehrswerte unseres Immobilienbestands im Rahmen einer detaillierten, internen Fair-Value-Bewertung ermittelt.

In der Bilanz unterscheiden wir zwischen Investment Properties und Vorratsimmobilien. Primär zum Verkauf bestimmte Immobilien werden unter Vorratsimmobilien zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden unter Investment Properties zu Verkehrswerten bilanziert. Für weitere Details zu unserer Verkehrswertermittlung verweisen wir auf das entsprechende Kapitel ab Seite 26.

2010 lag der Ergebnisbeitrag im Rahmen der Bewertung der Investment Properties bei 25,8 Mio. €. Die Wertänderung bei den Vorratsimmobilien führte zu einem Ergebnis von 0,1 Mio. €.

Diese Ergebnisse ergaben sich im Wesentlichen auf Grund der Verringerung von Bewertungsrisiken durch Neueinschätzung einzelner Objekte und der Marktentwicklung einzelner Standorte.

Insgesamt hat das Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienbestands mit 25,9 Mio. € zum Periodenerfolg beigetragen.

Überleitung zum adjusted EBITDA

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Rohergebnis aus Bewirtschaftung und Vertrieb	660,9	638,7
Sonstige betriebliche Erträge	46,9	46,3
Erträge aus Beteiligungen	2,3	2,2
Sonstiger Materialaufwand	-58,6	-55,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-73,1	-75,5
Personalaufwand	-76,5	-76,6
Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen	-159,0	-159,1
Adjusted EBITDA	501,9	479,6

Adjusted EBITDA erhöhte sich um 4,7 %

2010 verbesserten wir das adjusted EBITDA um 22,3 Mio. € auf 501,9 Mio. €. In der Überleitung zum adjusted EBITDA sind die Ertrags- und Aufwandsposten um die neutralen Anteile bereinigt. Das neutrale Ergebnis 2010 in Höhe von -16,5 Mio. € (2009: -32,8 Mio. €) enthält im Wesentlichen Projektkosten für die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells (9,3 Mio. €) und Akquisitionen (4,2 Mio. €) sowie den Aufwand aus der Entwicklung der Rückstellungen zum Long Term Incentive Plan (3,0 Mio. €).

Überleitung zum FFO

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Adjusted EBITDA	501,9	479,6
Nettozinsaufwand im FFO	-273,8	-256,7
Ertragsteueraufwand im FFO	-1,1	-16,2
davon laufende Ertragsteuern des Jahres	-5,1	-16,2
erstmalige Anwendung BFH-Urteil	4,0	-
FFO	227,0	206,7

FFO stieg gegenüber Vorjahr deutlich

Im Geschäftsjahr 2010 lag der FFO mit 227,0 Mio. € um fast 10 % über dem Vorjahreswert. Ein wesentlicher Grund für diese positive Entwicklung war neben dem verbesserten adjusted EBITDA der geringere Ertragsteueraufwand. Dagegen stieg der Nettozinsaufwand im FFO erwartungsgemäß im Zuge der veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung. 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. €	2010	2009
Adjusted EBITDA	501,9	479,6
Neutrale Effekte	-16,5	-32,8
Bewertungsergebnis der Immobilien	25,9	110,9
Abschreibungen	-5,3	-7,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,2	7,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-352,4	-362,0
Laufende Ertragsteuern	2,5	-8,1
Latente Steuern	29,4	-45,9
Periodenergebnis	191,7	140,9

Periodenergebnis deutlich verbessert

Bei der Überleitung vom adjusted EBITDA zum Periodenergebnis zeigen sich zwei wesentliche Effekte: Das Bewertungsergebnis der Immobilien liegt mit 25,9 Mio. € unter dem Vorjahreswert. 2009 wurde ein Sondereffekt aus der Umgliederung von Vorratsimmobilien in die Investment Properties realisiert. Die Auswirkungen eines Urteils des Bundesfinanzhofs (BFH) und die daraus resultierende Bewertung unserer Verlustvorträge führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem latenten Steuerertrag von 29,4 Mio. €.

Akquisition: Erfolgreiche Integration der im Vorjahr erworbenen Wohnungsbestände

2010 wurden die im Vorjahr erworbenen Wohnungsbestände erfolgreich in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe integriert. Ende 2009 übernahmen wir die Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH in Berlin-Lichtenberg mit 4.458 Wohnungen. Mit dieser Akquisition besitzen wir im wachsenden Immobilienmarkt Berlin insgesamt rund 13.300 Wohnungen. Die Bundeshauptstadt ist hinter Dortmund unser zweitgrößter Standort.

Die erfolgreiche Integration der 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.

Aktives Engagement als sozial verantwortlicher Vermieter

In unseren Wohnsiedlungen haben wir uns wieder in vielen sozialen Projekten engagiert. Über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring brachten wir 2010 wirtschaftliche Mittel in Höhe von rund 200.000 € auf. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten zu den großen gesellschaftspolitischen Zukunftsthemen „Bildung“ und „Wohnen im Alter“:

Seit 2009 unterstützt die Deutsche Annington das medienpädagogische Schulprojekt der WAZ Mediengruppe „Zeitung und Schule“ (Zeus). Damit wollen wir einen Beitrag zur Jugendbildung und Förderung der Medienkompetenz über Zeitungen und das Internet leisten.

In Nordrhein-Westfalen ist die Deutsche Annington eine besondere Partnerschaft eingegangen: Um die Bildungschancen der jungen Menschen in unseren Wohnanlagen zu verbessern, bieten wir unseren Mietern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Lesen Material zur familiären Sprach- und Leseförderung ab dem ersten Lebensjahr an. Wir helfen Familien ausländischer Herkunft, den Einstieg in die Förderung ihrer Kinder zu erleichtern, indem wir das Informationsmaterial auch in türkischer und russischer Sprache anbieten.

In Dortmund gehen die Deutsche Annington und die Auslandsgesellschaft Deutschland e.V. in einer Wohnanlage im Stadtteil Nette gemeinsam neue Wege: Im Rahmen des Projekts „Wohnen und Lernen“ werden Bewohnern der Wohnanlage kostenlos Deutschkurse angeboten. Hierfür stellt die Deutsche Annington mietfrei die Räumlichkeiten zur Verfügung und finanziert den ersten Sprachkurs. Mit dem Projekt will die Deutsche Annington dazu beitragen, Sprachbarrieren zu überwinden und gute Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen.

Angesichts der demografischen Entwicklung beschäftigen wir uns auch mit der Frage, wie wir unsere Mieter dabei unterstützen können, in der späten Lebensphase in ihrer Wohnung zu bleiben. Das Angebot soll sich nicht nur an ältere Menschen richten, sondern auch an Heranwachsende und junge Familien.

Im Vorjahr hat die Deutsche Annington ein Kooperationsprojekt mit der Caritas in Gelsenkirchen gestartet: Im Rahmen einer Wohnhausmodernisierung richteten wir einen behindertengerechten Beratungszentrum mit einem Begegnungscafé für Mieter ein. Hierzu haben wir zwei ehemalige Wohnungen im Erdgeschoss eines Wohnhauses zusammengelegt und barrierefrei ausgebaut. Die speziell umgestalteten Räume stehen der Caritas zunächst für zwei Jahre mietfrei zur Verfügung.

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in Dortmund wurde im Juni 2010 ähnlich wie beim Caritas-Projekt in unserem Bestand ein behindertengerechter Beratungs- und Begegnungstreffpunkt eröffnet. Die Deutsche Annington stellt den Johannitern speziell ausgebaute Räume für zunächst zwei Jahre mietfrei zur Verfügung. Für die Inneneinrichtung erhielten die Johanniter von der Deutschen Annington Stiftung einen Zuschuss.

Ebenso hat sich die Deutsche Annington bei der Aktion „Pro Organspende“ engagiert. In jedem Jahr sterben über 1.000 Menschen in unserem Land auf Grund fehlender Spenderorgane. Der Initiator, das Deutsche Herzzentrum in Berlin, wird von der Deutschen Annington gemeinsam mit der BILD-Zeitung, der Deutschen Telekom, der Bahn und weiteren Sponsoren in ihrem Bestreben unterstützt, die Menschen zu einer höheren Spendenbereitschaft zu bewegen.

Finanz- und Vermögenslage

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

in Mio. €	31.12.2010	%	31.12.2009	%
Langfristige Vermögenswerte	8.527,9	81,0	8.534,6	81,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.997,6	19,0	2.006,1	19,0
AKTIVA	10.525,5	100,0	10.540,7	100,0
Eigenkapital	1.815,7	17,3	1.628,9	15,5
Langfristige Schulden	7.484,6	71,1	8.036,6	76,2
Kurzfristige Schulden	1.225,2	11,6	875,2	8,3
PASSIVA	10.525,5	100,0	10.540,7	100,0

Eigenkapitalquote 2010 bei verringerten Schulden ausgebaut

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die Eigenkapitalquote der Deutschen Annington Immobilien Gruppe von 15,5% in 2009 auf 17,3% gesteigert. Gleichzeitig führten wir 2010 insgesamt die Schulden deutlich zurück. Dies gelang vor allem durch die Nettotilgung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 211,4 Mio. €. Die Veränderung bei der Fristigkeitsstruktur resultiert aus der im Oktober 2011 fälligen Hallam-Verbriefung sowie aus den geplanten höheren Tilgungen für 2011.

Darstellung der Investitionen

in Mio. €	2010	2009
Ausgabenwirksame Investitionen	52,0	75,5
Übernommene Schulden	0,0	165,6
Wirtschaftliche Investitionen	52,0	241,1

Investitionen konzentrieren sich auf Modernisierung des Wohnungsbestands

In 2010 investierte die Deutsche Annington 52,0 Mio. € (2009: 241,1 Mio. €) vor allem in Modernisierungsprojekte zur weiteren Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestands. Der hohe Vorjahreswert resultiert vor allem aus dem Ankauf der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Investitionen werden zu den ausgabenwirksamen Investitionen gemäß Kapitalflussrechnung übernommene Finanzverbindlichkeiten addiert.

Darstellung der Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2010	2009
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	472,5	406,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	42,6	-24,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-479,9	-359,7
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	35,2	22,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang	275,5	253,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag	310,7	275,5

Operativer Cashflow deutlich erhöht

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 472,5 Mio. € erwirtschaftet (2009: 406,2 Mio. €). Hierzu trugen vor allem die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien bei.

Die Einzahlungen aus den Verkäufen von Investment Properties lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr über den Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen. Im Vorjahr war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insbesondere durch den Ankauf der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH beeinflusst.

Der Anstieg des Cashflows im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Verbesserung der Geschäftsprozesse. Darüber hinaus sind im Vorjahreswert einmalige höhere Ausgaben im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Unternehmens enthalten.

Der Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 479,9 Mio. € (2009: 359,7 Mio. €). Die Nettotilgungsleistung steigerten wir im Geschäftsjahr 2010 um 74,8 Mio. € auf 211,4 Mio. € deutlich.

Finanzierung

Nachdem das Jahr 2009 noch von einer Konsolidierungstendenz und einem eher vorsichtigen Finanzierungsverhalten geprägt war, konnten wir im abgelaufenen Jahr 2010 feststellen, dass sich der Markt wieder leicht entspannt hat. Mit dem Ziel der Refinanzierung der Hallam-Verbriefung, die im Oktober 2011 fällig wird, haben wir mit einer Vielzahl von möglichen Partnern gesprochen und sind auf ein ungeteilt positives Echo gestoßen. Zwar halten sich die Margen gegenüber der Vorkrisenzeit auf relativ hohem Niveau, doch wird das Produkt wie auch das Management der Deutsche Annington Immobilien Gruppe unverändert positiv wahrgenommen. Schließlich konnten wir im Dezember 2010 einen Kreditvertrag über die Refinanzierung der Hallam-Verbriefung mit einer deutschen Bank abschließen. Wir werten dies als positives Zeichen für weiterhin mögliche Finanzierungen und als Ausweis für eine Bewertung der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als verlässlichen Partner am Finanzmarkt.

Finanzierungsstrategie: Gruppe setzt auf überwiegend langfristige Fremdkapitalfinanzierungen

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe richtet ihre Finanzierungsstrategie auf langfristige Finanzierungen aus. Neben klassischen Bankfinanzierungen in Form von Hypothekendarlehen setzen wir auch 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. Wfa) gewährten Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu erwähnen. Für die auf diesem Weg beschafften Mittel bestehen gegenüber den Hypothekenfinanzierungen günstigere Zinssätze und deutlich längere Laufzeiten.

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 Swapreduzierung an dem Tilgungsprofil der Finanzierung.

Laufzeit: Finanzierung bis 2013 gesichert

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 (Securitisation) 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 auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Die Tilgungen für diese Transaktion erfolgen aus den zukünftigen Verkäufen sowie aus dem laufenden Cashflow des Vermietungsgeschäfts.

Wesentliche Vereinbarungen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Finanzierungen enthalten bestimmte, marktübliche Bedingungen (Financial Covenants), die insbesondere den Zinsdeckungsgrad und den Beleihungssatz betreffen.

