

Geschäftsbericht 2013

# STÄRKEN NUTZEN

Ein klarer Leistungsanspruch gibt uns  
im Alltag eine feste Orientierung.

## UNSER FOKUS

> SEITE 2

Wohnimmobilien in Deutschland sind im  
europäischen Kontext ein attraktiver Markt.

## AUF FESTEM GRUND

> SEITE 4

Die Deutsche Annington investiert kontinuierlich in die Portfolio-  
substanz und stellt ihren Erfolg damit auf eine stabile Basis.

## WERTE ERFOLGREICH IN DIE ZUKUNFT FÜHREN

> SEITE 8

Als Dienstleister wollen wir wissen, was unsere Kunden  
bewegt, um schnell auf ihre Bedürfnisse reagieren zu können.

## NAH AM KUNDEN

> SEITE 12

Wir stellen uns den aktuellen Fragen und Problemen  
der Gesellschaft und liefern Lösungen.

## WIR ZEIGEN VERANTWORTUNG

> SEITE 16

Wir haben in der Vergangenheit eine ausgezeichnete  
Ausgangslage geschaffen, um den Unternehmenserfolg  
langfristig weiter zu steigern.

## STARK FÜR DIE ZUKUNFT

> SEITE 20

**JANUAR**



Kick-off-Projekt  
Börsengang

**JULI**



Erstnotiz an der  
Deutschen Börse

Erfolgreiche  
Refinanzierung  
GRAND, Ausgabe  
einer ersten  
Anleihe

**OKTOBER**

Deutsche Annington  
Immobilien SE  
schließt vollständige  
Refinanzierung  
durch erfolgreiche  
Anleiheemissionen  
in Europa und den  
USA ab

**FEBRUAR**



Aufbau  
Objektbetreuer-  
Organisation  
abgeschlossen

**JUNI**



Beitritt zur  
Charta der  
Vielfalt

**NOVEMBER**



Auszeichnung  
als bester  
Ausbildungs-  
betrieb

**SEPTEMBER**



Pars pro toto:  
Investitionen  
von 9 Mio. Euro am  
Standort  
Dortmund

Wir haben 2013 viel erreicht!  
Durch den erfolgreichen Börsengang, die gelungene Refinanzierung und die Weiterentwicklung unserer operativen Leistungen haben wir unsere **Führungsrolle** im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter gefestigt.

---

Mehr noch: Mit dem erfolgreichen Ausbau unseres wirtschaftlichen Spielraums und einer stabilen Ertragsbasis haben wir heute alle Möglichkeiten, unser Geschäft nachhaltig weiterzuentwickeln. Diese Stärken nutzen wir - für unsere Kunden und für unsere Investoren.

# UNSER FOKUS

Mehr als 300.000 Menschen leben bei uns. Ihnen geben wir nicht nur Wohnraum. Wir bieten ihnen ein Zuhause, in dem sie sich wohlfühlen können, jeden Tag. Um dieses Leistungsversprechen zu erreichen, sind täglich 2.935 Mitarbeiter im Einsatz.



Nähe



Neue Wege



Effizienz



Service



Nachhaltige  
Bewirtschaftung



Verantwortung

# AUF FESTEM GRUND

Bei der Geldanlage ist es genau wie beim Häuserbau: Ein fester Grund sorgt für Stabilität und langfristige Sicherheit. In einem vergleichsweise volatilen und globalen Geschäftsfeld ist die Deutsche Annington ein attraktives Anlagesegment.

Mit 175.000 eigenen und 26.000 für Dritte verwalteten Wohnungen ist sie das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands und gehört zu den führenden in Europa.



---

*In Dortmund, im Osten des Ruhr-  
gebiets, liegt der größte  
Teilbestand der Unternehmensgruppe.*

---





# Top 10 Standorte

Anzahl Wohneinheiten

**DORTMUND**  
17.541

**BERLIN**  
12.875

**FRANKFURT**  
9.960

**ESSEN**  
9.491

**GELSENKIRCHEN**  
7.642

**BOCHUM**  
7.588

**MÜNCHEN**  
4.616

**HERNE**  
4.564

**DUISBURG**  
4.501

**BONN**  
4.230

Stand: 31.12.2013



*Einer von vielen hundert Spielplätzen in unseren Siedlungen.*

## AUF GRÖSSE SETZEN

Manchmal kommt es eben doch auf die Größe an. Die Deutsche Annington ist mit 175.000 eigenen und 26.000 für Dritte verwalteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die hohe Anzahl an Mietwohnungen und die deutschlandweite Präsenz sind einmalig in der deutschen Wohnungswirtschaft und der Grundstein der Leistungsstärke.

Größe und Erfolg hängen bei Unternehmen der Wohnimmobilienbranche eng zusammen. So garantiert die Marktführerschaft Effizienz in der Bewirtschaftung und sorgt für Skaleneffekte zum Beispiel im Einkauf. Die operative Struktur der Deutschen Annington ist einzigartig in dem Sektor der Wohnungswirtschaft und ermöglicht eine Strategie, die klar auf Wertsteigerung ausgerichtet ist.

**80%** unserer Bestandsimmobilien liegen in Ballungszentren mit einer stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Durch ein aktives Portfoliomanagement werden wir unseren Bestand in den kommenden Jahren weiter verbessern.

#### **AUF PRÄSENZ BAUEN**

Deutschland ist Mieterland. So besitzen die Deutschen im europäischen Vergleich seltener eine Immobilie als in anderen Ländern. Damit einher geht eine höhere Nachfrage an Mietwohnungen. Das macht den deutschen Wohnungsmarkt äußerst attraktiv für Anleger.

Im Gegensatz zu vielen anderen Immobilienunternehmen besitzt und verwaltet die Deutsche Annington Wohnungen im gesamten Bundesgebiet. Diese Position ermöglicht es, organisch

und als aktiver Konsolidierer langfristig Werte zu schaffen und weiter zu wachsen. Denn aus der deutschlandweiten Präsenz ergeben sich zahlreiche Akquisitionsmöglichkeiten.

Historisch bedingt besitzt die Deutsche Annington fast die Hälfte ihres Portfolios im einwohnerstärksten Bundesland Nordrhein-Westfalen und in der Trendmetropole Berlin. Gerade im letzteren Ballungsgebiet ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum derzeit sehr hoch.

#### **AUF WACHSTUM AUSGERICHTET**

Geballtes Fachwissen in einem Unternehmen kombiniert mit Kundennähe und einer dauerhaften Investition in Modernisierung und Instandhaltung – mit diesen Pluspunkten wird die Deutsche Annington auch in den nächsten Jahren vom stabilen Wachstum des deutschen Wohnungsmarktes profitieren. Denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in Deutschland weiter steigen, während das Angebot nicht in einem erforderlichen Maße mitwachsen wird.

# WERTE ERFOLGREICH IN DIE ZUKUNFT FÜHREN

Beim Thema Modernisierung und Instandhaltung  
arbeiten wir schon heute an den Fragen von morgen.

Unser Ziel: langfristige  
Bestands- und Ertragssicherung.

---

## 147.424

*m<sup>2</sup> Wohnfläche  
wurden 2013 im Bestand modernisiert.*

---



Mit regelmäßiger Modernisierung und  
Instandhaltung sichern wir langfristig den  
Werterhalt unseres Bestands.

Guck mal!  
Frisch gestrichen!

Infos für Mietinteressenten: 02323-1474-402 - [www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)

Energie sparen durch  
Wärmedämmung.

 **DEUTSCHE  
ANNINGTON**  
Schön, hier zu wohnen.





*Eine gründliche Sanierung reicht von einem trockenen Fundament bis zum gut isolierten Dach.*

#### **ERFOLG BEDEUTET FÜR UNS, IN BEWEGUNG ZU BLEIBEN**

Nicht die Vergangenheit ist Basis unserer Arbeit, sondern die Zukunft. Deshalb beschäftigen wir uns heute mit der Frage: Was ist morgen wichtig? Nachhaltiges und langfristiges Denken und Handeln sind ein wichtiger Baustein der Unternehmensstrategie der Deutschen Annington.

Deshalb gehören Instandhaltung und Modernisierung zu unseren Daueraufgaben. Beide Maßnahmen dienen dem Werterhalt und der Sicherung der Wohnqualität für unsere Kunden – und generieren damit den Unternehmenserfolg in der Zukunft. Im Jahr 2013 hat die Deutsche Annington ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm angestoßen. Mehr als 228,4 Mio. Euro wurden bundesweit in den Bestand investiert. Davon

flossen allein 70,8 Mio. Euro in Modernisierungsmaßnahmen. Und das ist erst der Anfang – in den kommenden Jahren wird diese Investitionssumme sogar verdreifacht.

#### **HEUTE ANTWORTEN FÜR MORGEN GEBEN**

Die Frage „Was ist morgen wichtig?“ führt uns zurzeit in zwei zentrale Handlungsfelder: der demografische Wandel und die Energiewende. Beide Themen haben nicht nur unsere Unternehmensstrategie, sondern auch unser Investitionsprogramm 2013 wesentlich mitbestimmt, und sie werden auch die kommenden Jahre maßgeblich beeinflussen.

#### **ALTERSGERECHTES WOHNEN MÖGLICH MACHEN**

Altersgerechte Wohnbedingungen zu schaffen ist eine Aufgabe, die wir sehr konsequent angehen. Die Bevölkerung wird immer älter. Diese demografische Entwicklung stellt viele Bereiche

der Gesellschaft, so auch den Wohnungsmarkt, vor große Herausforderungen. Bis ins hohe Alter in den vertrauten vier Wänden wohnen können – das wünschen sich viele Menschen. Wir arbeiten daran, dass es für viele unserer Mieter möglich wird, und bauen kontinuierlich geeignete Wohnungen seniorengerecht und barrierearm um.

Die Umbaumaßnahmen umfassen unter anderem rutschfeste Fliesen, flache Duschtassen, erhöhte WCs, Handläufe in der Wohnung, Sitzgelegenheiten und barrierearme Hauszugänge – Maßnahmen, deren Bedeutung einem meist erst dann bewusst wird, wenn selbst einfache Tätigkeiten im Zuge des Älterwerdens zunehmend schwerer fallen.

„In den kommenden fünf Jahren werden wir 800 Mio. Euro in energetische Sanierung und altersgerechtes Wohnen investieren.“

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender



*Barrierearmut ist heute bei der älter werdenden Bevölkerung ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungswahl.*

## DIE HERAUSFORDERUNG ENERGIEWENDE MEISTERN

Ein weiterer zentraler Punkt unseres Investitionsprogramms ist die energetische Modernisierung von Wohneinheiten. Effiziente Gebäudedämmung gilt als eines der wesentlichen Instrumente für das Gelingen der Energiewende. In kaum einer anderen Form kann die CO<sub>2</sub>-Emission so wirksam reduziert werden wie durch gezielte Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Über ihre Modernisierungsprojekte erzielte die Deutsche Annington in 2013 eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 5.000 Tonnen. Damit wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen innerhalb eines Jahres fast halbiert.

Durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen trägt die Deutsche Annington ihrer Verantwortung als Deutschlands größter Vermieter Rechnung. Ziel ist es aber auch, so effektiv und effizient energetisch zu modernisieren, dass die

Energiewende für die Mieter der Deutschen Annington bezahlbar bleibt. Darüber hinaus steigern diese Maßnahmen die Wohnqualität der Mieter und senken langfristig die Energiekosten.

## DAS AUGE WOHT MIT

Wohnqualität hängt aber noch von vielen weiteren Faktoren ab. Deshalb gehören auch kleine Schönheitsreparaturen zu den Modernisierungsmaßnahmen 2013. So haben wir im vergangenen Jahr zahlreiche Wohnungen erstmalig mit Balkonen ausgestattet und alte Balkone durch neue ersetzt. Garagen wurden errichtet und Fassaden durch die farbliche Gestaltung aufgewertet. In Dortmund wurde die Deutsche Annington bei dem Wettbewerb „Farbige Fassaden – Freundliche Umwelt – Schöneres Dortmund“ sogar prämiert.



# NAH AM KUNDEN

Dienstleister, Objektbetreuer vor Ort  
und eine eigene Handwerker-  
organisation sorgen dafür, dass die  
Anliegen unserer Mieter zeitnah,  
unkompliziert und zuverlässig  
erledigt werden. Unser Ziel:  
Unsere Kunden sollen sich in ihrem  
Wohnumfeld gut betreut fühlen.

---

## 1.200

*eigene Handwerker sorgen vor Ort dafür,  
dass sich unsere Mieter wohlfühlen.*

---



Nähe bedeutet für uns auch,  
regelmäßig mit unseren Kunden  
in Kontakt zu stehen und Sorge zu tragen,  
dass alles glatt läuft.



*Die Mitarbeiter im Kundencenter bearbeiten täglich 5.200 Anrufe.*

### **SCHNELL, NAH UND ZUVERLÄSSIG**

Ob es eine quietschende Tür ist oder ein kaputtes Dachfenster: An einem Haus gibt es ständig etwas zu tun. Manchmal ist auch schnelle Hilfe notwendig. Die Deutsche Annington hat deshalb einige Hebel in Bewegung gesetzt, um den Service und die Wohnqualität für ihre Kunden zu verbessern. Dabei setzen wir auf Schnelligkeit, Nähe und Zuverlässigkeit.

### **OBJEKTBETREUER: UNSERE KÜMMERER VOR ORT**

Um das zu erreichen, setzen wir seit zwei Jahren auf eigene Objektbetreuer und eine eigene Handwerkerorganisation. Die Objektbetreuer kümmern sich in ihren Siedlungen um Service, Sicherheit und Sauberkeit – und damit um die Qualität der Gebäude und Anlagen. Sie sind jeden Tag in „ihrem“ Viertel unterwegs und stehen für die Mieterinnen und Mieter der Deutschen Annington als direkte Ansprechpartner zur Verfügung.

Dabei übernehmen die Objektbetreuer nicht nur klassische Hausmeistertätigkeiten. Zu ihren Aufgaben gehören unter anderem auch regelmäßige Sicht- und Funktionskontrollen. Die Objektbetreuer prüfen, ob das Licht in den Treppenhäusern und Kellern funktioniert, kontrollieren Wasserleitungen, inspizieren den Zustand von Leerwohnungen, sorgen für saubere Müllstandplätze und achten darauf, dass es nirgendwo Stolperfallen gibt. Auch bei Wohnungsübergaben, Vor- und Endabnahmen sind sie zur Stelle. Als Qualitätsmanager kontrollieren sie zusätzlich die Arbeit externer Dienstleister, die z. B. die Grünanlagen in den Siedlungen pflegen und den Winterdienst durchführen.

Der größte Pluspunkt für unsere Mieter: Sie treffen ihre Objektbetreuer regelmäßig vor der eigenen Haustür an und können sie bei Fragen und Alltagsproblemen rund ums Wohnen an-



„Zahlreiche zufriedene Kunden bestätigen in regelmäßig durchgeführten Kundenbefragungen die gute Arbeit der Handwerksprofis.“

Dr. Karsten Rech, Leiter Property Management  
bei der Deutschen Annington

sprechen. Außerdem haben die Mieter an vielen Standorten die Möglichkeit, in wöchentlich stattfindenden Mietersprechstunden all ihre Probleme rund um das Thema Wohnen persönlich mit ihrem Objektbetreuer zu besprechen. Fragen zu einem Schreiben der Deutschen Annington? Ein Türschloss ölen? In der Küche einer älteren Dame mal schnell eine Glühbirne einschrauben? Die Objektbetreuer helfen bei zahlreichen Problemen schnell und unkompliziert weiter.

#### **DEUTSCHE TGS: DIE WICHTIGSTEN HANDWERKERLEISTUNGEN UNTER EINEM DACH**

Ähnlich erfolgreich verlief auch die Einführung der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation. Die Deutsche TGS, die im Oktober 2011 aufgebaut wurde, hat mittlerweile über 1.200 Mitarbeiter an Bord. Diese „schnelle Eingreiftruppe“ – über 260 sind allein im Ruhrgebiet im Einsatz – ist mit einer einmaligen Logistik ausgestattet und arbeitete allein im Jahr 2013

195.000 Kleinreparaturen ab. Die DTGS-Monteure stellen ihre Fahrzeuge nach der Arbeit vor der eigenen Haustür ab. Auf dem Tablet-PC werden ihnen schon die Aufträge für den nächsten Tag angezeigt. Das System erkennt dann automatisch, welche Ersatzteile möglicherweise morgen bei den geplanten Reparaturen benötigt werden. Das Auto wird dann über Nacht beliefert und ausgestattet. Der Monteur hat dadurch vor Ort immer die richtigen Ersatzteile zur Hand und löst das Problem der Kunden gleich bei seiner ersten Anfahrt.

#### **ALLE GEWERKE AN BORD**

Die DTGS erledigt alle handwerklichen Arbeiten, zum Beispiel Maler-, Klempner-, Elektro-, Maurer- und Glaserarbeiten. Die Handwerkerorganisation wurde ausgehend vom Rheinland in zwei Phasen bis 2013 auf die gesamte Bundesrepublik ausgedehnt. Die Ergebnisse



*Ein Mitarbeiter der DTGS. Sie wird intern auch die schnelle Eingreiftruppe genannt und umfasst die wichtigsten Handwerkerleistungen.*

sind inzwischen messbar – zahlreiche zufriedene Kunden bestätigen in regelmäßig durchgeführten Kundenbefragungen die gute Arbeit der Handwerksprofis.

#### **ERREICHBAR AUF VIELEN WEGEN**

Zusätzlich ist die Deutsche Annington an 64 Vermietungs-Points, die im gesamten Bundesgebiet verteilt sind, für ihre Mieter erreichbar. Dort werden Beratungen durchgeführt oder direkt Besichtigungstermine für Wohnungen vereinbart. Und sollte der Weg zu Fuß einmal zu weit sein, erreicht man uns auch 24 Stunden am Tag über die Service- oder Reparaturhotline.

# WIR ZEIGEN VERANTWORTUNG

Als wichtiger Teil der Gesellschaft sind Unternehmen im zunehmenden Maße gefordert, Verantwortung zu übernehmen, und zwar gesellschaftlich, sozial und ökologisch. Ein Unternehmen, dessen Kerngeschäft in der Vermietung von Wohnraum für Menschen liegt, ist hier besonders gefordert.

---

Mehr als **170** Nationen  
*wohnen unter dem Dach der Deutschen Annington.*

---

---

*Zukunft schenken: Auf die Förderung  
von Kindern legt die Stiftung  
besonderen Wert.*

---







Ein Fahrrad für im Rollstuhl sitzende Kinder – diesen langgehegten Wunsch des Ambulanten Kinderhospizdienstes in Gladbeck erfüllte die Deutsche Annington Stiftung unter anderem im vergangenen Jahr.

# 308.306 Euro

stellte die Deutsche Annington Stiftung 2013 für unterschiedliche Projekte zur Verfügung.

## „Menschen in Notsituationen bedürfen unserer besonderen Anteilnahme und Unterstützung.“

Hilde Bohle-Bönsel, Mitglied im Vorstand der Deutschen Annington Stiftung

### SOZIALE VERANTWORTUNG IM LEBENSRAUM WOHNEN

Die Deutsche Annington weiß um diese Verantwortung, die sie als das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland hat. Seit Langem gehört es daher zu unserem Selbstverständnis, sich für gesellschaftliche und soziale Projekte besonders einzusetzen. Dies tun wir vor allem im Rahmen der Stiftung der Deutschen Annington. Die DAIG Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, das soziale und gutnachbarschaftliche Zusammenleben der Menschen in den Wohnsiedlungen zu fördern. Insbesondere bei jungen Menschen soll das Verständnis für andere Länder und Kulturen geweckt werden. Darüber hinaus gibt die Stiftung Menschen, die sich nicht mehr aus eigener Kraft aus einer sozialen Not-

lage befreien können, finanzielle Hilfestellung. Auch im Geschäftsjahr 2013 gab es eine Vielzahl spannender Projekte, die das zwischenmenschliche Miteinander in unseren Wohnsiedlungen unterstützen. Die drei folgenden Beispiele stehen stellvertretend für ein ereignisreiches, vielfältiges Stiftungsjahr.

#### NATUR STATT COMPUTER UND FERNSEHEN

Eines der Großprojekte im Jahr 2013 war das Engagement beim Lernhof „Natur und Geschichte“ des Diakonischen Werks in Kassel. Hinter dieser Einrichtung steckt die Idee, für Stadtkinder mit und ohne Migrationshintergrund einen interkulturellen Erlebnishof in en-

ger Anbindung an die Natur zu schaffen. Die Kinder können sich dort gemeinsam um die Tiere des Hofes kümmern, misten Ställe aus und bauen Zäune. Oder dürfen sich dort selbst als kleine Landwirte üben und begleiten den Anbau von Nutzpflanzen bis hin zur Ernte. So wird soziale Kompetenz erlernt und Verantwortungsübernahme gefördert.

#### RUND UM DIE UHR BÜCHER FÜR ALLE

Er ist knallrot und so groß wie eine Telefonzelle: Der Bücherschrank in Dortmund-Rahm. In dem Holzschrank, der in unmittelbarer Nähe zu einer neu angelegten Grünfläche mit Spielplatz und Sitzmöglichkeiten steht, findet sich alles, was das Leserherz begehrt. Seit November können Interessierte aus über 300 Büchern ihre Lieb-



*Teilnehmer des Sprachkurses 2013 der Auslandsgesellschaft.*

lingslektüre auswählen, rund um die Uhr und kostenlos. Die DAIG Stiftung unterstützt dieses Projekt und ermöglicht den Anwohnern einen einfachen Zugang zu Büchern und damit auch zur Bildung. Gleichzeitig fördert der Bücherschrank auch das soziale Miteinander und die Kommunikation im Quartier.

#### **FÜR JEDES KIND EIN INSTRUMENT**

Die Freude an der Musik und am Musizieren schon früh zu wecken und zu fördern – das ist das Ziel der Projektes „Musik in der Leopold Grundschule“ in Weil am Rhein, das die Deutsche Annington Stiftung im vergangenen Jahr intensiv unterstützt hat. Im Rahmen des Engagements wurden Musikinstrumente, so-

nannte Monochorde, für die Grundschüler angeschafft und in Kooperation mit einer Berufsschule ein „grünes Klassenzimmer“ errichtet.

#### **VERANTWORTUNG INNERHALB UND AUSSERHALB DES UNTERNEHMENS**

Doch nicht nur außerhalb des Unternehmens, auch als Arbeitgeber ist sich die Deutsche Annington ihrer sozialen Verantwortung als Teil der Gesellschaft bewusst. Daher gehören die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Gesundheitsförderung der Mitarbeiter, Fortbildungen und Förderprogramme fest zur Unternehmensstrategie. Im vergangenen Jahr unterzeichnete die Deutsche Annington außerdem die Charta der Vielfalt, eine Initiative, die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt

in der Unternehmenskultur in Deutschland voranbringen will. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von ihrem Geschlecht, ihrer Nationalität und Herkunft oder ihrer Weltanschauung, Behinderung, sexueller Orientierung und Identität oder Alter.

# STARK FÜR DIE ZUKUNFT

Die Arbeit der vergangenen Jahre zahlt sich aus:

Wir haben die richtigen Voraussetzungen geschaffen, um die operative Leistungsfähigkeit des Unternehmens noch weiter zu steigern.

Die Deutsche Annington steht dadurch auf einer guten Basis und garantiert langfristigen Erfolg.

Wir sind näher an unsere Kunden gerückt und können sie mit unseren Dienstleistungen und der verstärkten lokalen Präsenz effizient begleiten. Unser Konzept für Modernisierung und Instandhaltung sichert den Wert unseres Bestands nachhaltig. Er steht auf einer stabilen Finanzbasis, so wie unser Unternehmen als Ganzes. Wir stellen uns den großen Fragen wie der Energiewende und dem demografischen Wandel und geben darauf Antworten.

So setzen wir einen neuen Standard in unserer Branche: kundenorientierter, wirtschaftlich erfolgreicher, höher integriert und voller weiterer Möglichkeiten.

Sicher und solide aufgestellt führen wir die Deutsche Annington im Sinne unserer Anleger, Kunden und Mitarbeiter erfolgreich in die Zukunft.





Die Zukunft beginnt  
bei den Kleinen.  
Sie sind unsere Mieter von morgen.



Finanzbericht 2013

# STÄRKEN NUTZEN

## Konzern

in Mio. €	2013	2012	Veränderung in %
<b>ERGEBNIS- UND FINANZKENNZAHLEN</b>			
Mieteinnahmen	728,0	729,0	-0,1
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	442,7	437,3	1,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	353,5	304,9	15,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,7	36,7	-24,5
Bereinigtes EBITDA	470,4	474,0	-0,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	228,4	216,7	5,4
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	136,5	127,3	7,2
davon Substanzwahrende Instandhaltungen	21,1	23,7	-11,0
davon Modernisierungsmaßnahmen	70,8	65,7	7,8
Zinsaufwand FFO	-210,7	-265,3	-20,6
FFO 1	223,5	169,9	31,5
FFO 2	251,2	206,6	21,6
AFFO	203,5	146,2	39,2
FFO 1 pro Aktie in €*	1,00	0,85	17,3

\* basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien; 31.12.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung in %
<b>BILANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Verkehrswert	10.326,7	9.982,0	3,5
NAV	4.782,2	3.448,9	38,7
LTV in %	50,2	58,6	-8,4 pp
NAV pro Aktie in €*	21,33	17,24	23,7

\* basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

in Mio. €	2013	2012	Veränderung in %
<b>NICHT FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	201.737	208.108	-3,1
davon eigene Wohnungen	175.258	181.954	-3,7
davon Wohnungen Dritter	26.479	26.154	1,2
Anzahl verkaufter Einheiten	6.720	4.819	39,4
davon Verkäufe Privatisierung	2.576	2.784	-7,5
davon Verkäufe Non-Core	4.144	2.035	103,6
Leerstandsquote in %	3,5	3,9	-0,4 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m² (like-for-like)*	5,40	5,30	1,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	2.935	2.407	21,9

\* 2012 monatliche Ist-Miete nicht like-for-like 5,28 €/m²

<b>SONSTIGE FINANZKENNZAHLEN</b>			
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	553,7	205,6	169,3
EBITDA IFRS	431,0	450,2	-4,3
EBT	689,6	215,8	219,6
Periodenergebnis	484,2	172,2	181,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	259,6	385,5	-32,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	171,3	194,5	-11,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-353,2	-388,4	-9,1

## 2

### Management

- 2 Brief des Vorstands
- 6 Vorstand und Aufsichtsrat
- 8 Bericht des Aufsichtsrats

## 16

### Zusammengefasster Lagebericht

- 18 Grundlagen des Konzerns
- 41 Wirtschaftsbericht
- 70 Weitere gesetzliche Angaben
- 77 Chancen und Risiken
- 87 Prognosebericht

## 90

### Konzernabschluss

- 92 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 92 Gesamtergebnisrechnung
- 93 Konzernbilanz
- 94 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 95 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 96 Konzernanhang

## 176

### Informationen

- 178 Anteilsbesitz
- 180 Weitere Angaben zu den Organen
- 183 Bestätigungsvermerk
- 185 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 186 Glossar
- 188 Daten zum Unternehmensportfolio

### Kontakt und Finanzkalender



**Klaus Freiberg**  
Mitglied des Vorstands, COO

**Rolf Buch**  
Vorstandsvorsitzender, CEO

**Dr. A. Stefan Kirsten**  
Mitglied des Vorstands, CFO



Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

bevor ich auf die Entwicklungen des vergangenen Jahres im Einzelnen eingehe, möchte ich das Ende des Geschäftsjahres zum Anlass nehmen, um mich an dieser Stelle bei unseren Mitarbeitern ausdrücklich für ihren außerordentlichen Einsatz im vergangenen Jahr zu bedanken. Sie sind die Basis für den vergangenen und Garant für den zukünftigen Erfolg der Deutschen Annington und damit für eine stabile und attraktive Rendite für unsere Aktionäre.

Hinter uns liegt ein ausgesprochen erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir haben 2013 wichtige Weichenstellungen für die weitere Entwicklung der Deutschen Annington vorgenommen und unsere operative Leistung weiter verbessern können. Und auch für das laufende Geschäftsjahr sind wir nicht weniger optimistisch. Mit einem klaren Plan für die vor uns liegenden Aufgaben und voller Tatendrang sind wir in das laufende Geschäftsjahr gestartet und können einen positiven Jahresauftakt vermelden.

Das Jahr 2013 stand vor allem im Zeichen unseres Börsengangs. Seit dem 11. Juli 2013 ist die Deutsche Annington an der Frankfurter Börse notiert und bietet Anlegern im In- und Ausland die Möglichkeit, sich am Unternehmen zu beteiligen und von den Vorteilen eines attraktiven Geschäftsmodells zu profitieren. Das Interesse der Investoren an unserem Unternehmen ist groß, was sich auch in der positiven Kursentwicklung der Aktie widerspiegelt.

Die erfolgreiche Refinanzierung hat das vergangene Jahr wesentlich geprägt. Es ist uns gelungen, die Verbindlichkeiten aus der GRAND-Verbriefung vollständig zurückzuzahlen und in ein ausgewogenes und langfristiges Schuldenprofil umzuwandeln. Die Deutsche Annington ist heute das einzige deutsche Immobilienunternehmen mit einem Investment-Grade-Rating („BBB“) und damit in der Lage, sich zu attraktiven Konditionen unbesichert zu refinanzieren. So konnten wir im letzten Jahr in weniger als drei Monaten insgesamt fünf Anleihen in Europa und den USA erfolgreich emittieren. Der Verschuldungsgrad fiel von 59 % auf 50 %, die Fälligkeit unserer Finanzverbindlichkeiten verlängerte sich auf rund neun Jahre und die Refinanzierungskosten sanken von 4,4 % auf 3,3 %. Wir verfügen heute über eine solide und flexible Finanzierungsstruktur, die uns Wettbewerbsvorteile bietet und einen größeren Handlungsspielraum gibt. Sie ist die Basis für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens.

Wichtige Kennzahlen wie der FFO, der NAV und die Mieterzufriedenheit haben sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Grund hierfür sind erhebliche Fortschritte im operativen Geschäft: So konnten wir zum Beispiel unseren Leerstand deutlich senken. Dies gelang uns durch eine größere Kundennähe. Die Zufriedenheit unserer Kunden steht im Mittelpunkt unseres Handelns. Deswegen sind wir laufend bestrebt, den Bedürfnissen unserer Kunden noch besser gerecht zu werden, zum Beispiel durch einen verbesserten Service. Mit dem erfolgreichen Aufbau einer eigenen flächendeckenden Handwerkerorganisation und der bundesweiten Betreuung durch eigene Hausmeister sind wir nun noch stärker vor Ort präsent. Jeden Monat führen wir in ganz Deutschland 750 Mietersprechstunden durch. Inzwischen können wir deutlich schneller auf Mieteranfragen reagieren. Bei der technischen Ausstattung unserer Wohnungen gehen wir ebenfalls mit der Zeit: 2013 haben wir 43.000 Wohnungen mit modernster Breitband-Technologie ausgestattet. Auch diese Maßnahmen werden dazu führen, die Zufriedenheit unserer Kunden weiter zu erhöhen.

Wir haben 2013 Kurs gehalten und weiter in den Bestand investiert: Insgesamt 228 Mio. Euro flossen im vergangenen Jahr in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Schwerpunkte der Modernisierung waren die energetische Dämmung und der seniorengerechte Umbau. Wir sind an einem langfristigen Erfolg interessiert und haben deshalb für die kommenden fünf Jahre weitere Investitionen in Höhe von 800 Mio. Euro eingeplant.

Deutschland steht in den kommenden Jahren vor großen gesellschaftspolitischen Herausforderungen, bei deren Lösung der Wohnungswirtschaft eine herausragende Rolle zukommt. Das eine große Thema ist die Energiewende, das andere ist der demografische Wandel. Als großes Wohnungsunternehmen können und wollen wir zur Lösung beider Herausforderungen einen wichtigen Beitrag leisten.

„Unser Unternehmen ist in der Lage, die sich bietenden Chancen erfolgreich zu nutzen und für unsere Anleger eine angemessene Rendite zu erzielen.“

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Blicken wir zuerst auf die Energiewende: Das politische Ziel der weiteren Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, der Stärkung der erneuerbaren Energien und der Erhöhung der Energieeffizienz bietet für unser Unternehmen deutliche Chancen. Den von der Politik eingeschlagenen Weg bewerte ich positiv: Wenn die Umsetzung gelingt, wird Deutschland im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften einen weiteren signifikanten Wettbewerbsvorteil besitzen, denn der Preis für Energie steigt immer weiter.

Fast 40 % der heute in Deutschland verbrauchten Endenergie entfallen auf den Gebäudebereich. Zur Prüfung des Potenzials haben wir von der Deutschen Energie-Agentur dena im vergangenen Jahr die künftigen Energieeinsparungsmöglichkeiten von Wohnungen untersuchen lassen. Das Ergebnis beeindruckt: Bis 2050 ließe sich der Primärenergiebedarf in Wohnungen um nahezu 80 % senken. Mit unserer Erfahrung, den standardisierten Prozessen und der Möglichkeit, auch Investitionsmittel in höherem Umfang mobilisieren zu können, besitzen wir die besten Voraussetzungen, um die Energieeffizienz großer Wohnungsbestände deutlich zu erhöhen.

Nicht weniger anspruchsvoll sind die Aufgaben, die sich aus dem demografischen Wandel für uns ergeben: Der Altersdurchschnitt steigt und die Menschen wollen möglichst lange in ihren eigenen Wohnungen leben. Damit das gewährleistet ist, müssen die Wohnungen altersgerecht konzipiert sein und bei Bedarf mit weiteren Dienstleistungen ergänzt werden. Parallel dazu ist absehbar, dass immer mehr junge Menschen aus anderen Ländern nach Deutschland kommen. Sie werden die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zum Beispiel mit moderner Kommunikationsanbindung weiter erhöhen.

Die Energiewende und die Auswirkungen des demografischen Wandels stellen sowohl die Politik als auch die Wirtschaft vor Herausforderungen. Unsere Perspektive ist dabei klar: Als großes Wohnungsunternehmen besitzt die Deutsche Annington das operative Know-how und die wirtschaftlichen Möglichkeiten für die Umsetzung entsprechender Lösungen. Unser Unternehmen ist in der Lage, die sich bietenden Chancen erfolgreich zu nutzen und für unsere Anleger eine angemessene Rendite zu erzielen.

Gemeinsam mit meinem Führungsteam und den inzwischen 2.935 Mitarbeitern freue ich mich, die vor uns liegenden Aufgaben anzugehen. Und ich bedanke mich dafür, dass Sie uns als Aktionär, Mieter und Partner Ihr Vertrauen schenken und uns aufmerksam begleiten.

Bochum, im Februar 2014

Ihr



Rolf Buch

Vorsitzender des Vorstands



## Vorstand



### **ROLF BUCH**

Vorsitzender des Vorstands (seit dem 1. April 2013)

Als Chief Executive Officer verantwortet Rolf Buch die Bereiche Akquisition, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation. Vor seinem Unternehmensbeitritt war Rolf Buch Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG. Während seiner Zeit bei Arvato ist das Unternehmen zu einem globalen BPO-Dienstleister mit mehr als 60.000 Mitarbeitern in über 40 Ländern gewachsen und hat sich zum am schnellsten wachsenden Geschäftsbereich bei Bertelsmann entwickelt. Nach seinem Studium in Maschinenbau und Betriebswirtschaft an der RWTH Aachen begann Rolf Buch 1991 seine Karriere bei Bertelsmann.



### **KLAUS FREIBERG**

Mitglied des Vorstands

Klaus Freiberg ist seit dem 1. Februar 2010 Mitglied des Vorstands und verantwortet als Chief Operating Officer die Bereiche Zentrales Asset Management, Zentrales Operations Management, Strategie/Triple Play, DTGS, Nordost, Rhein/Main, Ruhrgebiet und Süd. Er war von 1995 bis 2010 in führenden Funktionen der Arvato Gruppe (Bertelsmann) tätig. Dort übernahm und optimierte er unter anderem die Service Center der Deutschen Post sowie der Deutschen Telekom. Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung von Unternehmen auf Kundenorientierung. Klaus Freiberg hat ein Studium der Geschichte, Sozialwissenschaften und VWL an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster 1990 absolviert.



### **DR. A. STEFAN KIRSTEN**

Mitglied des Vorstands

Dr. A. Stefan Kirsten ist seit dem 1. Januar 2011 Mitglied des Vorstands und verantwortet als Chief Financial Officer die Bereiche Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Bewertung und Versicherung. Dr. Kirsten war zuletzt Chief Executive Officer des Handels- und Immobilienkonzerns Majid Al Futtaim Group LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Zuvor war er unter anderem Finanzvorstand bei der Metro AG und der ThyssenKrupp AG. Dr. Kirsten absolvierte sein Studium der Betriebswirtschaftslehre und Informatik an der Fern-Universität Hagen und der Georg-August-Universität zu Göttingen. Anschließend promovierte er zum Dr. rer. pol. 1996 absolvierte er das Stanford Executive Program an der Graduate School of Business der Stanford University in Kalifornien. Seit 1995 lehrt er an verschiedenen in- und ausländischen Hochschulen. Seit 2001 lehrt er im Rahmen einer Honorarprofessur an der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen.