Kreditvertrag zur Refinanzierung unterzeichnet

Wesentliches Ereignis des Jahres 2010 war die Unterzeichnung eines Darlehensvertrags mit einer deutschen Bank zur Refinanzierung der im Oktober 2011 fälligen Hallam-Verbriefung. Die genauen Konditionen hängen von unterschiedlichen Bedingungen ab, die bis zur Auszahlung des Kredits erfüllt werden müssen. Im Zuge der Refinanzierung wurde der Markt im Hinblick auf potenzielle Refinanzierungsinstrumente wie auch auf mögliche Finanzierungspartner intensiv geprüft. Dabei ist deutlich geworden, dass sich die 2009 im Rahmen der Finanzkrise gestiegenen Margen- und Eigenkapitalanforderungen der Banken im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht entspannt haben. Darüber hinaus wurde die Deutsche Annington Immobilien Gruppe nach wie vor als guter und verlässlicher Partner wahrgenommen.

Die 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.

Verschuldung wurde weiter zurückgeführt

Die 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutierten zum Ende des Geschäftsjahres 2010 mit 4.925,0 Mio. € (2009: 5.066,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2010 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 141,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 176,6 Mio. € erbracht. Die vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden wie in der Vergangenheit eingehalten.

Finanzierungsbedingungen haben sich wieder leicht entspannt

Auch im vergangenen Jahr 2010 waren die Nachwehen der Finanzkrise zu spüren; die Situation an den Finanzmärkten entspannte sich aber. Die von den Banken im Rahmen von Akquisitionen oder Refinanzierungen gestellten Margen- und Eigenkapitalanforderungen haben sich – verglichen mit der Phase vor der Finanzkrise – auf hohem Niveau leicht entspannt. Diese Situation konnten wir bei der Vereinbarung zur Refinanzierung von Hallam nutzen. Da keine der verbleibenden großen Akquisitionskreditlinien der Deutschen Annington Immobilien Gruppe vor 2013 zu refinanzieren sind, werden wir weiter den Markt beobachten, mit unseren Finanzierungspartnern im Dialog bleiben und sich ergebende Opportunitäten zu unseren Gunsten nutzen. Für weitere Details zu unseren Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 29.

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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einen Ende 2009 erworbenen Wohnungsbestand mit rund 4.500 Wohnungen erfolgreich in unser Unternehmen integriert. Die Deutsche Annington plant, die finanziellen Rahmenbedingungen für das angestrebte Wachstum auch in Zukunft durch Bankfinanzierungen, strukturierte Finanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz zu erreichen.

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jährlich überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Trotz internationaler Finanzkrise erwies sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland 2010 als ausgesprochen stabil. Mieten und Verkaufspreise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen entwickelten sich insbesondere in den für die Deutsche Annington relevanten Ballungsräumen weiterhin günstig. Dies führte in Verbindung mit den realisierten Miet- und Kaufpreissteigerungen im eigenen Bestand zu einer moderat positiven Entwicklung des Gesamtverkehrswertes.

Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient der Transparenz – sowohl nach außen als auch innerhalb des Unternehmens: Verkehrswerte sind ein wichtiges Instrument zur wertoptimalen Steuerung des Portfolios und dienen als Grundlage strategischer Entscheidungen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 ermittelte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Wie im Vorjahr wurde die Strategie beibehalten, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

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.

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

Als **Privatisierungsportfolio** bezeichnen wir die Gebäude, die sich in der Einzelprivatisierung befinden. Hinzu kommen die Einfamilienhäuser unseres Portfolios, die nach unserer Einschätzung grundsätzlich für einen Einzelvertrieb geeignet sind. 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 und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungsaufnahmen, bei denen die 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 mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Für das Privatisierungsportfolio unterstellte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe, dass ein gewisser Anteil Wohnungen (in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort) nicht direkt an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert werden kann und sich dieser Restbestand nur über Abschläge in kleineren Paketen veräußern lässt (Remainder-Anteil). Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten – abgeleitet aus eigenen Verkäufen und umfangreichen Marktrecherchen – ermittelt (Comparable Method). Der Remainder-Anteil wurde nach einem dem Ertragswertverfahren vergleichbaren und auf das Produkt zugeschnittenen Verfahren bewertet.

Das **Bewirtschaftungsportfolio** wurde mit dem Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method) bewertet. Als Basis dienen dabei die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der Nettokaltmiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) und ggf. Erbbauzinsen errechnen.

Die 2010 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet. Leerstände berücksichtigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch Leerstands- und Wiedervermietungszenarien unter Ansatz von Marktmieten.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Abzinsung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene. Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

> 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 Deutschen Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2010 berücksichtigt.

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 2010 auf rund 9.879,7 Mio. € (2009: 9.979,4 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

	Anzahl Wohnungen		Anzahl andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	100.342	101.582	20.689	20.759	4.669,1	4.736,2
Hessen	22.432	22.760	4.238	4.285	1.499,9	1.497,2
Bayern und Baden-Württemberg	21.002	21.491	10.201	10.358	1.391,2	1.426,1
Berlin	13.289	13.439	2.456	2.246	696,8	690,1
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.852	12.924	3.568	3.592	627,6	632,2
Neue Bundesländer	7.910	7.800	1.203	1.218	312,2	306,4
Niedersachsen und Bremen	6.319	6.382	1.196	1.195	323,5	325,6
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.518	5.574	1.786	1.794	303,7	308,3
Unbebaute Grundstücke					55,7	57,3
	189.664	191.952	45.337	45.447	9.879,7	9.979,4

Mitarbeiter

Nach der erfolgreichen Einführung der neuen Aufgaben und Abläufe konzentrierte sich die Gruppe im Berichtsjahr auf die Nachwuchsförderung und die Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit. Zentrale Eckpfeiler dafür waren die Gründung einer Summer School und eine erste Mitarbeiterbefragung. Darüber hinaus setzte die Gruppe ihr Engagement in den Bereichen Gesundheit sowie Beruf und Familie erfolgreich fort.

Zahl der Mitarbeiter bleibt auf Vorjahresniveau

Zum Jahresende 2010 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 1.101 (Vorjahr 1.097) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Nach dem Abschluss der Neuorganisation des Unternehmens und dem Rückgang der Beschäftigtenzahl durch Wegfall von Arbeitsplätzen im Vorjahr veränderte sich der Personalbestand 2010 nur unwesentlich. Auf Grund neuer Themen und Aufgabenstellungen wurden auch Neueinstellungen vorgenommen. Dabei handelt es sich vorwiegend um die befristete Beschäftigung von Mitarbeitern, die bislang in einem externen Vertragsverhältnis zur Deutschen Annington Immobilien Gruppe standen.

Mitarbeiterstruktur: Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von knapp 13 Jahren

Zum 31.12.2010 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 507 Frauen; dies entspricht einem Frauenanteil von 46,0 %. 172 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (15,6 %) üben eine Teilzeitbeschäftigung aus. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 43,1 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 12,9 Jahren.

Auszeichnungen der Prüfungsbesten in drei Berufsbildern

In der Deutschen Annington Immobilien Gruppe waren zum 31.12.2010 71 (Vorjahr: 72) Auszubildende beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 23 Auszubildende eingestellt (Vorjahr: 25). Zum ersten Mal bot die Deutsche Annington dabei das Modell der Teilzeitberufsausbildung an. Die Teilzeitberufsausbildung bietet gerade alleinerziehenden jungen Müttern oder Vätern die Möglichkeit, ihre bereits begonnene Ausbildung abzuschließen oder eine Ausbildung trotz Betreuung eines Kindes zu beginnen.

24 Auszubildende der Deutschen Annington legten ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab (Vorjahr: 22), davon wurden 18 in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen, fünf erhielten eine Daueranstellung.

Die IHK im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum zeichnete die Prüfungsbesten in drei Berufsbildern aus: ein Immobilienkaufmann, ein Fachinformatiker Anwendungsentwicklung und eine Kauffrau für Bürokommunikation aus unserem Unternehmen erhielten die Auszeichnung. Eine Immobilienkauffrau wurde zudem vom Europäischen Bildungszentrum geehrt.

Seit Mitte 2010 fördert die Deutsche Annington die Metropol Baskets Ruhr aus der Überzeugung heraus, die Jugendbildung im Ruhrgebiet zu unterstützen. Die Metropol Baskets Ruhr – ein Verbund von drei Basketball-Traditionsvereinen aus Essen, Herten und Recklinghausen – fördern den Basketball-Nachwuchs im Ruhrgebiet. Dahinter steht die Idee, sportliche Talente in ihrer Entwicklung zu fördern und neben der Betätigung im Leistungssport auch soziale Kompetenzen wie Respekt, Fairness, Teamfähigkeit und Kameradschaft zu vermitteln – Eigenschaften, die während der Ausbildungszeit und insgesamt in unserem Unternehmen einen hohen Stellenwert haben.

Stimmungsbild der Mitarbeiter wird jährlich abgefragt

Die Motivation und die Zufriedenheit der Mitarbeiter zählen zu den wichtigen Zielen in unserem Unternehmen. Wenn wir dem hohen Qualitätsanspruch gegenüber unseren Kunden gerecht werden wollen, brauchen wir Menschen, die sich mit ihrer Aufgabe umfassend identifizieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir deshalb erstmals die Mitarbeiterzufriedenheit durch ein unabhängiges Institut messen lassen. Die Ergebnisse aus der Befragung gaben uns wichtige Anhaltspunkte, wie wir durch eine Veränderung der Geschäftsabläufe und des Arbeitsumfelds die Zufriedenheit am Arbeitsplatz weiter verbessern können. Einige Erkenntnisse haben wir bereits in den Prozessalltag eingebunden.

Aus dem detaillierten Überblick über das Stimmungsbild konnten wir wertvolle Erkenntnisse für weitere Optimierungen gewinnen. Deshalb haben wir uns entschlossen, die Mitarbeiterbefragung zukünftig jährlich durchzuführen.

Personalentwicklung: Neben den klassischen Maßnahmen wurde eine „Summer School“ etabliert

Im Bereich Personalmanagement haben wir 2010 den Fokus auf eine weitere Optimierung der vier Strategiefelder „Recruiting – Development – Verantwortung – Change“ gerichtet.

Die Entwicklung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter ist für die Gruppe ein wesentlicher strategischer Erfolgsfaktor. Ziel der Personalentwicklung ist es, die Mitarbeiter und Führungskräfte zu befähigen, die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen erfolgreich zu bewältigen. Außerdem sollen insbesondere die leistungsstarken Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an das Unternehmen gebunden werden. Ihnen bieten wir sowohl berufliche Perspektiven als auch Möglichkeiten zur persönlichen Entwicklung.

Auch den Nachwuchsführungskräften gibt unsere Personalentwicklung die Chance, rasch Verantwortung zu übernehmen. In diesem Zusammenhang führten wir 2010 ein neues Instrument zur Talententwicklung ein: „Annington Summer School“ nennt sich die neue konzentrierte Entwicklungsmaßnahme für junge und leistungsstarke Talente unseres Unternehmens, die im Oktober 2010 erstmals an den Start ging. Zu dem Pilotprojekt wurden 20 gute bis sehr gute ehemalige Auszubildende der Deutschen Annington eingeladen, die hohes Engagement und ausbaufähiges Potenzial zeigen.

Die „Annington Summer School“ bietet jungen Talenten aus den eigenen Reihen im Rahmen eines Projektworkshops fachübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wollen wir in Zukunft stärker auf den Fundamenten unserer qualitativ hochwertigen Ausbildung aufbauen. Die Ziele der „Annington Summer School“ sind:

- Netzwerk für junge Talente aufbauen
- fachübergreifende Kompetenzen fördern
- Plattform für junge Talente bieten

Die Teilnehmer der „Annington Summer School“ erhielten die Aufgabe, ein Vermietungskonzept für eine Wohnsiedlung der Deutschen Annington zu erarbeiten. Im Rahmen des Projektauftrags sollten folgenden Kernkompetenzen vermittelt werden:

- Innovationsmanagement
- Entwicklung unternehmerischen Denkens
- Projektmanagement
- Zielgruppengerichtete Gesprächsführung (Stakeholdermanagement)

Re-Auditierung als familienfreundliches Unternehmen erreicht

Die Deutsche Annington bekennt sich auch zukünftig zu familienfreundlichen Strukturen. Im Jahr 2007 hat das Unternehmen sein Grundzertifikat zum audit berufundfamilie® erhalten. Damit wurden konkrete Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige, familienbewusste Unternehmenskultur festgelegt.

Nach drei Jahren Projektzeit hat die Deutsche Annington nun die Re-Auditierung erhalten. Dazu wurde ein Strategie- und Auditierungs-Workshop unter Teilnahme von Bereichsleitern, Betriebsratsvorsitzenden und Projektmitgliedern durchgeführt. Die erarbeitete umfangreiche Dokumentation der bereits durchgeführten und geplanten Maßnahmen ist die Grundlage, auf der das audit berufundfamilie der berufundfamilie GmbH über die Re-Auditierung entschieden hat. Das Zertifikat wurde Mitte Mai nach erfolgreicher Prüfung bestätigt und am 11. Juni 2010 in Berlin von Bundesfamilienministerin Kristina Schröder übergeben.

Engagement in den Bereichen Gesundheit und Familie fortgesetzt

Auch ihr Engagement im Gesundheitsmanagement hat die Deutsche Annington im Jahr 2010 fortgesetzt. Unter dem Namen „Balance 2010“ laufen die Angebote zur Familien- und Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter. Individuelle Teilzeitregelungen, Eltern-Kind-Arbeitszimmer und Kooperationen mit einem Familiendienstleister sind nur drei Beispiele für bereits umgesetzte Maßnahmen.

Im Bereich „balance body & mind“ führten wir zahlreiche Aktivitäten zur Gesundheitsprävention durch:

- Veranstaltung eines Gesundheitstages mit den Schwerpunktthemen gesunde Ernährung und psychische Belastungen im September 2010
- Durchführung von Fahrsicherheitstrainings für die Außendienstorganisation
- Darmkrebsvorsorge für Mitarbeiter ab dem 45. Lebensjahr (jährlich)
- Weiterführung der Fitness-Kooperationen mit Fitness First und Kieser sowie die Fortsetzung des Gesundheitsprogramms mit dem Oase Health & Sports Club in Bochum

Risikomanagement

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Risikomanagementprozesse weiterentwickelt. Hierzu gehörte die Einführung eines umfassenden Risikoreportings. Darüber hinaus stellten wir die Inventur von Risiken durch weitere Erhebungsmethoden auf eine breitere Basis. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wurde einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Auf der Grundlage dieses transparenten Systems war das Management in der Lage, Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Aus heutiger Sicht sieht die Deutsche Annington Immobilien Gruppe keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können.

Rahmen und Gesamteinschätzung

Chancen- und Risikomanagement unterstützt Unternehmensentscheidungen

Das Chancen- und Risikomanagement der Deutschen Annington Immobilien Gruppe ist darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert zu sichern und den Ausbau des Wertes systematisch zu stützen. Es besteht aus einer Vielzahl von Elementen und ist in die Aufbau- und Ablauforganisation fest eingebettet. Die Verantwortung für die Risikosteuerung liegt bei den jeweils operativ Verantwortlichen. Damit ist das Chancen- und Risikomanagement integraler Bestandteil der Prozesse und Unternehmensentscheidungen.

Risikopolitische Grundsätze und Rahmenbedingungen sind in unseren Regelwerken verankert. Im Rahmen der Neustrukturierung der Prozesse in 2009 wurden unsere Dokumentationen und Richtlinien weitestgehend überarbeitet. Dieser Prozess wurde 2010 mit der Einführung eines Code of Conduct abgeschlossen, dessen Grundsätze für Mitarbeiter und indirekt auch für Geschäftspartner gelten.

Risiken für den Gebäudebestand sowie aus dem operativen Geschäft werden durch einen möglichst weitreichenden, bedarfsgerechten Versicherungsschutz abgedeckt. Der vorhandene Versicherungsschutz wird fortlaufend von einem externen Fachunternehmen überprüft.

Moderne Informationsstrukturen liefern die Grundlage für ein zeitnahes gruppenweites Reporting

Unser Frühwarnsystem basiert auf einem differenzierten Berichtssystem. Dazu zählen detaillierte monatliche Controllingberichte sowie monatliche Reports der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat. Die Controllingberichte werden ergänzt durch wöchentliche Finanzberichte.

Das unmittelbare operative Geschäft wird durch täglich erstellte Kennzahlenreports gespiegelt. 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.

Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihren Risikomanagementprozess deutlich verbessert. So wurde ein umfassendes Risikoreporting eingeführt und die Inventur von Risiken durch weitere Erhebungsmethoden auf eine breitere Basis gestellt. Das Chancen- und Risikomanagementsystem wurde vor dem Hintergrund optimierter Prozesse einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert.

Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems unterliegt regelmäßigen internen Überprüfungen.

Keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können.

Risikosituation und Einzelrisiken

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Risiken aus der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil der Gesellschaft verändert. Die tatsächliche Entwicklung der vergangenen Monate zeigt eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien in unserem Segment. Die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen wird durch eine angespannte wirtschaftliche Lage eher positiv beeinflusst. Unser Vermietungsgeschäft hat sich unverändert als nachfrage- und cashflowstabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum hängt in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Trotz steigender Zinsen sind die Hypothekenzinsen im langjährigen Vergleich immer noch auf einem niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund gehen wir auch für 2011 von einer stabilen Nachfrage aus. 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. Die Entwicklung ist regional unterschiedlich. In Wachstumsregionen beobachten wir Preissteigerungen und eine erhöhte Nachfrage. In einfachen Lagen sind die Preise rückläufig. Diesem rückläufigen Trend konnten wir auf Grund verstärkter Vertriebsmaßnahmen entgegenwirken. In den Regionen Rhein-Ruhr und Westfalen konnten deutlich mehr Verkäufe realisiert werden als in den beiden Vorjahren. In 2010 wurden keine Bestände angekauft.

Im Zuge der Finanzkrise hat sich die Situation auf den Finanzmärkten stark verändert. So haben sich die Margen- und Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von Neuaquisitions- und Akquisitionsrefinanzierungen 2009 zunächst deutlich erhöht, im abgelaufenen Jahr 2010 aber wieder leicht entspannt. Diese Entwicklungen wirken im Rahmen von Akquisitionen und/oder Refinanzierungen auf unseren Eigenkapitaleinsatz, der auf Grund 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 auf Grund des Trends zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten jedoch noch weiter ansteigen, wobei die Perspektiven für die bundesdeutschen Ballungsräume regional unterschiedlich sind. Wir reagieren mit einer regional differenzierten Portfoliostrategie und konzentrieren uns bei unserer Lobbyarbeit und unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, in denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

Risiken aus der Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Unsere Geschäftstätigkeit unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Ihre Veränderung kann sich nachteilig auf unser Geschäft und unsere Planungssicherheit auswirken. Auch können neue oder geänderte Umweltgesetze oder -verordnungen unsere Kostensituation wesentlich belasten. Deshalb verfolgen wir geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit und unterstützen über Lobbyarbeit die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Gremien.

Um den steigenden umweltrechtlichen Anforderungen – insbesondere der Energieeinsparverordnung 2009 – adäquat 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 Controllinginstrumenten abgebildet.

Risiko aus der Verkehrswertentwicklung

Unserer Verkehrswertermittlung liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. So wurden neben gebäude-spezifischen Parametern auch Standortqualitäten in die Bewertung einbezogen. Sollte sich auf Grund der Entwicklungen in den nächsten Jahren die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität nachteilig entwickeln, so 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.

Leistungswirtschaftliche/operative Risiken

Ein wesentliches Ziel in unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung ist das Management des Leerstandsrisikos. Im vergangenen Jahr wurden unsere Leerstände systematisch reduziert. Diese Entwicklung resultiert aus optimierten Vertriebsprozessen und einer permanenten Anpassung des Angebots an die Bedürfnisse der Mieter. Über unser leistungsstarkes operatives Reporting sind wir in der Lage, unseren Vermietungserfolg täglich punktuell auf Wohnungsebene zu analysieren und die Vermarktung proaktiv zu steuern. Über standardisierte Leerwohnungs-instandsetzungen und ein zentral geführtes Modernisierungsprogramm steigern wir die Wohnraumqualität gezielt im Rahmen unserer Portfoliostrategie.

Als Vermieter unterliegen wir auch einem Mietausfallrisiko. Um ihm zu begegnen, prüfen wir im Vermietungszeitpunkt durch eine externe Anfrage die Bonität und bewerten das verfügbare Einkommen sowie die Sozialstruktur des potenziellen Mieters. Unser Interesse gilt einer möglichst langen Mietdauer, um die Kosten, die bei jedem Mieterwechsel entstehen, zu reduzieren.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich Immobilienankäufe in der Folge als unwirtschaftlich herausstellen. Diesem begegnen wir durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung. Diese 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.

Mit unseren Ankäufen sind zum Teil Auflagen verbunden, die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramme für Teile unserer Bestände Restriktionen auferlegen. Diese schränken unsere kaufmännische und strategische Flexibilität tendenziell ein. Auch diese Umstände werden in unseren Wirtschaftlichkeitsrechnungen berücksichtigt.

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen im Rahmen der Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen begegnen wir durch eine zentrale Einkaufsfunktion, technische Standardisierung, Outsourcing, längerfristige Rahmenverträge und einem aktiven Kostencontrolling auf Projektebene. Die Kontrolle der Qualität der von uns eingesetzten Dienstleister unterliegt einem zentralen Management.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Konzerngesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Bei diesen Finanzierungen sind die derzeit geltenden Steuergesetze und Steuerrichtlinien und auch die aktuelle Rechtsprechung zur Absetzbarkeit von Zinsen berücksichtigt. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankenfinanzierungen sind auf Grund ihrer Größe einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen von Szenarioanalysen regelmäßig ermittelt, inwiefern Schwankungen im operativen Geschäft, aber auch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehen bzw. deren Refinanzierungsmöglichkeiten beeinflussen. Sofern die Verfügbarkeit von Kreditmitteln von der Einhaltung bestimmter Bedingungen (Financial Covenants) abhängt, werden auch diese eng beobachtet und im Rahmen von Szenarioanalysen in die Zukunft projiziert.

Im Hinblick auf die mittelfristig anstehenden Refinanzierungen beobachten wir den Markt intensiv und verfolgen frühzeitig parallele Strategien. Der erfolgreiche Abschluss eines Kreditvertrags Ende 2010 zur Ablösung der Hallam-Verbriefung im laufenden Geschäftsjahr hat dazu geführt, dass wir mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern in Kontakt gestanden haben und den Markt entsprechend prüfen konnten. Die Resonanz der Marktteilnehmer sowie die Refinanzierungsbedingungen der Hallam-Transaktion lassen uns zuversichtlich auf die ab 2013 fällig werdenden großen Akquisitionsfinanzierungen blicken.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die Gruppe ein systematisches Finanzmanagement. Dieses wird durch ein zentrales Treasury koordiniert bzw. betrieben. Von einem Einsatz spekulativer Finanzinstrumente sehen wir ab. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 34.

Im Zusammenhang mit 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.

Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Risiken sind wir auch einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 310,7 Mio. € sowie über Kreditlinien von 100,0 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als gewährleistet ansehen.

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 bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe haben.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Wir begrenzen diese Risiken, indem wir über Nachwuchskräfteförderprogramme eigenen Führungsnachwuchs heranbilden sowie über eine leistungsgerechte Vergütung. Darüber hinaus führen wir Incentivierungs-Programme für Führungskräfte durch, die auch die Dauer der Betriebszugehörigkeit berücksichtigen.

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 Bergschadenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse leiten wir fallweise geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtssicherheit ein.

Auftakt 2011 und Ausblick

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe wird ihre erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch 2011 fortsetzen. Auf der Grundlage verbesserter Geschäftsprozesse und unterstützt durch eine sich stabilisierende Konjunktur werden wir unser Ergebnis voraussichtlich steigern. Operativ konzentrieren wir uns weiter auf die Entwicklung unserer Serviceleistungen und die Pflege unseres Wohnungsbestands. Sofern sich passende Gelegenheiten bieten, werden wir auch weitere Bestände in unser Portfolio integrieren. Wir rechnen damit, dass wir im laufenden Jahr bei einem leicht sinkenden FFO ein erhöhtes adjusted EBITDA erwirtschaften können.

AUFTAKT 2011: Kreditvertrag im Rahmen der Refinanzierung erfolgreich abgeschlossen

Ende 2010 konnten wir einen Kreditvertrag zur Ablösung der Hallam-Verbriefung im Jahr 2011 erfolgreich abschließen. Im Hinblick auf die mittelfristig anstehenden Refinanzierungen beobachten wir den Markt intensiv. Dabei stellen wir fest, dass sich die 2009 im Rahmen der Finanzkrise gestiegenen Margen- und Eigenkapitalanforderungen der Banken im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht entspannt haben. Diese Entwicklung und die ausgehandelten Bedingungen für den Kreditvertrag zur Ablösung der Hallam-Verbriefung lassen uns zuversichtlich auf die ab 2013 anstehenden großen Refinanzierungen blicken.

Die Auftaktmonate des laufenden Geschäftsjahres standen weiterhin im Zeichen der Serviceverbesserung für unsere Kunden. Wie erfolgreich wir dabei sind, werden die im abgelaufenen Geschäftsjahr eingeführten und seither regelmäßig durchgeführten Kundenbefragungen zeigen. Darüber hinaus beschäftigen wir uns verstärkt mit der Frage, wie wir unsere Serviceleistungen rund um die Immobilie sinnvoll ausbauen können. Mit den bis zum Jahresende erreichten Entwicklungen sind wir sehr zufrieden. Im laufenden Jahr werden wir unseren Kurs, den Service zu verbessern, weiter fortsetzen.

Neue Quartiersmanagement-Projekte zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität geplant

Zum Jahresauftakt haben wir auch unsere Aktivitäten im Bereich Quartiersmanagement verstärkt: Nachdem wir in den letzten beiden Jahren in Projekten mit der Caritas und der Johanniter Unfallhilfe Beratungsstützpunkte in Gelsenkirchen und Dortmund eröffnet haben, planen wir auf Grund der positiven Resonanz 2011 ähnliche Projekte an weiteren Standorten:

So soll in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Roten Kreuz, Kreisverband Duisburg, als Partner im Duisburger Stadtteil Wedau ein Beratungsstützpunkt als offene Begegnungsstätte für junge und alte Anwohner entstehen. Ziel des Projekts ist es, allen Anwohnern umfassende Hilfs- und Serviceleistungen in allen Lebenslagen anzubieten. Die Deutsche Annington stellt hierfür entsprechend umgebaute Räume für drei Jahre mietfrei zur Verfügung.