# Aufsichtsrat

**DR. WULF H. BERNOTAT, VORSITZENDER**

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE, Düsseldorf

**ROBERT NICOLAS BARR** (ab 21. Mai 2013, vorher ruhend)

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

**ARJAN BREURE**

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

**FRASER DUNCAN**

Unternehmensberater, London

**PROF. DR. EDGAR ERNST**

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V., Berlin

**HILDEGARD MÜLLER**

Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft, Berlin

**TIM PRYCE**

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

**PROF. DR. KLAUS RAUSCHER**

Unternehmensberater, Berlin

**CLARA-CHRISTINA STREIT**

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc., Frankfurt am Main



Dr. Wulf H. Bernotat  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden berichte ich Ihnen stellvertretend für den Aufsichtsrat, dessen Vorsitz ich am 18. Juni von meinem Vorgänger Guy Hands übernommen habe, von den Überwachungs- und Beratungsschwerpunkten unseres Gremiums im vergangenen Geschäftsjahr. Insgesamt konnten wir den Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE erfolgreich durch ein ereignisreiches Geschäftsjahr begleiten, an dessen Abschluss das Unternehmen auf seinem Weg einen großen Schritt nach vorn gekommen ist.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns dabei stets von ihrer Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen unterrichtet. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen und im Plenum mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere haben wir alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

## ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Deutschen Annington besteht aus neun (bis 18. Juni 2013 aus sechs) Mitgliedern. Wir stehen dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend zur Seite. Im Rahmen dieser vertrauensvollen Zusammenarbeit informiert uns der Vorstand, er besteht aus drei Mitgliedern, regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Im Rahmen meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch zwischen den Gremiensitzungen in einem engen und regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Führungs- und Kontrollmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert.

#### ARBEITSSCHWERPUNKTE

Gemäß den dem Aufsichtsrat nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Zwei außerordentliche Arbeitsschwerpunkte des vergangenen Jahres stellten der Börsengang des Unternehmens sowie die Refinanzierung dar. Beide Aufgaben hat das Unternehmen unter der Führung des Vorstands erfolgreich bewältigt.

#### Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2013 traf der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus tagte der Aufsichtsrat siebenmal via Telefonkonferenz und fasste ferner dreimal Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren. Zur Vorbereitung der Sitzungen übermittelte der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge. Mit einer Ausnahme waren alle Aufsichtsratssitzungen vollständig besetzt. Der Sitzung vom 25. September 2013 blieben zwei Mitglieder entschuldigt fern.

Nach telefonischer Beratung bestellte der Aufsichtsrat mittels schriftlicher Beschlussfassung vom **28. Februar 2013** mit Wirkung zum 1. April 2013 Rolf Buch zum Mitglied und zugleich zum Vorsitzenden des Vorstands der Deutschen Annington Immobilien SE.

In der ordentlichen Sitzung am **20. März 2013** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2012 der Deutschen Annington Immobilien SE, den das Gremium nach eingehender Prüfung und Beratung und unter Einbeziehung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers billigte. Das Organ erörterte den Bericht des Aufsichtsrats und legte die Beschlussvorlagen für die Hauptversammlung fest. Neben dem operativen Geschäft und den ihnen zuzuordnenden Projekten wie Hausmeister-Organisation, Handwerker-Gesellschaft und Investmentprogramm beriet das Gremium über die Vorbereitungen zum geplanten Börsengang und den aktuellen Stand der Refinanzierung.

Am **25. April 2013** beriet und beschloss der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz über die Einsetzung eines Banken-Konsortiums zur weiteren Unterstützung des Börsengangs und die Bildung einer Tochtergesellschaft in den Niederlanden für die zukünftige Herausgabe von Anleihen.

Am **4. Juni 2013** beriet und beschloss der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz grundsätzlich über die Ablösung der strukturierten Finanzierung GRAND über ein entsprechendes Darlehen (Term Loan) sowie die Begebung von Unternehmensanleihen (Corporate Bonds). Dabei nahmen wir zur Kenntnis, dass für ein Unternehmensrating eine Quote von nichtbesicherten Immobilien als Voraussetzung gilt. Weiterhin befassten wir uns im Gremium mit den Themen Vergütungsstruktur für Führungskräfte, Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, neue Geschäftsordnungen und Kapitalmarktrichtlinien. Im Rahmen der Erörterungen zum Thema Corporate Governance gaben wir die Erklärung ab, dass wir die Themen Diversity und Unabhängigkeit von Aufsichtsräten respektieren und bei weiteren anstehenden Entscheidungen beachten wollen.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz am **8. Juni 2013** setzte sich der Aufsichtsrat mit dem Vorschlag zum Abschluss einer Zwischenfinanzierung zwecks Ablösung der GRAND-Verbriefung auseinander und stimmte dieser als den Börsengang unterstützenden Maßnahme zu. Damit konnte zugleich die Mitteilung über die Absicht zur Aktienbegebung („intention to float“) beschlossen werden. Weitere Beschlussgegenstände waren Vertragsänderungen der Vorstandsmitglieder einschließlich deren Long-Term-Incentive-Programme (LTIP).

Am **17. Juni 2013** konstituierte sich der Aufsichtsrat in seiner neuen neunköpfigen Zusammensetzung im schriftlichen Verfahren für die Amtszeit beginnend mit dem Ende der Sitzung am 18. Juni 2013.

In der letzten Sitzung des sechsköpfigen Aufsichtsrats befasste sich dieser am **18. Juni 2013** mit der Preisspanne für die Aktien zum Börsengang und ermächtigte den Vorstand zur Ergreifung der für den Börsengang erforderlichen Maßnahmen. Weiterhin erörterten wir im Gremium die Themen Geschäftsentwicklung, Begebung einer Anleihe, D&O-Versicherung und die Arbeit der Ausschüsse. Als Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2013 bestellten wir für ein weiteres Jahr die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen.

Aufgrund der Marktverhältnisse und nach eingehender Beratung im Rahmen einer Telefonkonferenz beschlossen wir am **2. Juli 2013** im Einvernehmen mit dem Vorstand und dem Beratungskonsortium die Verschiebung des Ganges auf das Börsenparkett.

Am **8. Juli 2013** beschlossen wir nach gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand in einer Telefonkonferenz ein Aktienangebot für institutionelle Investoren über ein sogenanntes beschleunigtes Bookbuilding Offering.

Ebenfalls via Telefonkonferenz legten wir am **9. Juli 2013** den Ausgabepreis fest. Dabei erläuterten wir auch die Eckpunkte des weiteren Vorgehens in der Pre-IPO-Phase.

Am **16. Juli 2013** erörterten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz ausführlich den Status der Anschlussfinanzierung zur GRAND-Verbriefung. Nach eingehender Erläuterung durch den Vorstand und ausführlicher Erörterung im Gremium beschlossen wir die Freigabe zur Begebung von bis zu zwei Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu insgesamt 1,4 Mrd. €.

Zentrales Ergebnis einer ordentlichen Sitzung am **25. September 2013** war der Freigabebeschluss zur Begebung weiterer Schuldverschreibungen: zweier US-Dollar-Anleihen mit jeweils einem Mindestvolumen von 250 Mio. US-Dollar und einer Schuldverschreibung mit einem Volumen von 500 Mio. € aus dem von der Gesellschaft aufgelegten European-Medium-Term-Note-Programm (EMTN-Programm), das ein Volumen von maximal 4 Mrd. € hat. Weitere Themen der Sitzung waren die operative und wirtschaftliche Geschäftsentwicklung, die Verteilung der Verantwortlichkeiten im Vorstand sowie die weitere Akquisitionsstrategie. Darüber hinaus erörterten wir den Erwerb konkreter Portfolien.

Die weitere Unternehmensstrategie war ein wesentlicher Tagesordnungspunkt in der Sitzung vom **5. November 2013**. Neben der Betrachtung der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung wurden darüber hinaus die Themen Portfolioerwerb, Investitionsprogramm und die Ausschussarbeit erörtert. Ein weiterer Punkt war (in Abwesenheit des Vorstands) der Vorstandsvertrag von Rolf Buch.

In der letzten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des vergangenen Geschäftsjahres am **6. Dezember 2013** berieten wir schwerpunktmäßig die Themen Budget 2014, Portfolioakquisition und die weitere organisatorische Straffung des Unternehmens. Weitere Themen waren die Optimierung einer Finanzierung sowie die geplante Einführung eines Altersteilzeitmodells.

#### **ARBEIT DER AUSSCHÜSSE**

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bildet der Aufsichtsrat folgende Ausschüsse: den Prüfungsausschuss, den Finanzausschuss und den Präsidialausschuss (bis 18. Juni 2013 Personalausschuss). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat.

##### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus vier (bis 18. Juni drei) Mitgliedern zusammen. Bis zum 18. Juni waren die Ausschussmitglieder Fraser Duncan (Vorsitzender bis 20. Mai 2013), Robert Nicolas Barr (wieder Mitglied nach Niederlegung des Vorstandsmandats ab 21. Mai 2013 und Vorsitzender), Arjan Breure und Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 20. Mai 2013). Ab dem 18. Juni waren die Mitglieder Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Robert Nicolas Barr, Dr. Wulf H. Bernotat und Fraser Duncan.

In insgesamt vier Sitzungen, davon zwei telefonisch, beschäftigte sich der Prüfungsausschuss eingehend mit der aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gruppe. Schwerpunktbetrachtungen nahm der Prüfungsausschuss nach Vorliegen der Quartals-, Halbjahres- und Neunmonatszahlen vor. Ein weiterer Fokus lag auf der Diskussion der Quartalsberichte des Bereichs Revision. In der Sitzung am 5. März behandelte der Ausschuss darüber hinaus Empfehlungen für die Feststellung der Abschlüsse und das interne Audit, die Arbeitseffizienz des Ausschusses sowie die wesentlichen Rechtsstreitigkeiten im Konzern. Wesentliche Themen der telefonischen Konferenz am 3. Mai 2013 betrafen den Quartalsbericht sowie die Bereiche Steuern, Risikomanagement und Refinanzierung der GRAND-Verbriefung. In einer Telefonzusammenkunft am 8. August befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Halbjahreszahlen und bereitete unter anderem die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des laufenden Geschäftsjahres vor. In der Zusammenkunft am 5. November 2013 zu den Neunmonatszahlen befasste sich der Ausschuss zudem mit den Themen Risikomanagement, Prüfungsplan für das Jahr 2014, Rechtsstreitigkeiten, Anti-Korruptions-Regeln, Bestandsbewertung und Revision.

##### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss setzt sich aus vier (bis 18. Juni aus drei) Mitgliedern zusammen. Bis zum 18. Juni waren die Ausschussmitglieder Arjan Breure (Vorsitzender bis 20. Mai 2013), Robert Nicolas Barr (wieder Mitglied, s.u., ab 21. Mai 2013 und Vorsitzender), Neil Hasson (bis 20. Mai 2013) und Fraser Duncan. Ab dem 18. Juni waren die Mitglieder Clara-Christina Streit (Vorsitzende), Robert Nicolas Barr, Dr. Wulf H. Bernotat und Arjan Breure.

Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zu zwei Sitzungen (November und Dezember) und zwei Telefonkonferenzen (März und September) zusammen. Darüber hinaus führte er auf schriftlichem Weg sechs Beschlussverfahren durch.

Die Besprechungen und Beschlussfassungen des Finanzausschusses betrafen im Wesentlichen die Themen Portfoliobewertung, Auswahl der Berater für den Börsengang, Refinanzierung der GRAND-Verbriefungen, Kreditver-



träge, die Begebung der Anleihen sowie die Veräußerung und den Erwerb von Immobilien. Neben den spezifischen Themen beschäftigt sich der Finanzausschuss auch mit grundsätzlichen Themen wie Investor-Relations-Strategie und Grundsätze der Arbeit im Finanzausschuss.

#### **Präsidialausschuss**

Für Anstellungsverträge und Vergütungsfragen zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern bildete der Aufsichtsrat einen Personalausschuss, der am 12. Juni 2013 in einen Präsidial- und Nominierungsausschuss überging, der nun auch über sonstige Geschäfte der Vorstände und Aufsichtsräte mit der Gesellschaft beschließt. Dem Personal- bzw. Präsidialausschuss gehören vier (bis 18. Juni drei) Mitglieder an. Bis zum 18. Juni waren die Ausschussmitglieder Guy Hands (Vorsitzender bis 20. Mai 2013), Robert Nicolas Barr (wieder Mitglied, s.u., ab 21. Mai 2013 und Vorsitzender), Arjan Breure und Fraser Duncan. Ab dem 18. Juni führte der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wulf H. Bernotat den Ausschuss. Robert Nicolas Barr und Arjan Breure setzten ihre Ausschussarbeit fort. Hildgard Müller nahm das Aufgabenfeld neu auf.

Der Personal- bzw. Präsidialausschuss tagte 2013 zweimal. Einmal fasste er einen Beschluss im Umlaufverfahren. In einer Sitzung am 4. April 2013 fasste der Ausschuss einen Beschluss über die Bonifikation für die Herren Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten. Am 7. November 2013 entschied er im schriftlichen Verfahren über eine Vertragsänderung von Herrn Rolf Buch. In einer Sitzung am 6. Dezember 2013 beriet der Ausschuss über das Vergütungssystem in der Gruppe und entschied über das Short-Term-Incentive-Programm für Führungskräfte. Ferner beriet er über das Thema „Führen mit Zielen“ für die außer- bzw. übertariflich beschäftigten Angestellten und entschied über die Modifizierung des Long-Term-Incentive-Plan (LTIP).

#### **CORPORATE GOVERNANCE**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sehen sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance verpflichtet. Die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie deren Umsetzung wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats und des Finanz- und Prüfungsausschusses diskutiert.

Mit der Jahresberichterstattung über das Geschäftsjahr 2013 geben der Aufsichtsrat und Vorstand erstmals eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG ab. Sie wurde entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses vom Aufsichtsrat verabschiedet. Sie ist im aktuellen Bericht auf der Seite 35 abgedruckt und auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com) öffentlich zugänglich. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance sind dem von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam verabschiedeten Corporate Governance-Bericht sowie der Erklärung zur Unternehmensführung zu entnehmen.

#### **ABSCHLUSSPRÜFUNG**

Die von der Hauptversammlung am 20. März 2013 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2013 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2013 sowie den entsprechenden zusammengefassten Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Außerdem war der Bericht des Vorstands an den Aufsichtsrat über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) Gegenstand der Prüfung des Abschlussprüfers. Erstmalig wurde im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Struktur und Funktion des Risiko-

managementsystems geprüft, und zwar ohne Beanstandungen. Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen.

Der Prüfungsauftrag war an KPMG durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrats und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden. KPMG hat seine Unabhängigkeit gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses bestätigt.

Der Einzelabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Regeln des HGB aufgestellt, der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften. Die Deutsche Annington Immobilien SE hat erstmals einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorschriften des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 20) für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss aufgestellt. Außerdem wurden für das Geschäftsjahr 2013 durch den Börsengang erstmals die für kapitalmarktorientierte Unternehmen relevanten Rechnungslegungsvorschriften angewendet.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht, den Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorprüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Deutschen Annington Immobilien Gruppe für das Geschäftsjahr 2013 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in einer gemeinsamen Sitzung am 28. Februar 2014 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Im Besonderen setzte sich der Abschlussprüfer mit der Bilanzierung des Börsengangs, der Immobilienbewertung und der Begebung der Anleihen auseinander. Unsere Fragen wurden vom Prüfer eingehend beantwortet. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmen wir zu. Am 28. Februar 2014 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die steuerlichen Aspekte, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen.

**PERSONALIA**

Im Berichtszeitraum gab es sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand personelle Veränderungen. Zunächst zu den Veränderungen im Aufsichtsrat:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Börsengang legten die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats mit Ablauf der Aufsichtsratssitzung am 18. Juni 2013 ihr Amt formal nieder. Unmittelbar nach Ablauf der Sitzung nahm der durch den Hauptversammlungsbeschluss vom 13. Juni 2013 bestellte Aufsichtsrat seine Aufgaben auf. Die Hauptversammlung bestellte alle Aufsichtsratsmitglieder für fünf Jahre bis zur Hauptversammlung 2018.

Aus dem Aufsichtsrat schieden aus Neil Hasson und der langjährige Vorsitzende Guy Hands. Zum neuen Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Dr. Wulf H. Bernotat, zu seinem Stellvertreter Robert Nicolas Barr.

Zu weiteren neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt wurden Prof. Dr. Edgar Ernst, Frau Hildegard Müller, Frau Clara-Christina Streit und Herr Tim Pryce. Robert Nicolas Barr nahm das ruhende Aufsichtsratsmandat wieder auf, nachdem er sein kommissarisch übernommenes Vorstandsamt in der SE (s.u.) niedergelegt hatte.

Die Konstituierung des Aufsichtsratsvorsitzes sowie die Ausschussbesetzung erfolgten im schriftlichen Verfahren. Im Vorstand ergaben sich im Berichtszeitraum folgende personelle Veränderungen: Am 28. Februar 2013 bestellte der Aufsichtsrat Rolf Buch zum Vorstandsvorsitzenden der Deutschen Annington Immobilien SE mit Wirkung zum 1. April 2013. Robert Nicolas Barr, der seit dem 25. September 2012 sein Aufsichtsratsmandat ruhen ließ und kommissarisch das Amt als Vorstandsmitglied übernommen hatte, legte sein Vorstandsamt zum Ablauf des 20. Mai 2013 nieder. Seit dem 21. Mai 2013 Robert Nicolas Barr wieder dem Aufsichtsrat an.

**SCHLUSSWORT**

Wir danken den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für ihr großes Engagement, mit dem sie wesentlich zur Weiterentwicklung und dem Erfolg der Deutschen Annington Immobilien Gruppe beigetragen haben. Unser besonderer Dank gilt Robert Nicolas Barr für die Interimsübernahme des Vorstandsamtes der Deutschen Annington Immobilien SE. Darüber hinaus danken wir dem aktuellen Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit in einem außerordentlich ereignisreichen Jahr.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014  
Für den Aufsichtsrat



Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Der vorliegende zusammengefasste Lagebericht beinhaltet die Berichterstattung über die Deutsche Annington Immobilien SE sowie den Deutschen Annington Immobilien Konzern. Der Lagebericht wurde gemäß den Regelungen des § 289, § 315 und § 315a des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Verlautbarungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 20 erstellt.



18

Grundlagen des Konzerns

41

Wirtschaftsbericht

77

Weitere gesetzliche Angaben

77

Chancen und Risiken

87

Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

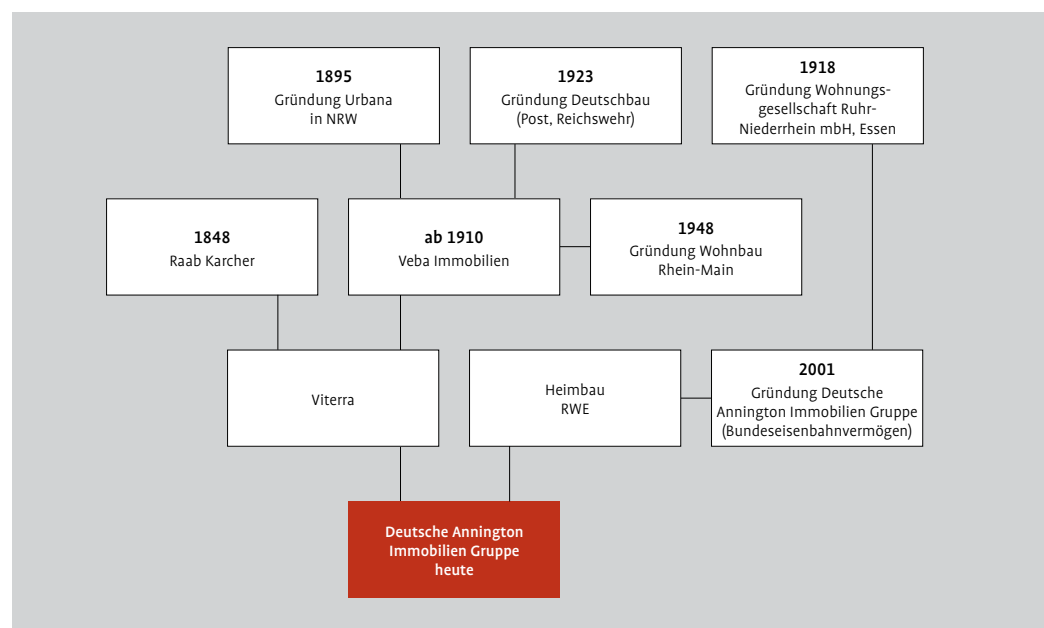
## GESCHÄFTSMODELL

### Das Unternehmen

Mit einem Wohnungsbestand von rund 175.000 eigenen Wohnungen in einem Gesamtwert von 10,3 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland gemessen am Verkehrswert und an der Anzahl Wohneinheiten. Insgesamt bewirtschaften wir 175.258 eigene Wohnungen, 40.760 Garagen und Stellplätze sowie 1.076 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.479 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 533 Städten und Gemeinden.

Das Unternehmen wurde 2001 im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 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 Vergangenheit.



**Leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Unsere Wohnungen haben überwiegend zwei bis drei Zimmer und sind im Durchschnitt 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von 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-Personenhaushalten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

Dieses Angebot ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die sowohl für unsere Kunden als auch für unsere Eigentümer Vorteile bringen.

In Verbindung mit unseren Leistungen übernehmen wir Verantwortung für unsere Bestände und leisten einen Beitrag zur Lösung der gesellschaftlichen Herausforderungen, die sich aus dem demografischen und sozialen Wandel in unseren Wohnanlagen ergeben. Gleichzeitig wirtschaften wir in diesem Umfeld erfolgsorientiert und sichern unseren Kapitalgebern eine stabile Rendite.

Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe.

**Verkäufe – Privatisierung und Non-Core**

Die Deutsche Annington verfolgt das Geschäftsmodell, zusätzlichen Wert dadurch zu generieren, dass Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit einem Aufschlag über dem beigemessenen Zeitwert veräußert werden können. Gleiches gilt für ausgewählte Mehrfamilienhäuser, die mittelfristig mit keiner für DAIG ausreichenden Perspektive im Bewirtschaftungsportfolio gesehen werden und die zu deren Zeitwert veräußert werden sollen. Das Verkaufsangebot richtet sich an Mieter, Selbstnutzer sowie private und institutionelle Kapitalanleger.

**Unternehmenswertsteigernde Akquisitionsmöglichkeiten gezielt nutzen**

Bestandteil unseres Geschäfts ist es ebenfalls, gezielt durch Akquisitionen Wohnungsbestände zu erwerben und unseren Bewirtschaftungsbeständen hinzuzufügen und damit den Unternehmenswert langfristig zu steigern. Dafür beobachten und beurteilen wir laufend angebotene potenzielle Akquisitionsbestände.

**ZIELE UND STRATEGIE****Strategische Rahmenbedingungen**

Wichtige strategische Rahmenbedingungen für die Deutsche Annington sind die Megatrends Energiewende und der demografische Wandel in Deutschland.

Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Energiewende in Deutschland ist die nachhaltige und signifikante Reduktion des Endenergieverbrauchs. Da auf Wohngebäude mehr als ein Viertel des gesamten Endenergieverbrauchs entfällt, besteht in diesem Segment ein erhebliches Energieeinsparpotenzial. Die Bundesregierung hat

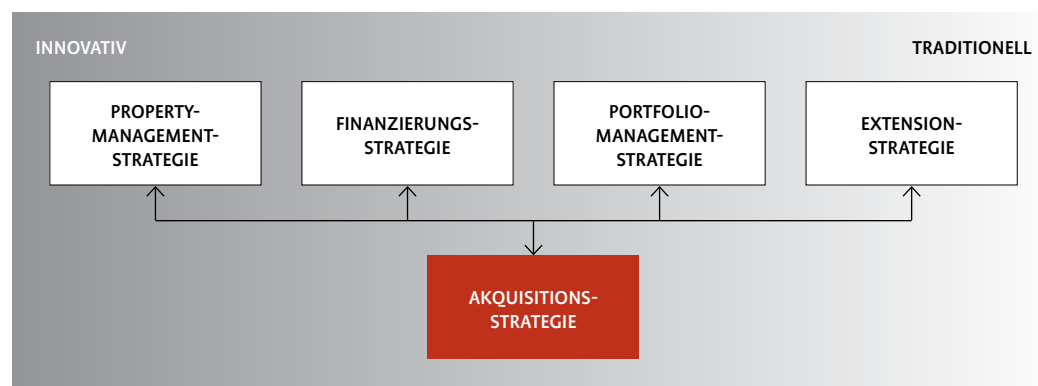
sich aus diesem Grund das ambitionierte Ziel gesetzt, den Wärmebedarf im Gebäudebereich bis 2020 um 20 % und den Primärenergieverbrauch bis 2050 um 80 % zu reduzieren. Das bedeutet, dass ein Großteil des Gebäudebestands in Deutschland bis 2050 umfassend energetisch saniert werden muss.

Die Deutsche Annington ist sich ihrer Verantwortung bewusst und hat vor diesem Hintergrund ein Programm zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude aufgesetzt. Mit Unterstützung der KfW-Fördermittel werden wir in den nächsten fünf Jahren insgesamt rund 500 Mio. € in die energetische Sanierung unserer Gebäude investieren.

Der demografische Wandel hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Bevölkerung altert stark und stellt die Wohnungswirtschaft vor bedeutende Herausforderungen – insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, unterstützt die Bundesregierung auch hier über zinsgünstige KfW-Fördermittel die Bestrebungen der Immobilienunternehmen, ihre Wohnungsbestände den Bedürfnissen älterer Menschen anzupassen und ihnen damit einen längeren Verbleib in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird die Deutsche Annington in den nächsten fünf Jahren einen dreistelligen Millionenbetrag in den seniorengerechten Umbau ihrer Wohnungen investieren.

Darüber hinaus erlebt Deutschland gerade eine Migrationsbewegung durch Zuwanderung nach Deutschland verbunden mit einer Migrationsbewegung innerhalb von Deutschland aus der Fläche in die Ballungszentren wie Rhein/Neckar, Rhein/Main, Rhein/Ruhr sowie München, Hamburg und Berlin. Diese Entwicklung trägt zu einem Wachstum der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte bei, was dem Geschäftsmodell der Deutschen Annington zugutekommt.

## UNSERE STRATEGIE





Unsere Strategie setzt sich zusammen aus fünf Elementen. Diese sind:

- > Property Management
- > Finanzierung
- > Portfoliomanagement
- > Extension (Erweiterung der Wertschöpfungskette)
- > Akquisitionen

Die erfolgreiche Umsetzung der operativen strategischen Elemente – Property Management, Finanzierung, Portfolio, Extension – ist die Basis für eine nachhaltige und positive Entwicklung unserer Hauptsteuerungskennzahlen Funds From Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV). Gleichzeitig gibt sie uns Spielraum für Akquisitionen, die aufgrund von Skaleneffekten weitere Optimierungspotenziale eröffnen.

#### **Property-Management-Strategie**

Oberstes Ziel des Property Managements der Deutschen Annington ist die konsequente Optimierung der Betriebsleistung und der Kerngeschäftsproduktivität. Die zugrunde liegende Voraussetzung für dieses Ziel ist ständige Stärke und eine verbesserte Kundenzufriedenheit.

Durch einen ausgewogenen Mix verschiedener Maßnahmen, welche sich an diesem Ziel orientieren, schaffen wir eine Strategie, welche durch Nachhaltigkeit und Profitabilität geprägt ist.

Die Deutsche Annington investiert kontinuierlich und überdurchschnittlich in die Immobilieninstandhaltung im Vergleich zu Wettbewerbern – dies garantiert eine verlässliche technische Qualität unserer Wohnungen.

Darüber hinaus optimieren wir unsere Serviceleistungen durch die Umsetzung eines deutlichen Qualitätsmanagementsystems, welches sich durch hohe qualitative Standards und stetige Kontrollen auszeichnet. Um die wirtschaftliche Balance aller Tätigkeiten zu gewährleisten, sind unsere Prozesse und Strukturen streng auf die Zufriedenheit unserer Kunden ausgerichtet. Daran erkennen wir sinkende Betriebskosten und steigende Kundenzufriedenheit, welche wir kontinuierlich messen und bewerten.

Dieser ganzheitliche Property-Management-Ansatz liefert einen klaren, wirtschaftlichen Nutzen.

#### **Finanzierungsstrategie**

Unsere Finanzierungsstrategie verfolgt unterschiedliche Ziele: eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit unseres Fremdkapitals, die Optimierung unserer Finanzierungskosten, die Sicherstellung unseres Ratings und jederzeit ausreichender Liquidität.

Der Erfolg unserer Finanzierungsstrategie spiegelt sich in Folgendem wider:

- > Zugang zu den Kapitalmärkten durch Börsengang auf Basis einer soliden Eigenkapitalquote von rund 34 % und einer Beleihungsquote von bis zu rund 50 %

- > Zugang zu den Fremdkapitalmärkten durch Investment-Grade-Rating BBB von Standard & Poor's
  - > ausgewogenes und gewichtetes Fälligkeitsprofil bis 2023
  - > ausgewogene Schuldenstruktur durch Anleihen (EMTN-Programm und Yankee Bond), ergänzt durch strukturierte Finanzierungen und zinsgünstige Hypothekendarlehen
  - > synchronisierte Sicherungsstrategie
  
- > Möglichkeiten der Beschaffung von Finanzierungsmitteln in Höhe von mehr als 4 Mrd. € in einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital
  - > ermöglicht weiteres Wachstum
  - > sorgt für ein verbessertes Finanzergebnis
  - > sorgt für Ertragswachstum und Anlegerrendite durch Dividenden und Aktienkurs

Die Grundlage für unsere Finanzierungsstrategie haben wir im Jahr 2013 gelegt, indem wir eine einzigartige und im deutschen Immobiliensektor führende Finanzierungsstruktur erreicht haben:

Anfang 2013 begann der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE, Düsseldorf, („DAIG“ oder „Gesellschaft“) mit der Umsetzung der neuen Finanzierungsstrategie der DAIG. Diese Strategie basiert auf einer ausgewogenen Finanzierung aus Eigen- und Fremdkapital mit einer soliden Eigenkapital- und Beleihungsquote („LTV-Ratio“/„Loan-to-Value-Ratio“). Das heißt insbesondere, dass die GRAND-CMBS-Verbriefung durch eine gesunde Mischung aus emittierten ungesicherten und nicht nachrangigen Anleihen sowie strukturierten Finanzierungen und Hypothekendarlehen refinanziert wird, woraus sich ein gewichtetes und ausgewogenes Fälligkeitsprofil ergibt.

In einem ersten Schritt hat die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, im Juni 2013 die Genehmigung ihres Börsengangs an der Frankfurter und Luxemburger Börse auf Basis eines Prospekts gemäß der EU-Prospektrichtlinie beantragt. Die Genehmigungen wurden am 19. Juni und am 10. Juli von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Die Erstnotierung erfolgte dann am 11. Juli im Prime-Standard-Segment der Frankfurter Börse (WKN: A1ML7J; Börsenkürzel: ANN).

In der Folge des Börsengangs erzielte DAIG Nettoemissionserlöse von rund 380 Mio. €, woraufhin die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) der DAIG ein Unternehmensrating von BBB langfristig bzw. A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick (Investment-Grade-Rating BBB) erteilte.

Der erfolgreiche Börsengang und das von S&P verliehene Investment-Grade-Rating ebneten den Weg für eine Mittelbeschaffung über die internationalen Eigenkapital- und Fremdkapitalmärkte.

Am 25. Juli sowie am 2. und 8. Oktober wurden auf Basis des Investment-Grade-Ratings in drei Schritten Anleihen im Gesamtwert von 2.527 Mio. € begeben, die final der Rückführung der GRAND-CMBS-Verbriefung dienen.

Nach der Rückzahlung der GRAND-Verbriefung mithilfe der Anleiheerlöse, der erzielten strukturierten Finanzierung und des erfolgreichen Börsengangs hat die DAIG die wichtigsten Ziele ihrer Finanzierungsstrategie im Wesentlichen erreicht: einen ausgewogenen Mix aus Eigenkapital und ungesicherten, nicht nachrangigen Anleihen mit freiem Zugang zu den Eigenkapital- und Fremdkapitalmärkten auf Basis eines Investment-Grade-Ratings.

Das angestrebte Ergebnis ist eine Beleihungsquote von insgesamt 50 %.

Diese Erfolge stellen für uns als deutsche Wohnimmobiliengesellschaft einen klaren Wettbewerbsvorteil dar. Die Geschäftsleitung der DAIG hat deutlich ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, durch die Ausgabe weiterer Anleihen zusätzliche Finanzmittel beschaffen zu können, die als Fremdkapital zur Ergänzung des Eigenkapitals dienen sollen, womit sowohl das interne als auch das externe Unternehmenswachstum (durch Akquisitionen) weiter vorangetrieben werden kann.

### Portfoliomanagement-Strategie

Die Deutsche Annington gliedert ihr Portfolio in fünf handlungsorientierte Portfoliosegmente. Für jedes Segment verfolgen wir eine klar differenzierte Strategie der Wertschaffung.

#### Portfoliosegmentierung\*

Core 97%	<p>Reines Vermietungsportfolio (84%)</p> <p><b>Operative Wertschöpfung durch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mietsteigerung</li> <li>&gt; Leerstandsreduktion</li> <li>&gt; Effiziente und nachhaltige Instandhaltung</li> <li>&gt; Kosteneffizienz durch Skaleneffekte</li> </ul>	<p><b>I. Aktives Management (39%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kontinuierliche Verbesserung ohne wesentliche Portfoliomaßnahmen</li> </ul>
	<p><b>Zusätzliche Wertschöpfung durch Investitionen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 800 Mio. € Investitionspotenziale</li> <li>&gt; Renditen größer als Kapitalkosten</li> <li>&gt; Fremdkapitalkosten niedriger als für Akquisitionen</li> <li>&gt; Historisch: ca. 160 Mio. € Investitionen 2009-2012 mit ca. 7 % durchschnittlicher Rendite auf das eingesetzte Kapital</li> </ul>	<p><b>II. Gebäudemodernisierung (25%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Investitionen in energetische Modernisierung</li> <li>&gt; 500 Mio. € Investitionspotenzial</li> </ul> <p><b>III. Wohnungsmodernisierung (20%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Investitionen in seniorengerechte und höherwertig ausgestattete Wohnungen</li> </ul>
	<p><b>Zusätzliche Wertschöpfung durch Einzelverkauf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Insg. 21k Wohnungen vorbereitet</li> <li>&gt; Historisch: Verkauf von ca. 2,5k Wohnungen &gt;20 % über Verkehrswert p.a.</li> </ul>	<p><b>IV. Privatisierung (13%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Opportunistischer Verkauf, falls Preise attraktiv genug</li> </ul>
Non-Core 3%	<p>&gt; Ungenügende mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive</p>	<p><b>V. Non-Core (3%)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mittelfristiger Verkauf zu Verkehrswert</li> </ul>

#### Portfoliostreuung

Bundesländer	Wohnungen	Fair Value (in Mio. €)
Nordrhein-Westfalen	92.670	4.659
Hessen	20.898	1.671
Bayern	14.116	1.175
Berlin	12.875	882
Schleswig-Holstein	11.218	542
Niedersachsen	5.640	273
Rheinland-Pfalz	5.048	315
Baden-Württemberg	4.804	320
Sachsen	3.223	133
Sachsen-Anhalt	1.304	41
Hamburg	1.122	116
Thüringen	1.040	53
Mecklenburg-Vorpommern	642	44
Brandenburg	576	45
Bremen	66	5
Saarland	16	1

■ < 200 Mio. €    ■ 200-500 Mio. €    ■ ≥ 500 Mio. €

\* Prozentzahlen beziehen sich auf den Anteil des Verkehrswerts des Segments an dem gesamten Verkehrswert

Die Portfoliosegmentierung stellt sich mit Beginn des Jahres 2014 wie folgt dar:

> **Aktives Management („Operate“)**

In diesem Segment verfolgen wir die Strategie der **werterhöhenden Bewirtschaftung**. Eine operative Werterhöhung erreichen wir durch Mietsteigerung, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten.

> **Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“)**

Mit **wertschaffenden Investitionen** erreichen wir signifikante Wertverbesserung durch ein umfangreiches Investitionsprogramm. Dazu greifen wir den gesellschaftlichen Megatrend Klimaschutz auf und investieren in die energetische Gebäudemodernisierung.

> **Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“)**

Im Rahmen **wertschaffender Investitionen** greifen wir einen weiteren gesellschaftlichen Megatrend auf – den demografischen Wandel. In unserem umfangreichen Investitionsprogramm schaffen wir weitere signifikante Wertverbesserungen über die Sanierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards in Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen.

> **Privatisierung („Privatise“)**

Durch die **Privatisierung** von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag generieren wir zusätzlichen Mehrwert. Diese Bestände bilden bezogen auf den Verkehrswert zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 13 % des DAIG-Bestands, gemessen an der Anzahl der Wohnungen.