Das Trägerwerk Soziale Dienste in Berlin und Brandenburg gGmbH (TWSD gGmbH) plant, in unserem Wohnungsbestand im Berliner Bezirk Mitte eine Beratungs- und Betreuungsstelle einzurichten. Das Kooperationsprojekt wird neben der Deutschen Annington von der Bundesinitiative „Daheim statt Heim“, der Bundestagsabgeordneten Silvia Schmidt, dem Berliner Mieterverein e.V. sowie den Kranken- und Pflegeversicherungen unterstützt. Das Bera-

tungsangebot richtet sich primär an Mieter der Deutschen Annington sowie an alle Bewohner der näheren Umgebung. Als Kooperationspartner unterstützt die Deutsche Annington das Projekt in den ersten drei Jahren durch die mietfreie Bereitstellung einer speziell ausgebauten Wohnung mit barrierefreiem Zugang sowie einer Teilfinanzierung.

Darüber hinaus wird die Deutsche Annington 2011 die Integrationsinitiative IFAK in Bochum unterstützen. Diese Organisation betreibt u. a. Kindergärten und Weiterbildungseinrichtungen für Migranten in Bochum und Umgebung. Neben Geldspenden für Kindereinrichtungen stellen wir der IFAK für ein zweijähriges soziales Beratungsprojekt in Bochum-Stahlhausen Mittel zur Verfügung.

Ferner wird die Deutsche Annington ab März 2011 Kooperationspartner der Johanniter Unfallhilfe. Im Zuge der Kooperation können wir unseren Mietern pflege- und haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Beratungen zu attraktiven Konditionen anbieten. Gleichzeitig wird unser Wohnungsangebot in den Mitglieder-Publikationen der Johanniter Unfallhilfe veröffentlicht.

In Zusammenarbeit mit der Auslandsgesellschaft Deutschland e.V. bieten wir seit 2010 an zwei Standorten kostenlos Deutschkurse für unsere ausländischen Mieter an. Dieses Engagement werden wir auf Grund der hohen Akzeptanz im laufenden Jahr ausweiten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres

Auf der Grundlage des Gesellschafterbeschlusses vom 16. Februar 2011 hat Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, einen Betrag in Höhe von 30,0 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien GmbH entnommen.

AUSBLICK: Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung wird weiter gestärkt

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Erholung der Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland im abgelaufenen Geschäftsjahr auch 2011 anhalten wird. Nach Einschätzung der Deutsche Bank Research sind die Aussichten aus folgenden Gründen weiterhin günstig:

- Die deutsche Wirtschaftsleistung wird schon 2011 wieder auf das Vorkrisenniveau zurückkehren; bereits im Herbst 2010 wurde der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung erreicht.
- Die Finanzierungskonditionen sind im langjährigen Vergleich noch immer sehr attraktiv.
- Speziell Privatanleger suchen nach risikoärmeren Anlagemöglichkeiten mit auskömmlichen Renditen.
- In den letzten Jahren wurde vergleichsweise wenig neuer Wohnraum in Deutschland fertiggestellt. Von der Angebotsseite drohen also derzeit kaum Risiken.

2011 legt die Deutsche Annington ihren Schwerpunkt weiterhin vorrangig auf die wertsteigernde Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilien. In unserem Geschäftsfeld Bewirtschaftung wollen wir uns auch im laufenden Geschäftsjahr weiter verbessern und die Serviceleistungen rund um die Immobilie ausbauen. Die erfolgreichen Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände im abgelaufenen Geschäftsjahr werden wir konsequent fortsetzen. Wir gehen davon aus, dass die Entwicklung der Wohnungsmärkte die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen positiv beeinflussen wird. Unser Ziel ist es, die Vermietungsquote 2011 erneut zu steigern.

Die Investitionen in unseren Wohnungsbestand werden wir auf dem hohen Niveau von 2010 fortführen. Ein großer Teil entfällt hierbei auf Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie zur Verbesserung der Wohnqualität. Bei den Mieten erwarten wir eine Entwicklung leicht über der für 2011 prognostizierten Inflationsrate von 1,4 %.

Einzelprivatisierung wird selektiv fortgeführt

In Ergänzung zum erfolgreichen Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung werden wir auch 2011 den selektiven Verkauf von Wohnungen fortsetzen. Hierbei richtet sich das Wohnungsangebot vorrangig an unsere Mieter sowie an Selbstnutzer und an Kapitalanleger. Im Zuge stabiler bis steigender Mieten und einer stabilen Nachfrage nach Wohneigentum liegt unser Schwerpunkt aber weiter klar auf der Bestandshaltung. Vor diesem Hintergrund rechnen wir 2011 mit Wohnungsverkäufen unter dem hohen Niveau des Vorjahres.

Unabhängig von unserer Strategie versetzen uns unsere Erfahrung im Rahmen der sozial verträglichen Wohnungsprivatisierung sowie unsere umfassende Marktkennntnis jederzeit in die Lage, unsere Verkaufsaktivitäten einer sich verändernden Nachfragesituation anzupassen. Auch hierzu leisten die neuen Geschäftsprozesse einen wichtigen Beitrag.

Chancen für Zukäufe weiterhin gut

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Ende 2009 erworbenen Wohnungsbestände erfolgreich in unser Unternehmen integriert. Auch in Zukunft wollen wir unseren Bestand mit wirtschaftlich sinnvollen Zukäufen weiter vergrößern. Wir verfügen über einen finanziellen Spielraum, der uns jederzeit erlaubt, auch größere Portfolios zu erwerben.

Angesichts der derzeitigen Lage im deutschen Wohnimmobilienmarkt sehen wir gute Chancen, unseren Wachstumspfad durch Akquisitionen fortzusetzen. Im Zuge der angestrebten Haushaltskonsolidierungen müssen wir damit rechnen, dass hierdurch auch Handlungsdruck auf Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand entstehen könnte. Darüber hinaus lässt sich beobachten, dass auch in der Privatwirtschaft erste Investoren ihre Wohnungsportfolios verkaufen. Vor diesem Hintergrund werden wir auch 2011 die Möglichkeit von Ankäufen von Wohnungsportfolios prüfen.

Ergebnis: für 2011 Anstieg beim adjusted EBITDA erwartet

Unser Ziel für das kommende Geschäftsjahr ist es, den wirtschaftlich erfolgreichen Kurs des Unternehmens fortzusetzen. Unsere Kennzahlen haben im letzten Geschäftsjahr unsere Erwartungen übertroffen. Deshalb rechnen wir auch 2011 mit einer positiven Geschäftsentwicklung. Wir gehen davon aus, dass unsere operative Kennzahl adjusted EBITDA über dem hohen Niveau von 2010 liegen wird. Beim FFO werden wir voraussichtlich den Vorjahreswert nicht erreichen. Hier wirken sich erstmals ganzjährig die veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung aus.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Mietentwicklung und der Annahme, dass sich die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens weiter erhöhen wird, erwarten wir derzeit für 2012 ein adjusted EBITDA und FFO über dem Niveau des Jahres 2011.

Unvorhersehbare Entwicklungen und Ereignisse können Anpassungen in der Erwartungshaltung nach sich ziehen und zu Abweichungen im Vergleich zu den prognostizierten Werten führen.

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	38
Konzernbilanz	39
Konzern-Kapitalflussrechnung	40
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	41
Konzernanhang	42
Anteilsbesitz	91
Bestätigungsvermerk	94

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2010	2009
Erlöse aus der Vermietung		1.039,3	1.012,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,6	21,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	1.058,9	1.033,6
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		123,5	106,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-81,6	-71,7
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		101,4	43,2
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-71,9	-31,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	71,4	46,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	25,8	61,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	0,1	49,3
Materialaufwand	10	-529,6	-497,2
Personalaufwand	11	-82,4	-81,5
Abschreibungen	12	-5,3	-7,8
Sonstige betriebliche Erträge	13	46,9	50,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-82,1	-107,9
Finanzerträge	15	8,5	9,2
Finanzaufwendungen	16	-352,4	-362,0
Ergebnis vor Steuern		159,8	194,9
Ertragsteuern	17	31,9	-54,0
Periodenergebnis		191,7	140,9
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		191,1	140,9
Nicht beherrschende Anteile		0,6	0,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2010	2009
Periodenergebnis		191,7	140,9
Cashflow Hedges		-4,9	-6,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		0,0	0,1
Sonstiges Ergebnis	(26)	-4,9	-6,3
Gesamtergebnis		186,8	134,6
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		186,2	134,6
Nicht beherrschende Anteile		0,6	0,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	18	11,0	11,8
Sachanlagen	19	5,1	7,1
Investment Properties	20	8.436,7	8.434,6
Finanzielle Vermögenswerte	21	46,1	46,3
Sonstige Vermögenswerte	22	28,8	25,5
Laufende Ertragsteueransprüche		0,2	0,2
Latente Steueransprüche		0,0	9,1
Langfristige Vermögenswerte		8.527,9	8.534,6
Vorräte	23	1.499,1	1.571,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	89,2	76,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	6,0	1,9
Sonstige Vermögenswerte	22	20,3	25,2
Laufende Ertragsteueransprüche		72,3	55,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	25	310,7	275,5
Kurzfristige Vermögenswerte		1.997,6	2.006,1
Summe Aktiva		10.525,5	10.540,7
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1
Kapitalrücklage		718,2	718,2
Gewinnrücklagen		1.119,1	928,0
Sonstige Rücklagen		-33,9	-29,0
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		1.803,5	1.617,3
Nicht beherrschende Anteile		12,2	11,6
Eigenkapital	26	1.815,7	1.628,9
Rückstellungen	27	311,0	321,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	0,3	0,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	6.500,6	6.981,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	124,0	141,7
Sonstige Verbindlichkeiten	31	5,4	5,6
Latente Steuerschulden		543,3	585,5
Langfristige Schulden		7.484,6	8.036,6
Rückstellungen	27	175,6	173,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	41,1	40,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	562,7	232,6
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	25,6	25,1
Sonstige Verbindlichkeiten	31	420,2	403,4
Kurzfristige Schulden		1.225,2	875,2
Schulden		8.709,8	8.911,8
Summe Passiva		10.525,5	10.540,7

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2010	2009
Periodenergebnis		191,7	140,9
Abschreibungen	12	5,3	7,8
Zinsaufwendungen/-erträge		346,2	354,9
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-29,5	-12,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-25,8	-61,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	-0,1	-49,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge		-1,0	-2,5
Veränderung der Vorräte		72,6	49,1
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		3,4	-2,7
Veränderung der Rückstellungen		-39,2	-51,4
Veränderung der Verbindlichkeiten		4,0	19,9
Veränderung der latenten Steuern		-29,4	45,9
Ertragsteuerzahlungen		-25,7	-32,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		472,5	406,2
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		89,1	46,2
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,0
Aus-/Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Netto)		0,0	-0,5
Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen und Ausleihungen		0,1	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	-44,3	-38,8
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	18, 19	-3,1	-5,1
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften (Nettoabfluss)	3	-0,6	-31,1
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	21	-4,0	-0,5
Zinseinzahlungen		5,3	5,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		42,6	-24,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	13,4	40,2
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	-224,8	-176,8
Transaktionskosten		-2,1	-0,2
Kapitaleinzahlungen des Gesellschafters	26	0,0	36,0
Zinsauszahlungen		-266,4	-258,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-479,9	-359,7
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		35,2	22,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang	25	275,5	253,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag	25	310,7	275,5

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Stand 1. Januar 2010	0,1	718,2	928,0	-29,0	1.617,3	11,6	1.628,9
Periodenergebnis			191,1		191,1	0,6	191,7
Sonstiges Ergebnis				-4,9	-4,9	0,0	-4,9
Gesamtergebnis			191,1	-4,9	186,2	0,6	186,8
Stand 31. Dezember 2010	0,1	718,2	1.119,1	-33,9	1.803,5	12,2	1.815,7
Stand 1. Januar 2009	0,1	682,2	787,1	-22,7	1.446,7	9,4	1.456,1
Periodenergebnis			140,9		140,9	0,0	140,9
Sonstiges Ergebnis				-6,3	-6,3	0,0	-6,3
Gesamtergebnis			140,9	-6,3	134,6	0,0	134,6
Kapitalerhöhung		36,0			36,0		36,0
Veränderung Konsolidierungskreis						2,2	2,2
Stand 31. Dezember 2009	0,1	718,2	928,0	-29,0	1.617,3	11,6	1.628,9

Siehe Erläuterung [26] im Konzernanhang.

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres bundesweiten Wohnimmobilien-Portfolios, die selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter, sowie den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. 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.

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 2010 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, 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 bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

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 18. März 2011 zur Weitergabe an die Gesellschafterversammlung freigegeben. Die Gesellschafterversammlung hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob sie den Konzernabschluss billigt.

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 potentielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt. 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 Deutsche Annington Immobilien GmbH unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren des Verhältnisses der SPE zur Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Risiken und Chancen der SPE zu dem Schluss kommt, 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 in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 neben der Deutsche Annington Immobilien GmbH 122 (2009: 128) inländische und 2 (2009: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Teil des Konzernanhangs.

Zum 1. Januar 2010 wurde die bislang als sonstige Beteiligung ausgewiesene FEA Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (FEA) nach einer Anteilserhöhung von 25% auf 100% erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Die FEA stellt jedoch keinen Geschäftsbetrieb dar. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 2 Unternehmen (2009: 7) neu gegründet und kein Unternehmen (2009: 6) erworben.

In 2010 wurden 4 Unternehmen aufgespalten (2009: 0) und deren Vermögensgegenstände und Schulden in andere, bereits konsolidierte Unternehmen eingebracht. Die weiteren Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 5 Verschmelzungen (2009: 0). Liquidationen (2009: 3) und Anwachsungen (2009: 3) haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Die im Rahmen der Erstkonsolidierung der Prima-Gesellschaften angesetzten beizulegenden Zeitwerte des erworbenen Nettovermögens enthielten qualifizierte Schätzungen und hatten somit vorläufigen Charakter. Aufgrund der Übereinstimmung von vorläufigen und endgültigen Zahlen war eine Anpassung gemäß IFRS 3.45 nicht erforderlich.