> **Non-Core**

Wir verfolgen den opportunistischen Verkauf von Gebäuden an private und institutionelle Investoren im Rahmen einer **Portfoliooptimierung**. 3 % des DAIG-Bestands, gemessen am Verkehrswert, verfügen mittel- bis langfristig nur über ein begrenztes Entwicklungspotenzial, da sie sich aufgrund der Lage oder Objektbeschaffenheit nicht für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Vermietungsprozesse eignen. Dieser Wohnungsbestand soll mittelfristig zu Preisen in Anlehnung an den Verkehrswert verkauft werden.

Die Grundlage aller Verkaufs- und Ankaufsentscheidungen der Deutschen Annington ist die eigene Analyse des deutschen Marktes in Abhängigkeit von der erzielten Rendite und dem zukünftigen Wertsteigerungspotenzial. Für die Berechnung des Wachstumspotenzials haben wir eine Scorecard entwickelt, mit der wir glauben, die zukünftige Entwicklung der lokalen Märkte besser als durch öffentlich verfügbare Studien prognostizieren zu können. Ein wesentlicher differenzierender Faktor ist hier die Einbeziehung der Marktkennntnis unserer lokalen Business Unit Manager über ganz Deutschland, zusätzlich zu erwarteten großräumigen demografischen Entwicklungen. Das Ergebnis dieser Marktanalyse bildet die Basis für eine langfristige Portfoliooptimierung.

**Extension-Strategie**

Seit dem Jahr 2012 hat die Deutsche Annington ihr Kerngeschäft stetig ausgebaut. Die wichtigsten Beispiele für die erfolgreiche Erweiterung unserer Wertschöpfungskette sind der Aufbau unserer Handwerkerorganisation



Deutsche Technische Gebäudeservice GmbH (DTGS) und die Partnerschaft mit der Deutschen Telekom für die Versorgung unserer Wohnungen mit digitalem Rundfunk- und Fernsehempfang. Beide Projekte konnten unsere Erwartungen klar erfüllen oder sogar übertreffen. Wir haben 2012 damit begonnen, eine eigene Hausmeisterorganisation aufzubauen, um mit unserem Serviceangebot unsere Kunden besser betreuen zu können. Die Resonanz auf dieses Angebot an Hausmeister-Serviceleistungen ist ausgesprochen positiv und erfüllt unsere Erwartung in vollem Maße.

Für die Handwerkerorganisation DTGS sehen wir ein großes Wachstumspotenzial. Seit Beginn des letzten Jahres haben wir unsere Kapazitäten regional massiv ausgebaut. Wir beschäftigen heute rund 1.200 Mitarbeiter und planen die Zahl der Beschäftigten weiter zu erhöhen. Die DTGS ist heute für alle Kunden der Deutschen Annington erreichbar und die Resonanz auf unser Serviceangebot ist ausgesprochen positiv.

Unsere Handwerkerorganisation bietet uns wichtige strategische Vorteile:

- > Verfügbarkeit von Handwerker-Kapazitäten
- > Verbesserung der Servicequalität durch den Aufbau von Know-how und die Implementierung effizienter und eng abgestimmter Prozesse
- > Kostenvorteile (Beschaffung etc.)
- > Deutschlandweit skalierbare operative Plattform

Der Vertrag mit der Deutschen Telekom wurde im Jahr 2011 geschlossen. Das gemeinsame Ziel ist, 145.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten, um unseren Mietern das gesamte Leistungsspektrum der Deutschen Telekom zu günstigeren Konditionen anbieten zu können. Bis Ende 2013 waren bereits 43.000 Wohnungen ausgerüstet.

Zusätzlich zu diesen Projekten wollen wir das Serviceangebot für unsere Mieter weiter ausbauen. Dabei ist es unser Ziel, die Loyalität unserer Kunden kontinuierlich zu stärken und unser Geschäft profitabel weiterzuentwickeln.

### Akquisitionsstrategie

In Ergänzung zu den bei der Deutschen Annington vorhandenen Potenzialen für organisches Wachstum sind wir auch im Bereich Akquisitionen aktiv. Aufgrund unserer deutschlandweiten Präsenz sehen wir eine Vielzahl von Möglichkeiten und sind in der Lage, auch verstreut liegende Wohnungsbestände in unser bestehendes Portfolio zu integrieren. Darüber hinaus bieten wir aufgrund unserer finanziellen Flexibilität potenziellen Verkäufern ein hohes Maß an Transaktionssicherheit.

Die Deutsche Annington ist bei potenziellen Akquisitionen sehr diszipliniert und stellt klare Anforderungen. Sämtliche infrage kommenden Projekte müssen folgende vier Bedingungen erfüllen:

- > eine Akquisition muss zum bestehenden Portfolio passen
- > eine Akquisition muss den FFO/Aktie steigern
- > eine Akquisition muss mindestens NAV/Aktie neutral sein
- > eine Akquisition darf das bestehende BBB-Rating nicht gefährden

## PORTFOLIO

### Struktur

Das Portfolio der Deutschen Annington stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

#### WOHNUNGSBESTAND

31.12.2013	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand		Ist-Miete			Verkehrswert* 31.12.2013 (in €/m²)
			(in %)	Veränderung (in %-Pkte.)	(in Mio. €)	like-for-like (in €/m²/Monat)	Veränderung like-for-like (in %)	
Aktives Management	78.764	4.999	3,0	-0,1	316,1	5,43	+1,7	907
Gebäudemodernisierung	43.476	2.743	2,8	0,0	170,3	5,33	+1,8	897
Wohnungsmodernisierung	21.363	1.335	2,1	0,1	95,6	6,10	+3,5	1.084
<b>VERMIETUNG</b>	<b>143.603</b>	<b>9.077</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>581,9</b>	<b>5,50</b>	<b>+2,0</b>	<b>930</b>
Privatisierung	20.536	1.406	4,9	-0,9	85,3	5,31	+1,9	953
Non-Core	11.119	699	9,7	-1,4	32,0	4,24	+0,6	494
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>11.182</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>699,2</b>	<b>5,40</b>	<b>+1,9</b>	<b>901</b>

\* Durchschnittlicher Verkehrswert des Immobilienbestands bezogen auf die Mietfläche

### Regionale Verteilung Gesamtportfolio

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

#### WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN

31.12.2013	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(in Mio. €)	(in €/m²/Monat)
Nordrhein-Westfalen	92.670	5.797	3,8	341,8	5,11
Hessen	20.898	1.321	1,6	102,9	6,59
Bayern	14.116	939	1,8	61,2	5,54
Berlin	12.875	829	1,4	56,5	5,76
Schleswig-Holstein	11.218	699	3,7	41,4	5,14
Niedersachsen	5.640	381	7,5	21,5	5,08
Rheinland-Pfalz	5.048	359	3,6	21,6	5,20
Baden-Württemberg	4.804	335	2,2	21,5	5,48
Sachsen	3.223	202	9,0	10,8	4,89
Sachsen-Anhalt	1.304	89	17,9	4,0	4,51
Hamburg	1.122	65	1,9	5,6	7,38
Thüringen	1.040	67	6,2	4,0	5,26
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,8	3,3	5,70
Brandenburg	576	42	3,8	2,9	5,83
Bremen	66	5	9,1	0,3	5,74
Saarland	16	1	0,0	0,1	4,75
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>11.182</b>	<b>3,5</b>	<b>699,2</b>	<b>5,40</b>

Mit 115.867 Wohneinheiten konzentrieren sich rund 66 % des Wohnungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Die drei größten Standorte sind Dortmund, Berlin und Frankfurt am Main. Insgesamt befindet sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestands in Städten und Regionen mit guten Wachstumsperspektiven und positiver Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Hierzu gehören München und Berlin sowie das Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt am Main, Köln, Bonn und Düsseldorf.

#### WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE

31.12.2013	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(in Mio. €)	(in €/m²/Monat)
Dortmund	17.541	1.070	3,0	59,6	4,79
Berlin	12.875	829	1,4	56,5	5,76
Frankfurt am Main	9.960	616	0,8	52,4	7,14
Essen	9.491	583	5,2	34,5	5,22
Gelsenkirchen	7.642	469	6,7	24,2	4,61
Bochum	7.588	437	2,7	26,2	5,13
München	4.616	307	0,5	23,2	6,33
Herne	4.564	279	5,2	15,0	4,72
Duisburg	4.501	269	3,7	15,4	4,97
Bonn	4.230	297	1,3	21,3	6,06
Köln	3.956	261	1,7	19,8	6,42
Gladbeck	3.256	199	3,4	11,3	4,91
Herten	2.692	173	4,1	9,1	4,57
Düsseldorf	2.464	161	2,2	13,1	6,93
Aachen	2.187	145	2,1	9,2	5,39
Marl	2.103	139	5,8	8,0	5,08
Wiesbaden	2.051	137	1,8	11,9	7,37
Geesthacht	1.994	114	3,7	7,3	5,57
Bottrop	1.900	120	3,2	7,1	5,08
Bergkamen	1.872	122	5,7	6,2	4,49
Kassel	1.848	115	2,9	6,6	4,91
Castrop-Rauxel	1.704	100	4,5	5,8	5,12
Recklinghausen	1.654	109	2,9	6,1	4,79
Flensburg	1.594	106	4,3	5,8	4,80
Nürnberg	1.584	109	0,6	7,6	5,81
<b>ZWISCHENSUMME 25 GRÖSSTE STANDORTE</b>	<b>115.867</b>	<b>7.265</b>	<b>3,0</b>	<b>463,1</b>	<b>5,48</b>
Übrige Orte	59.391	3.916	4,4	236,2	5,26
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>11.182</b>	<b>3,5</b>	<b>699,2</b>	<b>5,40</b>

### Modernisierung und Instandhaltung

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, verfolgten wir auch 2013 konsequent weiter. Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung lagen 2013 bei 19,95 €/m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Portfoliosegment „Gebäudemodernisierung“ dämmten wir Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 150.000 m<sup>2</sup>. Auch die Optimierung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen gehörte zum Maßnahmenkatalog. All diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch, wodurch sich auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> vermindert. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Heizkosten. Zusätzlich profitieren unsere Kunden vom verbesserten Wohnwert unserer Immobilien.

Bei den Investitionen in unsere Gebäude berücksichtigen wir auch den demografischen Wandel. Rund 36 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre und viele von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Im Segment „Wohnungsmodernisierung“ haben wir 2013 deshalb Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von über 16 Mio. € begonnen. Über 1.100 Wohnungen sind 2013 fertiggestellt worden oder stehen kurz vor der Fertigstellung.

Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“.

### DAIG INVESTITIONSPROGRAMM

Programmjahr	Investitionssumme (in Mio. €)	Einheiten	Rendite (in %)
Ø 2009-2011	33,70	2.281	7,00
2012	56,60	2.982	6,80
2013 (Forecast)	65,30	5.320	7,10

#### Anmerkungen:

- (1) „Programmjahr“ ist definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.
- (2) „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeführten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z.B. für die Programmkoordination oder für die im Konzern beschäftigten Bauleiter.
- (3) „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich „Gebäudemodernisierung“ aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (das heißt Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres; im Bereich „Wohnungsmodernisierung“ wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.
- (4) Der „Forecast“-Charakter für das Programmjahr 2013 ergibt sich aus der Erfolgsmessung zur Mitte bzw. zum Ende des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres und wird somit erst Mitte 2014 (Wohnungsmodernisierung) bzw. Ende 2014 (Gebäudemodernisierung) final ermittelt.

Im November 2013 stellten wir anlässlich des dena-Energieeffizienz-Kongresses in Berlin die Ergebnisse unseres mit der dena erarbeiteten Sanierungsfahrplans vor. Der Sanierungsfahrplan bewertet das Portfolio der DAIG auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer energetischen Sanierung und gleicht die energiewirtschaftlichen Effekte mit den Klimazielen der Bundesregierung 2050 ab. Im Ergebnis verfügen wir mit dem Sanierungsfahrplan, dem ersten in der deutschen Wohnungswirtschaft, über eine langfristige und innovative Blaupause, mit der wir unsere Modernisierungsstrategie weiterentwickeln werden.

### Portfolioveränderungen

Die Portfoliosegmentierung der DAIG ist handlungsorientiert. Daraus ergeben sich zusätzlich zu den verkaufsbedingten Veränderungen unterjährige Veränderungen aufgrund strategischer Neubewertungen auf der Basis verbesserter Erfahrungswerte in den Bereichen Bewirtschaftung, Investition und Verkauf.

### DAIG-PORTFOLIO ZUM STICHTAG 31.12.2013 (ANZAHL WOHN EINHEITEN)

Portfoliosegment	Alte Segmentzuordnung	Neue Segmentzuordnung	Veränderungen
Aktives Management	78.764	68.002	-10.762
Gebäudemodernisierung	43.476	45.469	1.993
Wohnungsmodernisierung	21.363	31.945	10.582
<b>VERMIETUNG</b>	<b>143.603</b>	<b>145.416</b>	<b>1.813</b>
Privatisierung	20.536	19.860	-676
Non-Core	11.119	9.982	-1.137
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>175.258</b>	<b>0</b>

- > Aktives Management: Die Anzahl der Einheiten verringerte sich um 10.762 Einheiten.  
Hauptgründe dafür waren:
  - > Abgänge aus der Neubewertung von Investitionsmöglichkeiten in unsere Bestände für Gebäude-, aber insbesondere für Wohnungsinvestitionen, die in die entsprechenden Segmente wechselten.
  - > Zugänge aus abgeschlossenen Modernisierungsprojekten, die nach erfolgter Sanierung im Segment Aktives Management dargestellt werden.
- > Gebäudemodernisierung: Die Anzahl der Einheiten vergrößerte sich um 1.993 Einheiten.  
Hauptgründe dafür waren:
  - > Abgänge aufgrund abgeschlossener Modernisierungen, die in das Segment Aktives Management wechselten.
  - > Zugänge durch Einheiten, die im Rahmen der jährlichen Strategie-Reviews aus dem Segment Aktives Management ergänzt wurden.
- > Wohnungsmodernisierung: Die Anzahl der Einheiten vergrößerte sich um 10.582 Einheiten.  
Hauptgründe dafür waren:
  - > Abgänge durch Einheiten, die nach erfolgter Sanierung in die Segmente Aktives Management bzw. Gebäudemodernisierung wechselten.
  - > Zugänge durch Einheiten, die im Rahmen der jährlichen Strategie-Reviews aus dem Segment Aktives Management ergänzt wurden.
- > Privatisierung: Die Anzahl der Einheiten verringerte sich um 676 Einheiten aufgrund von Umklassifizierungen innerhalb des Vertriebsbestands in das Segment Non-Core. Es wurden keine neuen Vertriebsprojekte aufgelegt.
- > Non-Core: Die Anzahl der Einheiten verringerte sich um 1.137 Einheiten aufgrund einer Reklassifizierung in das Segment Aktives Management. Grundlage dafür waren die Ergebnisse des jährlichen Verkaufs-Audit, in dem Verkaufsaussichten und Marktlage neu bewertet wurden.



Die Portfoliosegmentierung stellt sich mit Beginn des Jahres 2014 wie folgt dar:

Portfoliosegment	Wohn- einheiten	Leerstand (in %)	Wohnfläche (in Mio. m²)	Ist-Miete (in €/m²)	Verkehrswert (in €/m²)
Aktives Management	68.002	3,0	4,3	5,48	917
Gebäudemodernisierung	45.469	2,5	2,9	5,30	901
Wohnungsmodernisierung	31.945	2,7	2,0	5,79	989
<b>VERMIETUNG</b>	<b>145.416</b>	<b>2,8</b>	<b>9,2</b>	<b>5,49</b>	<b>928</b>
Privatisierung	19.860	4,9	1,4	5,30	953
Non-Core	9.982	10,5	0,6	4,17	478
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>3,5</b>	<b>11,2</b>	<b>5,40</b>	<b>901</b>

Damit hat sich der Anteil des Non-Core-Segments im Wesentlichen durch den Verkauf von Häusern mit 4.144 Wohneinheiten in 2013 auf ca. 3 % des gesamten Verkehrswertes verringert. Der Anteil der Segmente, die für Investitionen vorgesehen sind, hat sich auf 45 % des gesamten Verkehrswertes erhöht.

## STEUERUNGSSYSTEM

### Steuerungskennzahlen

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Branchentypisch drückt sich dieser im Nettovermögen oder Net Asset Value (NAV) aus. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen in diese Bestände sowie einem aktiven Portfoliomanagement streben wir dabei nach einem stetigen Wachstum unserer Ertragskraft.

Diese konsequente Wertorientierung spiegelt sich auch in unserem internen Steuerungssystem wider. Hierfür unterscheiden wir die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb. Mit dem Segment Bewirtschaftung fassen wir alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in unsere Wohnimmobilien zusammen. Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen. Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

### Finanzielle Kennzahlen

Grundlage der wertorientierten operativen Steuerung für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb ist ein **bereinigtes EBITDA** (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen). Mit der Bereinigung um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereffekte stellen wir die Konzentration auf die operative Entwicklung der Segmente sowie die Vergleichbarkeit mit Vorperioden sicher. Weiterhin eliminieren wir für das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** die Erträge aus der Immobilienbewertung, so dass diese Steuerungsgröße die nachhaltige liquiditätsorientierte Ertragskraft aus der Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände zeigt.

Unsere führende Kennzahl für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft ist die branchentypische Kennzahl **Funds from Operations 1 (FFO 1)**. Hierfür vermindern wir das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung um den

Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (**Zinsaufwand FFO**), da die Finanzierung ebenfalls ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist. Zudem werden die laufenden Ertragsteuern ergebnisreduzierend berücksichtigt.

Neben dem Wachstum aus der operativen Tätigkeit wird die Steigerung unseres Unternehmenswertes wesentlich durch die Bewertung unseres Immobilienvermögens getrieben. Diese beiden Faktoren sind somit maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens, die sich bei gleich bleibender Kapitalstruktur im **Net Asset Value (NAV)** widerspiegelt. Dieser ist daher neben dem FFO 1 unsere zweite führende Kennzahl. Beide Steuerungsgrößen beziehen wir immer auch auf die Anzahl der Aktien, um den nachhaltigen Ertrag und den Wert einer einzelnen Aktie transparent zu machen. Aufgrund ihrer Bedeutung sind sie zudem Bestandteil unseres Prognoseberichts.

Im Mittelpunkt unseres täglichen Handels steht der Kunde. Besondere Bedeutung zur internen Steuerung kommt daher neben den beiden finanziellen Kennzahlen FFO 1 und NAV dem Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index (CSI)** zu. Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und zeigt die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden.

Das aktive Portfoliomanagement ist neben der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände ein weiterer Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit. Die hieraus resultierenden Verkaufsaktivitäten messen wir mit dem **bereinigten EBITDA Vertrieb**. Nimmt man dieses zum FFO 1, ergibt sich das FFO 2. Das **FFO 2** zeigt somit die Ertragskraft aus allen unseren operativen Tätigkeiten.

Als nicht-operative finanzielle Kennzahl dient der **Loan-to-Value (LTV)** der Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades durch die Immobilienbestände. Mithilfe dieser Kennzahl stellen wir ein nachhaltiges Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögenswerten sowie unser Investment-Grade-Rating sicher.

Die verwendeten Kennzahlen sind sogenannte Non-GAAP Measures, das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach den IFRS-Standards ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber auf die nächstmögliche Konzernabschlussskennzahl überleiten. Hinsichtlich der Ableitung der Steuerungsgröße NAV orientiert sich die DAIG an den Empfehlungen der europäischen Immobilienwirtschaft EPRA.

#### Nicht finanzielle Kennzahlen

Als Werthebel für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nicht finanzielle operative Kennzahlen im Fokus unseres täglichen Handelns. Zur besseren Veranschaulichung der Geschäftsentwicklung geben wir diese daher im Lagebericht an. Ebenso sind sie Bestandteil unseres Prognoseberichts.

Die **Leerstandsquote** zeigt den Anteil der Wohneinheiten an dem eigenen Wohnungsbestand, die nicht vermietet sind und damit keine Mieterträge erwirtschaften. Die **monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter** gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterträge des vermieteten Wohnungsbestands. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die durchschnittlich erzielte Mietsteigerung in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten. Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Kennzahlen zur Steuerung der **Mieteinnahmen**.

Die **Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen** geben die Höhe der werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen in unserem bewirtschafteten Immobilienbestand wieder. Bezogen auf die Wohnfläche der bewirtschafteten eigenen Wohneinheiten ergibt sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität in unseren Immobilienbeständen.

Die **Anzahl der Wohnungsverkäufe** in der Privatisierung sowie in den Non-Core-Verkäufen zeigt die Verkaufsleistung in dem Segment Verkauf. Der **Verkehrswert-Step-up** ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

## AKTIE

### Erfolgreicher Börsengang öffnet wichtige Spielräume

Seit dem 11. Juli 2013 sind die Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im Prime Standard des regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch die Ausgabe weiterer nennwertloser Stückaktien im Rahmen des Börsengangs flossen der Deutschen Annington Immobilien SE Bruttoerlöse in Höhe von 400,0 Mio. € zu.

Im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens wurden institutionellen Anlegern am 9. Juli 2013 innerhalb einer Preisspanne von 16,50 € bis 17,00 € insgesamt 34.848.485 Aktien angeboten. Sie setzen sich zusammen aus 24.242.425 neuen Aktien aus einer Kapitalerhöhung, 6.060.606 Aktien aus dem Bestand des Altaktionärs und 4.545.454 Aktien aus dem Bestand des Altaktionärs im Rahmen einer Mehrzuteilung.

Der **Börsengang** ermöglicht uns neben dem flexiblen Zugang zum Eigenkapitalmarkt die weitere Flexibilisierung unserer Fremdkapitalstruktur. Die Grundlage dafür bildet die **neue Finanzierungsstrategie** der DAIG auf Basis des Investment-Grade-Rating BBB, das wir am 10. Juni 2013 von Standard & Poor's Ltd. erhalten haben. Hierdurch ist es uns als einzigem Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Investment-Grade-Rating möglich, die ganze Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten zu nutzen. Wir sind somit bei Finanzierungen noch flexibler und können je nach Marktlage von Zinsvorteilen profitieren.

In der zweiten Jahreshälfte haben der Vorstand und das Investor-Relations-Team Roadshows an wichtigen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Zudem haben wir für interessierte Investoren und Analysten mehrere Property-Touren durch unser Immobilienportfolio organisiert. Wir werden im Jahr 2014 unsere Investor-Relations-Aktivitäten ausbauen und an verschiedenen Roadshows und Investorenkonferenzen teilnehmen. Dabei ist es unser Ziel, Investoren und Analysten regelmäßig über die laufende Geschäftsentwicklung und die attraktiven Wachstumspotenziale unseres Unternehmens zu informieren.

## INFORMATIONEN ZUR AKTIE

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	224,2 Millionen
Grundkapital in EUR	224.242.425
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Streubesitz	15,6 % (inkl. Norges Bank)
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

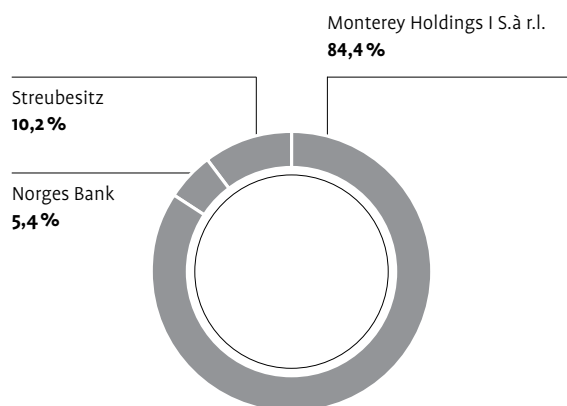
Aktuelle Kurse  
und Informationen  
zur Aktie unter  
[investoren.deutsche-annington.com](http://investoren.deutsche-annington.com)

## Aktionärsstruktur

Die Zahl der ausstehenden Aktien der Deutschen Annington beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2013 unverändert 224.242.425. Neben der Altaktionärin Monterey Holdings I S.à r.l., die mit 84,4 % weiterhin Mehrheitsaktionärin der Deutschen Annington bleibt, befinden sich 15,6 % im Streubesitz, mehrheitlich bei institutionellen Anlegern (davon: Norwegische Norges Bank 5,4 %).

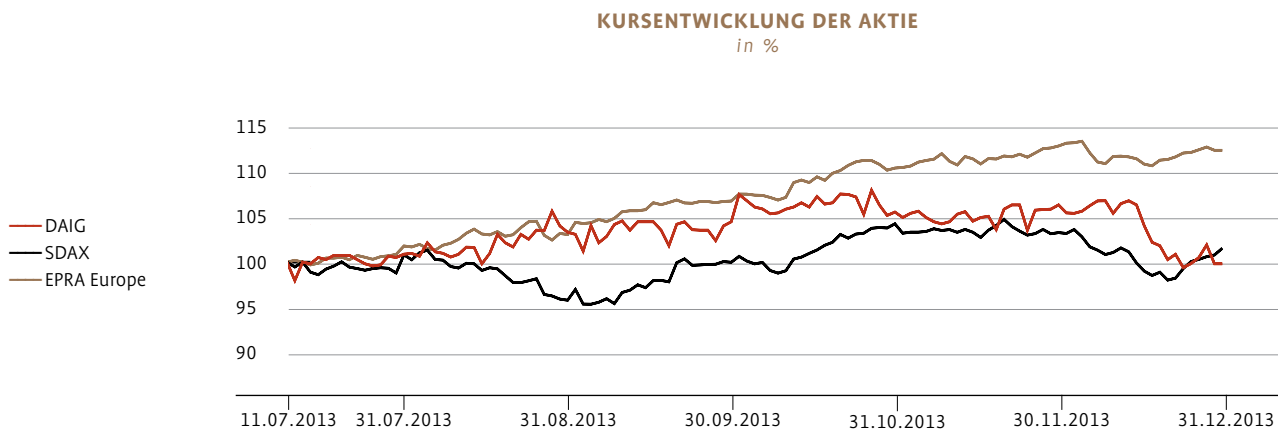
## AKTIONÄRSSTRUKTUR

am 31.12.2013



### Entwicklung der Aktie

In Zahlen ausgedrückt wurde die Aktie zu einem Kurs von 16,50 € zugeteilt. Nach der Erstnotiz am 11. Juli zu einem Kurs von 17,10 € stieg der Wert der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2013 um 9,1 % auf 18,00 €. Dies ist eine deutliche Outperformance gegenüber dem Branchenindex EPRA Europe, der im gleichen Zeitraum um 2,4 % stieg. Die Marktkapitalisierung betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013 4,04 Mrd. €.



### Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr schlägt die Verwaltung der Hauptversammlung erstmalig die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,70 € pro Aktie vor. Dies entspricht rund 70 % des FFO 1 und einer Dividendenrendite von 3,9 % zum Stichtag.

Eine stabile Geschäftsentwicklung vorausgesetzt, beabsichtigt die Deutsche Annington, die Dividende zu steigern, und rund 70 % des FFO 1 auszuzahlen, was ab dem laufenden Geschäftsjahr 2014 rund 4 % des dann bestehenden EPRA NAV entspricht.

### CORPORATE GOVERNANCE

#### Grundlagen

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance. Die Grundsätze sind Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag.



Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Deutsche Annington Immobilien SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Gruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarktes und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

#### **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung inklusive des Corporate Governance-Berichts findet sich auf der Internetseite unter [www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com) abgedruckt. Die dort wiedergegebene Erklärung ist integraler Bestandteil des geprüften zusammengefassten Lageberichts.

#### **Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 161 AktG zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex:**

„Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 13. Mai 2013 entsprochen wird und beabsichtigt ist, ihnen auch zukünftig zu entsprechen.“

Für die DAIG sind die gemäß § 161 AktG abzugebenden Erklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex auf der Internetseite der Firma ([www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)) für Aktionäre und Interessenten zugänglich gemacht.

#### **Maßstäbe der Unternehmensführung**

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die DAIG ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Der Code of Conduct steckt den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und auf Erfolgskurs bleiben wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

#### **Grundlegendes zur Unternehmensverfassung**

Die Bezeichnung DAIG umfasst die Deutsche Annington Immobilien SE und ihre Konzerngesellschaften. Die DAIG ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem Aktiengesetz, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in Düsseldorf. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz und der Satzung. Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie bestimmte Kapitalmaßnahmen und wählt Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle streng getrennt. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt.

In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem ist ein SE-Betriebsrat gebildet.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet, zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung, zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289a HGB und gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

#### **Der Vorstand**

Der Vorstand leitet das Unternehmen gemeinschaftlich und in eigener Verantwortung und zum Wohle des Unternehmensinteresses unter Beachtung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnung. Dies beinhaltet die Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen und interessierten Parteien.

Der Vorstand, der aus mindestens zwei Personen bestehen muss, wird vom Aufsichtsrat bestellt, wobei die Amtszeit sechs Jahre nicht überschreiten darf. Dabei wird er vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und über seine Geschäftsverteilung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt. Der Vorstandsvorsitzende verfügt über ein Vetorecht zu Vorstandsbeschlüssen.

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten an. Rolf Buch trat zum 1. April 2013 als Vorstandsvorsitzender in den Vorstand ein. Interimsweise war Robert Nicolas Barr von September 2012 bis Mai 2013 zum Vorstandsmitglied bestellt worden. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2013 auf Seite 175ff.

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Der Vorstand sorgt auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risikocontrollingsystems.

Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung vor. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand bedarf für bestimmte, wichtige Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat und berichtet ihm regelmäßig, zeitnah und umfassend entsprechend den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft nach Maßgabe des Gesetzes und der vom Aufsichtsrat festgelegten Berichtspflichten.

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Vergütungsbericht wird auf entsprechende Beziehungen verwiesen.

#### Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus neun Mitgliedern, die jeweils für vier Geschäftsjahre gewählt werden. Der Aufsichtsrat überwacht kontinuierlich die Geschäftsführung und begleitet den Vorstand beratend.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat (vgl. S. 38 f.).

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens drei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – zwölfmal getagt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht. Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl das fünfundsiebzigste Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Abs. 5 AktG).

Ein Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll neben dem Aufsichtsratsmandat in der Gesellschaft nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften, die vergleichbare Anforderungen stellen, wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens wahrnehmen.

Dem Aufsichtsrat soll insgesamt eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die vorstehenden Regeln sind bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zu berücksichtigen. Es soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz sollen den Aktionären bekannt gegeben werden.

#### **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich unter anderem über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagementbericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft der Deutschen Annington Immobilien SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands.

#### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens vier Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter und zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und des Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems und die Verteilung von Zuständigkeiten. Er entscheidet im Falle von von Rechtsgeschäften gegenüber Vorstandsmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Der **Finanzausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- a) Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- b) Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung dieser Strategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich der Veräußerung von Immobilien, der Gewährung von Sicherheiten, Erwerb und Gründung von Tochtergesellschaften sowie über die Aufnahme von Finanzierungen.

#### Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.



### Transparenz

Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Die Deutsche Annington veröffentlicht dort unter anderem regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft, ihre Corporate-Governance-Dokumentation, ad-hoc-pflichtige Informationen, Pressemitteilungen sowie gemäß § 15a WpHG meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings). Wir bieten unseren Aktionären und der interessierten Öffentlichkeit zudem die Möglichkeit, über das Internet die gesamte Hauptversammlung der DAIG SE live zu verfolgen. Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, an der Hauptversammlung über das Internet online teilzunehmen oder ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellt. Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung ist auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer. Den Jahresabschluss der DAIG SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich erstellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB einen zu einem Bericht zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das erste bis dritte Quartal jeweils einen Quartalsbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes, der vor seiner Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats diskutiert wird. Die DAIG unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zur Risikobehhebung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt KPMG das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung.

Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität. Unser Abschlussprüfer hat dem Management und dem Aufsichtsrat keine im Verlauf der Abschlussprüfung erkannten bedeutsamen Schwächen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems berichtet.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 5, 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

# Wirtschaftsbericht

## ENTWICKLUNG VON GESAMTWIRTSCHAFT UND BRANCHE

### Konjunktur und Branchenumfeld

#### Wirtschaftliches Umfeld kann sich 2013 insgesamt weiter stabilisieren

In **Deutschland** setzte sich die durch die Verschärfung der Schuldenkrise im Euroraum zeitweilig unterbrochene Expansion der gesamtwirtschaftlichen Leistung 2013 fort. Der erwartete konjunkturelle Aufschwung blieb allerdings noch aus. Für das abgelaufene Jahr ermittelte das Institut für Weltwirtschaft IfW ein Wachstum von 0,4 % (Vorjahr: 0,7 %). Dabei wechseln jedoch die Antriebskräfte: Überwogen in der Erholungsphase nach der Finanz- und Wirtschaftskrise außenwirtschaftliche Impulse, trat im vergangenen Jahr die Binnenwirtschaft in den Vordergrund. Eine niedrige Arbeitslosenquote, Verdienstzuwächse und ein niedriges Zinsniveau stützten den privaten Verbrauch und trieben den Wohnungsbau an. Demgegenüber entwickelte sich der Außenhandel 2013 schwächer: Bedingt durch eine vergleichsweise schwache Nachfrage aus dem Euroraum blieb der Zuwachs der deutschen Ausfuhr hinter dem des Welthandels zurück.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv: Mit 41,78 Millionen Erwerbstätigen (+0,6 %) erreichte die Zahl der Beschäftigten im siebten Jahr in Folge einen Höchststand, wobei der Anstieg aus dem Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung resultiert. Die Erwerbslosenquote ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 5,3 % auf 5,2 % zurück.

Auch im **außenwirtschaftlichen Umfeld** hellt sich das Klima langsam auf: Die Wirtschaft in den USA entwickelte sich trotz Fiskalbremse und vorübergehenden Verwaltungsstillstands in der Regierung weiter positiv. In Großbritannien setzte sich der Schuldenabbau im privaten Sektor fort und auch in Japan fasste die Konjunktur wieder Tritt. Ebenso konnte sich die Wirtschaft des Euroraums zur Jahresmitte von der mehr als ein Jahr anhaltenden Rezession lösen – dies ist allerdings eine Entwicklung, die durch eine gelockerte Finanzpolitik und durch die Umsetzung des OMT (Outright Monetary Transactions)-Programms der Europäischen Zentralbank EZB stark begünstigt wurde. Insgesamt befindet sich die Wirtschaft der Währungsunion nach wie vor in einer schlechten Verfassung: So ist die Situation weiterhin durch eine stark ausgeprägte Heterogenität unter den einzelnen Mitgliedsländern gekennzeichnet. Aufgrund hoher privater und öffentlicher Schuldenstände bleiben vor allem die Volkswirtschaften Spanien, Portugal, Griechenland und Italien für krisenhafte Verwerfungen anfällig. Nach Berechnungen des IfW ging das BIP im Euroraum 2013 um 0,4 % zurück (Vorjahr: -0,7 %). Die Weltwirtschaft wuchs 2013 um 2,9 % (Vorjahr: 3,1 %).

### Wohnungsmarkt

#### Moderater Anstieg der Mieten

Auch 2013 setzte sich die Aufwärtsentwicklung der Wohnungsmieten fort. Nach Auswertungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. sind die **Neuvertragsmieten** für Wohnungen in Deutschland im vergangenen Jahr flächendeckend in allen Wohnwert- und Baualtersklassen moderat angestiegen. So lag beispielsweise der Anstieg für Wohnungen mittleren Wohnwerts, die ab 1949 errichtet wurden, um 3,1 %. In den zehn größten Städten lagen die Steigerungsraten leicht über dem Bundesdurchschnitt bei 5,37 % (Baujahr ab 1949) bzw. 4,87 % (bis 1948 errichtet). Damit sind laut IVD die Mieten weniger stark angestiegen als öffentlich wahrgenommen.

Laut F+B-Wohn-Index des Hamburger Forschungs- und Beratungsinstituts F+B stiegen die Bestandsmieten zur Jahresmitte 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1%.

Auch im Neubaubereich sind moderat steigende Mieten zu beobachten. Laut IVD erhöhten sich die Neubau-Mieten (mittlerer Wohnwert) um 3,7 %.

Die steigenden Mieten sind nach Meinung der Experten des IVD eine Folge der Verknappung des Wohnungsangebots. Grund hierfür ist die geringe Neubautätigkeit im letzten Jahrzehnt. Der Anstieg der Mieten kurbelt den Neubau und die energetische Modernisierung an, wie die seit Jahren steigende Anzahl der Baugenehmigungen belegt. Deckelt die Politik die Mieten z.B. im Rahmen der diskutierten „Mietpreisbremse“, besteht laut IVD das Risiko, dass Investoren ihr Kapital anderweitig investieren und weniger neu gebaut wird. Mieter und Wohnungssuchende hätten am Ende das Nachsehen. Eine „Mietpreisbremse“, so Experten des Immobiliendienstleisters CBRE und des Beratungsunternehmens empirica, betreffe vor allem Wohnungen im höheren Segment und käme besonders zahlungskräftigen Mietern zugute. Geringverdiener hätten weiterhin Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

#### **Leerstandsquote geht weiter zurück**

Zum Jahresende 2012 lag die Leerstandsquote bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsunternehmen bei 4,7 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als Ende 2011 (5,0 %). In den neuen Bundesländern sank die Leerstandsquote erneut um 0,3 Prozentpunkte von 8,0 % auf 7,7 %. In den alten Bundesländern sank sie um 0,2 Prozentpunkte von 2,7 % auf 2,5 %. Für 2013 rechnet der GdW in den neuen Bundesländern insgesamt mit einem Rückgang der Leerstandsquote um 0,1 Prozentpunkte auf 7,6 %, in den alten Bundesländern um 0,1 Prozentpunkte auf 2,4 %.