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) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Investment Properties

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

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. 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 erfasst bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist.

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 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.

Entsprechend der Immobilienhandelsstrategie der DAIG werden die Investment Properties, die innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren veräußert werden sollen und für die eine Entwicklungsmaßnahme (z. B. Teilungserklärung) nach erstmaliger Zuordnung begonnen wurde, in das Vorratsvermögen übertragen. Sollten diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des sechsjährigen Geschäftszyklus nicht entsprechend der geänderten Nutzungsabsicht veräußert werden können, so werden sie spätestens zu diesem Zeitpunkt gemäß den Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen.

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.

e) 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.

f) 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, falls 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 Vermögenswerts (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.

g) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Vertraglich erworbene finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn der DAIG der hieraus resultierende Nutzen zusteht. 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.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, die nicht mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen sind, werden zu Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im Eigenkapital 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 Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Marktübliche Käufe oder Verkäufe werden am Tag des wirtschaftlichen Übergangs erfasst.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

Nichtderivative Finanzinstrumente, die mit einer Endfälligkeit ausgestattet und der Kategorie held to maturity zugeordnet sind, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sinkt der erzielbare Betrag unter den Buchwert, werden erfolgswirksame Wertberichtigungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils des Forderungsbestandes wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Ausfall entspricht.

h) Vorräte

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.

Unter den Vorratsimmobilien werden die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, als Vorratsimmobilien ausgewiesen. Können diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des sechsjährigen Geschäftszyklus nicht veräußert werden, so werden sie spätestens zu diesem Zeitpunkt gemäß den Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen. 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 im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Abwertungen berücksichtigt.

i) 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.

j) 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.

k) Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals 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 designed wurden.

l) 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 EKO2-Bestands (siehe Erläuterung [30] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels 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 2010 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6 % 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.

m) 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 um die noch nicht verrechneten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und um den noch nicht erfassten nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand bereinigten Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden mittels der Korridor-Methode berücksichtigt. Sie werden 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 (Defined Benefit Obligation – DBO) und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens übersteigt. Der den Korridor übersteigende Teil wird über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der pensionsberechtigten Arbeitnehmer verteilt. Sofern es sich bei den Verpflichtungen um solche für bereits ausgeschiedene Arbeitnehmer handelt, wird der übersteigende Teil im Geschäftsjahr ergebniswirksam verrechnet.

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 nachteilige 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.

n) Finanzielle Verbindlichkeiten

Vertraglich eingegangene finanzielle Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn die DAIG hieraus in Anspruch genommen werden kann. 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 günstigen 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.

o) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden unabhängig vom Zweck oder der beabsichtigten Verwendung erstmalig mit ihren beizulegenden Zeitwerten als Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz erfasst. 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 Eigenkapital 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.

p) 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 Vereinbarung.

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.

q) 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.

r) 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 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 mit Hilfe 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 Bilanz- und GuV-Posten 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 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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht davon auszugehen, dass sich die getroffenen Annahmen und bestmöglichen Schätzungen, basierend auf den Verhältnissen zum Bilanzstichtag, wesentlich ändern werden.

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.
- Die DAIG erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste mittels der Korridormethode. Die Anwendung einer anderen Methode zur Erfassung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, in Übereinstimmung mit IAS 19, würde zu einer abweichenden Pensionsrückstellung führen und auch ggf. einen abweichenden Effekt auf die Gewinn- und Verlustrechnung bzw. auf die erfolgsneutrale Veränderung des Eigenkapitals haben.

s) 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 2010 anzuwenden.

Die folgenden geänderten Standards wurden von der DAIG im Geschäftsjahr 2010 erstmals angewendet:

Änderungen zu IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“

Wesentliche Änderungen des IAS 27 betreffen die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen zwischen nicht beherrschenden und beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie die Bilanzierung im Falle des Verlusts der Beherrschung über ein Tochterunternehmen. Transaktionen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, sind erfolgsneutral als Eigenkapitaltransaktion zu erfassen. Ferner regelt der Standard, wie ein Entkonsolidierungserfolg berechnet und eine verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss. Anteilsaufstockungen bei im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften wurden bereits im Vorjahr als reine Eigenkapitaltransaktionen dargestellt und führen deshalb im Geschäftsjahr zu keiner veränderten Darstellung im Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich unter anderem auf die bilanzielle Behandlung von Minderheitenanteilen, die erfolgswirksame Neubewertung für sukzessive Unternehmenserwerbe sowie Vorgaben zum Ansatz der Anschaffungskosten und der Anschaffungsnebenkosten. Nach der Neuregelung kann die Bewertung von Minderheitenanteilen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen erfolgen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Anteile an Gesellschaften erworben, die einen Geschäftsbetrieb darstellten. Dadurch ergaben sich im Geschäftsjahr keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2010 anzuwenden, betreffen derzeit jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- Änderungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“: Geeignete Grundgeschäfte
- Änderungen zu IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“: Anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich durch ein Unternehmen der Gruppe
- IFRIC 12 „Dienstleistungsvereinbarungen“: Bilanzierung von Rechten und Pflichten aus vertraglichen Vereinbarungen für öffentliche Leistungen
- IFRIC 15 „Vereinbarungen zum Bau von Immobilien (Real Estate)“: einheitliche Bilanzierung bei der Erschließung von Grundstücken und dem Verkauf von Wohnungen und Häusern vor Fertigstellung
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Sachdividenzen“: Ansatz der Gewinnausschüttung an die Anteilseigner
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“: Bilanzierung der Übertragung von Sachanlagen durch einen Kunden

t) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2010 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 12	„Ertragsteuern“	1.1.2012 *
IAS 24	„Nahe stehende Unternehmen und Personen“	1.1.2011
IAS 32	„Finanzinstrumente: Darstellung“ (Klassifizierung von Bezugsrechten)	1.1.2011
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2012 *
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	1.1.2013 *
Änderungen an Interpretationen		
IFRIC 14	„IAS19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“	1.1.2011
Neue Interpretationen		
IFRIC 19	„Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“	1.1.2011

* noch nicht endorsed

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.

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.

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 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist bereits seit 2009 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. €	2010	2009
Mieteinnahmen	723,7	716,0
Abgerechnete Betriebskosten	315,6	296,3
Erlöse aus der Vermietung	1.039,3	1.012,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,6	21,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.058,9	1.033,6

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 41,9 Mio. € (2009: 34,7 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 29,5 Mio. € (2009: 12,1 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 2010 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 25,8 Mio. € (2009: 61,6 Mio. €). 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 5,9 Mio. € (2009: 7,8 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 6,0 Mio. € (2009: 14,5 Mio. €). Vor Rückübertragungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Die Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im Vorjahr 42,6 Mio. €. In 2010 wurden keine Vorratsimmobilien in die Investment Properties rückübertragen.

10 Materialaufwand

in Mio. €	2010	2009
Aufwendungen für Betriebskosten	343,9	318,8
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	125,5	122,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	60,2	55,5
	529,6	497,2

11 Personalaufwand

in Mio. €	2010	2009
Löhne und Gehälter	68,7	65,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	13,7	16,1
	82,4	81,5

Die Personalaufwendungen beinhalten die Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. € (2009: 8,1 Mio. €) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 2,8 Mio. € (2009: 7,8 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind 3,0 Mio. € (2009: 0,1 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [27] 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 [39] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 6,4 Mio. € (2009: 6,8 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2010 waren 1.101 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2009: 1.097) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2009: 1.173) beschäftigt. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,6 Mio. € (2009: 3,5 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2009: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,3 Mio. € (2009: 1,2 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,7 Mio. € (2009: 0,7 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr 1,7 Mio. € (2009: 4,3 Mio. €) (siehe Erläuterung [19] Sachanlagen); davon entfielen 0,6 Mio. € (2009: 0,5 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien und 0,0 Mio. € (2009: 2,0 €) auf Wertminderungen für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2010	2009
Schadenersatz und Kostenerstattungen	20,3	18,2
Auflösung von Rückstellungen	13,4	15,5
Auflösung von Wertberichtigungen	1,2	0,8
Übrige	12,0	16,3
	46,9	50,8

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 12,2 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2009: 9,0 Mio. €).

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2010	2009
IT - und Verwaltungsdienstleistungen	13,7	24,7
Wertberichtigungen auf Forderungen	11,8	14,2
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	10,5	16,5
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	7,3	9,7
Kfz-Kosten	4,2	3,1
Telefon-, Porto- und Kommunikationskosten	3,2	3,1
Werbungskosten	2,0	2,5
Gerichts- und Notarkosten	1,6	1,7
Übrige	27,8	32,4
	82,1	107,9

In den Positionen IT- und Verwaltungsdienstleistungen und Prüfungsgebühren und Beratungskosten spiegeln sich im Vorjahr die im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Geschäftsorganisation entstandenen Aufwendungen wider.

15 Finanzerträge

in Mio. €	2010	2009
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,4	2,2
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,2	5,1
	8,5	9,2

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 352,4 Mio. € (2009: 362,0 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 11,8 Mio. € (2009: 12,7 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 2,9 Mio. € (2009: 2,3 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EKO2-Bestands in Höhe von 7,3 Mio. € (2009: 8,1 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betrugen 20,6 Mio. € (2009: 13,6 Mio. €).

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

in Mio. €	2010	2009
Zinserträge	4,2	5,1
Zinsaufwendungen	-352,4	-362,0
Zinsergebnis	-348,2	-356,9
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	11,8	12,7
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	2,9	2,3
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39	20,6	13,6
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,0	5,0
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39	-307,9	-323,3

* inklusive erwartete Rendite des Planvermögens 0,8 Mio. € (2009: 0,8 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2010	2009
Darlehen und Forderungen	LaR	4,0	5,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,3	1,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-311,7	-329,4
		-307,9	-323,3

* Siehe Erläuterung [32] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2010	2009
Laufende Ertragsteuern	5,1	16,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-7,6	-8,1
Latente Steuern	-29,4	45,9
	-31,9	54,0

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2010 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2009: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 15,8 % (2009: 15,8 %) beträgt für 2010 der kombinierte Steuersatz 31,6 % (2009: 31,6 %).

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 eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis der Ergebnisse der Vergangenheit und der prognostizierten Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft wahrscheinlich ist.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 33,8 Mio. € (2009: 30,6 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 9,2 Mio. € (2009: 103,8 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 Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6 % (2009: 31,6 %). Die Auswirkungen der erweiterten Grundstückskürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuergegesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Aufgrund der Anwendung eines Urteils des Bundesfinanzhofes vom 3. Februar 2010 haben sich strukturelle Veränderungen ergeben, aus denen verschiedene steuerliche Folgewirkungen resultierten. Bei den betroffenen Tochtergesellschaften ist die bisherige Gewerbesteuerfreiheit aufgrund des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung entfallen, so dass für temporäre Differenzen in Höhe von 253,7 Mio. € aus dem erstmaligen Ansatz passiver latenter Gewerbesteuern ein Aufwand in Höhe von 41,6 Mio. € resultierte. Auf der anderen Seite ergeben sich durch dieses BFH-Urteil weitere Ansatz- bzw. Saldierungsmöglichkeiten für aktive latente Steuern, insbesondere für steuerliche Verlustvorträge.

In Deutschland sehen die Regelungen zum Verlustvortrag vor, dass noch nicht genutzte Verlustvorträge – in Abhängigkeit des Umfangs von Anteilsübertragungen – teilweise bzw. vollständig untergehen können. Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz wurde eine Regelung eingeführt, die vorsieht, dass ab dem Veranlagungszeitraum 2010 ein solcher Verlustuntergang in Höhe der in den erworbenen Anteilen enthaltenen steuerpflichtigen stillen Reserven unterbleibt. 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.

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.

Zum 31. Dezember 2010 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.031,1 Mio. € (2009: 953,4 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 446,3 Mio. € (2009: 538,4 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 432,0 Mio. € (2009: 830,9 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. Darüber hinaus bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 233,3 Mio. € (2009: 514,9 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 2010 zu Erträgen in Höhe von 102,1 Mio. € (2009: 23,1 Mio. €). Aus den vorgenommenen steuerlichen Optimierungsmaßnahmen sowie der Anwendung des oben genannten Urteils des Bundesfinanzhofes resultiert eine höhere erwartete Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

Steuererminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2010 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 3,3 Mio. € (2009: 5,6 Mio. €).

Im Jahr 2009 wurden auf Zinsvorträge in Höhe von 63,8 Mio. € keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Zum Ende des Jahres 2010 sind keine Zinsvorträge mehr vorhanden. Die Nutzung der Zinsvorträge führte daher zu Erträgen in Höhe von 24,6 Mio. €.