Nach Ansicht der Experten von CBRE und empirica konnte der Abbau von Leerstandsreserven zuletzt die Anspannungen an den Wohnungsmärkten teilweise kompensieren. In den Wachstumsregionen sind diese Reserven nun weitgehend aufgebraucht.

#### **Kaufpreise für Wohnimmobilien legen zu**

Der in den vergangenen Jahren bereits beobachtete Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzte sich auch 2013 fort. Nach Berechnungen des IVD stiegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert im Bundesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 4,4 %.

Regional gibt es Unterschiede bei den Preissteigerungen. Während etwa das Preiswachstum in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern um 7,9 % (mittlerer Wohnwert) lag, stiegen die Preise in Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern um 5,3 %. In den Großstädten flacht die Preiskurve langsam ab. In kleineren Städten, deren Preisentwicklung bislang den Metropolen hinterherhinkte, ist aber noch ein Aufholungsprozess in Gang.

Für Neubauwohnungen lag der Preisanstieg (mittlerer Wohnwert) im Bundesdurchschnitt bei 4,9 %. Die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert liegen laut IVD um bis zu 45 %.

Die Preise bei Einfamilienhäusern verzeichneten laut IVD einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % (mittlerer Wohnwert), wobei mit höherer Einwohnerzahl der Städte die Preise und Preiszuwächse zunehmen.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser erhöhten sich nach Auswertung des F+B-Wohn-Index zur Jahresmitte 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,8 %.

Hohe Kaufpreise und eine starke Nachfrage erschweren die Suche nach der Wunschimmobilie, so die Meinung von 52 % der Bundesbürger, welche im Rahmen einer Studie des Finanzierungsvermittlers Interhyp befragt wurden. 51 % der Befragten befürchten zudem, dass eine Finanzierung nicht klappt, und 38 % von ihnen haben Zweifel, ein Objekt zu finden, das ihren Vorstellungen entspricht.

#### **Nachfrage nach deutschen Wohnportfolien bleibt hoch**

Nach Angaben der Experten von CBRE und Savills wurden in den ersten drei Monaten 2013 etwa 8,21 Mrd. € bzw. 8,8 Mrd. € in deutsche Wohnportfolien investiert – Börsengänge dabei nicht mitgezählt. Laut CBRE war zwar ein Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen, dieser ist aber Ausdruck eines stärkeren Wettbewerbs um gute Anlageprodukte. Abweichend davon hat Savills in den ersten neun Monaten ein Plus von 14 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Den Unterschieden liegen verschiedene Zählweisen zugrunde.

Vor dem Hintergrund der Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten, der gefüllten Investmentpipeline und der anhaltend hohen Nachfrage der großen Käufergruppen erwarten beide Expertengruppen für das Gesamtjahr 2013 ein Ergebnis, das noch über dem bereits sehr guten Jahr 2012 liegt. CBRE rechnet für 2013 mit einem Transaktionsvolumen von 11,5 Mrd. € gegenüber 11,25 Mrd. € im Jahr 2012. Savills erwartet 2013 einen Jahresumsatz von rund 12 Mrd. € gegenüber 10,7 Mrd. € im Vorjahr.

Auf Käuferseite dominierten in den ersten neun Monaten 2013 deutsche institutionelle Anleger mit einem Anteil von rund drei Vierteln (Savills) bzw. vier Fünfteln (CBRE) am Gesamtvolumen, gefolgt von ausländischen Investoren vor allem aus Österreich und der Schweiz. Laut Savills haben Immobilien AGs in diesem Zeitraum insgesamt 2,9 Mrd. € angelegt. Die zweitgrößte Käufergruppe bilden Versicherungen und Pensionskassen. Diese investierten 1,2 Mrd. €.

Nach Ansicht der Research-Experten der Patrizia Immobilien AG werfen Wohninvestments angesichts der Schuldenkrise und des Mangels an renditestarken Alternativen vergleichsweise hohe Renditen bei überschaubarem Risiko ab. Deutschland bleibt als „sicherer Hafen“ ein begehrtes Investmentziel.

#### **Mehr Baugenehmigungen und niedrige Baugeldzinsen**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis September 2013 der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 13,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders stark stieg die Zahl der Baugenehmigungen für neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (25,1 %). Für das Gesamtjahr 2013 rechnen die Experten der Landesbausparkassen (LBS) mit Genehmigungen für rund 270.000 Wohneinheiten. Für 2014 seien sogar 300.000 Objekte möglich. Das wachsende Neubauangebot führt nach Einschätzung der LBS noch nicht zur Preisentspannung. Der GdW warnt jedoch, dass eine Mietpreisbremse und die diskutierte Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung den Neubau-Trend abwürgen werde.

Nach Angaben der Experten von Deutsche Bank Research (DB Research) sind die Bauzinsen im ersten Halbjahr 2013 auf durchschnittlich 2,7 % gesunken. Im langjährigen Vergleich bleibt Wohneigentum damit erschwinglich. Das niedrige Zinsniveau gepaart mit höheren verfügbaren Einkommen wirkt dem Effekt steigender Hauspreise entgegen.

#### **Bevölkerungszahl Deutschlands stieg in den vergangenen Jahren**

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sind 2012 im Saldo rund 369.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Dies ist der höchste Wert seit 1995. Die hohen Wanderungsgewinne konnten wie im Vorjahr das Geburtendefizit mehr als ausgleichen. Die Bevölkerungszahl Deutschlands stieg 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 196.000 Personen (+0,2 %) und lag am Jahresende bei 80,5 Millionen Einwohnern. Der Wanderungssaldo blieb auch im ersten Halbjahr 2013 wie in den Vorjahren auf hohem Niveau.

Nach Einschätzung der Experten des GdW wird das neuerliche Bevölkerungswachstum den demografischen Wandel in Deutschland aber nicht großräumig aufhalten. Räumliche Gegensätze werden laut GdW so weit verschärft, dass schrumpfende Regionen in Zukunft einen zunehmend höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen. In den prosperierenden Zentren wird sich die Wohnungsmarktsituation wegen der Bevölkerungszunahme weiter verschärfen.

### **WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS**

#### **Gesamtentwicklung des Geschäfts**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe entwickelte sich im Geschäftsjahr 2013 insgesamt positiv. In unserem Kerngeschäft Bewirtschaftung haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die nachhaltige operative Ertragskraft weiter gesteigert und mit hohen Investitionen die Qualität und den Wert unseres Wohnungsbestands weiter verbessert. Ebenso haben wir unser aktives Portfoliomanagement im Geschäftsjahr 2013 weiter vorangetrieben. Infolgedessen liegen die Immobilienverkäufe deutlich über dem Vorjahr.

Diese Anstrengungen spiegeln sich auch in der gestiegenen Bewertung unseres Immobilienvermögens im Geschäftsjahr 2013 wider. Insgesamt konnten wir somit den Wert unseres Unternehmens weiter steigern.



**ERTRAGSLAGE**

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen reflektieren die Entwicklung der Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe:

**WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON**

in Mio. €	2013	2012
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.067,6	1.064,9
davon Mieteinnahmen	728,0	729,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	442,7	437,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	353,5	304,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,7	36,7
EBITDA IFRS	431,0	450,2
Bereinigtes EBITDA	470,4	474,0
FFO 1	223,5	169,9
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	251,2	206,6
AFFO	203,5	146,2
Mitarbeiter (Anzahl)	2.935	2.407
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	6.720	4.819
Privatisierung	2.576	2.784
Sonstige Hausverkäufe	4.144	2.035
Leerstandsquote in %	3,5	3,9
Monatliche Ist-Miete (€/m²) (like-for-like)*	5,40	5,30
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	175.258	181.954

\* 2012 monatliche Ist-Miete nicht like-for-like 5,28 €/m²

**Bewirtschaftung**

Im Segment Bewirtschaftung konnten wir das **bereinigte EBITDA** im abgelaufenen Geschäftsjahr um 5,4 Mio. € auf 442,7 Mio. € verbessern. Bei nahezu stabilen Mieteinnahmen haben wir unsere Aufwendungen für die Instandhaltung unserer Immobilien gesteigert und konnten gleichzeitig die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Wohnungen senken.

**BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG**

in Mio. €	2013	2012
Mieteinnahmen	728,0	729,0
Aufwendungen für Instandhaltung	-136,5	-127,3
Bewirtschaftungskosten	-148,8	-164,4
<b>BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>442,7</b>	<b>437,3</b>

Die **Mieteinnahmen** lagen in 2013 trotz des im Vergleich zum Vorjahr verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands mit 728,0 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 729,0 Mio. €. Maßgeblich hierfür war die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für den am Jahresende 2013 vermieteten Bestand auf 5,40 €/m². Berücksichtigt man die Auswirkungen von Portfolioveränderungen auf die monatliche Ist-Miete, lag diese Steigerung bei 2,3 %, like-for-like bei 1,9 %. Weiterhin wirkte sich die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Mieteinnahmen aus. Diesen konnten wir deutlich von 3,9 % zum Jahresende 2012 auf 3,5 % Ende 2013 senken.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betrugen für das abgelaufene Geschäftsjahr 136,5 Mio. € und lagen damit trotz des verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands um 9,2 Mio. € über dem Vorjahresvergleichswert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 21,1 Mio. € sowie werterhöhender Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 70,8 Mio. € haben wir in 2013 ein Gesamtvolumen von 228,4 Mio. € (2012: 216,7 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	2013	2012
Aufwendungen für Instandhaltung	136,5	127,3
Substanzwahrende Investitionen*	21,1	23,7
Modernisierungsmaßnahmen	70,8	65,7
<b>GESAMTSUMME DER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN</b>	<b>228,4</b>	<b>216,7</b>
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	123,8	54,3
davon eingekaufte Drittleistungen	104,6	162,4

\* 2013 inkl. konzerninterne Gewinne in Höhe von 1,1 Mio. €

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um 8,3 % von 18,43 € im Jahr 2012 auf 19,95 € in 2013.

**Bewirtschaftungskosten** beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Zudem erfassen wir hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie z.B. Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger.

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir unsere Initiativen zur Optimierung des Geschäftsmodells weiter vorangetrieben und konnten damit unsere **Bewirtschaftungskosten** reduzieren. Verglichen mit dem Geschäftsjahr 2012 sanken diese um 15,6 Mio. € oder 9,5 % auf 148,8 Mio. €. Die Ausweitung unserer Handwerker- und Objektbetreuerorganisation hatte dabei einen maßgeblichen, positiven Effekt. Des Weiteren trugen Optimierungen im Forderungsmanagement sowie in der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung zu dieser Kostenreduzierung bei.

Bezogen auf die Anzahl unserer Wohnungen bedeutet dies eine Senkung der Bewirtschaftungskosten von ca. 7 % von 892 € pro Wohnung auf 830 € pro Wohnung. Diese Kenngröße ist für uns ein wichtiger Indikator für die Effizienz des Managements unserer Immobilien. Zur weiteren Unterstützung der Senkung der Bewirtschaftungskosten hat der Vorstand im Jahre 2013 gemeinsam mit dem Betriebsrat ein Reorganisations- und Altersteilzeitprogramm vereinbart.

## Vertrieb

Das Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe).

### VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	2013	2012
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.576	2.784
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	223,4	233,5
Verkehrswertabgänge*	-178,8	-191,0
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN</b>	<b>44,6</b>	<b>42,5</b>
Verkehrswert-Step-up in %	24,9	22,2

\* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Portfolio-Segment Privatisierung lag die Zahl der veräußerten Wohneinheiten leicht unter dem Vorjahr. Dem entsprechend gingen die Veräußerungserlöse leicht von 233,5 Mio. € auf 223,4 Mio. € zurück. Dieses reduzierte Verkaufsvolumen ging einher mit einer deutlich verbesserten Verkaufsmarge, ausgedrückt im Verkehrswert-Step-up, der von 22,2 % im Geschäftsjahr 2012 auf 24,9 % stieg. Durch diese Margenverbesserung konnten wir das um Periodeneffekte bereinigte Verkaufsergebnis in 2013 sogar leicht steigern.

### VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	2013	2012
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	4.144	2.035
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	130,1	71,4
Verkehrswertabgänge*	-131,7	-59,7
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN</b>	<b>-1,6</b>	<b>11,7</b>
Verkehrswert-Step-up in %	-1,2	19,5

\* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Portfolio-Segment Non-Core haben wir die Optimierung unseres Portfolios durch den Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiter vorangetrieben. Mit 4.144 Wohneinheiten konnten wir 29 % des diesem Segment zugeordneten Wohnungsbestands veräußern, was einer Verdoppelung der Verkaufserleistung gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 entspricht. Ein wesentlicher Schritt dieser Portfoliobereinigung war dabei der Verkauf eines Wohnungsportfolios von 2.114 Wohneinheiten, der sich mit 56,2 Mio. € in der Steigerung der Verkaufserlöse widerspiegelt. Damit einhergehend ging der durchschnittliche Step-up und das bereinigte Verkaufsergebnis im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 in 2013 deutlich zurück.

Insgesamt stellt sich das Segment Vertrieb für 2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

#### BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	353,5	304,9
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-325,8	-270,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	24,3	17,1
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN (IFRS)</b>	<b>52,0</b>	<b>51,6</b>
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	-24,3	-17,1
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	15,3	19,7
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN</b>	<b>43,0</b>	<b>54,2</b>
Vertriebskosten	-15,3	-17,5
<b>BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB</b>	<b>27,7</b>	<b>36,7</b>

\* Erstmals im Zwischenlagebericht zum Halbjahr 2013 erfolgte eine Bereinigung des EBITDA Vertrieb um diese Periodeneffekte. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

Die Vertriebskosten sanken trotz höherem Verkaufsvolumen im Jahr 2013 von 17,5 Mio. € auf 15,3 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb ging von 36,7 Mio. € auf 27,7 Mio. € zurück, begründet durch den beschriebenen Paketverkauf im Bereich Non-Core.

#### Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb wie vorgenannt ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser beiden Kennzahlen ergibt das **bereinigte EBITDA** des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse. Diese Sondereinflüsse umfassen Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für Altersteilzeit, Abfindungszahlungen, Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, Entwicklung neuer Geschäftsfelder, Akquisitionsprojekte und Geschäftsprozessentwicklung.

Die Sondereinflüsse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	2013	2012
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	4,8	7,5
Akquisitionskosten	2,3	0,0
Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen	20,4	10,5
Abfindungen/Altersteilzeit	20,9	3,2
<b>SUMME SONDEREINFLÜSSE</b>	<b>48,4</b>	<b>21,2</b>

Zudem bereinigen wir im Segment Vertrieb periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgte.

Das bereinigte EBITDA ging leicht auf 470,4 Mio. € in 2013 zurück, verglichen mit 474,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2012. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergibt sich das **EBITDA IFRS**, das von 450,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2012 auf 431,0 Mio. € in 2013 zurückging.

#### FFO

Unsere führende Kennzahl für die nachhaltige operative Ertragskraft, das **FFO 1**, konnten wir gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 um 54 Mio. € oder 32 % auf 223,5 Mio. € steigern. Dies resultiert insbesondere aus einem stark verbesserten laufenden Zinsaufwand aufgrund unserer Maßnahmen zur Refinanzierung im Jahr 2013 sowie einem verbesserten bereinigten EBITDA Bewirtschaftung. Gegenläufig verzeichneten wir einen um 6,4 Mio. € höheren Steueraufwand, vor allem infolge der verbesserten Ertragssituation. Bezogen auf die Anzahl unserer Aktien zum 31. Dezember 2013 ergibt sich ein FFO 1 von 1 € je Aktie. Auf Basis des FFO 1 in Höhe von 223,5 Mio. € ist eine Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von 0,70 € pro Aktie beabsichtigt, dies entspricht rund 157 Mio. € und rund 70 % des FFO 1.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellt sich wie folgt dar:

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	2013	2012
<b>Periodenergebnis</b>	<b>484,2</b>	<b>172,2</b>
Zinsaufwendungen/-erträge	288,3	433,9
Ertragsteuern	205,4	43,6
Abschreibungen	6,8	6,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-553,7	-205,6
<b>= EBITDA IFRS</b>	<b>431,0</b>	<b>450,2</b>
Sondereinflüsse	48,4	21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-9,0	2,6
<b>= BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>470,4</b>	<b>474,0</b>
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-27,7	-36,7
<b>= BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>442,7</b>	<b>437,3</b>
Zinsaufwand FFO*	-210,7	-265,3
Laufende Ertragsteuern	-8,5	-2,1
<b>= FFO 1</b>	<b>223,5</b>	<b>169,9</b>
Substanzwahrende Investitionen	-20,0	-23,7
<b>= AFFO</b>	<b>203,5</b>	<b>146,2</b>
<b>FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis)</b>	<b>251,2</b>	<b>206,6</b>
FFO 1 pro Aktie in €**	1,00	0,85
FFO 2 pro Aktie in €** (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis)	1,12	1,03
AFFO pro Aktie in €**	0,91	0,73

\* Der Zinszahlungssaldo „Zinsaufwand FFO“ des Vorjahres ist um die Zinsabgrenzung in Höhe von 6,2 Mio. € adjustiert

\*\* basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.12.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich um 145 Mio. € auf 288 Mio. €, dabei stammen rund 55 Mio. € aus der Verbesserung der direkten Finanzierungskosten, während der übrige Rückgang von rund 90 Mio. € auf die im Vorjahr angefallenen Kosten der Restrukturierung für die GRAND-CMBS-Verbriefung zurückzuführen ist. Dagegen war das Geschäftsjahr belastet durch Vorfälligkeitsentschädigungen und Bewertungseffekte der Derivate. Die Verminderung direkter Finanzierungskosten resultiert letztendlich aus der Umsetzung der Finanzstrategie und der optimierten Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung, die ihren Ausdruck fand in der Refinanzierung der GRAND-CMBS-Verbriefung und der Rückführung des Fremdfinanzierungsvolumens durch Eigen- und neue Fremdmittel. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten verbesserten sich von rund 4,4 % auf rund 3,3 % und die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 8,4 Jahre.

#### ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS/ZINSAUFWANDSSALDO

in Mio. €	2013	2012
Erträge aus Ausleihungen	1,9	1,9
Zinserträge	9,3	7,4
Zinsaufwendungen	-299,6	-443,2
<b>FINANZERGEBNIS*</b>	<b>-288,4</b>	<b>-433,9</b>
Anpassungen:		
Transaktionskosten	9,6	57,1
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	27,5	2,1
Erstbewertungseffekt GRAND-Refinanzierung	0,0	83,1
Effekte aus der Bewertung von Darlehen	4,6	6,7
Derivate	22,2	1,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	8,6	19,6
Zinsabgrenzungen	-10,9	-6,2
Sonstige Effekte	5,2	-1,5
<b>ZINSAUFWANDSSALDO</b>	<b>-221,6</b>	<b>-271,5</b>
Korrektur Zinsabgrenzungen	10,9	6,2
<b>ZINSAUFWAND FFO**</b>	<b>-210,7</b>	<b>-265,3</b>

\* ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

\*\* Der Zinsaufwandssaldo „Zinsaufwand FFO“ des Vorjahres ist um die Zinsabgrenzung in Höhe von 6,2 Mio. € adjustiert

#### Steuern

Die Ertragsteuern stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 162 Mio. € an, im Wesentlichen als Konsequenz der signifikanten Steigerung in der Bewertung der Investment Properties. Die laufenden Ertragsteuern stiegen von 2,1 Mio. € auf 8,5 Mio. € an aufgrund eines im Vergleich zum Vorjahr stark verbesserten Ergebnisses vor Steuern, welches im Vorjahr durch die Aufwendungen für die Restrukturierung der GRAND-CMBS-Verbriefung belastet war. Die Steuerquote des Geschäftsjahres beträgt 29,8 % im Vergleich zur erwarteten Konzernsteuerquote von 32,6 %. Die im Vorjahr dargestellte Steuerquote von 20,2 % resultiert einerseits aus dem im Verhältnis zum Ergebnis vor Steuern höheren Einfluss nicht steuerpflichtiger Effekte sowie aus Sondereffekten aus der Nutzbarmachung von steuerlichen Verlustvorträgen im Zuge neuer Ergebnisabführungsverträge.



### Nettoperiodenergebnis

Das Periodenergebnis erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 312,0 Mio. € auf 484,2 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor war der deutliche Anstieg des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties.

### VERMÖGENSLAGE

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 von 2.677,4 Mio. € um 1.140,6 Mio. € auf 3.818,0 Mio. €. Wesentliche Treiber für diese Erhöhung waren die im Frühjahr erfolgte Einlage der S-Notes in Höhe von 239 Mio. € durch den damaligen Alleinaktionär Monterey, die Nettokapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs in Höhe von 386 Mio. € sowie der Beitrag aus dem Periodenergebnis in Höhe von 484,2 Mio. €.

Im Rahmen der Finanzverbindlichkeiten wurde am 18. Juli 2013 die GRAND-CMBS-Verbriefung vollständig zurückgezahlt. Die dafür erforderlichen Mittel wurden durch die Platzierung von unbesicherten Anleihen in Höhe von 2,5 Mrd. € und die Aufnahme von strukturierten und besicherten Finanzierungen in Höhe von 1,7 Mrd. € bereitgestellt. Dadurch erzielte die DAIG ein flexibles und ausgewogenes Fälligkeitsprofil. Die Fremdfinanzierung wird durch das von S&P erteilte Corporate-Credit-Rating BBB langfristig und A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick untermauert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten darüber hinaus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 291 Mio. €, Leasingverpflichtungen in Höhe von 88 Mio. €, Altlastenrückstellungen in Höhe von 24 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen in Höhe von 11 Mio. €.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen sowie außerdem solche aus dem laufenden operativen Geschäft.

#### DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	31.12.2013		31.12.2012	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	10.352,6	93,3	9.946,8	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	740,2	6,7	661,5	6,2
<b>AKTIVA</b>	<b>11.092,8</b>	<b>100,0</b>	<b>10.608,3</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	3.818,0	34,4	2.677,4	25,2
Langfristige Schulden	6.830,7	61,6	6.940,5	65,5
Kurzfristige Schulden	444,1	4,0	990,4	9,3
<b>PASSIVA</b>	<b>11.092,8</b>	<b>100,0</b>	<b>10.608,3</b>	<b>100,0</b>

Die Eigenkapitalquote stieg von 25,2 % zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 auf 34,4 % zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013. Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 10.266,4 Mio. € (2012: 9.843,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 10.324,5 Mio. € (Gross Asset Value oder GAV).

Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 548 Mio. € und resultieren aus den Zuflüssen im Rahmen des Börsengangs und der Anleiheplatzierungen, hiervon sind 49,1 Mio. € verfügbungsbeschränkt.

#### **Verkehrswerte**

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jedes Quartal überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland hat sich 2013 erneut positiv entwickelt. Diese Marktentwicklung und die Optimierung des Portfolios durch Investitionen, Mietsteigerungen und Leerstandsabbau führten 2013 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Wertsteigerung unseres Immobilienbestands in Höhe von **6,8 %**.

Die Ergebnisse der internen Immobilienbewertung werden durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt.

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

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

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Die Bewertungsmethodik der DAIG folgt der sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik. In der DCF-Methodik werden die Verkehrswerte aus den Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie abgeleitet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u.a.) abgeleitet. Die Spanne der abgeleiteten nachhaltigen Vermietbarkeit für die das Portfolio prägende Nutzungsart Wohnen liegt dabei im Mittel bei 3,1 % und reicht für die einzelnen Standorte von 0,6 % bis 10,8 %.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u.a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang.

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 2013 auf rund 10.326,7 Mio. € (2012: 9.982,0 Mio. €). Dies führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 553,7 Mio. €.

Die Verkehrswerte verteilen sich auf die Portfoliosegmente des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (in Mio. €)	
	2013	2012	2013	2012
Aktives Management	78.764	77.560	4.604,7	4.228,2
Gebäudemodernisierung	43.476	46.409	2.469,2	2.444,0
Wohnungsmodernisierung	21.363	19.744	1.446,8	1.209,4
<b>VERMIETUNG</b>	<b>143.603</b>	<b>143.713</b>	<b>8.520,7</b>	<b>7.881,6</b>
Privatisierung	20.536	23.214	1.350,7	1.529,4
Non-Core	11.119	15.027	404,6	519,6
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>181.954</b>	<b>10.276,0</b>	<b>9.930,6</b>

Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value.

#### Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital durch die Werterhöhung des Immobilienvermögens, aber auch durch die erfolgten Kapitalmaßnahmen von 3.448,9 Mio. € auf 4.782,2 Mio. € um 1.333,3 Mio. € oder 39 %. Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre.

#### NETTOVERMÖGENDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital der Aktionäre der DAIG gemäß Bilanz</b>	<b>3.805,5</b>	<b>2.666,4</b>
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	54,7	67,1
Latente Steuern	922,0	715,4
<b>NAV</b>	<b>4.782,2</b>	<b>3.448,9</b>
<b>NAV pro Aktie in €**</b>	<b>21,33</b>	<b>17,24</b>

\* bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

\*\* basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren konnte die DAIG Wert schaffen und den NAV sowie den GAV jedes Jahr erhöhen:

in Mio. €	NAV	GAV
2013	4.782,2	10.324,5
2012	3.448,9	9.981,9
2011	2.968,0	9.936,1
2010	2.670,5	9.605,4
2009	2.543,3	9.685,9

## FINANZLAGE

Oberstes Ziel der Finanzstrategie ist es, der Gruppe und damit dem operativen Geschäft zu dienen und die notwendigen Finanzierungen und die notwendige Liquidität zu jedem Zeitpunkt zu den vorteilhaftesten Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden zentral getroffen und durch den Bereich Treasury zentral ausgeführt. Der Konzern tritt somit nach außen als finanzwirtschaftliche Einheit im Rahmen der Finanzierung und im Rahmen der Liquiditätssteuerung auf. Das Treasury ist zeitgemäß in ein sogenanntes Front-, Middle- und Backoffice organisiert, wobei das Middleoffice das operativ zentrale Risikomanagement für Finanztransaktionen wahrnimmt.

Die maßgeblichen Liquiditätszuflüsse des operativen Geschäftes resultierten aus den Mieterlösen und den Verkaufserlösen. Die Liquidität der Gruppe wird durch das zentrale Liquiditätsmanagement (Cash-Pooling) bedarfsgerecht allokiert, um das Finanzergebnis zu optimieren.

Zur Beschaffung von Fremdmitteln an den internationalen Finanzmärkten kann sich die DAIG auf das durch S&P erteilte Corporate-Credit-Rating BBB langfristig und A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick abstützen. Ein wichtiges Ziel der Finanzstrategie ist die Aufrechterhaltung dieses sogenannten Investment-Grade-Ratings, um den Zugang zu den Kapitalmärkten nachhaltig zu erhalten.

Zur Erhöhung der Flexibilität wurde zur Deckung des mittel- und langfristigen Finanzierungsbedarfs eine Daueremission in Höhe von bis zu 4 Mrd. € im Rahmen eines EMTN-Programms (European-Medium-Term-Notes-Programm) aufgelegt. Zur Deckung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs werden fallweise Kontokorrentkreditlinien in Anspruch genommen.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr 2013 Netto-Mittelzuflüsse aus Eigenkapitalerhöhungen erzielt. Mittelzuflüsse aus Fremdfinanzierung dienten final der Ablösung der GRAND-CMBS-Inhaberschuldverschreibungen.

## Cashflow

### DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	2013	2012
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	259,6	385,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	171,3	194,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-353,2	-388,4
<b>LIQUIDITÄTSWIRKSAME VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE</b>	<b>77,7</b>	<b>191,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	470,1	278,5
<b>ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE</b>	<b>547,8</b>	<b>470,1</b>

Der Cashflow aus der **betrieblichen Tätigkeit** ist erheblich durch die Sondereinflüsse des Jahres 2013 im Zusammenhang mit der Börseneinführung und der Refinanzierung der Fremdkapitalfinanzierungen beeinflusst. Ein wesentlicher Posten ist die Auszahlung für die Rückführung der EKO2-Verbindlichkeit, daneben erhöhten sich die Steuerzahlungen um 17,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderungen im Working Capital führten zu positiven Cashflows in Höhe von 4,4 Mio. € im Vergleich zu Auszahlungen in Höhe von 2,2 Mio. € im Vorjahr.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** verminderte sich im Berichtszeitraum um 23,2 Mio. € auf 171,3 Mio. €. Während die Auszahlungen für Investitionen in die Immobilienbestände mit 94,9 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres liegen, verringerten sich die Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien um rund 14 Mio. €. Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und in sonstige Sachanlagen sind mit 8,3 Mio. € um 1,5 Mio. € über Vorjahresniveau, die Zinseinzahlungen liegen dagegen mit 3,2 Mio. € um 5,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** reflektiert die Refinanzierung der GRAND-CMBS-Verbriefung sowie die Rückführung einer weiteren Portfoliofinanzierung und die Aufnahme neuer Eigen- und Fremdmittel durch die Kapitalerhöhung im Rahmen der Börseneinführung, die Platzierung der Bonds sowie die Finanzierung durch neue strukturierte und besicherte Finanzierungen. Er beinhaltet weiterhin Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung.

### Finanzierung

Im Finanzierungsbereich war der Berichtszeitraum durch drei große Themen geprägt: die Erstnotierung an der Frankfurter Wertpapierbörse und die damit verbundenen Nettozuflüsse aus Kapitalerhöhung in Höhe von rund 380 Mio. €, die Neuausrichtung der Finanzierung gemäß der neu formulierten Finanzierungsstrategie durch die Emission von unbesicherten und nicht-nachrangigen Anleihen, was final der Refinanzierung der GRAND-CMBS-Schuldverschreibung diente. Die wesentliche Voraussetzung hierfür war die Erteilung eines BBB langfristig corporate credit ratings durch S&P an die Deutsche Annington Immobilien SE am 10. Juni 2013. Voraussetzung hierfür war wiederum der erfolgreiche Börsengang am 11. Juli im Prime-Standard-Segment der Frankfurter Börse und die damit in Zusammenhang stehenden Nettoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung.

Die Finanzierung der Gruppe setzte zu Beginn des Geschäftsjahres auf der Restrukturierung der GRAND-CMBS-Schuldverschreibungen aus Dezember 2012 auf. Im Rahmen von sechs Refinanzierungstransaktionen mit verschiedenen Banken und Versicherungen ist es gelungen, besicherte Finanzierungen für einzelne Portfolien aus der GRAND-Verbriefung mit einem Volumen von rund 1,7 Mrd. € erfolgreich abzuschließen.

Für alle Finanzierungen wurden Sicherheiten in Form von Verpfändungen und Grundschulden gestellt, Querbesicherungen mit anderen Finanzierungen liegen in keinem Fall vor. Zudem unterliegen die Finanzierungen regelmäßig zu überprüfenden marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants).

Darüber hinaus haben wir einen Teil der Nettoerlöse (218,6 Mio. €) aus dem Börsengang am 22. Juli 2013 zur vorzeitigen Rückführung der Portfoliofinanzierung der Deutschen Annington WOG E Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf, genutzt.

Im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie gründete die DAIG die Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, (Finance B.V.), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DAIG, die die Mittelbeschaffung an den internationalen Fremdkapitalmärkten übernehmen soll, indem sie ungesicherte, nicht nachrangige Anleihen ausgibt. Die beschafften Geldmittel wurden dann an die DAIG weiterverliehen, um letztlich eine Refinanzierung der GRAND-CMBS-Verbriefung zu ermöglichen, die die DAIG von allen Beschränkungen befreit, die mit einer CMBS-Finanzierung verbunden sind. Der Einsatz einer niederländischen Finanzierungsgesellschaft entspricht der gängigen internationalen Praxis.

Am 25. Juli 2013 wurde in einer Erstemission von Unternehmensanleihen ein Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € platziert. Die Erstemission bestand aus zwei Tranchen: einer dreijährigen Tranche mit einem Volumen von 700,0 Mio. € und einem Coupon von 2,125 % sowie einer sechsjährigen Tranche im Volumen von 600,0 Mio. € und einem Coupon von 3,125 %.

Am 2. Oktober 2013 erfolgte die Platzierung einer US-Dollar-Anleihe in zwei Tranchen: vier Jahre mit einem Volumen von 750 Mio. US-\$ und einem Coupon von 3,2 % sowie zehn Jahre mit einem Volumen von 250 Mio. US-\$ und einem Coupon von 5,0 %. Das Währungsrisiko wurde gleichzeitig durch den Abschluss entsprechender Zins-Währungsderivate (Cross Currency Swap) vollständig abgesichert. Hierbei ergab sich gleichzeitig durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber den US-Dollar-Coupons, so dass die Verzinsung der Vier-Jahres-Tranche bei 2,97 % und der Zehn-Jahres-Tranche bei 4,68 % liegt.

Am 8. Oktober erfolgte im Rahmen des 4,0 Mrd. € EMTN-Programms (European-Medium-Term-Notes-Programm) die Platzierung einer weiteren Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und achtjähriger Laufzeit zu einem Coupon von 3,625 %.

Die Finance B.V. wird durch eine unbedingte und unbefristete Bürgschaft der DAIG unterstützt. Die Finance B.V. ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der DAIG einbezogen und wird vom Middleoffice der Treasury-Abteilung der DAIG kontrolliert und überwacht, die sich insbesondere um die Hauptgeschäftsriskien der Finance B.V. kümmert: das Zinsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Gegenparteiisiko und bis zu einem gewissen Grad das Währungsrisiko. Die Treasury-Abteilung der DAIG ist auch für eine angemessene Absicherung gegen die oben genannten Risiken verantwortlich.



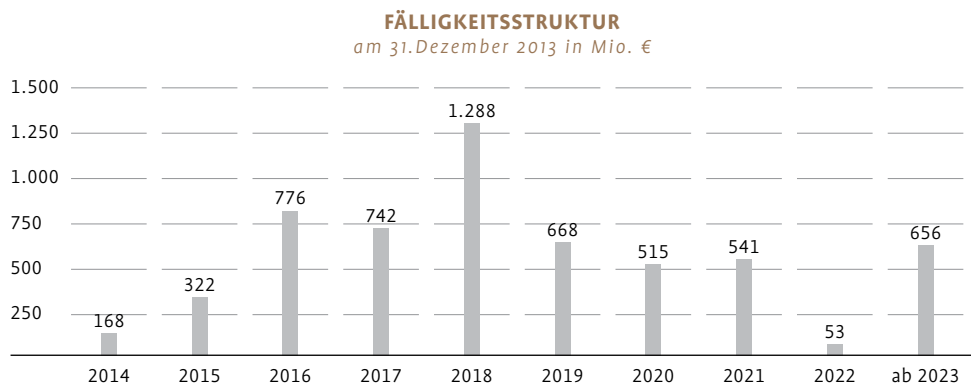
Zur Unterstützung der Mittelbeschaffung in Nordamerika – durch die erste Anleihe, die jemals von einer europäischen Wohnimmobiliengesellschaft in den USA platziert worden ist und mittels derer die DAIG sich Zugang zu den nordamerikanischen Fremdkapitalmärkten verschafft hat – wurden Swaps erworben, um das damit zusammenhängende Zins-/Währungsrisiko abzusichern.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Deutsche Annington Finance B.V. haben wir uns zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio und
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurden diese Finanzkennzahlen erwartungsgemäß eingehalten. Die etwaige Nicht-Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die DAIG hat mit Abschluss der Börsennotierung ihrer Aktien sowie den Anleiheplatzierungen auf Basis des Investment-Grade-Ratings Zugang zu den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten und kann so eine flexible und ausgewogene Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil darstellen; diese neue Finanzierung der Deutschen Annington führte zum 31. Dezember zu folgender Fälligkeitsstruktur:



Hinsichtlich detaillierter weiterer Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang Kapitel [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

## NACHTRAGSBERICHT

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- > Erwerb des Immobiliengeschäfts der DeWAG-Gruppe
- > Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe
- > Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- > Sachkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- > Neuschaffung von Genehmigtem Kapital
- > Hybrid-Anleihen

### Genehmigung zum Erwerb des Immobiliengeschäftes der DeWAG-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2014 beschlossen, ein durch die DeWAG-Gruppe bewirtschaftetes Immobiliengeschäft durch Kauf der entsprechenden rund 94 % der Anteile auf Basis eines vorgelegten und unterschriftsreifen Vertrages zu erwerben. Gegenstand des Erwerbsvertrages sind neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften. Erwarteter Vollzug der Akquisition ist der 1. April 2014. Der vereinbarte Kaufpreis unter Anrechnung von Schulden beträgt rund 970 Mio. €. Verkäufer der DeWAG-Gruppe sind Holdinggesellschaften Luxemburger und Niederländischen Rechts die von internationalen Immobilienfonds beraten werden.

Die DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von mehr als 11.000 Einheiten. Diese liegen mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Das professionelle Immobilienmanagement ist geprägt von dem Anspruch, die Lebens- und Wohnqualität in den Anlagen kontinuierlich für die Mieter zu optimieren und eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für die Eigentümer zu generieren.