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. Der für 2010 kombinierte Steuersatz von 31,6 % (2009: 31,6 %) setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer von 15,0 % (2009: 15,0 %), dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % und dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz.

in Mio. €	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	159,8	194,9
Ertragsteuersatz in %	31,6	31,6
Erwarteter Steueraufwand	50,5	61,5
Gewerbesteuereffekte	5,7	-3,9
Einmaleffekt latente Steuern aufgrund Anwendung BFH-Urteil	41,6	-
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	7,1	2,4
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,8
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge und temporäre Differenzen	-102,1	-23,1
Nicht angesetzte zusätzliche Verlust- und Zinsvorträge	4,3	30,1
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlust- und Zinsvorträgen	-27,9	-5,6
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-7,6	-8,1
Übrige Steuereffekte (netto)	-3,4	1,5
Effektive Ertragsteuern	-31,9	54,0
Effektiver Steuersatz in %	-20,0	27,7

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

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Investment Properties	0,6	4,5
Sachanlagen	0,3	0,1
Vorräte	9,3	19,4
Sonstige Vermögenswerte	15,6	8,1
Pensionsrückstellungen	20,9	17,8
Übrige Rückstellungen	11,1	10,0
Verbindlichkeiten	30,3	24,8
Steuerliche Verlustvorträge	128,4	23,1
Aktive latente Steuern	216,5	107,8

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Immaterielle Vermögenswerte	2,8	2,6
Investment Properties	634,4	543,8
Sachanlagen	0,0	0,0
Vorräte	68,5	68,1
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	1,2	-
Übrige Rückstellungen	9,3	9,3
Verbindlichkeiten	43,4	60,2
Passive latente Steuern	759,8	684,2
Überhang passive latente Steuern	543,3	576,4

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. €	31.12.2010	31.12.2009
Aktive latente Steuern	-	9,1
Passive latente Steuern	543,3	585,5
Überhang passive latente Steuern	543,3	576,4

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das Eigenkapital erfasst wurde, beträgt -3,7 Mio. € (2009: -0,6 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
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 1. Januar 2010	5,7	4,3	15,8	25,8
Zugänge	0,4	2,4	–	2,8
Abgänge	–0,2	–	–	–0,2
Stand 31. Dezember 2010	5,9	6,7	15,8	28,4
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. Januar 2010	4,5	1,6	7,9	14,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,3	1,6	3,6
Abgänge	–0,2	–	–	–0,2
Stand 31. Dezember 2010	5,0	2,9	9,5	17,4
Buchwerte				
Stand 31. Dezember 2010	0,9	3,8	6,3	11,0
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 1. Januar 2009	7,4	4,0	15,8	27,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidie- rungskreises	0,1	–	–	0,1
Zugänge	0,9	0,4	–	1,3
Abgänge	–2,7	–	–	–2,7
Sonstige Umbuchungen	–	–0,1	–	–0,1
Stand 31. Dezember 2009	5,7	4,3	15,8	25,8
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. Januar 2009	6,4	0,5	6,3	13,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidie- rungskreises	0,1	–	–	0,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,2	1,6	3,5
Abgänge	–2,7	–	–	–2,7
Sonstige Umbuchungen	–	–0,1	–	–0,1
Stand 31. Dezember 2009	4,5	1,6	7,9	14,0
Buchwerte				
Stand 31. Dezember 2009	1,2	2,7	7,9	11,8

19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 1. Januar 2010	4,2	1,0	9,2	14,4
Zugänge	–	–	0,3	0,3
Abgänge	0,0	–	–0,9	–0,9
Umbuchungen zu Investment Properties	–0,6	0,0	0,0	–0,6
Stand 31. Dezember 2010	3,6	1,0	8,6	13,2
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. Januar 2010	0,6	0,9	5,8	7,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,0	1,1	1,1
Wertminderungen	0,6	–	–	0,6
Abgänge	–0,1	–	–0,8	–0,9
Stand 31. Dezember 2010	1,1	0,9	6,1	8,1
Buchwerte				
Stand 31. Dezember 2010	2,5	0,1	2,5	5,1
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand 1. Januar 2009	14,0	0,9	18,8	33,7
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	0,1	0,2	0,3
Zugänge	–	–	3,8	3,8
Abgänge	–	0,0	–13,6	–13,6
Umbuchungen zu Investment Properties	–9,8	–	–	–9,8
Stand 31. Dezember 2009	4,2	1,0	9,2	14,4
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. Januar 2009	4,5	0,9	15,5	20,9
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	0,0	0,2	0,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,1	0,0	1,7	1,8
Wertminderungen	0,5	–	2,0	2,5
Wertaufholungen	–2,8	–	–	–2,8
Abgänge	–	0,0	–13,6	–13,6
Umbuchungen zu Investment Properties	–1,7	–	–	–1,7
Stand 31. Dezember 2009	0,6	0,9	5,8	7,3
Buchwerte				
Stand 31. Dezember 2009	3,6	0,1	3,4	7,1

Zum 31. Dezember 2010 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 1,0 Mio. € (2009: 1,7 Mio. €) durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

20 Investment Properties

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2010	8.434,6
Zugänge	1,2
Aktivierete 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
Stand 31. Dezember 2010	8.436,7
Stand 1. Januar 2009	7.780,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	219,1
Zugänge	8,0
Aktivierete Modernisierungskosten	32,5
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	355,8
Umbuchungen von Sachanlagen	8,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,4
Abgänge	-31,1
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	61,6
Stand 31. Dezember 2009	8.434,6

In Höhe von 32,2 Mio. € (2009: 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 [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung (29) 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. €	31.12.2010	31.12.2009
Summe der Mindestleasingzahlungen	15,3	17,3
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	3,5	4,1
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	8,6	9,2
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,2	4,0

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 2010 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Wie im Vorjahr wurde die Strategie beibehalten, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

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 Verkehrswertmittlung der DAIG entspricht damit den IFRS-Vorschriften.

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

Als Privatisierungsportfolio bezeichnet die DAIG Gebäude, die sich in der Einzelprivatisierung befinden. Hinzu kommen die Einfamilienhäuser des Portfolios, die nach Einschätzung der DAIG grundsätzlich für einen Einzelvertrieb geeignet sind. 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 und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen die 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 mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Für das Privatisierungsportfolio unterstellte die DAIG, dass ein gewisser Anteil Wohnungen (in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort) nicht direkt an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert werden kann und sich dieser Restbestand nur über Abschläge in kleineren Paketen veräußern lässt (Remainder-Anteil). Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten – abgeleitet aus eigenen Verkäufen und umfangreichen Marktrecherchen – ermittelt (Comparable Method). Der Remainder-Anteil wurde nach einem dem Ertragswertverfahren vergleichbaren und auf das Produkt zugeschnittenen Verfahren bewertet.

Das Bewirtschaftungsportfolio wurde mit dem Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method) bewertet. Als Basis dienen dabei die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der Nettokaltmiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) und ggf. Erbbauzinsen errechnen.

Die 2010 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Leerstände berücksichtigte die DAIG durch Leerstands- und Wiedervermietungsszenarien unter Ansatz von Marktmieten.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Abzinsung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene. Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

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 2010 auf rund 9.879,7 Mio. € (2009: 9.979,4 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	100.342	101.582	20.689	20.759	4.669,1	4.736,2
Hessen	22.432	22.760	4.238	4.285	1.499,9	1.497,2
Bayern und Baden-Württemberg	21.002	21.491	10.201	10.358	1.391,2	1.426,1
Berlin	13.289	13.439	2.456	2.246	696,8	690,1
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.852	12.924	3.568	3.592	627,6	632,2
Neue Bundesländer	7.910	7.800	1.203	1.218	312,2	306,4
Niedersachsen und Bremen	6.319	6.382	1.196	1.195	323,5	325,6
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.518	5.574	1.786	1.794	303,7	308,3
Unbebaute Grundstücke					55,7	57,3
	189.664	191.952	45.337	45.447	9.879,7	9.979,4
davon						
Investment Properties					8.436,7	8.434,6
Vorratsimmobilien					1.440,5	1.541,1
Selbst genutzte Immobilien					2,5	3,7

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 2010 noch 9.887 (2009: 9.988) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 erworbenen 63.626 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass höchstens 50 % des Bestandes innerhalb der ersten zehn Jahre veräußert werden dürfen; ausgenommen sind Bestände in den neuen Bundesländern, bei deren Verkauf 25 % der Verkaufserlöse an das Bundeseisenbahnvermögen abzuführen sind und weitere 25 % (abzüglich Verkaufskosten) für Modernisierung und Instandhaltung an den verbleibenden Beständen in den neuen Bundesländern einzusetzen sind. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürfen nur dann an Personen des nicht begünstigten Kreises veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet ist. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2010 noch 43.822 (2009: 44.393) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die in 2001 und 2002 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 November 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 2010 noch 7.488 (2009: 7.574) 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 in der Vergangenheit eine Wohnung angemietet hatten und das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden und bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten bis zum 31.10.2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2010 noch 2.757 (2009: 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. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	–	1,7	–
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	33,7	–	33,7	–
Wertpapiere	3,4	4,0	3,4	–
Sonstige Ausleihungen	5,4	–	5,4	–
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	2,0	–	2,1	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	2,0	–	1,9
	46,1	6,0	46,3	1,9

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 nahestehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG.

Im Berichtsjahr wurden variabel verzinsliche Wertpapiere in Höhe von 4,0 Mio. € erworben. Es handelt sich dabei um Verbriefungsbonds mit einer Laufzeit bis Oktober 2011.

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

Im Rahmen von Finanzierungen wurden der DAIG für Bankguthaben in Höhe von 2,0 Mio. € (2009: 2,1 Mio. €) Verfügungsbeschränkungen auferlegt (restricted cash). Bestandteile der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen	1,0	0,6	–	0,8
Forderungen an Versicherungen	13,9	3,1	13,5	3,8
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,9	16,6	12,0	20,6
	28,8	20,3	25,5	25,2

Unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein Ausgleichsanspruch in Höhe von 9,2 Mio. € (2009: 9,8 Mio. €) enthalten. Der Ausgleichsanspruch steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten eine Forderung in Höhe von 2,3 Mio. € (2009: 1,1 Mio. €) gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg ausgewiesen (siehe Erläuterung [39] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

23 Vorräte

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Vorratsimmobilien	1.166,6	1.247,7
Betriebskosten	332,5	323,6
	1.499,1	1.571,3

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2010	1.247,7
Zugänge	0,4
Wertanpassungen	0,1
Abgänge	–81,6
Stand 31. Dezember 2010	1.166,6
Stand 1. Januar 2009	1.625,2
Zugänge	0,7
Wertanpassungen	49,3
Umbuchungen nach Investment Properties	–355,8
Abgänge	–71,7
Stand 31. Dezember 2009	1.247,7

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet (siehe Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

Zu Veräußerungsbeschränkungen siehe Erläuterung [20] Investment Properties.

24 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wert berichtigung	zum Abschluss stichtag weder wertgemin- dert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					entspricht dem maximalen Ausfall- risiko
				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	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
Stand zum 31. Dezember 2010	47,6	-21,9	56,3	5,5	1,1	0,1	0,1	0,4	89,2
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	5,9	-4,2	45,9	1,4	0,4	0,2	0,3	1,5	51,4*
Forderungen aus Vermietung	41,3	-16,9							24,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,1						1,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,1	-0,1							0,0
Stand zum 31. Dezember 2009	47,3	-21,2	47,0	1,4	0,4	0,2	0,3	1,5	76,9

* 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.

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

Der Anstieg der insgesamt kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 89,2 Mio. € (2009: 76,9 Mio. €) ist insbesondere auf den Anstieg der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 14,7 Mio. € zurückzuführen. Die Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. € gesunken.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen in den meisten Fällen 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 2010 offene Mieterforderungen 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
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2010	21,2
Zuführung	10,1
Inanspruchnahme	-8,7
Auflösung	-0,7
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2010	21,9
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2009	15,4
Zuführung	12,8
Inanspruchnahme	-6,9
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2009	21,2

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. €	2010	2009
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,9	0,4
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,6	0,3

25 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 310,1 Mio. € (2009: 274,0 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,6 Mio. € (2009: 1,5 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 80,5 Mio. € (2009: 79,1 Mio. €) enthalten, die im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 34,9 Mio. € (2009: 27,5 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

Langfristige Guthaben bei Kreditinstituten, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, sind unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

26 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien GmbH beträgt unverändert 75.000 € und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital ist in Anteile im Nennbetrag von 25.000 €, 26.000 €, 23.250 € und 750 € aufgeteilt.

Die Kapitalrücklage beträgt 718,2 Mio. € und hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht verändert.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier wird der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges kumulativ erfasst, bis das gesicherte Grundgeschäft ergebniswirksam wird. Darüber hinaus umfassen die sonstigen Rücklagen die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten bis zur Ausbuchung dieser Vermögenswerte.