Damit stellt die DeWAG-Gruppe eine hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

### Genehmigung zur Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrages sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014. Die vereinbarte Gegenleistung, unter Anrechnung von Schulden, beträgt rund 1,4 Mrd. €.

Mit über 30.000 eigenen Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal.

Das Geschäftsmodell basiert auf der nachhaltigen Ertragsverbesserung durch Optimierung des Kernportfolios und Akquisition von Immobilien in wirtschaftlich Entwicklungsfähigen Gebieten und zielt auf Werterhaltung und Wertsteigerung, womit die Hauptinteressen der Mieter adressiert werden und gleichzeitig die Renditeinteressen der Eigentümer. Es wird insbesondere ein ganzheitlicher über die Vermietung und Verwaltung von Immobilien hinausgehender Geschäftsansatzes durch Bereitstellung zahlreicher Dienstleistungsangebote verfolgt, verbunden mit einer lokalen Mieter- und Quartiersbetreuung zur Schaffung eines lebenswertes Wohnumfeld basierend auf standardisierten Kerngeschäftsprozessen zur Optimierung und Effizienzsteigerungen.

Damit stellt die Vitus-Gruppe eine weitere hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Zur Finanzierung der genehmigten Transaktionen hat der Aufsichtsrat nachfolgende flankierende Finanzierungsoptionen genehmigt.

#### **Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital**

##### **Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechtes**

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre aus dem bestehenden Genehmigten Kapital beschlossen.

Die neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € sollen im Wege eines kurzfristig durchzuführenden beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) institutionellen Investoren zum Kauf angeboten werden. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll dividendenberechtigt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,70 € pro Aktie entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 11.200.000 €.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös der Transaktion insbesondere zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der DeWAG-Gruppe und der Vitus-Gruppe zu verwenden.

##### **Sachkapitalerhöhung unter Gewährung neuer Aktien als Teil der Gesamtgegenleistung im Rahmen der Vitus Integration**

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerdem eine Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Aktien aus dem bestehenden Genehmigten Kapital unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Die Aktien werden geschaffen, um beim Vollzug der Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe Teile der Gesamtgegenleistung in neuen Aktien zu begleichen. Der Vollzug dieser Transaktion und somit die Eintragung der in diesem Zusammenhang auszugebenden neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien in das Handelsregister ist für das vierte Quartal 2014 geplant.

Die neuen Aktien sollen auf Basis eines noch zu erstellenden Wertpapierzulassungsprospektes zum Börsenhandel zugelassen werden und somit in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Mit den angekündigten Eigenkapitaltransaktionen beabsichtigt die DAIG, eine solide und starke Finanzierungsstruktur für geplante Akquisitionen aufrecht zu halten.

#### **Schaffung eines weiteren Genehmigten Kapitals**

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Februar 2014 vor dem Hintergrund der geplanten teilweisen Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals grundsätzlich entschieden, der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über die Schaffung eines weiteren, neuen Genehmigten Kapitals 2014 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und entsprechende Einfügung eines neuen § 5a in die Satzung vorzuschlagen.

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hatte den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital) und eine entsprechende Satzungsänderung in § 5 der Satzung beschließen. Vor dem Hintergrund der teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals soll ein weiteres genehmigtes Kapital in zulässigem Umfang geschaffen werden (Genehmigtes Kapital 2014), wobei die Möglichkeiten zum Ausschluss des Bezugsrechts, die für das bestehende und weiter geltende Genehmigte Kapital vorgesehen sind, auch für das Genehmigte Kapital 2014 vorgesehen werden sollen. Das Genehmigte Kapital 2014 soll der Höhe nach auf den Unterschiedsbetrag lauten zwischen (i) dem EUR-Betrag, auf den die Ermächtigung unter dem bestehenden Genehmigten Kapital nach Durchführung der am 28. Februar 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen reduziert ist und (ii) 50 % der aufgrund der vorgenannten Durchführung erhöhten EUR-Grundkapitalziffer der Deutsche Annington Immobilien SE. Die Ermächtigung unter dem neuen Genehmigten Kapital 2014 soll für einen Zeitraum von längstens fünf Jahren (§ 202 AktG) gelten.

#### **Begebung einer Hybrid-Anleihe**

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Begebung einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) in Höhe von 600 Mio. € bis 750 Mio. € beschlossen zur teilweisen Finanzierung der angestrebten Akquisitionen. Die Hybrid-Anleihe wird über die Deutsche Annington Finance B.V. begeben werden. Im Rahmen der Platzierung in einem sog. Privatplatzierungsverfahren (Privat Placement) werden die Hybrid-Anleihen nur institutionellen Investoren zum Kauf angeboten.

Zur weiteren Generierung von Finanzierungsvolumina hat der Aufsichtsrat weiterhin die Ermächtigung erteilt, aus der Daueremission des EMTN-Programm weitere Anleihen an den internationalen Finanzmärkten über die Deutsche Annington Finance B.V. zu platzieren.

## GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der erfolgreichen Refinanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als höchst positiv dar. Kontinuierliche Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen fördern eine verbesserte Kostenstruktur.

## NICHT FINANZIELLE EINFLUSSFAKTOREN

Zusätzlich zu den im Rahmen des Steuerungssystems erörterten finanziellen und operativen nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe die Kundenzufriedenheit und die Mitarbeiter als weitere nicht finanzielle Leistungsfaktoren relevant.

### Kundenzufriedenheit

Der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens ist maßgeblich verbunden mit der Zufriedenheit seiner Kunden. Diese Tatsache haben wir verstanden und setzen daher vielfältige Maßnahmen um, welche dazu dienen, unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

### Kundenzufriedenheitsbefragung

Einen wichtigen Indikator, um Verbesserungspotenziale eng an den Bedürfnissen unserer Mieter zu orientieren, bildet unsere Kundenzufriedenheitsbefragung. Mithilfe dieser Befragung schaffen wir eine mess- und belastbare Analysebasis zur Ausrichtung unserer Strategie.

Wir erheben monatlich eine Befragung zur Einhaltung unserer Service-Versprechen, welche Themen wie Dienstleistungsqualität oder auch Termintreue abdeckt. Über ein renommiertes und unabhängiges Marktforschungsinstitut kontaktieren wir rund 400 Kunden. Zu gleichen Teilen befragen wir unsere Interessenten, Neukunden, Bestandskunden sowie Kunden, die dem Unternehmen kürzlich eine Reparatur gemeldet haben. Die Ergebnisse werden von unserem Dienstleister ausgewertet und anonymisiert an das Unternehmen übermittelt.

Neben der operativen Befragung, welche sich um alltägliche Themen des Wohnens dreht, führen wir seit 2012 eine strategische Kundenzufriedenheitsbefragung durch. Diese behandelt übergeordnete Aspekte wie Image, Loyalität, Gesamtzufriedenheit und auch Themen rund um die Kundenbetreuung oder Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen. Mithilfe der strategischen Befragungen weisen wir unseren sogenannten Customer Satisfaction Index und den Customer Commitment Index aus. Anhand dieser Indizes gewinnen wir somit wichtige Erkenntnisse bezüglich der statistischen Zufriedenheit unserer Kunden und deren Bindung an unser Unternehmen.

Die Befragungen decken demnach alle wesentlichen Komponenten unseres Verhältnisses zum Kunden ab: von der ersten Kontaktaufnahme bei Interesse an einer Wohnung über Reparaturmeldungen bis hin zur Wahrnehmung des gesamten Unternehmens. Wir möchten erfahren, wie wir als Unternehmen und wie unsere Serviceleistungen vom Kunden bewertet werden. Dieses Feedback nehmen wir zum Anlass, um interne Prozesse zu überprüfen und nachhaltig zu optimieren.

Die Kundenzufriedenheit hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen, deswegen nehmen die Befragungsergebnisse direkten Einfluss auf die variable Vergütung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutschen Annington. Diese Koppelung unterstreicht das enge Verhältnis von Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, welche sich aus Sicht des Unternehmens gegenseitig bedingen.

#### **Organisatorische Steuerung durch eine effiziente und vollintegrierte Führungsplattform**

Die Deutsche Annington steuert ihre Prozesse durch eine ausgewogene Kombination von zentralen und dezentralen Verantwortlichkeiten.

Die enge Verzahnung der Fachbereiche im **lokalen Kundenservice** – Neuvermietung, Bewirtschaftung, Technik und Objektbetreuung – ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie schnelle Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Kundenanliegen vor Ort. Für schriftliche und telefonische Kundenanfragen, die den **zentralen Kundenservice** erreichen, wurden spezielle Servicelevel definiert. Innerhalb von durchschnittlich fünf bis zehn Werktagen erhalten unsere Kunden eine verbindliche Antwort auf ihre Anfragen.

Im Bereich **Corporate** sind alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt. Die Deutsche Annington Immobilien SE nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr.

Insgesamt ist es uns im Jahr 2013 so gelungen, noch schneller und zuverlässiger auf die Wünsche unserer Kunden einzugehen und vor Ort mit eigenen Mitarbeitern präsenter zu sein. Ergänzt wird das Konzept durch unsere eigene Handwerker- und Objektbetreuerorganisation.

#### **Mit eigenen Objektbetreuern und Handwerkern näher beim Kunden**

2011 haben wir mit dem Aufbau einer eigenen Objektbetreuerorganisation begonnen. Parallel dazu gründeten wir gemeinsam mit einem Kooperationspartner Handwerkerorganisationen, welche rechtlich unter dem Namen Deutsche TGS West GmbH und Deutsche TGS GmbH firmieren.

Das Geschäftsjahr 2013 haben wir dazu genutzt, die neue Objektbetreuerorganisation weiter auf die neuen Prozesse abzustimmen und auszubauen. Unsere Objektbetreuer, welche bereits in einer Vielzahl von immobilien-spezifischen Themengebieten geschult wurden, sind kompetente Ansprechpartner für unsere Kunden vor Ort. Hierzu finden deutschlandweit mehr als 750 Mietersprechstunden im Monat statt. Gleichzeitig sorgen sie für Ordnung und Sauberkeit in unseren Wohnanlagen. Diesen Service bieten wir für rund 140.000 Wohnungen an.

Mithilfe unserer Handwerkerorganisation sind wir in der Lage, handwerkliche Arbeiten in unserem Wohnungsbestand selbst durchzuführen. Dazu zählen unter anderem Leistungen im Maler-, Sanitär-, Heizungs- und Maurerbereich.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden durch unsere Handwerkerorganisation mehr als 195.000 Kleinreparaturen im gesamten Bestand sowie rund 5.000 Renovierungen von Leerwohnungen durchgeführt. Ende 2013 waren hierfür an zehn Standorten deutschlandweit 1.200 Mitarbeiter tätig und für alle 175.000 Wohnungen verantwortlich.



**Wohnungen seniorengerecht umgebaut**

Der demografische Wandel spiegelt sich bereits heute in der Mieterschaft der Deutschen Annington wider: Rund 36 % unserer Kunden sind über 60 Jahre alt. Viele Menschen möchten so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld und in ihrer Nachbarschaft weiterleben – darauf haben wir uns eingestellt. Kontinuierlich bauen wir einen Teil unserer Wohnungen seniorengerecht um. Unser Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität unserer Kunden langfristig zu sichern. Deshalb rundet erst die enge Zusammenarbeit mit Politik, Wohlfahrtsverbänden und lokalen Dienstleistern unser Konzept vom seniorengerechten Wohnen ab.

**Beratungsangebot für Kunden mit Mietrückstand**

Wir beschäftigen bundesweit rund 110 Sozialmanager, die unsere Kunden in Fällen von Mietrückständen qualifiziert beraten. Diese Maßnahme zielt darauf ab, gemeinsam nachhaltige Perspektiven aus der Verschuldungssituation einiger Mieter zu erarbeiten. Im Jahr 2013 konnten wir über diesen Weg mehr als 450 Räumungen vermeiden und über 1.600 Mietverhältnisse langfristig sichern.

**Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter**

Wesentliche Bestandteile der Nebenkosten sind Gas, Strom oder Öl. Die Preise hierfür sind auf dem offenen Markt seit Jahren kontinuierlich gestiegen. Für unsere Kunden bedeutet dies eine spürbare Mehrbelastung. Um die Kosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten, haben wir ein Energiemanagement etabliert, welches den Fokus auf die Verhandlung überregionaler Rahmenverträge setzt. Ziel ist es, langfristig vorteilhafte Konditionen für unsere Kunden sicherzustellen. Die bereits bestehenden Rahmenverträge werden weiterhin regelmäßig einer Preisprüfung unterzogen.

**Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet**

Ende 2011 ist die Deutsche Annington eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um unseren bundesweiten Wohnungsbestand mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und unsere Mieter mit einem TV-Signal zu versorgen.

Im Jahresverlauf 2013 wurden die ersten 43.000 Wohnungen auf die TV-Versorgung der Konzerntochter Deutsche Multimedia Service GmbH umgestellt. Bereits rund 7.300 dieser Einheiten sind an das zukunftsweisende Glasfasernetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Mit dem neuen Angebot ermöglichen wir unseren Kunden den Zugang zu modernster Telekommunikationsinfrastruktur und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität unserer Wohnungen.

### **Kunden profitieren von zertifizierten Nebenkostenabrechnungen**

Die Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen wurde auch 2013 durch das Gütesiegel der Geislinger Konvention sowie die Zertifizierung ISO 9001:2008 des TÜV Rheinland bestätigt. Die Auszeichnungen belegen die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen.

In den letzten drei Jahren haben wir die Anzahl der Kundenreklamationen zu unseren Nebenkostenabrechnungen mehr als halbiert. Gleichzeitig reduzierten sich die berechtigten Einsprüche auf 3 %. Hierzu trug auch die optimierte Aufbereitung der Abrechnung bei.

### **Sozialverantwortlicher Partner**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist aus dem Zusammenschluss und der Integration verschiedener Wohnungsgesellschaften gewachsen. Im Zuge des Erwerbs haben bestehende oder ausgehandelte Sozialklauseln zum Mieterschutz für das Unternehmen Priorität.

Darüber hinaus engagieren wir uns für Quartiersentwicklungen und schließen individuelle Siedlungsvereinbarungen ab. Bundesweit ist unsere Gruppe in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Dabei pflegen wir einen konstruktiven Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen.

Wir helfen unseren Mietern in schwierigen Situationen. Über unsere beiden Stiftungen leisten wir Unterstützung in sozialen Härtefällen und bei Hilfsbedürftigkeit. Des Weiteren werden gezielt Projekte gefördert, die den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften stärken. Hierzu gehört die Unterstützung von Mieterfesten sowie von lokalen Initiativen und Vereinen. Durch unser Engagement als Sponsor in verschiedenen Bereichen fördern wir darüber hinaus sowohl kulturelle Aktivitäten als auch soziale Projekte im Kinder- und Jugendbereich.

### **MITARBEITER**

Als Arbeitgeber beschäftigt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2013 2.935 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darunter waren 781 Frauen; dies entspricht einem Anteil von 26,6 %. 271 Personen sind teilzeitbeschäftigt. Darüber hinaus absolvierten zum Stichtag 117 Auszubildende eine Ausbildung in unserem Unternehmen.

Eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur ist uns wichtig. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 41,1 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 5,6 Jahren.

### **Qualifikation**

Wichtiger Teil unserer Personalstrategie ist es, qualifizierte Mitarbeiter durch Weiterbildungsangebote zu gewinnen, zu halten und zu fördern und damit gleichzeitig einen Mehrwert für unseren Kunden zu schaffen. Vor dem Hintergrund steigender bzw. sich verändernder Rahmenbedingungen tragen Weiterbildungsmaßnahmen auch dazu bei, unsere Mitarbeiter bestmöglich auf die Herausforderungen des Marktes vorzubereiten. Die Schulungsangebote reichen von der Individualförderung hin zu fachspezifischen Fortbildungen.

Die branchenweit einmalige Möglichkeit, den IHK-Abschluss zum „Objektbetreuer Wohnimmobilien (IHK)“ zu absolvieren, erzeugte bei unseren Objektbetreuern ein großes Interesse. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 haben bereits 132 Mitarbeiter an der Zertifizierungsschulung teilgenommen und sie erfolgreich abgeschlossen. Das Programm wird in 2014 weiter ausgebaut.

Einen weiteren Baustein der Förderung bilden berufsbegleitende Studiengänge, z.B. zum Bachelor oder Master in Real Estate Management am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ).

### **Ausbildung**

Die Ausbildung hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Der Anspruch besteht darin, individuelle Förderung und langfristige Perspektiven zu bieten.

Auch im Jahr 2013 haben alle 19 Auszubildenden des dritten Lehrjahres ihre Prüfungen in den einzelnen Ausbildungsberufen erfolgreich bestanden.

Die IHK ehrte gleich fünf Absolventen der Deutschen Annington, die mit der Bestnote „sehr gut“ abgeschlossen haben. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Leistung einer Immobilienkauffrau, die mit ihrem Prüfungsergebnis zu den zwei besten Immobilienkaufleuten in Nordrhein-Westfalen gehört und im Rahmen der Landesbestenehrung eine weitere Auszeichnung erhielt.

Für ihr Ausbildungsengagement wurde die Deutsche Annington 2013 als einer der besten Ausbildungsbetriebe Deutschlands mit dem „Ausbildungs-Ass“ ausgezeichnet.

#### **> Starke Ausbildungsinitiative 2013**

Mit 43 Auszubildenden zwischen 17 und 35 Jahren startete 2013 einer der größten Jahrgänge in der Geschichte der Deutschen Annington und einer der facettenreichsten: Ein Großteil der Berufsstarter begann die Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau. Sieben von ihnen studieren ausbildungsbegleitend. Darüber hinaus bildet die Deutsche Annington Kaufleute für Bürokommunikation, Fachinformatiker sowie eine Kauffrau für Personaldienstleistung aus.

Ihr Ausbildungsengagement setzt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe seit 2013 auch im handwerklichen Bereich fort. Die stark wachsenden Tochtergesellschaften Deutsche TGS und Deutsche TGS West konnten zehn jungen Menschen Ausbildungsplätze als Anlagenmechaniker mit Fachrichtung Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie Elektroniker mit Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik anbieten. Ab dem Ausbildungsjahr 2014 wird das Programm weiter ausgebaut.

> Nachwuchs-Förderprogramme

Durch den demografischen Wandel und die zunehmende Komplexität fachlicher Herausforderungen kommt der frühzeitigen Identifizierung und Rekrutierung von High Potentials eine hohe Bedeutung zu. Gezielte Qualifizierungsprogramme sichern bereits heute die Nachfolgeplanung.

> Traineeprogramme

Unsere Traineeprogramme, die sich an interne und externe Hochschulabsolventen richten, sind elementarer Bestandteil des Talent- und Nachfolgemanagements und auf eine langfristige Zusammenarbeit in einer Experten- oder Managementfunktion ausgerichtet.

Das Programm bietet mit einer Laufzeit von 18 Monaten den Trainees in fünf bis sechs Einsatzbereichen die Möglichkeit, auf strukturiertem Wege sowohl die unterschiedlichen Schnittstellen der Deutschen Annington als auch vor allem unser Kerngeschäft kennenzulernen.

Auch in diesem Jahr dürfen wir für unser Traineeprogramm das Qualitätssiegel „Charta karrierefördernde und faire Trainee-Programme“, das durch die Absolventa verliehen wurde, weiter führen.

> Internationale Praktika

2013 haben wir in Zusammenarbeit mit AIESEC, der weltweit größten Studentenorganisation, erfolgreich Hochschulpraktikanten aus dem Ausland akquiriert. Im Rahmen eines sechs- bis zwölfmonatigen Praktikums bieten wir hochkarätigen Studierenden die Möglichkeit, ihre sozialen und fachlichen Kompetenzen auszubauen sowie ein internationales Netzwerk zu erschließen. Wir engagieren uns als Partner des Komitees in AIESEC-Bochum.

## **WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN SE**

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### **Grundlagen**

Die Deutsche Annington Immobilien SE („DAIG“) wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet. Sie bildet mit ihren Tochtergesellschaften heute die Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe und ist mit rund 175.000 Wohneinheiten der führende deutsche Wohnimmobilienbewirtschafter.

Der Jahresabschluss der DAIG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) sowie der noch geltenden Übergangsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt und vom Abschlussprüfer geprüft.

Die Gesellschaft nimmt im Konzern der Deutschen Annington Immobilien SE die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich und sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-,

Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat die DAIG Servicegesellschaften gegründet, um darin bestimmte Funktionen zu bündeln wie z.B. den zentralen und den dezentralen Kundenservice. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt die DAIG Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalenziele und erspart somit den Konzerngesellschaften das Aufrechterhalten eigener Funktionen.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern der Deutschen Annington Immobilien SE gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Konzerns an und ist durch diesen beeinflusst. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden beim Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### **Geschäftsverlauf 2013**

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat im Juni 2013 die Zulassung zu einem öffentlichen Angebot ihrer nennwertlosen Stückaktien in Deutschland und Luxemburg aufgrund eines Börsenprospekts nach dem Wertpapierprospektgesetz (WpPG) beantragt. Am 2. Juli 2013 erfolgte die Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt des Prime Standard durch die Frankfurter Wertpapierbörse. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A1ML7J; das Tickersymbol ANN. Damit unterliegt die Gesellschaft den Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Aus dem Börsengang resultierten Bruttoerlöse in Höhe von 400 Mio. €. Der erfolgreiche Börsengang und die damit in Zusammenhang stehenden Nettoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung waren Voraussetzung für die Erteilung eines BBB langfristig corporate credit ratings durch Standard & Poor's.

Die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg („Monterey“), war bis zur Börsennotierung am 11. Juli 2013 die alleinige Inhaberin der Aktien unserer Gesellschaft.

#### **Mitarbeiter der Deutschen Annington Immobilien SE**

Zum Jahresende waren bei der Deutschen Annington Immobilien SE 149 Mitarbeiter (Vorjahr: 185 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus sind über Personalgestellungsverträge mit Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien SE 59 überlassene Mitarbeiter (Vorjahr: 43 Mitarbeiter) in der Gesellschaft tätig.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig Erträge aus der Berechnung von erbrachten Serviceleistungen und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Gewinnabführung/Verlustübernahme. Ergebnisabführungsverträge bestehen im Wesentlichen mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Berechnung der erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen. Darüber hinaus kann die DAIG SE Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen ihrer Konzerngesellschaften generieren.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personalaufwendungen und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung ihrer Managementfunktion.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

### ERGEBNISDARSTELLUNG

in Mio. €	2013	2012	Delta
Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen	97,1	130,7	-33,6
Übrige Erträge	4,9	5,9	-1,0
Personalaufwand	-33,2	-44,4	11,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-101,8	-90,0	-11,8
<b>ERGEBNIS VOR FINANZERGEBNIS UND STEUERN</b>	<b>-33,0</b>	<b>2,2</b>	<b>-35,2</b>
Erträge aus Gewinnabführung	28,7	36,8	-8,1
Beteiligungserträge	3,8	4,0	-0,2
Zinsen und ähnliche Erträge	45,5	1,2	44,3
Aufwand aus Verlustübernahme	-2,1	-1,7	-0,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44,5	-32,5	-12,0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>-1,6</b>	<b>10,0</b>	<b>-11,6</b>
Steuern	-0,2	-0,4	0,2
<b>JAHRESNETTOERGEBNIS</b>	<b>-1,8</b>	<b>9,6</b>	<b>-11,4</b>

Die Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen verringerten sich um rund 34 Mio. €, da die Vorjahresweiterbelastungen die erheblichen weiterzuberechnenden Aufwendungen aus der Restrukturierung der GRAND-Verbriefung des Jahres 2012 enthielten.

Die Personalaufwendungen verringerten sich um 11,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die geringere Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist. Die Mitarbeiterzahl der DAIG SE verringerte sich in 2013 von 185 auf 149 Personen. Die übrigen Verwaltungskosten erhöhten sich um 11,8 Mio. €.

Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern ist im Geschäftsjahr um 35,2 Mio. € auf nunmehr -33,0 Mio. € zurückgegangen. Demgegenüber hat sich das Finanzergebnis als Folge der geänderten Konzernfinanzierung um 23,6 Mio. € verbessert.



Im Geschäftsjahr wurden keine Dividenden von Tochtergesellschaften vereinnahmt.

Die Gesellschaft schließt dementsprechend das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von 1,8 Mio. € im Vergleich zu einem Jahresüberschuss im Vorjahr von 9,6 Mio. €.

### Vermögenslage der Deutschen Annington Immobilien SE

Die Veränderung im Finanzanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung einer Ausleihung.

Aktiva in Mio. €			Passiva in Mio. €		
	31.12.2013	31.12.2012		31.12.2013	31.12.2012
Finanzanlagevermögen	1.612,3	1.611,4	Eigenkapital	1.863,9	1.226,5
Übriges Anlagevermögen	0,4	0,8	Rückstellungen	77,8	102,9
Forderungen von Unternehmen	764,7	193,7	Verbindlichkeiten von Unternehmen	851,1	537,5
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	9,3	4,3	Übrige Verbindlichkeiten	2,5	13,9
Liquide Mittel	408,6	70,6			
<b>BILANZSUMME</b>	<b>2.795,3</b>	<b>1.880,8</b>	<b>BILANZSUMME</b>	<b>2.795,3</b>	<b>1.880,8</b>

Die Liquidität ist durch die Ausweitung der Konzernfinanzierung und damit des Cash-Poolings in der Folge der GRAND-Refinanzierung und der damit in Zusammenhang stehenden entfallenen Verfügungsbeschränkungen angestiegen. Weiterhin ist der Betrag beeinflusst durch die Liquiditätszuflüsse aus der Platzierung der Anleihen und die positiven Cashflows der operativen Gesellschaften, die sich beide durch die Konzernfinanzierung bzw. das Cash-Pooling im Ausweis der DAIG SE niederschlagen. Der Anstieg der Forderungen und Verbindlichkeiten mit verbundenen Unternehmen resultiert somit auch aus der GRAND-Refinanzierung und der im Cash-Pooling optimierten Konzernfinanzierung.

Der Anstieg des Eigenkapitals in 2013 um rund 637 Mio. € resultiert nahezu ausschließlich aus der im Rahmen des Börsengangs erfolgten Kapitalerhöhung sowie durch die erfolgte Sacheinlage in Form der S-Notes durch die vorbörsliche Alleingesellschafterin Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Im Geschäftsjahr wurden entsprechend Teile der Kapitalrücklage in Grundkapital umgewandelt. Das Grundkapital zum 31. Dezember 2013 beträgt 224,2 Mio. €, die Kapitalrücklage 1.444,0 Mio. €. Das Eigenkapital enthält weiterhin einen Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 174,1 Mio. €.

### Finanzlage der Deutschen Annington Immobilien SE

Die Finanzlage ist geprägt durch die beschriebene Finanzstrategie und operativ durch den Grad der Konzernfinanzierung und das Liquiditätsmanagement. Cashflows generiert die Gesellschaft durch die Berechnung der Serviceleistungen. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Personalaufwand und Verwaltungskosten.

Nennenswerte investive Cashflows liegen für die DAIG SE nur bei Akquisitionen vor.

Liquiditätszuflüsse aus Finanztätigkeit resultieren aus Beteiligungserträgen und Zinserträgen sowie aus Eigenkapitalzuführungen. Daneben stehen Liquiditätsabflüsse aus Zinsaufwendungen. Zinsaufwendungen und Zinserträge stehen in engem Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung.

Durch die Barkapitalerhöhung flossen der Gesellschaft in 2013 rund 380 Mio. € an Eigenmitteln zu.

Aufwendungen, die für Rechnung des früheren Alleinaktionärs im Rahmen der Börsenerstnotierung erfolgten, wurden noch im Geschäftsjahr ersetzt.

#### **PROGNOSEBERICHT**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist allein bestimmt durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften, positive Ergebnisse zu erwirtschaften. Dementsprechend wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014 wird wieder durch die auf Basis der Ergebnisabführungsverträge von den Servicegesellschaften vereinnahmten Ergebnisse beeinflusst werden. Die Ertragslage der DAIG SE wird ferner dadurch bestimmt, in welchem Maße Ausschüttungen durch Konzerngesellschaften im Rahmen der konzerninternen Dividendenpolitik durch die DAIG SE vereinnahmt werden.

Es ist generell beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl FFO 1 durch die DAIG SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

## Weitere gesetzliche Angaben

#### **ERKLÄRUNG DES VORSTANDS NACH § 312 ABS. 3 AKTG**

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist gemäß § 17 Abs. 2 AktG eine abhängige Gesellschaft der Monterey und somit nach § 312 AktG zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichts verpflichtet, dessen Schlusserklärung in diesem Lagebericht wiedergegeben ist.

„Der Vorstand erklärt, dass unsere Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und die Gesellschaft dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist.“

## VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG) und erläutert die Struktur sowie die Höhe der individuellen Vorstandseinkommen. Ferner enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Grundsätzen und der Höhe der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuchs (HGB), der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 17), der Gesetze über die Offenlegung und Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG, VorstOG) sowie die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

Die Hauptversammlung der DAIG hat am 10. Mai 2012 gemäß § 286 Abs. 5 HGB beschlossen, dass die Informationen nach § 285 Nr. 9a Satz 5 bis 8 HGB und § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB, insbesondere zur Gesamtvergütung eines jeden einzelnen Vorstandsmitglieds, für die Jahre 2012 bis 2016 nicht offengelegt werden sollen. Für das Berichtsjahr 2013 folgt die DAIG trotz Beschluss der Hauptversammlung den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex und stellt auf freiwilliger Basis die Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder individualisiert dar. Für das Vorjahr 2012 werden gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung und mangels der nicht mehr gegebenen Vergleichbarkeit nur Gesamtzahlen für die Vergütung der Vorstandsmitglieder mitgeteilt und in erfolgsunabhängige und erfolgsabhängige Komponenten aufgeteilt.

### Vorstand

#### Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung. Dabei wird die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, einbezogen. Darüber hinaus vergleichen wir uns mit anderen börsennotierten Gesellschaften ähnlicher Größe. Die Vergütungsstruktur ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten neben einer Basisvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung, die sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung trägt. Dabei enthält die variable Vergütung insgesamt eine Höchstgrenze. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Sachbezüge in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. In einem Fall wird anstelle der Gewährung von Sachbezügen in Form von Versicherungsbeiträgen die Übernahme von Mietkosten gewährt.

### **Festvergütung und Nebenleistungen**

Die fixe Basisvergütung wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatszahlungen gewährt. Die Vorstände erhalten neben einer Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in Höhe von 20 % der Festvergütung in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausbezahlt.

Die Nebenleistungen umfassen eine Risikolebensversicherung und 50 % der Krankenversicherungsbeiträge bis maximal zur Höhe der entsprechenden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung. Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beläuft sich auf zwölf Monate, längstens bis zum Ende des Dienstvertrags. Im Todesfall wird das Gehalt an die Hinterbliebenen bis zu sechs Monate fortgezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstands wird ein Firmenfahrzeug sowie Kommunikationsmittel mit dem Recht auf Privatnutzung gewährt. Reisekosten werden gemäß Reisekostenrichtlinie der DAIG erstattet.

### **Tantieme**

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf im vornherein durch den Aufsichtsrat festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird gewährt bis zu einer Obergrenze von 700,0 T€ für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzendem, bis zu einer Obergrenze von 440,0 T€ für Klaus Freiberg und von 400,0 T€ für Dr. A. Stefan Kirsten. Die Erfolgskriterien besagen, dass 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des AFFO-Gruppenziels und 15 % von der Erreichung des EBITDA-Gruppenziels für Verkäufe abhängen sowie weitere 15 % in Zusammenhang stehen mit der Verbesserung des durch eine Drittpartei festgestellten Kundenzufriedenheitsindex. 30 % der variablen kurzfristigen Vergütungen stehen in Bezug zur Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses der DAIG die ermittelte Tantieme bar ausgezahlt.

### **Ursprünglicher LTIP**

Bis zum Börsengang bestand ein sogenannter Long-Term-Incentive-Plan (LTIP), für den der erfolgreiche Börsengang das auslösende Moment darstellt (ursprünglicher LTIP).

Die Leistungen aus dem ursprünglichen LTIP, der einen sogenannten Cash-Settled Long-Term-Incentive-Plan darstellt, wurden für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten durch den früheren Alleinaktionär, die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, erstattet. Gleiches gilt für die Leistungen an den früheren Vorsitzenden des Vorstands Wijnand Donkers, soweit die auslösenden Bedingungen erfüllt sind.

Am 28. Juni 2013 wurde die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen unter der aufschiebenden Bedingung eines Börsengangs beschlossen. Mit Vollzug der Börsennotierung am 11. Juli 2013 trat die aufschiebende Bedingung ein.

Demnach wurde den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von 6,2 Mio. € gewährt. Diese entfallen mit 2.285.299,50 € auf

Rolf Buch, mit 1.721.082,00 € auf Klaus Freiberg und mit 2.190.474,00 € auf Dr. A. Stefan Kirsten. Darüber hinaus erhielten die Mitglieder des Vorstands eine einmalige Ausgleichszahlung von insgesamt 300.000,00 €, die mit 200.000,00 € auf Rolf Buch und mit jeweils 50.000,00 € auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten entfielen.

In diesem Zusammenhang hatten sich die einzelnen Vorstandsmitglieder verpflichtet, zum Börsengang 171.424 Aktien zum Ausgabepreis (16,50 € je Aktie) zu erwerben; diese sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrags (Restricted Shares).

Die anteilige Lohnsteuer in Höhe von insgesamt 271.463,74 € (Rolf Buch: 123.899,04 €, Klaus Freiberg: 75.036,59 €; Dr. A. Stefan Kirsten: 72.528,11 €) wurde von der Gesellschaft als Nebenleistung übernommen.

#### Neuer LTIP

Im Rahmen des neuen LTIP wurden den Vorständen insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in Fünf-Jahrestranchen zu je 20% der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. Davon entfallen auf den Fünfjahreszeitraum 400.000 virtuelle Aktien mit einem beizulegenden Wert von 6.022.720,00 € auf Rolf Buch sowie jeweils 265.515 virtuelle Aktien auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten mit einem beizulegenden Wert von jeweils 3.997.806,25 €. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser neue LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Die Beträge der verdienten Tranchen werden fällig, sobald und soweit die bisherige Alleinaktionärin ihren Anteilsbesitz unter 30 % verringert hat, die anschließend verdienten Tranchen werden jeweils am 11. Juli der Folgejahre fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 (Long-Stop-Date). Abweichend werden die Aktien von Rolf Buch nicht zu den jeweiligen Jahrestagen der Erstnotierung unverfallbar, sondern jeweils am 28. Februar der Folgejahre. Kommt es zu einem Wechsel in der Kontrolle über die Gesellschaft, bevor die Investoren in Fonds, die von Terra Firma beraten werden, das direkte oder indirekte Investment in die Gesellschaft auf weniger als 50 % reduziert haben, führt dies zur Unverfallbarkeit sämtlicher virtueller Aktien und zur Fälligkeit der damit in Verbindung stehenden Ansprüche.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV-Prozentwertes, des TSR-Prozentsatzes und des AFFO-Prozentsatzes dividiert durch drei (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss). Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

Parameter der Zielerreichung	Einflussgrößen auf die Parameter
NAV	NAV-Steigerung je Aktie im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
TSR	Um die Dividendenzahlung angepasste Steigerung des Marktschlusskurses (i. d. R. Börsenkurs) im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
AFFO	Verhältnis des AFFOs aus dem letzten Abschluss und der Mittelfristplanung

### Zahlungswirksame Vergütung 2013

Auf Basis der oben beschriebenen Vergütungsstruktur ergab sich für das Geschäftsjahr 2013 folgende Vergütung für die einzelnen Mitglieder des Vorstands:

Zahlungswirksame Vergütungsbestandteile in €	Rolf Buch CEO	Klaus Freiberg COO	Dr. A. Stefan Kirsten CFO	Gesamt
Festvergütung	750.000,00	550.000,00	518.000,00	<b>1.818.000,00</b>
Entgeltumwandlung	-	110.000,00	-	<b>110.000,00</b>
Nebenleistungen	30.908,90	20.400,00	35.021,64	<b>86.330,54</b>
Tantieme (2012)	-	375.000,00	400.000,00	<b>775.000,00</b>
Einmalzahlung	200.000,00	50.000,00	50.000,00	<b>300.000,00</b>
<b>GESAMT</b>	<b>980.908,90</b>	<b>1.105.400,00</b>	<b>1.003.021,64</b>	<b>3.089.330,54</b>

Die Festvergütung nach Entgeltumwandlung für Rolf Buch belief sich auf 750.000,00 € und die für Dr. A. Stefan Kirsten auf 518.000,00 €. Klaus Freiberg erhielt eine Festvergütung in Höhe von 550.000,00 €.

Rolf Buch und Dr. A. Stefan Kirsten führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil von 20% mit 150.000,00 € und 103.600,00 € dem Entgeltumwandlungssystem zu. Klaus Freiberg wählte für seinen Anspruch in Höhe von 110.000,00 € die Barauszahlung. Daraus resultiert eine Pensionsverpflichtung für Rolf Buch nach HGB in Höhe von 191.008,00 € und nach IFRS (DBO) in Höhe von 272.689,00 € sowie für Dr. A. Stefan Kirsten nach HGB in Höhe von 407.762,00 € und nach IFRS (DBO) in Höhe von 560.144,00 €.

Die übrigen Nebenleistungen belaufen sich für Rolf Buch auf 30.908,90 €, die für Klaus Freiberg über 20.400,00 € und jene für Dr. A. Stefan Kirsten über 35.021,64 €.

Für die kurzfristige variable Vergütung wurden für das Geschäftsjahr 2013 für Rolf Buch 583.333,33 €, für Klaus Freiberg 440.000,00 € und für Dr. A. Stefan Kirsten 400.000,00 € zurückgestellt.

Robert Nicolas Barr erhielt keine Vergütung für seine Vorstandstätigkeit.

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Darlehen von der Gesellschaft gewährt worden.

Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder keine zusätzliche Vergütung für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften.

Sollten die Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden, so ist dieses Haftungsrisiko grundsätzlich durch die D&O-Versicherung für Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft abgedeckt. Die DAIG folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstands im Kalenderjahr 2013 im Sinne des § 285 Nr. 9 a) Satz 1 HGB und des § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang unter Kapitel [46] Bezüge dargestellt.

### Leistungen im Fall der Beendigung der Tätigkeit

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf maximal den Wert von zwei Jahresvergütungen und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages begrenzt (Abfindungs-Cap).

Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf 150 % des Abfindungs-Caps begrenzt.

### Ehemalige Vorstände

Die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstands beliefen sich im Jahr 2013 auf 7.284.402,00 € (aus ursprünglichem LTIP) (2012: 3,0 Mio. €). Die Angabe nach IAS 24.17d beträgt 740.750,00 € (2012: 3,0 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 10,7 Mio. € (2012: 12,0 Mio. €).

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch die Hauptversammlung bestimmt und ist in § 13 der Satzung der DAIG geregelt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 ist das System der Aufsichtsratsvergütung geändert worden.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 100.000,00 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 20.000,00 €; im Falle des Ausschussvorsitzenden 40.000,00 €.

Die Summe aller genannten Vergütungen zuzüglich Vergütungen für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000,00 € je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.



Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 beträgt zum 31. Dezember 2013 639.316,67 € (2012: 194.041,64 €).

Die Vergütung des Aufsichtsrats der DAIG verteilt sich wie folgt anteilig für die Zeit ihrer Tätigkeit auf die einzelnen Mitglieder:

in €	Feste Vergütung 2013	Vergütung für Ausschusstätigkeit 2013	Gesamtvergütung 2013
Dr. Wulf H. Bernotat <sup>2, 3, 6</sup> (seit 18.06.2013) Vorsitzender	116.666,67	58.333,33	175.000,00
Guy Hands (bis 18.06.2013) Vorsitzender	-	-	-
Robert Nicolas Barr <sup>2, 4, 6</sup> (ab 21.05.2013; Mandat bis 20.05.2013 ruhend) stellvertretender Vorsitzender	-	-	-
Arjan Breure <sup>4, 6</sup>	-	-	-
Fraser Duncan <sup>2</sup>	90.983,33	23.333,33	114.316,67
Prof. Dr. Edgar Ernst <sup>1</sup> (seit 18.06.2013)	58.333,33	46.666,67	105.000,00
Neil Hasson (bis 18.06.2013)	-	-	-
Hildegard Müller <sup>4</sup> (seit 18.06.2013)	58.333,33	11.666,67	70.000,00
Tim Pryce (seit 18.06.2013)	-	-	-
Prof. Dr. Klaus Rauscher	93.333,33	-	93.333,33
Clara-Christina Streit <sup>5</sup> (seit 18.06.2013)	58.333,33	23.333,33	81.666,67
<b>SUMME</b>	<b>475.983,3</b>	<b>163.333,3</b>	<b>639.316,67</b>

<sup>1</sup> Vorsitzender des Prüfungsausschusses

<sup>2</sup> Mitglied des Prüfungsausschusses

<sup>3</sup> Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses

<sup>4</sup> Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses

<sup>5</sup> Vorsitzende des Finanzausschusses

<sup>6</sup> Mitglied des Finanzausschusses

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Robert Nicolas Barr, Arjan Breure und Tim Pryce verzichteten für das Geschäftsjahr 2013 auf die entsprechende Vergütung.

Auf die Angabe der Vorjahreszahlen wird in diesem Bericht aufgrund der in 2013 geänderten Vergütungsstruktur und der somit nicht mehr gegebenen Vergleichbarkeit verzichtet.

Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete, zeitanteilige Vergütung.

Darüber hinaus hat die DAIG für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen. Die DAIG folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

# Chancen und Risiken

## STRUKTUR UND INSTRUMENTE DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

### Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Der Vorstand der DAIG ist für die Aufstellung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts verantwortlich. Dies umfasst die Verantwortlichkeit für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer korrekten und zeitgerechten Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das gruppenweit übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Organisatorisch ist die Verantwortung für die Abschlusserstellung im Bereich des CFO, und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in dem dafür zentral geschaffenen Shared-Service Center des Rechnungswesens, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegung in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch das Shared-Service Center sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind in einer EDV-technischen SAP-Umgebung mit einer einheitlichen Systemkonfiguration angesiedelt und unterliegen demnach einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die relevanten Abschlusssdaten der einzelnen Gesellschaften werden schließlich über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein umfassendes Berechtigungskonzept, was auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Der aufgestellte Konzernabschluss und die Einzelabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften stellen anschließend die maßgebliche Datenquelle für die interne Analyse und die externe Kommunikation dar.

Das System- und Kontrollumfeld wird regelmäßig durch den Bereich Interne Revision auf dessen Wirksamkeit hin untersucht; Anmerkungen lösen dann einen Verbesserungsprozess aus.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Audit Committee des Aufsichtsrats zur Prüfung vorgelegt, dieses gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u.a. unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Das Audit Committee ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden. Die Berichterstattung der Internen Revision erfolgt ebenfalls an das Audit Committee.

## **WEITERE MERKMALE DES RISIKOMANAGEMENTS**

### **Risikostrategie**

Das Risikomanagement der DAIG wird durch die Geschäftsstrategie des Unternehmens bestimmt. Im Interesse der Kunden, Mitarbeiter und Kapitalgeber verfolgt der Vorstand der Deutschen Annington eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie. Jeder Mitarbeiter hat sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, dass er laufend Klarheit über die Risikosituation seines Verantwortungsbereichs hat und mit erkannten Risiken verantwortlich umgeht. Unangemessen hohe Risiken sind stets zu vermeiden. Die DAIG stellt sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Übernahme der Risiken erfolgt.

### **Verantwortlichkeit**

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement und legt die Risikostrategie fest. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die oberen Führungskräfte sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

### **Risikomanagement**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat ein angemessenes und effektives Risikomanagementsystem etabliert. Es sichert nicht nur den Fortbestand, sondern trägt nachhaltig zum Erreichen der Unternehmensziele bei. Der Vorstand ist jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Derzeit sieht der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

## Compliance

Compliance beschreibt das rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihren Organen und Mitarbeitern. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle der Deutschen Annington leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, welche von einem zentralen Richtlinienmanagement betreut werden. Darin sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen niedergelegt. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Ergänzt wird dies durch den Verhaltenskodex (Code of Conduct) der Deutschen Annington, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Derzeitig sind uns keine Gesetzes- oder Regelverstöße von Mitarbeitern bekannt.

## Risikomanagementprozess

Das Risikomanagementsystem der Deutschen Annington stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Damit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsalltag erfolgt durch Verantwortliche auf der operativen Ebene. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren die operativen Einheiten und Zentralbereiche regelmäßig alle strategischen, operativen, finanziellen und rechtlichen Risiken. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadensauswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) und nach Maßnahmen (netto) bewertet und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt drei Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Risikowert gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Risikowert bilden die Top-10-Risiken.

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der laufenden Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung durch Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems wird regelmäßig überprüft.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikobericht, der allen relevanten Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage durch einen gesonderten Risikobericht informiert. Das Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die regelmäßig aktualisiert wird.

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

Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken innerhalb der gesamten DAIG im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Das Risikofrühwarnsystem basiert auf einer ausführlichen Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte gegenüber dem Aufsichtsrat. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch täglich und wöchentlich erstellte Kennzahlenreports abgebildet.

#### **Erläuterung wesentlicher Einzelrisiken**

Die Risiken der DAIG wurden den folgenden fünf Risikokategorien zugeordnet:

- > Umfeld- und marktbezogene Risiken
- > Regulatorische und rechtliche Risiken
- > Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der DAIG
- > Finanzielle Risiken
- > Sonstige Risiken

Für den Berichtszeitraum hat der Vorstand aus den insgesamt ermittelten Risiken folgende besonders relevante Risiken festgelegt:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung* (brutto)
1	Beeinträchtigte Reputation und unzureichende Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	hoch
2	Falsche/unwirtschaftliche Investitionsentscheidungen zu Immobilienankäufen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	hoch
3	Fehlerhafte Verkehrswertermittlung unserer Immobilien	Risiken aus Geschäftstätigkeit	hoch
4	Falsche Entscheidungen/falsche Risikoneigung bei signifikanten Investitionsentscheidungen (nicht Immobilienankäufen)	Risiken aus Geschäftstätigkeit	hoch
5	Unzureichende IT-Sicherheit – Unerlaubte externe und interne Zugriffe	Risiken aus Geschäftstätigkeit	moderat
6	Negativer Einfluss der Politik	Regulatorische und rechtliche Risiken	moderat
7	Ungenügende Überwachung bestehender Vertragsrestriktionen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	niedrig
8	Sicherstellung der Verkehrssicherheit	Risiken aus Geschäftstätigkeit	niedrig
9	Nachteilige Änderungen des Mietrechts	Regulatorische und rechtliche Risiken	niedrig
10	Verkaufspreis von Immobilien unterhalb des vereinbarten Mindestpreises in Kreditvereinbarungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	niedrig

\* Potenzielle Auswirkungen: hoch > 250 Mio. €, moderat > 25 Mio. €, niedrig > 5 Mio. €

#### Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die anhaltende Unsicherheit über die Entwicklung der Weltwirtschaft, die auf die fortdauernden Staatsschuldenkrisen in vielen Teilen der Welt und insbesondere in Europa zurückzuführen ist, kann wirtschaftliche Instabilität, eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der DAIG zur Folge haben.

Die Deutsche Annington ist von der konjunkturellen Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Nachfrage nach Wohnimmobilien abhängig, wobei eine Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage die Nachfrage in unserem Segment für preisgünstigen Wohnraum grundsätzlich stärkt. Die Nachfrage hängt in hohem Maße auch von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und die Deutsche Annington haben. 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.

Die Wohnungsnachfrage wird zudem vom demografischen Wandel (Schrumpfung der Bevölkerungszahl und Alterung der Bevölkerung) und vom Trend zu mehr Single-Haushalten bestimmt. In Summe wird die Zahl der Haushalte bis 2030 jedoch noch weiter ansteigen, wobei die Perspektiven für die bundesdeutschen Ballungsräume

regional unterschiedlich sind. Dem Risiko geringer Marktnachfrage begegnen wir mit einer regionalspezifisch ausgerichteten Portfoliostrategie. Durch den gezielten Verkauf von Non-Core-Beständen, die nicht zum Kernportfolio passen, ziehen wir uns aus nachfrageschwachen Regionen zurück. Gleichzeitig konzentrieren wir uns bei unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, in denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

Die Reputation (**Risiko 1**) eines Unternehmens ist für den Aufbau von Geschäftsverbindungen von entscheidender Bedeutung. Ein schlechter Ruf kann die Vermietung unserer Wohnungen erschweren und zu Zahlungsverzögerungen oder Kündigungen bei unseren Mietern führen. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass davon sogar die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Daher wurde diesem Risiko eine sehr hohe potenzielle Schadenshöhe zugedacht mit Blick auf einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Die Deutsche Annington nimmt die Reputation und die Kundenzufriedenheit sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird fortlaufend die Zufriedenheit der Kunden gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen der Deutschen Annington zu erhöhen.

#### **Regulatorische und rechtliche Risiken**

Wir verfolgen geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des Steuer-, Umwelt-, Miet- und Baurechts unterliegt. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Deutschen Annington auswirken. Diesem Risiko haben wir eine potenziell sehr hohe Schadensauswirkung zugewiesen.

Die Möglichkeiten der Deutschen Annington, die Mietzinsen zu erhöhen, sind durch das deutsche Mietrecht (**Risiko 9**) begrenzt. Dieses gewährt einen umfangreichen Mieterschutz und beschränkt die Möglichkeiten einer Räumung. Darüber hinaus bestehen derzeit auf politischer Ebene Bestrebungen (**Risiko 6**), Mieterhöhungen weiter zu beschränken. Diese beiden Risiken wurden potenziell mit niedrigen bis moderaten Schadensauswirkungen bewertet.

Die Deutsche Annington unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Infolge von Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der Gruppe aufgrund zukünftiger steuerlicher Behandlung der Dividendenzahlungen, aktueller oder zukünftiger Steuerbescheide, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren erhöhen. Das damit in Zusammenhang stehende Risikoausmaß ist abhängig von der jeweiligen Gesetzgebung und kann zwischen niedrig bis moderat variieren.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe haben.



### Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der DAIG

Der Deutschen Annington entstehen Risiken in Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Investitionen (**Risiko 2**). Zu diesen Risiken gehören unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der Eingliederung des neuen Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien. Weiterhin entwickeln sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet. Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Manifestierende Risiken hieraus können ein hohes Ausmaß annehmen, obgleich im Rahmen von Akquisitionen umfangreiche professionelle Due-Diligence-Arbeiten erfolgen.

Der **internen Verkehrswertermittlung** unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern (**Risiko 3**). 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. Das damit in Verbindung stehende Fehlerrisiko wird mit hoch bewertet.

Durch optimierte Vertriebsprozesse, Verbesserungen bei der Wohnungsabnahme und eine permanente Anpassung des Wohnungsangebots an die Bedürfnisse der Mieter konnten wir unsere Leerstände und damit das **Leerstandsrisiko** weiter reduzieren. Im Vermietungszeitpunkt prüfen wir die Bonität und bewerten das verfügbare Einkommen sowie die Sozialstruktur des potenziellen Mieters, um unser **Mietausfallrisiko** zu minimieren. Unser Interesse gilt einer möglichst langen Mietdauer. Diese Risiken werden mit einem niedrigen Ausmaß bewertet.

Die **EDV-Systeme** der Deutschen Annington unterliegen den allgemeinen Gefahren der IT-Sicherheit, insbesondere durch unbefugte Zugriffe von außen und innen (**Risiko 5**). Durch solche Eingriffe oder andere Manipulationen besteht die Gefahr, dass die EDV-Systeme fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden. Dieses Risiko wird moderat eingeschätzt.

Es besteht das Risiko, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten **falsche Investitionsentscheidungen** trifft (**Risiko 4**). Die Deutsche Annington begegnet diesem Risiko mit klaren Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerischen Verantwortungen sind dezentral verteilt, um lokal bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Allerdings wird dem Risiko von fehlerhaften Managemententscheidungen ein hohes Risikoausmaß zugewiesen.

In einigen Verträgen über den Ankauf von Immobilien sind Restriktionen vorgegeben (**Risiko 7**), die uns mit Blick auf **Mietanpassungen** und Verkaufsprogramme Beschränkungen auferlegen bzw. Mindestinvestitionen für die Instandhaltung verlangen. Ein Verstoß gegen diese Auflagen könnte signifikante Vertragsstrafen nach sich ziehen. Dieses Risiko wird als niedrig eingestuft.

Die **technische Sicherheit** unserer Bestände birgt nicht nur monetäre Risiken, sondern potenziell auch Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter und Mitarbeiter (**Risiko 8**). Durch regelmäßige Begehung unserer Bestände und die rasche Reaktion auf Mieterhinweise werden Mängel frühzeitig identifiziert und behoben. Die Deutsche Annington legt besonderen Wert auf die rasche Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel unabhängig von ihrer Wertgröße. Das Risiko wird als niedrig betrachtet.

#### Finanzielle Risiken

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem überwachen wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller **Finanzierungsinstrumente refinanzieren** zu können. Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben (**Risiko 10**). Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Mieterhöhungen begrenzen und damit unsere unternehmerischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng auf die Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus. Fehlschlagende Finanzierungen haben ein potenziell hohes Ausmaß.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem **Liquiditätsrisiko**. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe zu gewährleisten.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe Risiken im **Zinsbereich** ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 38 (Derivative Finanzinstrumente). Der Zinsbereich birgt allerdings ein hohes Risikopotenzial.

#### Sonstige Risiken

Die Deutsche Annington könnte Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen das Baugesetzbuch ausgesetzt sein. Zudem ist die Deutsche Annington im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen

Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen – Bochum – Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u.a.) verursachen können. Die Deutsche Annington begegnet diesem wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häuser durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuften Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt. Das damit in Verbindung stehende Risiko ist niedrig bis moderat.

### **GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOSITUATION**

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

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

### **ERLÄUTERUNG WESENTLICHER CHANCEN**

#### **Chancen aus gesellschaftlichen Entwicklungen**

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Laut Statistischem Bundesamt werden die Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe, wobei ihr Anteil kontinuierlich zunimmt. Dabei leben sowohl jüngere als auch zunehmend ältere Menschen allein. Auch die Zahl der Zwei-Personenhaushalte wächst während die Anzahl von Haushalten mit mehr als zwei Personen stetig sinkt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht zudem davon aus, dass die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen wird. Während im alten Bundesgebiet die Zahl der Haushalte bis 2030 zunimmt, ist im Osten Deutschlands ein Rückgang zu erwarten. Laut Raumordnungsprognose 2030 des BBSR, erschienen in 2012, wird die Bevölkerung bis 2030 zwar leicht abnehmen, die Zahl der privaten Haushalte dagegen noch zunehmen.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl Deutschlands im Jahr 2013 sogar erneut angestiegen. Damit wird es das dritte Jahr in Folge eine Zunahme der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr geben. Ursache hierfür sind die erneut hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, die das Geburtendefizit (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als ausgleichen konnten. Der maßgebliche Grund für die Nettozuwanderung ist nach Einschätzung des Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft (ZBW) die konjunkturelle Sondersituation in Europa, die zu einer stark gestiegenen Arbeitslosigkeit in einigen Teilen Europas mit entsprechenden Migrationsbewegungen führt. Deutschland dürfte daher in den kommenden Jahren verstärkt von einem höheren Wanderungssaldo profitieren.

Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Mit einem Immobilienbestand, der zu 86 % Ein- bis Dreizimmerwohnungen umfasst und zu 96 % in den alten Bundesländern inklusive Berlin angesiedelt ist, könnte die Deutsche Annington von dieser steigenden Nachfrage profitieren.

Zudem kann die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen zu politischen Entscheidungen führen, die Wohnraum- oder Mietförderung zu erweitern. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Deutschen Annington haben.

Für die interne Verkehrswertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der beschriebenen möglichen steigenden Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnten die derzeitig von uns getroffenen Annahmen für die Wertermittlung positiv übertroffen werden und zu einem höheren Verkehrswert unserer Immobilien führen. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage unseres Unternehmens auswirken.

#### **Strategische Chancen aus der Geschäftstätigkeit**

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir bereits heute einen wesentlichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen inklusive der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in die Deutsche Annington zu überführen.

Bereits heute versorgen wir ca. 43.000 Haushalte direkt mit dem Kabel-TV-Signal, das wir über die Deutsche Telekom beziehen. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren ausweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können. Darüber hinaus könnte sich ein Potenzial für eine zusätzliche Wertschöpfung und zum Vorteil unserer Kunden aus anderen wohnnahen Dienstleistungen wie zum Beispiel die Wärme- und Energieerzeugung und -messung direkt vor Ort ergeben.

Die Deutsche Annington bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolien bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Wir beobachten daher den Markt für Akquisitionsbestände sehr intensiv und prüfen diese auf Basis unserer strengen Erfolgskriterien.

Durch gezielte Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen.

Die Finanzierung der Deutschen Annington ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Gleichwohl versuchen wir stets, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur weiter zu verbessern. Auch wenn ein weiteres Absinken des Zinsniveaus derzeit unwahrscheinlich erscheint, so würde eine solche Entwicklung Möglichkeiten eröffnen, unsere Finanzierungskosten weiter zu reduzieren.

# Prognosebericht

## WEITERER KURS DES KONZERNS

### Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Die Aussichten für die Wirtschaft haben sich zum Jahreswechsel 2013/2014 weiter aufgeheitert. Faktoren, die die Weltkonjunktur in den vergangenen beiden Jahren spürbar belasteten, verlieren an Bedeutung: In den USA schreitet der Konsolidierungsprozess voran und im Euroraum festigt sich das Vertrauen in den Bestand des Währungsgebiets. Mit dem zunehmenden Vertrauen von Haushalten und Unternehmen wird die expansive Geldpolitik nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) Kiel ihre Wirkung allmählich stärker entfalten. Auch die Finanzpolitik wird im Großen und Ganzen weniger restriktiv ausgerichtet sein als in den vergangenen Jahren.

Auch in Deutschland weisen die Konjunkturdaten auf Expansion: Nach dem verhaltenen Wachstum im vergangenen Jahr wird sich die ökonomische Aktivität 2014 und 2015 spürbar beleben. Sie wird nach Erwartungen des IfW Zuwachsraten von 1,7 % bzw. 2,5 % mit sich bringen. Auch das ifo-Institut geht in seiner Januarprognose von einem Wachstum von 1,9 % aus. Im Zuge des Aufschwungs dürfte das Volumen an zum Teil aufgeschobenen Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen deutlich zunehmen. Das extrem günstige Finanzierungsumfeld wird auch dem Wohnungsbau weitere Impulse verleihen und den sich abzeichnenden Boom bei Immobilien stützen. Angesichts der besseren Konjunktur im Ausland werden sich die Exporte deutlich beleben. Vom Außenhandel werden keine nennenswerten Produktionseffekte ausgehen.

Gestützt durch eine günstige Situation auf dem Arbeitsmarkt werden die Privathaushalte ihre Konsumausgaben deutlich ausweiten. Trotz günstiger Beschäftigungssituation wird die Zahl der Arbeitslosen weiterhin bei knapp unter drei Millionen Personen liegen.

#### Wohnungsmarkt

Nach Einschätzung des Immobilienverbands IVD bleiben Deutschlands Wohnimmobilienmärkte auch 2014 stabil und bieten Käufern und Verkäufern gute Chancen. Für Wohneigentum wird ein durchschnittlicher Preisanstieg oberhalb der Inflationsrate erwartet. Während sich die Preise in den Großstädten voraussichtlich weiter stabilisieren, wird die Preiskurve in kleineren Städten stärker ansteigen. Dies gilt insbesondere für Städte mit guter demografischer Prognose.

Eine Überhitzung der Wohnungsmärkte wird nicht erwartet, wobei die Nachfrage nach Wohnraum gegenüber den Vorjahren tendenziell weiter steigt. Wesentlicher Treiber für die Immobilienmärkte bleiben die niedrigen Zinsen: Durch die gute Wirtschaftslage und die wachsende Beschäftigung können sich mehr Deutsche den Kauf eines Eigenheims leisten und halten so die Nachfrage hoch. Bei leicht steigenden Einkommen und einem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau wird laut IVD-Prognose die Erschwinglichkeit von Wohneigentum auch im kommenden Jahr günstig bleiben.

Auch die Baugenehmigungszahlen zeigen für 2014 eine positive Tendenz – dies allerdings auf verhaltenem Niveau. Beeinträchtigend auf den Bau von Mietwohnungen wirkt nach Ansicht des IVD die von der Koalition angekündigte Einführung der Mietpreisbremse: Auch nach Einschätzung der Forscher des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW dämpft die geplante Deckelung der Mietpreise den Anreiz von Investoren, neuen Vermietungswohnraum zu schaffen, erheblich. Unter den aktuellen Bedingungen wird sich das Wohnraumangebot in der kommenden Zeit weiter verknappen.

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTS

### Vergleich der im Vorjahr berichteten Prognose mit dem Geschäftsergebnis 2013

Unsere im Konzernlagebericht 2012 prognostizierten Werte hinsichtlich des bereinigten EBITDA, FFO-Kennzahlen, Jahresergebnissen und Immobilienwerten haben wir erreicht.

Das Geschäftsergebnis 2013 bestätigt unsere bisherige Unternehmensprognose. In beiden Geschäftssegmenten konnten wir unsere Strategie umsetzen und unsere gesteckten Ziele realisieren. Insgesamt haben wir ein FFO I von 223,5 Mio. € erzielt und liegen damit leicht über der prognostizierten Zielmarke von 210 bis 220 Mio. €.

Im Segment Bewirtschaftung konnten wir die monatliche Ist-Miete um rund 2,3 % auf 5,40 €/Monat/m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2013 steigern (Ende Dezember 2012: 5,28 €/Monat/m<sup>2</sup>). Damit wurde die erwartete Steigerung von 1,8 % bis 2,0 % übertroffen. Die Leerstandsquote von 3,9 % Ende Dezember 2012 konnten wir planmäßig weiter verringern. Sie lag Ende Dezember 2013 bei 3,5 %. Mit 728 Mio. € lagen die Mieterlöse in 2013 wie erwartet leicht unter dem Niveau des Vorjahres von 729 Mio. €.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen lagen mit einem Volumen von 228 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau von 217 Mio. €. Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter unserer Wohnimmobilien waren die Ausgaben für diese Maßnahmen mit 19,95 € vergleichbar zum Vorjahr (18,43 €/m<sup>2</sup>).

Unserem Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit konnten wir auch in 2013 einen Schritt näher kommen. Die von uns umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenbetreuung, des Wohnumfelds und unserer Wohnimmobilien haben sich auch im Kundenzufriedenheitsindex CSI (Customer Satisfaction Index) niedergeschlagen, den wir im Geschäftsjahr 2013 um 11 % steigern konnten.

Im Segment Vertrieb haben wir in 2013 planmäßig den selektiven Verkauf von Wohnungen fortgesetzt. Mit 2.576 privatisierten Wohnungen liegen wir auf dem erwarteten Niveau von über 2.000 Wohnungen. Unsere Verkäufe im Non-Core-Segment lagen mit 4.144 Wohnungen deutlich über dem geplanten Jahres-Verkaufsvolumen von rund 2.000 Einheiten, da wir durch einen zusätzlichen Paketverkauf die angestrebte Portfoliobereinigung deutlich vorantreiben konnten.

Insgesamt konnten wir in 2013 den Unternehmenswert wie geplant steigern. Der NAV erhöhte sich von 3.449 Mio. € zum Jahresende 2012 auf 4.782 Mio. € Ende 2013.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2014

Unsere Prognose für 2014 basiert auf der aus den Planungs- und Controllinginstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und möglichen Chancen der zukünftigen Entwicklung aller Unternehmensbereiche angemessen berücksichtigt, so dass diese eine realistische Erwartung widerspiegelt.

Trotzdem bleiben darüber hinaus Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen, die in der Risiko- und Chancenberichterstattung dargestellt werden.

Im Rahmen der Unternehmensplanung 2014 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Insgesamt wollen wir im kommenden Geschäftsjahr die führende Position der Deutschen Annington im Markt für preisgünstiges Wohnen in Deutschland weiter ausbauen. Dazu werden wir in 2014 die Organisationsstruktur des Unternehmens weiter an den Bedarf unserer Kunden anpassen und unsere Kostenstruktur optimieren.

Im Segment Bewirtschaftung werden wir in 2014 die Qualität unserer Immobilienbestände weiter verbessern. Für die nächsten fünf Jahre haben wir zusätzliche Investitionsmöglichkeiten für die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen von mehr als 800 Mio. € identifiziert. Wir planen, davon ungefähr 150 Mio. € in 2014 zu investieren und damit das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als zu verdoppeln. Dabei liegen die Schwerpunkte auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Für die Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen gehen wir von einem vergleichbaren Volumen von ca. 160 Mio. € aus.

Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir in 2014 eine Steigerung von 2,3 bis 2,6 %. Weiterhin gehen wir davon aus, dass der Leerstand zum Jahresende 2014 in etwa auf dem Niveau von 3,5 % des Leerstands Ende 2013 liegen wird. Aufgrund der in 2013 getätigten und in 2014 erwarteten Verkäufe gehen wir dennoch davon aus, dass die Mieterlöse etwas geringer ausfallen werden als die in 2013 erzielten Mieterlöse von 728 Mio. €. Auch in 2014 streben wir eine weitere Verbesserung der Kundenzufriedenheit und damit einhergehend eine Steigerung des Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % an.

Verglichen mit 211 Mio. € nachhaltigem Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse in 2013 gehen wir für 2014 von einer erheblichen Verbesserung des Zinsaufwands aus. Dies ist bedingt durch die Ablösung der GRAND-Verbriefung und das damit einhergehende gesicherte Zinsniveau im Rahmen der neuen Finanzierungsstruktur sowie durch die Reduzierung unseres Loan-to-Value im Verlauf des Jahres 2013. Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2014 einen deutlichen Anstieg des FFO 1 auf 250 bis 265 Mio. €. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine taktischen Klein-Akquisitionen sowie keine Groß-Akquisitionen weiterer Immobilienbestände.

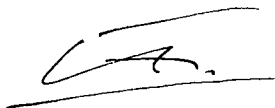
Im Segment Vertrieb werden wir den selektiven Verkauf von Wohnungen weiter fortsetzen. Wir erwarten, dass die Anzahl der Wohnungsverkäufe im Segment Wohnungsprivatisierung deutlich hinter den Verkäufen des Vorjahres bleiben wird und der Step-up ebenfalls leicht unter dem Vorjahreswert liegen wird. Im Segment Non-Core-Verkäufe werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden mit einem zum Vorjahr vergleichbaren Step-up weiter fortsetzen.

Insgesamt erwarten wir für den Net Asset Value in 2014 eine Steigerung gegenüber 2013, die sich in etwa auf dem Niveau der von uns erwarteten Steigerung der monatlichen Ist-Miete in 2014 bewegen wird.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten



# KONZERN- ABSCHLUSS

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote von 25,2 % auf 34,4 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 10,32 Mrd. €. Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 548 Mio. € und resultieren aus den Zuflüssen im Rahmen des Börsengangs und der Anleiheplatzierungen.

92

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

92

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

93

Konzernbilanz

94

Konzern-Kapitalflussrechnung

95

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

96

Konzernanhang

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.048,3	1.046,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,3	18,4
<b>ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>6</b>	<b>1.067,6</b>	<b>1.064,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		353,5	304,9
Buchwert der veräußerten Immobilien		-325,8	-270,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		24,3	17,1
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN</b>	<b>7</b>	<b>52,0</b>	<b>51,6</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties</b>	<b>8</b>	<b>553,7</b>	<b>205,6</b>
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	<b>9</b>	42,0	9,9
Materialaufwand	<b>10</b>	-502,8	-523,3
Personalaufwand	<b>11</b>	-172,1	-116,2
Abschreibungen	<b>12</b>	-6,8	-6,1
Sonstige betriebliche Erträge	<b>13</b>	45,8	43,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>14</b>	-104,2	-83,2
Finanzerträge	<b>15</b>	14,0	12,3
Finanzaufwendungen	<b>16</b>	-299,6	-443,2
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>689,6</b>	<b>215,8</b>
Ertragsteuern	<b>17</b>	-205,4	-43,6
<b>PERIODENERGEBNIS</b>		<b>484,2</b>	<b>172,2</b>
davon entfallen auf:		480,2	171,4
Anteilseigner der DAIG			
Nicht beherrschende Anteile		4,0	0,8
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>18</b>	<b>2,26</b>	<b>0,86</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2013	2012 geändert*
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>484,2</b>	<b>172,2</b>
<b>Cashflow Hedges</b>		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-16,7	-34,6
Realisierte Gewinne/Verluste	42,1	26,5
Steuereffekt	-5,5	2,4
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Änderungen der Periode	-0,1	-
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	-
<b>POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN</b>	<b>19,8</b>	<b>-5,7</b>
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	23,6	-69,3
Steuereffekt	-7,2	22,1
<b>POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN</b>	<b>16,4</b>	<b>-47,2</b>
Sonstiges Ergebnis	36,2	-52,9
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>520,4</b>	<b>119,3</b>
davon entfallen auf:	516,4	118,4
Anteilseigner der DAIG		
Nicht beherrschende Anteile	4,0	0,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

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

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012
<b>AKTIVA</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	<b>19</b>	3,8	5,2
Sachanlagen	<b>20</b>	20,7	16,2
Investment Properties	<b>21</b>	10.266,4	9.843,6
Finanzielle Vermögenswerte	<b>22</b>	42,5	44,6
Sonstige Vermögenswerte	<b>23</b>	16,1	28,3
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	8,8
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>10.352,6</b>	<b>9.946,8</b>
Vorräte	<b>25</b>	2,5	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>26</b>	103,5	20,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<b>22</b>	2,1	2,1
Sonstige Vermögenswerte	<b>23</b>	26,3	26,5
Laufende Ertragsteueransprüche	<b>24</b>	12,1	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	<b>27</b>	547,8	470,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>28</b>	45,9	128,8
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>740,2</b>	<b>661,5</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>11.092,8</b>	<b>10.608,3</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital		224,2	0,1
Kapitalrücklage		1.430,1	1.052,3
Gewinnrücklagen		2.178,5	1.661,1
Sonstige Rücklagen		-27,3	-47,1
<b>EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG</b>		<b>3.805,5</b>	<b>2.666,4</b>
Nicht beherrschende Anteile		12,5	11,0
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>29</b>	<b>3.818,0</b>	<b>2.677,4</b>
Rückstellungen	<b>30</b>	342,6	358,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>31</b>	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	<b>32</b>	5.553,0	5.766,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>33</b>	0,0	86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>34</b>	9,8	4,8
Latente Steuerschulden		925,0	724,2
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>6.830,7</b>	<b>6.940,5</b>
Rückstellungen	<b>30</b>	148,6	185,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>31</b>	47,6	46,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	<b>32</b>	212,1	683,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>33</b>	0,0	26,5
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>34</b>	35,8	48,6
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>444,1</b>	<b>990,4</b>
<b>SCHULDEN</b>		<b>7.274,8</b>	<b>7.930,9</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>11.092,8</b>	<b>10.608,3</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

# Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Periodenergebnis		484,2	172,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-553,7	-205,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-24,3	-17,1
Abschreibungen	12	6,8	6,1
Zinsaufwendungen/-erträge		288,3	433,9
Ertragsteuern		205,4	43,6
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-27,6	-27,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,9	-
		<b>380,0</b>	<b>406,1</b>
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,8	-0,5
Veränderung der Vorräte		-1,7	11,9
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-0,3	22,8
Veränderung der Rückstellungen		-2,9	-32,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		9,3	-4,6
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EKO2	33	-114,7	-24,5
Ertragsteuerzahlungen		-10,9	6,6
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT</b>		<b>259,6</b>	<b>385,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		270,3	284,5
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen	19, 20	0,2	-
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	22	0,9	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-94,9	-91,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	19, 20	-8,3	-6,8
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		-0,1	-0,9
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	22	-	-0,2
Zinseinzahlungen		3,2	8,8
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>171,3</b>	<b>194,5</b>
Einzahlungen aus dem Agio aus der Börsennotierung	29	375,8	-
Kapitaleinzahlungen	29	24,2	334,1
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	29	-5,1	-1,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	6.525,0	4.469,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	-6.876,3	-4.874,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		0,0	-5,0
Transaktionskosten*		-123,9	-28,2
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-20,6	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-27,5	-2,1
Zinsauszahlungen		-224,8	-280,3
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-353,2</b>	<b>-388,4</b>
<b>Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>77,7</b>	<b>191,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**</b>	<b>27</b>	<b>547,8</b>	<b>470,1</b>

\* Die Transaktionskosten in 2013 enthalten im Rahmen der Restrukturierung GRAND geleistete einmalige Zahlungen in Höhe von 36,6 Mio. € zur Anpassung derivativer Finanzinstrumente

\*\* davon mit Verfügungsbeschränkungen 49,1 Mio. € (2012: 363,2 Mio. €)

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen			Eigenkapital der Anteils- eigner der DAIG	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
				Reklassifizierungsfähig					
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Ver- mögenswerte	Summe			
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>0,1</b>	<b>718,2</b>	<b>1.539,3</b>	<b>-41,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-41,3</b>	<b>2.216,3</b>	<b>13,5</b>	<b>2.229,8</b>
Periodenergebnis			171,4				171,4	0,8	172,2
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			-47,2	-26,3	0,0	-26,3	-73,5	0,1	-73,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				20,5		20,5	20,5		20,5
Gesamtergebnis			124,2	-5,8	0,0	-5,8	118,4	0,9	119,3
Einlagen des Gesellschafters		334,1					334,1		334,1
Veränderung Konsolidierungskreis								1,0	1,0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel			-1,5				-1,5	-3,5	-5,0
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,9				-0,9	-0,9	-1,8
<b>STAND 31. DEZEMBER 2012</b>	<b>0,1</b>	<b>1.052,3</b>	<b>1.661,1</b>	<b>-47,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-47,1</b>	<b>2.666,4</b>	<b>11,0</b>	<b>2.677,4</b>
<b>Stand 1. Januar 2013</b>	<b>0,1</b>	<b>1.052,3</b>	<b>1.661,1</b>	<b>-47,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-47,1</b>	<b>2.666,4</b>	<b>11,0</b>	<b>2.677,4</b>
Periodenergebnis			480,2				480,2	4,0	484,2
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			16,4	-11,7	-0,1	-11,8	4,6	0,0	4,6
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,6		31,6	31,6		31,6
Gesamtergebnis			496,6	19,9	-0,1	19,8	516,4	4,0	520,4
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1					263,3		263,3
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9							
Agio aus Börsennotierung		375,8					375,8		375,8
Transaktionskosten der Börsennotierung		-13,9					-13,9		-13,9
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-2,5				-2,5	2,5	0,0
Ausschüttung								-5,0	-5,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-23,3	23,3						
<b>STAND 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>224,2</b>	<b>1.430,1</b>	<b>2.178,5</b>	<b>-27,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-27,3</b>	<b>3.805,5</b>	<b>12,5</b>	<b>3.818,0</b>

Siehe Erläuterung [29] im Konzernanhang.