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

in Mio. €	2010	2009
Cashflow Hedges		
Fair Value-Änderungen der Periode	-28,3	-20,7
Steuern auf Fair Value-Änderungen	7,8	2,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung	19,7	13,7
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-4,1	-2,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Fair Value-Änderungen der Periode	0,0	0,2
Steuern auf Fair Value-Änderungen	0,0	-0,1
Sonstiges Ergebnis	-4,9	-6,3

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

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

Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- eine adäquate Renditeerzielung für Investoren unter Beachtung der relevanten Risikosituation zu gewährleisten,
- die Kapitaldienstfähigkeit jederzeit sicherzustellen und
- durch finanzielle Flexibilität die Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie umsetzen zu können.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder der Geschäftsführung monatlich über die Ergebnisentwicklung und damit über die Entwicklung des Konzerneigenkapitals informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

27 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	253,8	-	258,3	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	83,9	-	74,2
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	29,4	2,3	31,1	0,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	19,1	38,9	20,9	35,4
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	1,3	-	8,2
Vertraglich vereinbarte Garantien	0,4	-	1,0	0,7
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	13,9	-	18,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,0	-	1,2
Sonstige übrige Rückstellungen	8,3	34,3	10,3	34,3
	57,2	91,7	63,3	99,1
	311,0	175,6	321,6	173,3

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.10	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Umbuchung Übertrag	Zins- anteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.2010
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen	31,9	1,1	0,0	-0,1	1,5	-2,7	31,7
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	56,3	18,1	-1,5	-	1,3	-16,2	58,0
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	8,2	0,2	-2,6	-	-	-4,5	1,3
Vertraglich vereinbarte Garantien	1,7	0,1	-1,0	-0,3	-	-0,1	0,4
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	18,5	13,4	-5,7	0,0	-	-12,3	13,9
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,2	0,0	0,0	-	-	-0,2	1,0
Sonstige übrige Rückstellungen	44,6	9,3	-5,1	0,4	-	-6,6	42,6
	162,4	42,2	-15,9	0,0	2,8	-42,6	148,9

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 %	2010	2009
Abzinsungsfaktor	4,75	5,25
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. €	2010	2009
DBO zum 1. Januar	259,6	249,5
Zinsaufwand	13,1	14,0
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Versicherungsmathematische Verluste	13,1	13,0
Gezahlte Leistungen	-18,5	-18,9
DBO zum 31. Dezember	269,2	259,6

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

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	22,1	20,1
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	247,1	239,5
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	269,2	259,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19,4	-19,1
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne	2,9	16,7
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	252,7	257,2
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	1,1
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	253,8	258,3

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2010	2009
Zinsaufwand	13,1	14,0
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Erwartete Rendite des Planvermögens	-0,8	-0,8
Zu berücksichtigende Amortisation	-0,7	-2,7
	13,5	12,5

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2009: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2010	2009
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	19,1	18,8
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,8	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne	0,1	0,1
Gezahlte Leistungen	-0,6	-0,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	19,4	19,1

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. €	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	269,2	259,6	249,5	255,0	291,1
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19,4	-19,1	-18,8	-17,9	-17,6
Fehlbetrag des Plans	249,8	240,5	230,7	237,1	273,5

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:

	2010	2009	2008	2007	2006
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	-0,6	-0,6	2,6	2,1	-2,9
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	-0,2	0,4	0,6	0,7	1,7
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 9,2 Mio. € (2009: 9,8 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Vitterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist eine entsprechende langfristige Forderung ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufhebungen 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 Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP). Das Vergütungssystem der DAIG enthält für das Key Management und die oberen Führungskräfte neben Grundvergütung und variabler Vergütung auch eine langfristige Komponente, den 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. Die übrigen Rückstellungen beinhalten zum 31. Dezember 2010 eine Rückstellung für den LTIP in Höhe von 12,2 Mio. € (2009: 8,8 Mio. €).

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, Kosten der Eigentumsumschreibungen, Kosten für Rechtsstreitigkeiten und Prozessoptimierung der DASG.

28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	–	20,4	–	21,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	20,7	0,4	19,6
	0,3	41,1	0,4	40,8

29 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.318,6	100,4	1.366,3	102,9
gegenüber anderen Kreditgebern	5.135,6	455,3	5.575,8	123,0
Cashflow Hedges	46,4	–	39,7	–
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	7,0	–	6,7
	6.500,6	562,7	6.981,8	232,6

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

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2010	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2011	2012	2013	2014	2015	ab 2016
Verbriefungstransaktionen									
GRAND plc	4.925,0	2013	4,66%	256,8	197,4	4.470,8	–	–	–
Hallam Finance plc	180,0	2011	3,89%	180,0	–	–	–	–	–
Opera Germany (No. 1) GmbH	146,0	2012	3,89%	0,0	146,0	–	–	–	–
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	227,8	2013	4,73%	2,0	2,0	223,8	–	–	–
Akquisitionsfinanzierung II	264,3	2015	5,45%	6,9	4,6	4,7	4,9	243,2	–
Akquisitionsfinanzierung III	9,3	2012	4,58%	4,9	4,4	–	–	–	–
Hypothekendarlehen	1.330,9	2036	3,25%	101,0	87,6	71,5	65,5	51,9	953,4
(davon Prolongationen)				(55,7)	(44,4)	(31,1)	(26,8)	(14,3)	(333,0)
	7.083,3			551,6	442,0	4.770,8	70,4	295,1	953,4

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.080,3 Mio. € (2009: 7.291,5 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 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 [33] 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 204,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 20,0 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 13,4 Mio. € gegenüber.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 4.925,0 Mio. € (2009: 5.066,7 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt bis zum Laufzeitende im Juli 2013 4,66 %. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 141,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 176,6 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte damit 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.

Die im Jahr 2004 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (Hallam Finance plc) aufgenommenen Darlehen valutierten zum Ende des Geschäftsjahres mit 180,0 Mio. € (2009: 187,9 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt 3,89 % bis zum Laufzeitende im Oktober 2011. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 7,9 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 7,3 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte zulässige Verschuldungsgrad wurde damit deutlich unterschritten. 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.

Zur Refinanzierung dieser spätestens im Oktober 2011 rückzahlbaren Verbriefungstransaktion wurde bereits im Dezember 2010 ein Darlehensvertrag über max. 178,4 Mio. € mit der Coreal-credit Bank AG abgeschlossen, aber noch nicht ausbezahlt. Die Verzinsung erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribor zzgl. Marge. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos ist spätestens ab dem Auszahlungstag für die gesamte Laufzeit ein geeignetes Zinssicherungsinstrument abzuschließen.

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 9,3 Mio. € zum Jahresende. Beide Finanzierungen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und werden, in Abhängigkeit vom Auslauf der zur Zinsfestschreibung verwendeten Swaps, durchschnittlich gewichtet mit 4,37 % (bis zum 29.12.2010) bzw. mit 3,93 % (ab dem 30.12.2010) verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

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 2010 mit 227,8 Mio. € (2009: 229,8 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 2010 mit 264,3 Mio. € (2009: 267,6 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 quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2010 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 89,9 Mio. € (2009: 89,1 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2010			31.12.2009		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,3	0,2	4,1	4,2	0,2	4,0
Fällig in 1 bis 5 Jahren	18,2	3,2	15,0	17,9	3,1	14,8
Fällig nach 5 Jahren	239,2	168,4	70,8	243,8	173,5	70,3
	261,7	171,8	89,9	265,9	176,8	89,1

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,0 Mio. € (2009: 5,0 Mio. €) erfasst.

30 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EKO2-Bestands mit einem Steuersatz von 3 %. Die Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zu zahlen.

31 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	–	357,9	–	343,9
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	–	49,5	–	41,8
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,4	12,8	5,6	17,7
	5,4	420,2	5,6	403,4

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

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 2,2 Mio. € (2009: 3,2 Mio. €) sonstige Steuern.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

32 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2010	Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam
Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
Flüssige Mittel	LaR	310,7	310,7			
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	2,0	2,0			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	66,1		66,1		
Forderungen aus Vermietung	LaR	22,5		22,5		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6		
Sonstige Finanzforderungen						
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7		
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4		
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0		2,0		
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte						
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,4				
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6	
kurzfristige Wertpapiere	HtM	4,0		4,0		
Schulden						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	20,4		20,4		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	21,0		21,0		
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.419,0		1.419,0		
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.501,0		5.501,0		
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	89,9				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,0				7,0
Cashflow Hedges	n.a.	46,4				5,0
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:						
Loans and Receivables	LaR	443,0	312,7	130,3	0,0	0,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,0	0,0	0,0	1,6	0,0
Held-to-Maturity investments	HtM	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.961,4	0,0	6.961,4	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen						
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19						
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,2				
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		1,1				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		253,8				

Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2010	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2009	Wertansatz Bilanz nach IAS 39						Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2009
					Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral			
		310,7	LaR	275,5	275,5							275,5
		2,0	LaR	2,1	2,1							2,1
		66,1	LaR	51,4		51,4						51,4
		22,5	LaR	24,4		24,4						24,4
		0,6	LaR	1,1		1,1						1,1
		33,7	LaR	33,7		33,7						31,6
		5,4	LaR	5,4		5,4						5,4
		2,0	LaR	1,9		1,9						1,9
3,4		3,4	AfS	3,4						3,4		3,4
		1,6	AfS	1,7			1,7					1,7
		4,0	HtM									
		20,4	FLAC	21,2		21,2						21,2
		21,0	FLAC	20,0		20,0						20,0
		1.407,3	FLAC	1.469,2		1.469,2						1.438,1
		5.615,7	FLAC	5.609,7		5.609,7						5.724,4
	89,9	94,0	n.a.	89,1							89,1	87,6
		7,0	FLHfT	6,7				6,7				6,7
41,4		46,4	n.a.	39,7				5,0	34,7			39,7
0,0	0,0	443,0	LaR	395,5	277,6	117,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	393,4
3,4	0,0	5,0	AfS	5,1	0,0	0,0	1,7	0,0	3,4	0,0	0,0	5,1
0,0	0,0	4,0	HtM									
0,0	0,0	7,0	FLHfT	6,7	0,0	0,0	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	6,7
0,0	0,0	7.064,4	FLAC	7.120,1	0,0	7.120,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7.203,7
				9,8								
				1,1								
				258,3								

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. € (2009: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2009: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2009: 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. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Erträge aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis
				Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
2010								
Darlehen und Forderungen	LaR	4,0	1,9	-9,4	-0,3	-	-	-3,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,4	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
		-307,9	1,9	-9,4	-0,3	2,0	2,4	-311,3
2009								
Darlehen und Forderungen	LaR	5,0	1,9	-12,7	-0,1	-	-	-5,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,2	2,3
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	1,0	-	-	-	-	-	1,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-329,4	-	-	-	4,2	-	-325,2
		-323,3	1,9	-12,7	-0,1	4,2	2,2	-327,8

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 -315,2 Mio. € (2009: -331,5 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. €	31.12.2010			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,4	–	–	3,4
Schulden				
Übige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	–	7,0	7,0
Derivate				
Cashflow Hedges	–	46,4	–	46,4

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

in Mio. €	Stand	Veränderungen		Stand
	01.01.2010	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	31.12.2010
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 6,7 Mio. € (2009: 6,5 Mio. €). Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um plus 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um + 0,1 Mio. € differieren würde. Eine Minderung des Unternehmenswertes um 10 % bliebe ohne sichtbare Auswirkung.

33 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 potentiell 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 am Tage ihrer Auszahlung 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 überschüssigen Betrages 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 [34] 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. Die DAIG hat eine konzernweit gültige Richtlinie eingesetzt, um sicherzustellen, dass Mietverträge nur mit Mietern mit guter Bonität abgeschlossen werden. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z. B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Rahmen der Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Cure Periods (Heilungsperioden) nicht eingehalten werden und es zu keiner einvernehmlichen Lösung zwischen dem finanzierenden Institut bzw. dem Kapitalmarkt kommt, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätte das finanzierende Institut bzw. der Kapitalmarkt 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.

Liquiditätsrisiken

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. 2010	2011		2012		2013 bis 2017	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.419,0	45,7	100,4	41,4	83,5	151,7	843,5
gegenüber anderen Kreditgebern	5.501,0	244,2	451,2	225,2	358,5	185,3	4.547,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	89,9	5,1		5,1		26,1	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0		0,0		0,0		4,7
Cashflow Hedges	46,4	16,4	0,0	16,4	0,0	15,4	0,0

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 einer Betriebsmittelkreditlinie und, sofern erforderlich, Barmitteln vorgehalten.

Darstellung der Finanzierungsreserve aus Kreditlinien:

in Mio. €	Kreditlinien 31.12.2010	Ausnutzung 31.12.2010	freie Kreditlinien 31.12.2010	freie Kreditlinien 31.12.2009
Restlaufzeit				
< 1 Jahr	100,0	0,0	100,0	100,0
> 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	0,0	100,0	100,0

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 310,1 Mio. €. Ergänzt um die oben genannten Finanzierungsreserven aus Kreditlinien kann die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

34 Derivative Finanzinstrumente

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

Eins dieser Sicherungsinstrumente lief im Berichtsjahr aus und wurde durch einen neuen Fixed Payer Swap ersetzt. Die wesentlichen Vertragsparameter entsprechen nunmehr dem Grundgeschäft.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 665,7 Mio. €. Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,65 % und 4,40 % bei Laufzeiten von zwei bis sieben Jahren.

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Durchschnitts-Zinssatz
Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH				
Grundgeschäfte	146,0	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	146,0	01.11.2005	31.12.2012	2,663%
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	227,8	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	228,7	20.07.2007	20.10.2013	4,205%
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	264,3	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	282,5	21.07.2008	20.04.2015	4,400%
Akquisitionsfinanzierung III				
Grundgeschäfte	9,3	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	8,5	30.12.2005	28.09.2012	3,350%

Der Sicherungszusammenhang wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Marktwerte der Darlehen werden auf Basis der hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt.

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

Als Folge der Bewertung wurde das Eigenkapital im Geschäftsjahr ergebnisneutral mit 4,9 Mio. € belastet. Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Abzug latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 0,8 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2010 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
+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.

35 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Bei der indirekten Ermittlung des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist das Periodenergebnis um Auswirkungen von nicht zahlungswirksamen Geschäftsvorfällen, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie um Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt. 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 35,5 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2009: 29,0 Mio. €).