# Konzernanhang

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### **1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES**

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

Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung von Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Nach erfolgtem Börsengang hält die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, 84,4 % Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE; 15,6 % der Aktien entfallen auf Streubesitz (davon 5,4 % Norges Bank, Norwegen).

Mit Vollzug der Börsennotierung und dem daraus resultierenden Nettozufluss von 380 Mio. € hat die DAIG durch die Ratingagentur Standard & Poor's ein sogenanntes Corporate-Credit-Rating BBB langfristig und A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick erhalten.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

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

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 28. Februar 2014 aufgestellt.



## **2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE**

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

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

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

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

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

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

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

### **3 KONSOLIDIERUNGSKREIS**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2013 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 101 (2012: 131) inländische und 3 (2012: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Die wesentlichen Veränderungen zum 31. Dezember 2013 resultieren aus 13 Verschmelzungen (2012: 3) und 25 Anwachsungen (2012: 1).

### **4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

In den Einzelabschlüssen der Deutschen Annington Immobilien SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles 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 erfolgswirksam erfasst.

### **5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend dem IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation werden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals in 2013 die aktivierten Modernisierungseigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden. Sofern in 2013 die Position aktivierte Modernisierungseigenleistungen nicht separat ausgewiesen worden wäre, hätte dies im Geschäftsjahr zu einem um 12,6 Mio. € geringeren Personalaufwand, einem um 22,7 Mio. € geringeren Materialaufwand sowie zu einem um 6,7 Mio. € niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwand geführt.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	2012	Änderungen 2012	2012 geändert
Aktiviert Modernisierungseigenleistungen	-	9,9	9,9
Materialaufwand	-519,5	-3,8	-523,3
Personalaufwand	-112,1	-4,1	-116,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-81,2	-2,0	-83,2

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den Cashflow, die Bilanz und das Ergebnis je Aktie.

#### b) Anpassung der Schätzung des Abzinsungsfaktors

Die Pensionsrückstellungen wurden auf Basis der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 3,30 % ermittelt. Dabei wurde zum 30. September 2013 wie vom Pensionsgutachter Towers Watson empfohlen der Zinssatz auf Basis des „Global RATE:Link“-Index ermittelt. Die Methodik basiert auf einer Auswahl von AA-gerateten Unternehmensanleihen gemäß Bloomberg-Auswertungen. Die Extrapolation für Laufzeiten zu denen am Markt keine verlässlichen Anleihen mehr verfügbar sind, erfolgt mittels konstanten Beibehaltens des berechneten 30-jährigen Zinssatzes. Der Übergang auf die Zinsermittlung per „Global RATE:Link“-Index führte zu einer um 12,2 Mio. € niedrigeren Pensionsverpflichtung.

#### c) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

Bei der DAIG werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

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.

#### d) 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 Vermö-

genswerte 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.

#### **e) 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 13 Jahren abgeschrieben.

#### **f) Investment Properties**

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

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

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

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

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik durch die Anwendung der sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

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.

## **g) Leasing**

### **Finanzierungsleasing**

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 den 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.

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

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

## **h) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen**

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

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

#### **i) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte**

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. 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.

Die DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. erfasst.

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

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

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

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

**Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

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

**j) Vorräte**

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

In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und lediglich der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen.

**k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

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

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

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

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

#### **m) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen**

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

#### **n) Steuern**

##### **Laufende Ertragsteuern**

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

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung [33] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) wurden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

##### **Latente Steuern**

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

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde die Vermutung, dass der Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch ihre Veräußerung realisiert wird, nicht widerlegt.

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 2013 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,15 % herangezogen.

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



**o) Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden.

**p) 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 19R „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

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

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

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 Barwerts 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 Betrags 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 Rückstellungsbetrags 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 und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

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

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

Aufgrund der definitorischen Änderung der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses erfüllt der Aufstockungsbetrag bei Anwendung des IAS 19 (revised 2011) nicht mehr die Voraussetzungen für das Vorliegen von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Es handelt sich vielmehr grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

### q) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands 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.

#### **r) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert 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.

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 erfolgswirksam erfasst.

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

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3-M- und 6-M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ forward rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

**s) Anteilsbasierte Vergütung**

Anteilsbasierte Vergütungen gemäß IFRS 2 sind anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sowie anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich.

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden (equity settled), werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeiträtierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich (cash settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Im Zuge des Börsengangs wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung für die Vorstände geschlossen. Diese regelt die Ablösung der vorherigen LTIP-Vereinbarungen sowie die Modalitäten des neu gewährten cash-settled LTIP auf Basis virtueller Aktien.

**t) 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 erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Die DAIG hat im Geschäftsjahr 2013 Investitionszuschüsse in Höhe von 1,0 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) erhalten und von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam 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 erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2013 wurde der DAIG ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) gewährt.

#### **u) 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.

#### **v) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- 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. 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 zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 zur Bewertung des Portfolios angewandten Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method) sowie des seit Anfang 2013 zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties verwendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik und traf bestimmte Annahmen und Schätzungen in Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen. Auf vergleichbarer Basis zu dem vorhergehend angewandten Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method), unter Verwendung der von CBRE ermittelten Markteinschätzung, wäre das DAIG Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. € geringer ausgefallen. Eine Schätzung der Auswirkungen dieser Änderungen auf weitere Berichtsperioden ist nicht praktikabel.

Zum 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte in einer internen Bewertung, die durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt wurde. Die insgesamt positive Marktentwicklung und die Optimierung des Portfolios durch Investitionen, Mietsteigerungen und Leerstandsabbau führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 553,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Für die als Finanzinvestition im Bestand der DAIG befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, auf jährlicher Basis mit vierteljährlichen Aktualisierungen zum jeweiligen Stichtag ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsraten können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage der DAIG wesentlich beeinflussen.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

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

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

Wahlrechts- und 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 selbst genutzte 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 Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Die Bilanzierung der Betriebskosten bei der DAIG erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da die DAIG als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.

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.

#### **w) 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 2013 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Darstellung des sonstigen Ergebnisses
- > Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40

- > Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen

Im Rahmen des Annual Improvement Project (2009-2011) wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

#### IAS 19 (revised 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

Da die DAIG bereits in Vorjahren die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst hat, hat diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente.

Darüber hinaus wirkt sich die geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge aus.

#### IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Im neuen IFRS 13 sind einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Der neue Standard führt zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2013 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 relevanten neuen Standards und Interpretationen  
sowie Änderungen zu bestehenden Standards**

 Verpflichtende Anwendung  
für die DAIG ab

Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010-2012	1.1.2015 *
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011-2013	1.1.2015 *
<b>Änderungen von Standards</b>	
IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2015 *
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1.1.2014
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2014
IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014
IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“	1.1.2014
IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	1.1.2014
<b>Neue Standards</b>	
IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	offen *
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	1.1.2014
IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2014
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1.1.2014
<b>Neue Interpretationen</b>	
IFRIC 21 „Abgaben“	1.1.2014 *

\* noch nicht endorsed

**IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Mit der Änderung an IAS 19 wird nunmehr klargestellt, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten dürfen in der Periode, in der sie fällig sind, auch als Reduktion des Dienstzeitaufwands erfasst werden, sofern diese vollständig mit den in dieser Periode erbrachten Leistungen des Arbeitnehmers verbunden sind. Dies ist insbesondere bei Beiträgen möglich, die einen festen Prozentsatz des Gehalts ausmachen, der nicht von den geleisteten Dienstjahren des Arbeitnehmers für das Unternehmen abhängig ist. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 19 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

**IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“**

Die Verabschiedung des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ hatte zu einer Folgeänderung in IAS 36 geführt, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten zu machen sind. Danach sind Angaben für alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu machen, falls sie einen wesentlichen Anteil am Goodwill enthalten, unabhängig davon, ob sie wertgemindert sind. Mit der nun vorgenommenen Änderung an IAS 36 wird diese Vorschrift nur auf diejenigen Fälle beschränkt, bei denen tatsächlich eine Wertminderung in der laufenden Periode vorliegt. Ferner beinhalten die Änderungen Konkretisierungen hinsichtlich der Angabepflichten, die sich ergeben, soweit ein Vermögenswert wertgemindert ist und der erzielbare Betrag auf Grundlage seines beizulegenden Zeit-

werts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig, soweit IFRS 13 bereits angewendet wird. Der Änderung des Standards führt voraussichtlich zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

#### IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Durch die Änderung an IAS 39 führt eine Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei aufgrund von gesetzlichen Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen nicht zu einer Auflösung einer Sicherungsbeziehung. So kann die Sicherungsbeziehung nunmehr auch bei Novationen infolge der Einführung von Gesetzen unter bestimmten Bedingungen aufrecht erhalten werden. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 39 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

#### IFRIC 21 „Abgaben“

Die Interpretation stellt für Abgaben, die durch eine Regierungsinstanz erhoben werden und die nicht in den Anwendungsbereich eines anderen IFRS fallen, klar, wie und insbesondere wann solche Verpflichtungen nach IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen“ zu passivieren sind. Nach der vorliegenden Interpretation ist eine Verpflichtung im Abschluss zu erfassen, sobald das verpflichtende Ereignis, das die Zahlungspflicht nach der der Abgabe zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschrift auslöst, eintritt. Die Interpretation tritt für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die DAIG prüft die Auswirkungen der neuen Interpretation.

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. €	2013	2012
Mieteinnahmen	728,0	729,0
Betriebskosten	320,3	317,5
<b>ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG</b>	<b>1.048,3</b>	<b>1.046,5</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,3	18,4
<b>ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>1.067,6</b>	<b>1.064,9</b>

### 7 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	145,5	144,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-117,9	-117,0
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES</b>	<b>27,6</b>	<b>27,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	20,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-12,6
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-</b>	<b>7,4</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	208,0	140,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-207,9	-140,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3	17,1
<b>ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>24,4</b>	<b>17,1</b>
	<b>52,0</b>	<b>51,6</b>

Die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2013 zu einem positiven Ergebnis von 24,3 Mio. € (2012: 17,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige 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 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts 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 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [21] Investment Properties gegeben.

## 9 AKTIVIERTE MODERNISIERUNGSEIGENLEISTUNGEN

Die aktivierten Modernisierungseigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 42,0 Mio. € (2012: 9,9 Mio. €) und betreffen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 10 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	324,9	337,8
Aufwendungen für Instandhaltung	119,7	119,0
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,2	66,5
	<b>502,8</b>	<b>523,3</b>

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

## 11 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Löhne und Gehälter	147,4	96,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24,7	19,4
	<b>172,1</b>	<b>116,2</b>

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

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 10,2 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €). Für Altersteilzeitpläne sind in den Personalaufwendungen Zuführungen für Rückstellungen in Höhe von 11,1 Mio. € (2012: 0,6 Mio. €) enthalten.

Die Personalaufwendungen enthalten die entsprechenden Personalkosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen.

Für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) sind 7,1 Mio. € (2012: 1,7 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 10,5 Mio. € (2012: 8,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2013 waren 2.935 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 2.407) bei der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 2.738 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 1.819) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 waren bei der DAIG 117 Auszubildende (2012: 85) beschäftigt.

## 12 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,0 Mio. € (2012: 3,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,0 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,4 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr 3,8 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €) (siehe Erläuterung [20] Sachanlagen); davon entfielen 0,3 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

## 13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Mio. €	2013	2012
Schadenersatz und Kostenerstattungen	23,5	22,2
Mahn- und Inkassogebühren	5,3	2,0
Auflösung von Rückstellungen	3,3	9,1
Auflösung von Wertberichtigungen	0,7	0,5
Übrige	13,0	9,7
	<b>45,8</b>	<b>43,5</b>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 14,4 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2012: 14,5 Mio. €).

**14 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	15,0	10,3
Kfz- und Reisekosten	13,0	8,3
Wertberichtigungen	10,9	18,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	10,4	8,5
Gerichts- und Notarkosten	8,4	1,9
Zuführung zu Rückstellungen	7,2	2,6
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	6,9	8,4
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	5,9	5,8
Mahn- und Inkassogebühren	3,3	0,0
Kosten für Werbung	2,9	3,4
Versicherungsschäden	1,3	1,8
Verkaufsnebenkosten	0,6	2,3
Übrige	18,4	11,7
	<b>104,2</b>	<b>83,2</b>

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

**15 FINANZERTRÄGE**

in Mio. €	2013	2012
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,8	3,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,3	7,4
	<b>14,0</b>	<b>12,3</b>

**16 FINANZAUFWENDUNGEN**

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 299,6 Mio. € (2012: 443,2 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In 2013 sind im Zusammenhang mit Refinanzierungen Transaktionskosten in Höhe von 21,0 Mio. € aufwands- wirksam erfasst worden, während im Vorjahr die Transaktionskosten in Höhe von 57,1 Mio. € hauptsächlich durch die Restrukturierung GRAND beeinflusst waren.

Darüber hinaus haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen das Ergebnis in Höhe von 24,8 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) belastet.

Des Weiteren sind in den Zinsaufwendungen die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 10,9 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2012: 3,1 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands in Höhe von 3,8 Mio. € (2012: 5,7 Mio. €) erfasst, der sich im Berichtsjahr jedoch aufgrund der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung dieser Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. € vermindert.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betrugen 48,6 Mio. € (2012: 36,2 Mio. €).

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

in Mio. €	2013	2012
Zinserträge	9,3	7,4
Zinsaufwendungen	-299,6	-443,2
<b>ZINSEERGEBNIS</b>	<b>-290,3</b>	<b>-435,8</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19 *	8,1	10,9
Zinsergebnis Rückstellungen gemäß IAS 37	-1,3	3,0
Zinsergebnis Derivate gemäß IAS 39: Cashflow Hedges	48,6	36,2
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gemäß IAS 17	5,2	5,1
<b>ZINSEERGEBNIS DER BEWERTUNGSKATEGORIEN GEMÄSS IAS 39</b>	<b>-229,7</b>	<b>-380,6</b>

\* inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,5 Mio. € (2012: 0,9 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2013	2012
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	7,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	-388,1
		<b>-229,7</b>	<b>-380,6</b>

\* siehe Erläuterung [35] Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

**17 ERTRAGSTEUERN**

in Mio. €	2013	2012
Laufende Ertragsteuern	8,5	2,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-3,7	-6,4
Latente Steuern – temporäre Differenzen	228,2	117,0
Latente Steuern – Verlustvorträge	-27,6	-69,1
	<b>205,4</b>	<b>43,6</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2013 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2012: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8 % (2012: 16,8 %) ergibt sich für 2013 im Inland ein kombinierter Steuersatz von 32,6 % (2012: 32,6 %). Aufgrund eines Anstiegs der zukünftigen durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung von 16,8 % auf 17,3 % erfolgt die Ermittlung der latenten Steuern im Inland mit einem kombinierten Steuersatz von 33,1 % (2012: 32,6 %). Diese Steuersatzänderung führt im Geschäftsjahr 2013 zu einem zusätzlichen latenten Steueraufwand in Höhe von 15,4 Mio. €. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

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

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

Demzufolge wurden für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 0,2 Mio. € (2012: 1,2 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere inländische abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 5,7 Mio. € (2012: 5,4 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.

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 2013 bestehen im Inland noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.404,5 Mio. € (2012: 1.386,0 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 710,7 Mio. € (2012: 697,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 176,9 Mio. € (2012: 241,9 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 126,6 Mio. € (2012: 180,5 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 2013 zu Erträgen in Höhe von 30,6 Mio. € (2012: 35,3 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern infolge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Im Vorjahr ergaben sich weitere Auswirkungen aus steuerlichen Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2013 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,5 Mio. € (2012: 0,2 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2013 als auch zum Ende des Jahres 2012 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

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

in Mio. €	2013	2012
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>689,6</b>	<b>215,8</b>
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
<b>ERWARTETER STEUERAUFWAND</b>	<b>225,0</b>	<b>70,4</b>
Gewerbesteureffekte	-7,1	4,4
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1,3	2,2
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-30,6	-35,3
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	4,7	8,7
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-0,5	-0,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-3,7	-6,4
Steuersatzänderung im Inland	15,4	-
Abweichende ausländische Steuersätze	0,8	-
Übrige Steuereffekte (netto)	0,2	-0,1
<b>EFFEKTIVE ERTRAGSTEUERN</b>	<b>205,4</b>	<b>43,6</b>
<b>EFFEKTIVER STEUERSATZ IN %</b>	<b>29,8</b>	<b>20,2</b>

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	1,5
Sachanlagen	0,1	0,3
Sonstige Vermögenswerte	15,7	15,2
Pensionsrückstellungen	36,2	44,5
Übrige Rückstellungen	11,5	7,3
Verbindlichkeiten	33,2	32,2
Steuerliche Verlustvorträge	295,5	267,9
<b>AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>392,2</b>	<b>368,9</b>

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	1,4
Investment Properties	1.269,9	1.028,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	11,4
Sachanlagen	1,1	0,8
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,3
Übrige Rückstellungen	7,2	6,8
Verbindlichkeiten	28,3	34,9
<b>PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>1.314,2</b>	<b>1.084,3</b>
<b>ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>922,0</b>	<b>715,4</b>

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Aktive latente Steuern	3,0	8,8
Passive latente Steuern	925,0	724,2
<b>ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>922,0</b>	<b>715,4</b>

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2013	2012
<b>Überhang Passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>715,4</b>	<b>692,0</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	200,6	47,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	7,2	-22,1
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	5,5	-2,4
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf angesetzte steuerliche Verlustvorträge, die aus Kapitalbeschaffungskosten der Erstnotierung resultieren	-6,7	-
<b>ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN ZUM 31. DEZEMBER</b>	<b>922,0</b>	<b>715,4</b>

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (sogenannte Outside Basis Differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 2.774,8 Mio. € (2012: 2.274,6 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung würden 5 % der Gewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, so dass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

## 18 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	2013	2012
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	480,2	171,4
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	212.231.909	200.000.000
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €</b>	<b>2,26</b>	<b>0,86</b>

Im Juni 2013 wurde zur Vorbereitung des Börsengangs das Grundkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage auf 200.000.000 € erhöht. Die Anzahl der Aktien erhöhte sich dementsprechend um 199.880.000 auf 200.000.000. Da sich hieraus keine Veränderung der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen ergab, wurde dieses Grundkapital gemäß IAS 33.64 rückwirkend für alle früheren Perioden in die Berechnung einbezogen.

Am 30. Juni 2013 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 22.222.223 Stück. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital durch eine Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist somit mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie identisch.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2013	6,4	7,4	15,8	<b>29,6</b>
Zugänge	1,6	-	-	<b>1,6</b>
Stand: 31. Dezember 2013	8,0	7,4	15,8	<b>31,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2013	5,6	6,1	12,7	<b>24,4</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	1,0	1,6	<b>3,0</b>
Stand: 31. Dezember 2013	6,0	7,1	14,3	<b>27,4</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2013	2,0	0,3	1,5	<b>3,8</b>
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2012	6,1	7,4	15,8	<b>29,3</b>
Zugänge	0,7	-	-	<b>0,7</b>
Abgänge	-0,4	-	-	<b>-0,4</b>
Stand: 31. Dezember 2012	6,4	7,4	15,8	<b>29,6</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2012	5,7	4,8	11,1	<b>21,6</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,3	1,6	<b>3,2</b>
Abgänge	-0,4	-	-	<b>-0,4</b>
Stand: 31. Dezember 2012	5,6	6,1	12,7	<b>24,4</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2012	0,8	1,3	3,1	<b>5,2</b>

**20 SACHANLAGEN**

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2013	10,7	1,9	13,8	<b>26,4</b>
Zugänge	0,0	2,8	3,2	<b>6,0</b>
Aktiviert Modernisierungskosten	0,5	0,1	-	<b>0,6</b>
Abgänge	0,0	-1,0	-0,4	<b>-1,4</b>
Umbuchungen von Investment Properties	3,4	-	-	<b>3,4</b>
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	-	-	<b>-1,1</b>
Stand: 31. Dezember 2013	13,5	3,8	16,6	<b>33,9</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2013	1,2	1,1	7,9	<b>10,2</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,4	2,9	<b>3,5</b>
Wertminderungen	0,3	-	-	<b>0,3</b>
Wertaufholungen	-0,4	-	-	<b>-0,4</b>
Abgänge	0,0	-0,2	-0,2	<b>-0,4</b>
Stand: 31. Dezember 2013	1,3	1,3	10,6	<b>13,2</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2013	12,2	2,5	6,0	<b>20,7</b>
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2012	5,2	1,6	10,3	<b>17,1</b>
Zugänge	0,2	0,0	5,5	<b>5,7</b>
Aktiviert Modernisierungskosten	0,1	0,3	-	<b>0,4</b>
Abgänge	-	-0,1	-2,2	<b>-2,3</b>
Umbuchungen von Investment Properties	5,4	-	-	<b>5,4</b>
Umbuchungen von sonstigen Vermögenswerten	-	-	0,2	<b>0,2</b>
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,2	-	-	<b>-0,2</b>
Umbuchungen	-	0,1	-	<b>0,1</b>
Stand: 31. Dezember 2012	10,7	1,9	13,8	<b>26,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2012	1,5	1,0	7,5	<b>10,0</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	2,7	<b>2,8</b>
Wertminderungen	0,1	-	-	<b>0,1</b>
Wertaufholungen	-0,4	-	-	<b>-0,4</b>
Abgänge	-	-0,1	-2,3	<b>-2,4</b>
Umbuchungen	-	0,1	-	<b>0,1</b>
Stand: 31. Dezember 2012	1,2	1,1	7,9	<b>10,2</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2012	9,5	0,8	5,9	<b>16,2</b>

Zum 31. Dezember 2013 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 7,2 Mio. € (2012: 7,4 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 21 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2013</b>	<b>9.843,6</b>
Zugänge	0,9
Aktivierte Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	-2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,7
Abgänge	-117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
<b>STAND: 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>10.266,4</b>
<b>Stand: 1. Januar 2012</b>	<b>9.893,8</b>
Zugänge	3,5
Aktivierte Modernisierungskosten	89,4
Umbuchungen von Sachanlagen	0,2
Umbuchungen zu Sachanlagen	-5,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-243,7
Abgänge	-116,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1
<b>STAND: 31. DEZEMBER 2012</b>	<b>9.843,6</b>

In Höhe von 34,1 Mio. € (2012: 34,6 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 [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

#### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 728,0 Mio. € (2012: 729,0 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 144,8 Mio. € (2012: 152,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation.

#### Langfristige Mietverträge

Die 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. €	31.12.2013	31.12.2012
<b>SUMME DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN</b>	<b>21,8</b>	<b>22,0</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,1	4,9
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,9	12,5
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,8	4,6

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

#### Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value 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 DAIG folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 bewertete DAIG ihr Portfolio anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Dabei wird der Fair Value der Investment Properties anhand der Einnahmen und Ausgaben sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze (Capitalised Interest Rates) ermittelt. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeleitet und durch zahlreiche Faktoren angepasst, um Risiken im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie zu reflektieren, und mithilfe eines Ratingsystems den relevanten Gebäuden zugeordnet. Alle Immobilien im Portfolio wurden nach einem Ratingsystem im Hinblick auf ihre Qualität, ihre Vermarktbarkeit und ihren Standort bewertet. Die Marktmieten wurden für jeden Standort aus dem aktuellen Mietspiegel und verschiedenen Marktdaten externer Immobiliendienstleister abgeleitet.



Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG eine Modifikation des bestehenden Bewertungsverfahrens hin zum sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahren vorgenommen. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u.a.) abgeleitet. Die Spanne des abgeleiteten nachhaltigen Leerstands für die das Portfolio prägende Nutzungsart Wohnen liegt dabei im Mittel bei 3,1 % und reicht für die einzelnen Standorte von 0,6 % bis 10,8 %.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise nicht-umlegbare Betriebskosten und Erbbauzinsen. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u.a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe)
- > Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand
- > Gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio der DAIG befinden sich mit unter 1 % Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbauerechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschlüsse insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbauerechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Die durch den externen Bewerter angewandten Verfeinerungen der Methodik wurden, wie oben beschrieben, in die DAIG-eigenen Bewertungsmodelle überführt und die Bewertungsergebnisse auf Einzelebene mit den Bewertungsansätzen von CBRE GmbH abgeglichen und entsprechend adjustiert.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Immobilienbestand wieder intern in der eigenen Bewertungsabteilung anhand der vom externen Gutachter übernommenen Methodik. Die internen Bewertungsergebnisse wurden schließlich durch ein aktualisiertes Gutachten von CBRE bestätigt.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2013 im Überblick wie folgt dar:

<b>Bewertungsparameter</b>	
Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 247 € pro Mieteinheit/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,64 € pro m²/Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,26 € pro m²/Jahr
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2 % pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,1 %
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1 %
<b>Bewertungsergebnisse</b>	
Nettoanfangsrendite	5,0 %
Istmieten-Multiplikator	14,2fach
Marktwert pro m²	901 € pro m² Mietfläche

#### **Bewertungsergebnisse**

Der Immobilienbestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert dieses Immobilienbestands mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 10.326,7 Mio. € (2012: 9.982,0 Mio. €).

Auf die einzelnen Portfoliosegmente verteilen sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (Mio. €)*	
	2013	2012	2013	2012
Aktives Management	78.764	77.560	4.604,7	4.228,2
Gebäudemodernisierung	43.476	46.409	2.469,2	2.444,0
Wohnungsmodernisierung	21.363	19.744	1.446,8	1.209,4
<b>VERMIETUNG</b>	<b>143.603</b>	<b>143.713</b>	<b>8.520,7</b>	<b>7.881,6</b>
Privatisierung	20.536	23.214	1.350,7	1.529,4
Non-Core	11.119	15.027	404,6	519,6
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>181.954</b>	<b>10.276,0</b>	<b>9.930,6</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 50,7 Mio. € für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr auf 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

#### Marktmieten:

Änderungen Marktmieten	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Wertänderungen*				
in Mio. €	-244,0	-121,0	121,1	240,5
in %	-2,4	-1,2	1,2	2,3

\* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietensätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

#### Marktmietenentwicklung:

Änderungen Marktmietenentwicklung	-0,2 %	-0,1 %	+0,1 %	+0,2 %
Wertänderungen**				
in Mio. €	-519,6	-265,9	279,1	573,7
in %	-5,1	-2,6	2,7	5,6

\*\* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietenentwicklung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

**Instandhaltungskosten:**

Änderungen Instandhaltungskosten	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Wertänderungen***				
in Mio. €	277,5	138,6	-138,5	-277,1
in %	2,7	1,3	-1,3	-2,7

\*\*\* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Instandhaltung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

**Kostensteigerung/Inflation:**

Änderungen Inflation	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Wertänderungen****				
in Mio. €	389,3	196,3	-199,1	-401,4
in %	3,8	1,9	-1,9	-3,9

\*\*\*\* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Inflation in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

**Zinssätze:**

Änderungen Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	-0,25 %	-0,125 %	+0,125 %	+0,25 %
Wertänderungen*****				
in Mio. €	543,0	264,3	-251,3	-491,0
in %	5,3	2,6	-2,4	-4,8

\*\*\*\*\* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Zinssätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

**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 2013 noch 9.465 (2012: 9.504) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass bis zum 31. Dezember 2016 höchstens 70 % des Bestands einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 38.746 (2012: 40.762) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für zehn Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 2.660 (2012: 2.693) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für DAIG grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

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

## 22 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	33,6	-	33,7	-
Wertpapiere	3,7	-	3,8	-
Sonstige Ausleihungen	3,6	-	5,5	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	2,1	-	2,1
	<b>42,5</b>	<b>2,1</b>	<b>44,6</b>	<b>2,1</b>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf finanzielle Vermögenswerte 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.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,7 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

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

**23 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	8,1	-	9,4	-
Forderungen an Versicherungen	3,2	6,8	2,2	7,9
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	3,0	-	15,0	-
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,8	19,5	1,7	18,6
	<b>16,1</b>	<b>26,3</b>	<b>28,3</b>	<b>26,5</b>

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Vittera-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen von 0,0 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) sowie der Überhang der Versicherungen für Altersteilzeit in Höhe von 3,2 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) erfasst.

**24 LAUFENDE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE**

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

**25 VORRÄTE**

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1,9	0,9
Unfertige Erzeugnisse	0,6	0,0
	<b>2,5</b>	<b>0,9</b>

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

## 26 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1,9	-0,9	86,1	2,2	0,3	0,4	0,2	0,3	90,5*
Forderungen aus Vermietung	30,2	-18,2							12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,0						1,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
<b>STAND ZUM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>32,1</b>	<b>-19,1</b>	<b>87,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>103,5</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,2	-1,0	3,7	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	8,6*
Forderungen aus Vermietung	36,6	-25,5							11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
<b>STAND ZUM 31. DEZEMBER 2012</b>	<b>38,8</b>	<b>-26,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>20,3</b>

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

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

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

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

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und

in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei Letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen durch bestehende Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

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

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2013</b>	<b>26,5</b>
Zuführung	8,9
Inanspruchnahme	-16,2
Auflösung	-0,1
<b>STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>19,1</b>
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2012</b>	<b>23,6</b>
Zuführung	17,1
Inanspruchnahme	-14,1
Auflösung	-0,1
<b>STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2012</b>	<b>26,5</b>

Bei Hinweisen auf Uneinbringlichkeit wird eine Ausbuchung der Forderungen vorgenommen.

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. €	2013	2012
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,6	0,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,9	0,5

## 27 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 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Im Vorjahr enthielt der Bilanzposten zusätzlich kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. €, die hinsichtlich ihrer Verwendung beschränkt waren.

In Höhe von 49,1 Mio. € (2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.



## **28 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE**

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 45,9 Mio. € (2012: 128,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## **29 EIGENKAPITAL**

### **Gezeichnetes Kapital**

In der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE von 120.000 € um 199.880.000 € auf 200.000.000 € zu erhöhen. Hierzu wurde ein gleichlautender Betrag aus der Kapitalrücklage in gezeichnetes Kapital umgewandelt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juni 2013. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 200.000.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine Bareinlage in Höhe von 22.222.223 € auf 222.222.223 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 2. Juli 2013.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine weitere Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juli 2013.

Die aus den Kapitalerhöhungen vom 30. Juni und 10. Juli 2013 stammenden Aktien wurden im Rahmen des Börsengangs vom 11. Juli 2013 ausgegeben.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt 1.430,1 Mio. € (31.12.2012: 1.052,3 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2013 erfolgte eine Sacheinlage des Gesellschafters in Höhe von 239,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 23. Januar 2013) sowie eine Umwandlung von Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital in Höhe von 199,9 Mio. € (Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013).

Aus den Bruttoerlösen des Börsengangs wurden 375,8 Mio. € in die Kapitalrücklage eingestellt. Die in diesem Zusammenhang mit der Erstnotierung auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 20,6 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 6,7 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

In Vorbereitung einer dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands entsprechenden Ausschüttung wurden 23,3 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutschen Annington Immobilien SE entnommen und in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

**Weitere das Eigenkapital betreffende Beschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013:**

**a) Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

**b) Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder  
Gewinnschuldverschreibungen**

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

**c) Bedingtes Kapital**

Zur Bedienung der im vorigen Absatz genannten Ausgabeermächtigungen wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das gezeichnete Kapital ist somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Mio. Stück neue, auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, bedingt erhöht.

**d) Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

**Gewinnrücklagen**

Zum 31. Dezember 2013 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 2.178,5 Mio. € (2012: 1.661,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -31,2 Mio. € (2012: -47,6 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

**Sonstige Rücklagen**

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Aus den Veränderungen der Cashflow Hedges und der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2013	2012
<b>Cashflow Hedges</b>		
Änderungen der Periode	-16,7	-34,6
Steuern auf Änderungen der Periode	5,0	8,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung	42,1	26,5
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-10,5	-6,0
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>		
Änderungen der Periode	23,6	-69,3
Steuern auf Änderungen der Periode	-7,2	22,1
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Änderungen der Periode	-0,1	0,0
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	0,0
<b>SONSTIGES ERGEBNIS</b>	<b>36,2</b>	<b>-52,9</b>

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

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

### 30 RÜCKSTELLUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>291,0</b>	<b>-</b>	<b>319,0</b>	<b>-</b>
<b>Steuerrückstellungen</b> (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	<b>-</b>	<b>64,4</b>	<b>-</b>	<b>71,4</b>
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	24,4	1,4	27,5	1,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	17,5	39,6	2,2	52,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	19,5	-	40,8
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,1	-	1,9
Sonstige übrige Rückstellungen	9,7	22,6	9,5	17,0
	<b>51,6</b>	<b>84,2</b>	<b>39,2</b>	<b>114,1</b>
	<b>342,6</b>	<b>148,6</b>	<b>358,2</b>	<b>185,5</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2013	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2013
<b>Übrige Rückstellungen</b>							
Umweltschutzmaßnahmen	29,4	1,4	-1,4	-	-1,1	-2,5	25,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	54,7	43,7	-6,7	2,9	0,5	-38,0	57,1
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	40,8	18,3	-1,6	-	-	-38,0	19,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,9	0,1	-0,1	-	-	-0,8	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	26,5	11,5	-1,1	-	-0,3	-4,3	32,3
	<b>153,3</b>	<b>75,0</b>	<b>-10,9</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-83,6</b>	<b>135,8</b>

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 2.253 anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Die Verrentungstabelle basiert auf einem Rechnungszins von 6 % und entspricht ansonsten dem beitragsorientierten Modell des Bochumer Verbandes.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	<b>VO1 Veba Immobilien</b>	<b>VO 91 Eisenbahnerges.</b>	<b>Bochumer Verband</b>
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (hälftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	367	338	547

	<b>VO 60 Eisenbahnerges.</b>	<b>Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)</b>	<b>Entgeltumwandlung bis 1999</b>
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Ruhegeld-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8 % alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	196	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschieden, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen lag im Vorjahr bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. 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.

#### Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2013	2012
Rechnungszins	3,30	2,70
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

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

in Mio. €	2013	2012
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>339,8</b>	<b>272,7</b>
Zinsaufwand	8,9	12,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,5	1,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	1,4	0,5
Änderungen der finanziellen Annahmen	-25,2	71,2
Übertrag aus den sonstigen Rückstellungen	0,2	-
Gezahlte Leistungen	-18,5	-18,6
<b>DBO ZUM 31. DEZEMBER</b>	<b>309,1</b>	<b>339,8</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	2013	2012
Aktive Mitarbeiter	45,8	52,0
Unverfallbar Ausgeschiedene	42,7	49,1
Rentner	220,6	238,7
<b>DBO ZUM 31. DEZEMBER</b>	<b>309,1</b>	<b>339,8</b>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2013	2012
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>20,9</b>	<b>19,7</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,5	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-	-
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,2	0,9
Gezahlte Leistungen	-0,9	-0,6
Rückzahlungen	-2,5	-
<b>BEIZULEGENDER ZEITWERT DES PLANVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER</b>	<b>18,2</b>	<b>20,9</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. € (2012: 1,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	26,4	29,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	282,7	310,8
<b>BARWERT DER GESAMTEN LEISTUNGSORIENTIERTEN VERPFLICHTUNGEN</b>	<b>309,1</b>	<b>339,8</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-18,2	-20,9
<b>IN DER BILANZ ERFASSTE NETTOVERBINDLICHKEIT</b>	<b>290,9</b>	<b>318,9</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	-	0,1
<b>IN DER BILANZ ERFASSTE PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>290,9</b>	<b>319,0</b>

\* entfällt auf den Versorgungsplan „Viterria-Vorstandszusage“

In 2013 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 23,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 46,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 13 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2014	18,4
2015	17,9
2016	17,7
2017	17,5
2018	17,4
2019-2023	84,6



### Sensitivitätsanalysen:

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf die DBO zum 31. Dezember 2013:

in Mio. €		
Rechnungszins	Anstieg um 1 %	-35,2
	Rückgang um 1 %	43,9
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	7,1
	Rückgang um 0,25 %	-6,8
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25 %	0,6
	Rückgang um 0,25 %	-0,6

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2013 zu einem Anstieg der DBO von 11,8 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 9,4 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 16,5 Mio. € (2012: 25,6 Mio. €) (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

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 und Kosten für Rechtsstreitigkeiten.

### 31 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	19,5	-	19,3
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	28,1	0,3	26,7
	<b>0,3</b>	<b>47,6</b>	<b>0,3</b>	<b>46,0</b>

### 32 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	2.512,7	150,6	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	2.970,9	25,7	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	26,8	-	35,4
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,4	-	7,0
Cashflow Hedges	69,4	-	67,1	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	1,6	-	3,8
	<b>5.553,0</b>	<b>212,1</b>	<b>5.766,7</b>	<b>683,8</b>

Zum 31. Dezember 2013 wurden finanzielle Verbindlichkeiten von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (Kapitel [21] Investment Properties).

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen an dieser Stelle transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären bzw. der derivativen Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 25,3 Mio. € aus Unternehmensanleihen auf andere Kreditgeber.

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

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2013	Laufzeit	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2014	2015	2016	2017	2018	ab 2019
Unternehmensanleihe (Bond)*	700,0	2016	2,13 %	-	-	700,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	-	-	-	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	-	-	-	554,9	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	-	500,0
Portfoliofinanzierungen									
Landesbank Hessen- Thüringen und SEB AG*	248,5	2015	5,45 %	3,9	244,6	-	-	-	-
Norddeutsche Landesbank (1)*	144,2	2018	3,71 %	3,3	3,4	3,6	3,7	130,2	-
Corealcredit Bank AG*	162,3	2018	4,22 %	1,8	1,8	1,8	1,8	155,1	-
Berlin-Hannoversche Hypothe- kenbank (Landesbank Berlin)*	640,9	2018	3,16 %	10,4	10,4	10,4	10,4	599,3	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	38,5	2023	3,49 %	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	36,1
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	174,8	2018	3,61 %	2,6	2,6	2,6	2,5	164,5	-
Norddeutsche Landesbank (2)*	129,4	2023	3,84 %	2,9	3,0	3,1	3,3	3,4	113,7
Berlin-Hannoversche Hypo- thekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	465,5	2020	3,53 %	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	430,0
Pfandbriefbank AG*	190,3	2018	3,26 %	2,5	2,9	3,3	3,3	178,3	-
Hypothekendarlehen	993,9	2038	2,87 %	133,2	45,4	44,0	154,0	49,3	568,0
davon Prolongationen				(98,0)	(11,9)	(13,1)	(126,3)	(25,5)	(115,4)
	<b>5.728,1</b>			<b>168,1</b>	<b>321,7</b>	<b>776,4</b>	<b>741,5</b>	<b>1.287,7</b>	<b>2.432,7</b>

\* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 3.187,4 Mio. € (2012: 6.313,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,7 % (durchschnittlich rund 3,26 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [36] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 6.876,3 Mio. €. Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 189,0 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 6.525,0 Mio. € gegenüber.

#### **Unternehmensanleihen (Bond)**

Im Juli 2013 hat die DAIG eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Coupon von 2,125 % im unregulierten Markt des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse platziert sowie eine weitere Anleihe in Höhe von 600 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Coupon von 3,125 %. Die Zinszahlungstermine sind jeweils der 25. Juli eines Jahres beginnend mit dem Jahr 2014.

#### **Unternehmensanleihen (US-Dollar)**

Im Oktober 2013 wurde die Begebung einer Anleihe in Höhe von 1.000 Mio. US-\$ im Rahmen einer sogenannten Privatplatzierung vollzogen. Die Anleihe teilt sich auf in eine Tranche über 750 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinscoupon von 3,20 % bei 100 % Auszahlung und eine Tranche über 250 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinscoupon von 5,00 % bei 98,993 % Auszahlung. Die Zinszahlungstermine sind der 2. April und der 2. Oktober eines jeden Jahres beginnend mit dem 2. April 2014. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko wurde für die gesamte Laufzeit der Anleihen durch korrespondierende Zins-Währungsderivate (Cross-Currency-Swap) eliminiert. Hierbei ergab sich gleichzeitig durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber den US-Dollar-Coupons, so dass die Verzinsung der Vier-Jahres-Tranche bei 2,97 % und der Zehn-Jahres-Tranche bei 4,68 % liegt.

#### **Unternehmensanleihe (EMTN)**

Weiterhin wurde im Oktober 2013 die Platzierung einer Anleihe im Rahmen eines sogenannten Mittelfristigen Europäischen Anleiheprogramms (EMTN: European-Medium-Term-Notes-Programm) in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit von acht Jahren vollzogen. Der Zinscoupon beträgt 3,625 % bei einer Auszahlung von 99,443 %. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 8. Oktober beginnend mit dem Jahre 2014.

**Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG**

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 2013 mit 248,5 Mio. € (2012: 252,8 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-M-EURIBOR. 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.

**Norddeutsche Landesbank (1)**

Im März 2012 gelangten zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank (1) über 150,3 Mio. € zur Auszahlung. Diese valutierten nach Abzug der halbjährlichen Regeltilgung per 31. Dezember 2013 noch mit 144,2 Mio. € (2012: 147,3 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen 3,70 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

**Corealcredit Bank AG**

Der im Jahr 2010 mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 178,3 Mio. € valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 162,3 Mio. € (2012: 166,8 Mio. €). Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung 4,22 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

**Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)**

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 640,9 Mio. €. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Finanzierung beträgt gewichtet 3,17 %. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre ab Auszahlung. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

**Nordrheinische Ärzteversorgung**

Im März 2013 wurde ein Darlehensvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf, über 39,5 Mio. € unterzeichnet, der zum 31. Dezember 2013 mit 38,5 Mio. € valutierte. Der Kreditvertrag sieht eine Laufzeit von zehn Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,49 % vor und wurde am 15. April 2013 ausgezahlt. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden und Abtretungen gestellt.

**AXA S.A. (Société Générale S.A.)**

Mit der AXA S.A. (Société Générale) wurde im Juni 2013 ein Darlehensvertrag über insgesamt 176,4 Mio. € abgeschlossen und ausgezahlt. Der Darlehensvertrag valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 174,8 Mio. €. Diese Finanzierung läuft über fünf Jahre und ist mit einem gewichteten Zinssatz von 3,61 % verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

**Norddeutsche Landesbank (2)**

Im Juni 2013 kam eine vereinbarte Finanzierung mit der Norddeutschen Landesbank (2) über 130,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 129,4 Mio. €. Diese Finanzierung hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen gewichteten Zinssatz von 3,84 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

**Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg**

Die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank hat in einem Konsortium mit zwei weiteren deutschen Pfandbriefbanken im Juli 2013 ein weiteres Darlehen über 470,1 Mio. € ausgezahlt. Dieses Darlehen valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 465,6 Mio. €. Der Zinssatz beträgt gewichtet 3,54 % bei einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Auch hier wurden die üblichen Sicherheiten – Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden – gestellt.

**Pfandbriefbank AG**

Im Juli 2013 hat die Pfandbriefbank AG eine Finanzierung über 193,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Diese Finanzierung valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 190,3 Mio. €. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und der gewichtete Zins liegt bei 3,26 %. Sicherheiten werden in Form von Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden gestellt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2013 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 91,9 Mio. € (2012: 91,3 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2013			31.12.2012		
	Summe der Mindestleasing- zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing- zahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,6	0,3	4,3	4,5	0,2	4,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	19,0	3,3	15,7	18,7	3,3	15,4
Fällig nach 5 Jahren	224,8	152,9	71,9	229,7	158,1	71,6
	<b>248,4</b>	<b>156,5</b>	<b>91,9</b>	<b>252,9</b>	<b>161,6</b>	<b>91,3</b>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2012: 5,1 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

### 33 LAUFENDE ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten der Vorperioden resultierten aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EKO2-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. In der Berichtsperiode wurde die noch verbliebene Steuer vollständig vorzeitig abgelöst.

### 34 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	20,2	-	27,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9,8	15,6	4,8	21,4
	<b>9,8</b>	<b>35,8</b>	<b>4,8</b>	<b>48,6</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 18,2 Mio. € (2012: 24,8 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

Die kurzfristigen übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,4 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €) sonstige Steuern.

# SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

## 35 BUCHWERTE UND FAIR VALUES NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Bewertungskategorien und Klassen:	Wertansatz Bilanz nach IAS 39						
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral
in Mio. €							
<b>Vermögenswerte</b>							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8	547,8				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen							
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4		90,4			
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1		12,1			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0		1,0			
Sonstige Vermögenswerte							
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0		3,0			
Finanzielle Vermögenswerte							
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,6		33,6			
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6			
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1			
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte							
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,7					3,7
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6		
<b>Schulden</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5			
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4		28,4			
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus der GRAND-Restrukturierung							
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3		2.663,3			
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7		2.904,7			
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8		26,8			
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,4				7,4	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7				10,6	14,1
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7				6,9	37,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6				1,6	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:							
Loans and Receivables	LaR	693,6	547,8	145,8	0,0	0,0	0,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,3	0,0	0,0	1,6	0,0	3,7
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,4	0,0	0,0	0,0	7,4	0,0
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7	0,0	5.642,7	0,0	0,0	0,0
<b>Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen</b>							
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19							
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1					
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		-					
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0					



Wertansatz Bilanz nach IAS 17 Fair Value 31.12.2013 Fair Value-Hierarchie Stufe			Wertansatz Bilanz nach IAS 39								Wertansatz Bilanz nach IAS 17 Fair Value 31.12.2012 Fair Value-Hierarchie Stufe		
			Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2012	Nominal-wert	fortgeführte Anschaf-fungs-kosten	Anschaf-fungs-kosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value erfolgs-neutral				
547,8	1		LaR	470,1	470,1						470,1	1	
90,4	2		LaR	8,6			8,6				8,6	2	
12,1	2		LaR	11,1			11,1				11,1	2	
1,0	2		LaR	0,6			0,6				0,6	2	
3,0	2		LaR	15,0			15,0				15,0	2	
37,4	2		LaR	33,7			33,7				40,7	2	
3,6	2		LaR	5,5			5,5				5,5	2	
2,1	2		LaR	2,1			2,1				2,1	2	
3,7	1		AFS	3,8					3,8		3,8	1	
1,6	n.a.		AFS	1,6				1,6			1,6	n.a.	
19,5	2		FLAC	19,3			19,3				19,3	2	
28,4	2		FLAC	27,0			27,0				27,0	2	
			FLAC	8,0			8,0				8,0		
2.756,2	2		FLAC	1.634,1			1.634,1				1.688,3	2	
2.945,5	2		FLAC	4.611,8			4.611,8				4.626,8	2	
26,8	2		FLAC	35,4			35,4				35,4	2	
91,9	109,4	2	n.a.	91,3						91,3	118,8	2	
7,4	3		FLHfT	7,0				7,0			7,0	3	
24,7	2												
44,7	2		n.a.	67,1				6,4	60,7		67,1	2	
1,6	2		n.a.	3,8				3,8			3,8	2	
0,0	697,4		LaR	546,7	470,1	76,6	0,0	0,0	0,0	0,0	553,7		
0,0	5,3		AFS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4		
0,0	7,4		FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	7,0		
0,0	5.776,4		FLAC	6.335,6	0,0	6.335,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6.404,8		
				9,4									
				0,1									
				319,0									

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. sofern dieser nicht verfügbar ist am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	69,4		69,4	

in Mio. €	31.12.2012	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	9.843,6			9.843,6
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,8	3,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	128,8		128,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0			7,0
Cashflow Hedges	67,1		67,1	

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 anhand des Ertragswertverfahrens. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 wurde die Bewertungsmethode durch die Anwendung der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert.

Die Einzelheiten zu den Bewertungsmethodiken, die wesentlichen Bewertungsparameter sowie eine Sensitivitätsanalyse der wesentlichen Werttreiber sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen. Darüber hinaus findet sich an dieser Stelle eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2013. Veränderungen des Fair Values sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 553,7 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2013 entfielen 551,9 Mio. € des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties auf am Ende der Berichtsperiode noch im Bestand befindliche Immobilien. 1,8 Mio. € wurden durch Verkäufe des laufenden Jahres realisiert.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). In der Berichtsperiode wurden Investment Properties in Höhe von 124,7 Mio. € (Stufe 3) in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (Stufe 2) umgegliedert, dem standen Abgänge in Höhe von 207,9 Mio. € gegenüber.

Zur Diskontierung der originären und derivativen Finanzinstrumente wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant, dieses lag bei den wesentlichen Risiken bei rund 190 Basispunkten.

Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, wird grundsätzlich durch den anteiligen Unternehmenswert bestimmt (Stufe 3), der als Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüssen bestimmt wird. Soweit der vertraglich angebotene Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 7,2 Mio. € (2012: 6,7 Mio. €).

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Veränderungen		Stand 31.12.
		erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
<b>2013</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	0,5	-0,1	7,4
<b>2012</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,2	-0,1	-0,1	7,0

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +0,1 Mio. € bzw. -0,1 Mio. € (2012: +0,1 Mio. € bzw. -0,0 Mio. €) differieren würde. Die Minderung des Unternehmenswertes um 10 % hatte im Vorjahr keine niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge, da die Kaufpreisverbindlichkeit im Wesentlichen zu den vertraglich vereinbarten höheren Kaufpreisen bilanziert wurde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

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. € (2012: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €).

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

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2013
				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
in Mio. €								
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	1,9	-8,8	-0,7	-	-	-0,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,8	2,9
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	-	-	-	-	-	-0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	-	-	-	1,1	-	-235,7
		<b>-229,7</b>	<b>1,9</b>	<b>-8,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>2,8</b>	<b>-233,4</b>

2012	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2012
				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
in Mio. €								
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	1,9	-17,0	-0,1	-	-	-7,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	3,0	3,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-388,1	-	-	-	0,2	-	-387,9
		<b>-380,6</b>	<b>1,9</b>	<b>-17,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>3,0</b>	<b>-392,6</b>

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

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -241,8 Mio. € (2012: -391,3 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.

### **36 FINANZRISIKOMANAGEMENT**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

#### **Marktrisiken**

##### **(a) Währungsrisiken**

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross-Currency-Swaps) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist die DAIG im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

##### **(b) Zinsrisiken**

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. Im Rahmen des Managements der Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Zur Begrenzung bzw. Steuerung der im direkten Zusammenhang mit dem operativen Geschäft stehenden Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps ein. Nach der von der DAIG verfolgten Strategie 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 [38] Derivative Finanzinstrumente.

**Kreditrisiken**

Die DAIG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Es bestehen diesbezüglich weiterhin keine signifikanten Risikokonzentrationen. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen, die eine Forderung der DAIG an den Vertragspartner begründen, werden grundsätzlich nur mit Kontrahenten abgeschlossen, die über eine gute Bonität verfügen bzw. einem Einlagen-sicherungsfonds angeschlossen sind.

**Liquiditätsrisiken**

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die Bankenfinanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die DAIG in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die erfolgreich durchgeführte GRAND-Refinanzierung führte unter erstmaligem Einsatz von verschiedenen Unternehmenseinlagen zu einer signifikanten Reduzierung des Volumenrisikos.

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

Die DAIG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein Treasury Management etabliert, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2013	2014		2015		2016 bis 2020	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	2.663,3	77,5	146,8	70,5	307,7	243,4	1.880,0
gegenüber anderen Kreditgebern	2.904,7	91,2	21,4	89,8	14,0	303,8	2.087,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	26,7	26,7					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	91,9	5,2		5,2		26,5	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4				2,5		4,0
Cashflow Hedges (Zinsen)	44,7	19,5		16,3		4,7	
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) USD in EUR	24,7	-26,5		-26,4		-78,4	-533,2
EUR		25,0		25,0		75,4	554,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	1,7	1,7					

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

### **37 KAPITALMANAGEMENT**

Ziel des Managements der DAIG ist die Steuerung der Kapitalstruktur:

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



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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	3.818,0	2.677,4
Bilanzsumme	11.092,8	10.608,3
Eigenkapitalquote	34,4 %	25,2 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich vor Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

### **38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Sechzehn Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolien durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE abgeschlossen wurden.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in ein Master-Netting-Agreement einbezogen worden. Da alle Derivate einen negativen Marktwert haben, findet weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 996,4 Mio. € (2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,400 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren:

in Mio. €	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
<b>Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG</b>				
Grundgeschäfte	248,5	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR Marge 1,05 %
Zinsswaps	250,9	21.07.2008	20.04.2015	4,400 %
<b>Norddeutsche Landesbank (1)</b>				
Grundgeschäfte	144,2	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR Marge 1,04 %-2,19 %
Zinsswaps	144,2	30.03.2012	31.12.2018	2,395 %
<b>Corealcredit Bank AG</b>				
Grundgeschäfte	162,3	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,88 %-0,93 %
Zinsswaps	173,6	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
<b>AXA S.A. (Société Générale S.A.)</b>				
Grundgeschäfte	174,8	26.06.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 2,25 %
Zinsswaps	149,4	30.09.2013	26.06.2018	1,360 %
<b>Norddeutsche Landesbank (2)</b>				
Grundgeschäfte	86,1	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	86,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
<b>Pfandbriefbank AG</b>				
Grundgeschäfte	190,3	05.07.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 1,95 %
Zinsswaps	192,2	05.07.2013	05.07.2018	1,307 %

Am 25. September 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ zum 2. Oktober 2013 Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente haben eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Fremdwährungsswaps wurden für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihe eliminiert.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,58 %.

in Mio.	Nominal- betrag US-\$	Nominal- betrag €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
<b>J.P. Morgan Securities plc Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b>							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20 %		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
Währungsswaps	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97 %	1,3517
Währungsswaps	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

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

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2013 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt 69,4 Mio. € (2012: 67,1 Mio. €) zusammen mit den korrespondierenden Zinsabgrenzungen von 1,6 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 19,9 Mio. € entlastet (2012: 5,7 Mio. € belastet).

Im Berichtsjahr minderte sich die kumulierte Ineffektivität nach Berücksichtigung latenter Steuern um 1,2 Mio. € auf 1,2 Mio. € (2012: 2,4 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2013 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
<b>2013</b>			
+ 50 Basispunkte	+11,8	+0,2	+12,0
- 50 Basispunkte	-14,5	-0,3	-14,8
<b>2012</b>			
+ 50 Basispunkte	+7,6	-0,5	+7,1
- 50 Basispunkte	-9,3	-1,0	-10,3

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -19,6 Mio. € (bzw. -7,8 Mio. €) ergeben würde.

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

### **39 ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

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

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

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

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten wird mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet.

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.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Steuerzahlungen in der Kapitalflussrechnung in Zahlungen aus der Rückzahlung der EK02-Verbindlichkeit und sonstige Steuerzahlungen getrennt.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 49,1 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2012: 363,2 Mio. €).

#### 40 EVENTUALSCHULDEN

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

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse der DAIG bestehen wie folgt:

in Mio. €	2013	2012
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	12,6	67,4
Mietbürgschaften	0,2	0,2
Sonstige Verpflichtungen	2,8	2,8
	<b>15,6</b>	<b>70,4</b>

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

#### 41 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
<b>Mindestleasingzahlungen</b>					
<b>31. Dezember 2013</b>					
Mieten	2014-2020	4,7	17,3	3,4	25,4
Leasingverträge	2014-2017	6,8	12,3	-	19,1
Erbbaurechtsverträge	2017-2094	5,0	21,1	208,8	234,9
		<b>16,5</b>	<b>50,7</b>	<b>212,2</b>	<b>279,4</b>
<b>31. Dezember 2012</b>					
Mieten	2013-2020	4,6	16,6	7,1	28,3
Leasingverträge	2013-2017	4,8	11,2	-	16,0
Erbbaurechtsverträge	2017-2094	4,8	20,6	212,3	237,7
		<b>14,2</b>	<b>48,4</b>	<b>219,4</b>	<b>282,0</b>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 16,9 Mio. € (2012: 15,2 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2013 ca. 39 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Verträge über TV-Grundversorgung	178,7	160,0
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	64,3	81,3
IT-Dienstleistungsverträge	20,2	20,9
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,3
Refinanzierungskosten	-	1,8
	<b>264,5</b>	<b>265,3</b>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

## 42 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2013</b>				
<b>Segmenterlöse</b>	<b>728,0</b>	<b>353,5</b>	<b>339,7</b>	<b>1.421,2</b>
Buchwert der veräußerten Immobilien		-325,8		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,3		
Instandhaltungen	-136,5			
Operative Kosten	-148,8	-15,3	-339,7	
<b>EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)</b>	<b>442,7</b>	<b>27,7</b>	<b>0,0</b>	<b>470,4</b>
Sondereinflüsse				-48,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				9,0
<b>EBITDA IFRS</b>				<b>431,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				553,7
Abschreibungen				-6,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-2,7
Finanzerträge				14,0
Finanzaufwendungen				-299,6
<b>EBT</b>				<b>689,6</b>
Ertragsteuern				-205,4
<b>PERIODENERGEBNIS</b>				<b>484,2</b>

\* Enthält 320,3 Mio. € Betriebskosten und 19,3 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2012</b>				
<b>Segmenterlöse</b>	<b>729,0</b>	<b>304,9</b>	<b>335,9</b>	<b>1.369,8</b>
Buchwert der veräußerten Immobilien		-270,4		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		19,7		
Instandhaltungen	-127,3			
Operative Kosten	-164,4	-17,5	-335,9	
<b>EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)</b>	<b>437,3</b>	<b>36,7</b>	<b>0,0</b>	<b>474,0</b>
Sondereinflüsse				-21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-2,6
<b>EBITDA IFRS</b>				<b>450,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				205,6
Abschreibungen				-6,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-3,0
Finanzerträge				12,3
Finanzaufwendungen				-443,2
<b>EBT</b>				<b>215,8</b>
Ertragsteuern				-43,6
<b>PERIODENERGEBNIS</b>				<b>172,2</b>

\* Enthält 317,5 Mio. € Betriebskosten und 18,4 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

#### **43 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.



#### **44 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

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

Hinsichtlich der Leistungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands aus dem an die Börsennotierung geknüpften Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Erstattungsverpflichtungen beglichen. In Höhe einer daraus resultierenden Restverpflichtung weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 3,0 Mio. € (2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

#### **45 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE**

Am 28. Juni 2013 wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung geschlossen (neuer LTIP). Diese regelt die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen unter der aufschiebenden Bedingung eines Börsengangs sowie die Modalitäten des neu gewährten LTIPs. Mit Vollzug der Börsennotierung am 11. Juli 2013 trat die aufschiebende Bedingung ein.

Demnach wurde den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6,2 Mio. € gewährt. Die anteilige Lohnsteuer in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. € wurde von der Gesellschaft als Nebenleistung übernommen.

Die einzelnen Vorstandsmitglieder hatten sich verpflichtet, zum Börsengang 171.424 Aktien zum Ausgabekurs (Preis von 16,50 € je Aktie) zu erwerben; diese sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrages (Restricted Shares).

Zusätzlich werden den Vorständen insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in Fünf-Jahrestranchen zu je 20% der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser neue LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Die Beträge der verdienten Tranchen werden fällig, sobald und soweit die bisherige Alleinaktionärin ihren Anteilsbesitz unter 30 % verringert hat, die anschließend verdienten Tranchen werden jeweils am 28. Februar bzw. am 11. Juli der Folgejahre fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 (Long-Stop-Date).

Kommt es zu einem Wechsel in der Kontrolle über die Gesellschaft, bevor die Investoren in Fonds, die von Terra Firma beraten werden, das direkte oder indirekte Investment in die Gesellschaft auf weniger als 50 % reduziert haben, führt dies zur Unverfallbarkeit sämtlicher virtueller Aktien und zur Fälligkeit der damit in Verbindung stehenden Ansprüche.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV-Prozentwertes, des TSR-Prozentsatzes und des AFFO-Prozentsatzes dividiert durch drei (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss). Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

Parameter der Zielerreichung	Einflussgrößen auf die Parameter
NAV	NAV-Steigerung je Aktie im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
TSR	Um die Dividendenzahlung angepasste Steigerung des Marktschlusskurses (i. d. R. Börsenkurs) im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
AFFO	Verhältnis des AFFOs aus dem letzten Abschluss und der Mittelfristplanung

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht, bei signifikanten Veränderungen innerhalb der Vergleichsgruppe die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Der Berichterstattung über den neuen LTIP liegen finanzmathematische Gutachten des Pensionsgutachters zugrunde.

Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2013 ein Aufwand von insgesamt 4,2 Mio. €.

## 46 BEZÜGE

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr eine Festvergütung in Höhe von 639 T€ (2012: 194 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2013 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt 20,4 Mio. € (2012: 3,4 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,7 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Auf die Abgeltung des bisherigen LTIP entfallen 2,4 Mio. €.

In den Gesamtbezügen ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIP für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entspricht dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP.

### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2013 7,3 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €).

### Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber aktiven Mitgliedern des Vorstands betragen 0,8 Mio. € (2012: 0,5 Mio. €) sowie gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen 10,7 Mio. € (2012: 12,0 Mio. €).

## 47 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. €	2013	2012
Abschlussprüfungen	2,0	1,9
Andere Bestätigungsleistungen	2,3	0,3
Steuerberatungsleistungen	0,7	0,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,1
	<b>5,1</b>	<b>2,4</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung von Comfort Lettern im Zusammenhang mit dem Börsengang und mit Refinanzierungen.

## **48 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

- > Erwerb des Immobiliengeschäfts der DeWAG-Gruppe
- > Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe
- > Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- > Sachkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- > Neuschaffung von Genehmigtem Kapital
- > Hybrid-Anleihen

### **Genehmigung zum Erwerb des Immobiliengeschäftes der DeWAG-Gruppe**

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2014 beschlossen, ein durch die DeWAG-Gruppe bewirtschaftetes Immobiliengeschäft durch Kauf der entsprechenden rund 94 % der Anteile auf Basis eines vorgelegten und unterschriftsreifen Vertrages zu erwerben. Gegenstand des Erwerbsvertrages sind neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften. Erwarteter Vollzug der Akquisition ist der 1. April 2014. Der vereinbarte Kaufpreis unter Anrechnung von Schulden beträgt rund 970 Mio. €. Veräußerer der DeWAG-Gruppe sind Holdinggesellschaften Luxemburger und Niederländischen Rechts die von internationalen Immobilienfonds beraten werden.

Die DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von mehr als 11.000 Einheiten. Diese liegen mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Das professionelle Immobilienmanagement ist geprägt von dem Anspruch, die Lebens- und Wohnqualität in den Anlagen kontinuierlich für die Mieter zu optimieren und eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für die Eigentümer zu generieren.

Damit stellt die DeWAG-Gruppe eine hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

### **Genehmigung zur Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe**

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrages sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014. Die vereinbarte Gegenleistung, unter Anrechnung von Schulden, beträgt rund 1,4 Mrd. €.

Mit über 30.000 eigenen Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal.

Das Geschäftsmodell basiert auf der nachhaltigen Ertragsverbesserung durch Optimierung des Kernportfolios und Akquisition von Immobilien in wirtschaftlich Entwicklungsfähigen Gebieten und zielt auf Werterhaltung und Wertsteigerung, womit die Hauptinteressen der Mieter adressiert werden und gleichzeitig die Renditeinteressen der Eigentümer. Es wird insbesondere ein ganzheitlicher über die Vermietung und Verwaltung von Immobilien hinausgehender Geschäftsansatz durch Bereitstellung zahlreicher Dienstleistungsangebote verfolgt, verbunden mit einer lokalen Mieter- und Quartiersbetreuung zur Schaffung eines lebenswertes Wohnumfeld basierend auf standardisierten Kerngeschäftsprozessen zur Optimierung und Effizienzsteigerungen.

Damit stellt die Vitus-Gruppe eine weitere hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Zur Finanzierung der genehmigten Transaktionen hat der Aufsichtsrat nachfolgende flankierende Finanzierungsoptionen genehmigt.

#### **Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital**

##### **Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechtes**

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre aus dem bestehenden Genehmigten Kapital beschlossen.

Die neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € sollen im Wege eines kurzfristig durchzuführenden beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) institutionellen Investoren zum Kauf angeboten werden. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll dividendenberechtigt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,70 € pro Aktie entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 11.200.000 €.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös der Transaktion insbesondere zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der DeWAG-Gruppe und der Vitus-Gruppe zu verwenden.

##### **Sachkapitalerhöhung unter Gewährung neuer Aktien als Teil der Gesamtgegenleistung im Rahmen der Vitus Integration**

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerdem eine Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Aktien aus dem bestehenden Genehmigten Kapital unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Die Aktien werden geschaffen, um beim Vollzug der Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe Teile der Gesamtgegenleistung in neuen Aktien zu begleichen. Der Vollzug dieser Transaktion und somit die Eintragung der in diesem Zusammenhang auszugebenden neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien in das Handelsregister ist für das vierte Quartal 2014 geplant.

Die neuen Aktien sollen auf Basis eines noch zu erstellenden Wertpapierzulassungsprospektes zum Börsenhandel zugelassen werden und somit in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Mit den angekündigten Eigenkapitaltransaktionen beabsichtigt die DAIG, eine solide und starke Finanzierungsstruktur für geplante Akquisitionen aufrecht zu halten.

#### **Schaffung eines weiteren Genehmigten Kapitals**

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Februar 2014 vor dem Hintergrund der geplanten teilweisen Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals grundsätzlich entschieden, der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über die Schaffung eines weiteren, neuen Genehmigten Kapitals 2014 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und entsprechende Einfügung eines neuen § 5a in die Satzung vorzuschlagen.

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hatte den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital) und eine entsprechende Satzungsänderung in § 5 der Satzung beschließen. Vor dem Hintergrund der teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals soll ein weiteres genehmigtes Kapital in zulässigem Umfang geschaffen werden (Genehmigtes Kapital 2014), wobei die Möglichkeiten zum Ausschluss des Bezugsrechts, die für das bestehende und weiter geltende Genehmigte Kapital vorgesehen sind, auch für das Genehmigte Kapital 2014 vorgesehen werden sollen. Das Genehmigte Kapital 2014 soll der Höhe nach auf den Unterschiedsbetrag lauten zwischen (i) dem EUR-Betrag, auf den die Ermächtigung unter dem bestehenden Genehmigten Kapital nach Durchführung der am 28. Februar 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen reduziert ist und (ii) 50 % der aufgrund der vorgenannten Durchführung erhöhten EUR-Grundkapitalziffer der Deutsche Annington Immobilien SE. Die Ermächtigung unter dem neuen Genehmigten Kapital 2014 soll für einen Zeitraum von längstens fünf Jahren (§ 202 AktG) gelten.

#### **Begebung einer Hybrid-Anleihe**

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Begebung einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) in Höhe von 600 Mio. € bis 750 Mio. € beschlossen zur teilweisen Finanzierung der angestrebten Akquisitionen. Die Hybrid-Anleihe wird über die Deutsche Annington Finance B.V. begeben werden. Im Rahmen der Platzierung in einem sog. Privatplatzierungsverfahren (Privat Placement) werden die Hybrid-Anleihen nur institutionellen Investoren zum Kauf angeboten.

Zur weiteren Generierung von Finanzierungsvolumina hat der Aufsichtsrat weiterhin die Ermächtigung erteilt, aus der Daueremission des EMTN-Programm weitere Anleihen an den internationalen Finanzmärkten über die Deutsche Annington Finance B.V. zu platzieren.

#### **49 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Im Februar 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

#### **50 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES VORSTANDS**

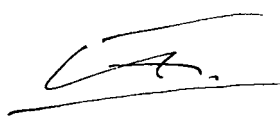
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

# INFORMATIONEN



178

Anteilsbesitz

180

Weitere Angaben zu den Organen

183

Bestätigungsvermerk

185

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

186

Glossar

188

Daten zum Unternehmensportfolio

Kontakt und Finanzkalender

Anlage zum Konzernanhang

# DAIG Anteilsbesitz

zum 31. Dezember 2013

gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbau-Gesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (früher: Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
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 GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington WOG Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington WOG Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS Dienstleistungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00
Deutsche TGS Rheinland GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T € 31.12.2012	Jahresüberschuss T € 31.12.2012
<b>Beteiligungen gem. § 285 Nr. 11 HGB</b>				
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	46.709	4.317
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	82.735	5.626

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB<sup>2)</sup> Anteilserhöhung zum Vorjahr 0,40 %

## Weitere Angaben zu den Organen

### VORSTAND

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE bestand zum 31.12.2013 aus drei Mitgliedern.

**Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands, seit dem 1. April 2013**

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer

Verantwortungsbereich: Akquisition, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation

Mandate > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Supervisory Boards)  
> Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

**Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands**

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer

Verantwortungsbereich: Zentrales Asset Management, Zentrales Operations Management, Strategie/Triple Play, DTGS, Nordost, Rhein/Main, Ruhrgebiet und Süd

**Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands**

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer

Verantwortungsbereich: Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Bewertung und Versicherung

Mandate > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)  
> VBW Bauen und Wohnen GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Robert Nicolas Barr, Mitglied des Vorstands bis 20. Mai 2013

## AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der DAIG SE besteht nach der Satzung aus neun Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat ist in Übereinstimmung mit der Satzung, der SE-Verordnung und dem SE-Ausführungsgesetz sowie dem Aktiengesetz mit neun Mitgliedern besetzt. Sie wurden sämtlich durch die Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juni 2013 gewählt bzw. wiedergewählt und nahmen mit Wirkung zum 18. Juni 2013 ihr Amt auf.

### Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

Mandate > Allianz SE (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- > Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
- > Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Robert Nicolas Barr, stellvertretender Vorsitzender (ab 21. Mai 2013, vorher ruhend)

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Odeon und UCI Cinemas Holdings Limited (Vorstand)

- > Terra Firma Capital Partners Limited (Direktor)

### Arjan Breure

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Elli Group (UK) Limited (Vorstand)

- > Elli Finance (UK) plc (Vorstand)
- > Elli Management Limited (Vorstand)
- > Maltby Capital Limited (Vorstand) und
- > Maltby Holdings Limited (Vorstand)

### Fraser Duncan

Unternehmensberater

Mandate > Annington Ltd (nicht geschäftsführender Direktor)

- > Aurelius Property LLP (Vorsitzender)
- > Metellus Property LLP (Vorsitzender)
- > Odeon and UCI Holdings plc (nicht geschäftsführender Direktor)
- > Clockjack Investments Ltd (Vorsitzender)
- > Abroadacre Ltd (Direktor)

### Prof. Dr. Edgar Ernst

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Mandate > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

- > DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Hildegard Müller**

Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

Mandate > Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung)

**Tim Pryce**

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Terra Firma Capital Partners Limited (Mitglied des Vorstands)

- > Terra Firma Investments (DA) Limited (Mitglied des Vorstands)
- > Terra Firma Investments (DA) II Limited (Mitglied des Vorstands)
- > Terra Firma Investments (GP) 2 Limited (Mitglied des Vorstands)
- > Terra Firma Investments (GP) 3 Limited (Mitglied des Vorstands)
- > Terra Firma Investments (RE) Limited (Mitglied des Vorstands)
- > Terra Firma Investments (Special Opportunities I) Limited (Mitglied des Vorstands)

**Prof. Dr. Klaus Rauscher**

Unternehmensberater

Mandate > Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)

- > Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Endi AG bis 31.08.2013 (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

**Clara-Christina Streit**

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

Mandate > Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)

- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

**Guy Hands, Vorsitzender bis zum 18. Juni 2013**

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Brenig Wind Holdings Limited (nicht geschäftsführender Direktor)

- > Brenig Wind Holdings II Limited (nicht geschäftsführender Direktor)
- > Julian Holdings (nicht geschäftsführender Direktor)
- > SPP Holdings Limited (nicht geschäftsführender Direktor)
- > Wharrels Hill LLP (nicht geschäftsführender Direktor)
- > Autobahn Tank & Rast GmbH (nicht geschäftsführender Direktor)

**Neil Hasson, bis zum 18. Juni 2013**

Managing Director of Citi Property Investors

# Bestätigungsvermerk

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft.

### Verantwortung des Vorstands für den Konzernabschluss

Der Vorstand der Deutsche Annington Immobilien SE ist 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. Der Vorstand ist auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die er 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 Berufspflicht 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 aufgrund 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 2013 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

### Vermerk zum zusammengefassten Lagebericht

Wir haben den beigefügten zusammengefassten Lagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Der Vorstand der Deutsche Annington Immobilien SE ist verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts 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 des zusammengefassten Lageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der zusammengefasste Lagebericht 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 28. Februar 2014  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain  
Wirtschaftsprüfer

Salzmann  
Wirtschaftsprüferin



# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

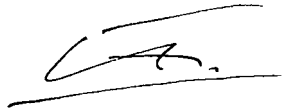
Bilanzeid

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

# Glossar

## ZU WESENTLICHEN STEUERUNGSKENNZAHLEN

**Bereinigtes EBITDA** (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um Sondereinflüsse, um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

### **Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

### **Bereinigtes EBITDA Vertrieb**

Das bereinigte EBITDA Vertrieb wird auf Basis der wirtschaftlichen Übergänge der veräußerten Objekte ermittelt, um das realisierte periodengerechte Ergebnis darzustellen. Es wird daher um die „Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ sowie die „Wertveränderung (realisiert) aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ bereinigt. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

### **Core-/Non-Core-Immobilien**

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

### **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

### **CSI (Customer Satisfaction Index)**

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

### **DENA (Deutsche Energie-Agentur GmbH)**

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) ist das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und intelligente Energiesysteme. Das Leitbild der dena ist es, Wirtschaftswachstum zu schaffen und Wohlstand zu sichern – mit immer geringerem Energieeinsatz.

### **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 Marktpresenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

### **EPRA NAV**

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Deutschen Annington herangezogen und wird auf der Basis des Nettoreinvermögens („EPRA NAV“) bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet.

### **EPRA NNNAV**

Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