36 Eventualschulden

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

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

Im Rahmen von Unternehmensverkäufen hat die Rechtsvorgängerin des Tochterunternehmens Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH gegenüber den Käufern Freistellungsvereinbarungen in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben. Die Freistellungsvereinbarungen bewegen sich im üblichen Rahmen der bei solchen Transaktionen gegebenen Zusagen. Die Laufzeiten der Vereinbarungen betragen in der Regel zwei bis drei Jahre, in wenigen Einzelfällen auch 10, 15 oder maximal 30 Jahre.

37 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Summe der Mindestleasingzahlungen	264,8	272,1
Fällig innerhalb eines Jahres	11,7	11,6
Fällig in 1 bis 5 Jahren	37,3	38,2
Fällig nach 5 Jahren	215,8	222,3

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 11,9 Mio. € (2009: 11,8 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 110,0 Mio. € (2009: 114,7 Mio. €) und aus Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Höhe von 1,6 Mio. € (2009: 1,5 Mio. €).

38 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.

39 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates 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 und assoziierten Unternehmen des DAIG-Konzerns noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

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 2,3 Mio. € (2009: 1,1 Mio. €) im 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 2010 wurden Leistungen in Höhe von 0,2 Mio. € (2009: 0,2 Mio. €) erbracht, von denen 0,1 Mio. € (2009: 0,2 Mio. €) bereits beglichen wurden.

40 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Auf der Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses vom 16. Februar 2011 hat Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, einen Betrag in Höhe von 30,0 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien GmbH entnommen.

41 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 151 T€ (2009: 90 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betrugen 2,8 Mio. € (2009: 2,3 Mio. €). Davon entfallen 1,7 Mio. € (2009: 1,2 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,1 Mio. € (2009: 1,1 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Bei den Gesamtbezügen ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen in Höhe von 0,7 Mio. € handelt es sich ausschließlich um Leistungen nach IAS 24.16 (d). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 1,6 Mio. € (2009: 1,3 Mio. €), gegenüber aktiven Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen 5,4 Mio. € (2009: 4,2 Mio. €).

42 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. €	2010	2009
Abschlussprüfungen	1,8	2,1
Andere Bestätigungsleistungen	0,2	0,1
Steuerberatungsleistungen	0,2	0,2
Sonstige Leistungen	0,7	0,6
	2,9	3,0

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender

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

Robbie Barr

Chief Financial Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure (seit 2. Dezember 2010)

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Phillip Wesley Burns (bis 2. Dezember 2010)

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 (seit 1. Februar 2010)

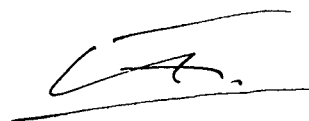
Dr. A. Stefan Kirsten (seit 1. Januar 2011)

Dr. Manfred Püschel (bis 31. Dezember 2010)

Düsseldorf, den 18. März 2011



Wijnand Donkers



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Anlage zum Konzernanhang

DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2010

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
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	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Düsseldorf	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
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	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	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60

Anlage zum Konzernanhang

DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2010

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	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	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
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	Essen	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00 ¹⁾
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	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington WOGIE Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGIE Vier Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGIE Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	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
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
FEA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
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	92,51
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

¹⁾ 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 und Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 – 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 IFRS, 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 erachtet, 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) durchgeführt. 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 Satz 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 2010 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 2010 bis 31. Dezember 2010 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 Satz 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 18. März 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Salzmann
Wirtschaftsprüferin



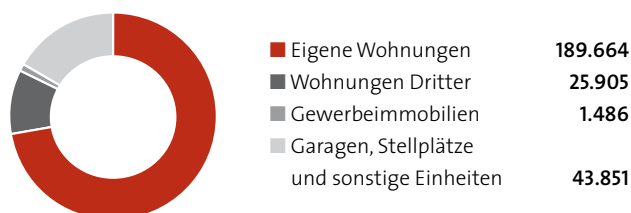
Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer“

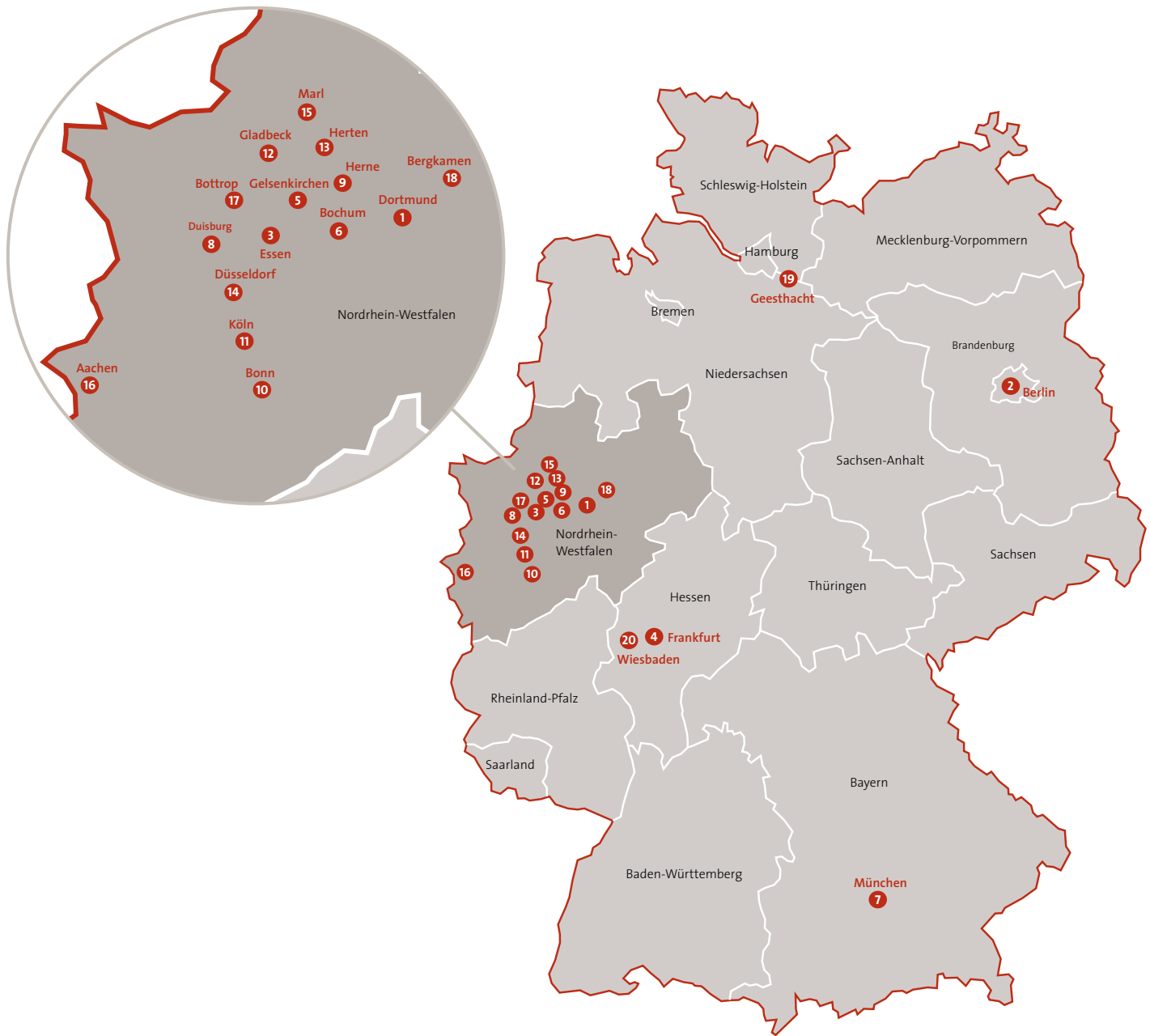
Daten zum Wohnungsportfolio der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Überblick

Portfolio zum 31.12.2010	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² * in €	Leerstand* in %
20 größte Standorte								
1 Dortmund	17.951	9,5	1.094.753	61	59,0	8,0	4,48	5,0
2 Berlin	13.289	7,0	856.411	64	56,0	7,6	5,41	2,9
3 Essen	10.540	5,6	651.096	62	39,4	5,3	5,02	7,3
4 Frankfurt	10.497	5,5	652.431	62	51,5	7,0	6,53	1,2
5 Gelsenkirchen	8.891	4,7	536.710	60	28,2	3,8	4,37	7,2
6 Bochum	7.790	4,1	451.485	58	26,4	3,6	4,86	2,8
7 München	5.139	2,7	341.035	66	25,2	3,4	6,08	1,8
8 Duisburg	4.950	2,6	295.061	60	16,8	2,3	4,70	6,0
9 Herne	4.679	2,5	286.748	61	15,4	2,1	4,45	5,7
10 Bonn	4.571	2,4	321.248	70	22,4	3,0	5,77	3,2
11 Köln	4.558	2,4	297.753	65	21,1	2,9	5,86	3,7
12 Gladbeck	3.471	1,8	213.533	62	12,0	1,6	4,68	8,7
13 Herten	2.897	1,5	187.324	65	9,8	1,3	4,34	5,2
14 Düsseldorf	2.650	1,4	173.046	65	13,2	1,8	6,32	2,4
15 Marl	2.579	1,4	173.127	67	10,7	1,4	5,13	9,2
16 Aachen	2.259	1,2	150.280	67	8,9	1,2	4,94	1,9
17 Bottrop	2.104	1,1	132.429	63	7,8	1,1	4,82	3,8
18 Bergkamen	2.027	1,1	134.185	66	7,2	1,0	4,46	10,0
19 Geesthacht	2.006	1,1	114.489	57	7,3	1,0	5,32	5,4
20 Wiesbaden	1.989	1,0	129.056	65	10,8	1,5	6,90	3,6
Zwischensumme 20 größte Standorte	114.837	60,5	7.192.201	63	448,9	60,6	5,17	4,6
Übrige Orte	74.827	39,5	4.934.205	66	291,4	39,4	4,90	5,9
Gesamt	189.664	100,0	12.126.407	64	740,3	100	5,06	5,1

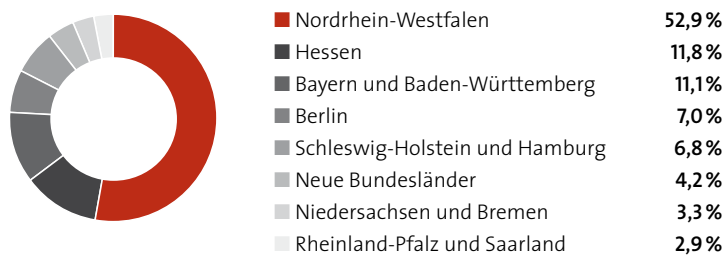
* Stand zum Monatsanfang Dezember

Einheiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung (zum 31. Dezember 2010)





Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



Glossar

Anwartschaftsbarwertverfahren

siehe Projected Unit Credit Method

Cashflow

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

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. Indices, Aktien, Anleihen, Devisen) ableitet. Zu den Derivaten zählen insbesondere Swaps, Optionen und Futures (siehe Zinsswap).

EBITDA (adjusted)

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Wichtige Ergebniskennzahl der Deutschen Annington zur internen Steuerung und Indikator für die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens. Das adjusted EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und neutralen Effekten. In der Überleitung zum adjusted EBITDA werden, um ein um Sondereinflüsse angepasstes Ergebnis darzustellen, die Ertrags- und Aufwandsposten um neutrale Anteile bereinigt. (vergleiche neutrales Ergebnis). Das adjusted EBITDA wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

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.

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

Funds from Operations. Der FFO 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 die originären Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr berücksichtigt. Der FFO 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, in den Nebenabreden festgelegter Finanzkennzahlen in Bezug auf Eigenkapital, Verschuldung, Ertrag oder Liquidität verpflichtet.

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.

Investitionen

Zahlungswirksame finanzielle Mittel zur Beschaffung von Vermögenswerten gemäß Kapitalflussrechnung (siehe Wirtschaftliche Investitionen).

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.

IVD

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung dient der Ermittlung und Darstellung des Zahlungsmittelflusses, den ein Unternehmen in einem Geschäftsjahr aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit erwirtschaftet oder verbraucht hat (siehe Cashflow).

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 Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsanfang.

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; Nebenkosten (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 des Bereichs Akquisitionen (siehe EBITDA (adjusted)).

OCI

Other Comprehensive Income (direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen). Im OCI werden die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen erfasst, die sich durch die Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente und durch die Marktbewertung der Cashflow Hedges ergeben.

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. Der Zinsfuß zur Diskontierung orientiert sich an Zinssätzen für Schuldverschreibungen, die von Unternehmen mit hoher Bonität vergeben werden.

Rating

Auf den internationalen Kapitalmärkten anerkannte Klassifikation kurz- und langfristiger Schuldtitel oder Schuldner entsprechend der Sicherheit der zukünftigen Zins- und Tilgungszahlungen in Bonitätsklassen oder Ratingkategorien. 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.

Securitisation

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 (Sparer) 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 Rating).

Verkehrswert

siehe Fair Value

Vorratsimmobilien

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

Werthaltigkeitsprüfung

siehe Impairment Test

Wirtschaftliche Investitionen

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Investitionen werden zu den ausgabenwirksamen Investitionen gemäß Kapitalflussrechnung übernommene, direkt zurechenbare Finanzverbindlichkeiten addiert.

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 orientiert sich an den üblichen Referenzzinssätzen im Interbankengeschäft (z.B. EURIBOR). Für die Vertragspartei, die den festen Zinssatz zu zahlen hat, wird der Zinsswap Fixed Payer Swap genannt. Diese Vertragspartei erhält dafür einen variablen Zinssatz.

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien GmbH

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien GmbH 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 GmbH

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: April 2011
© Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum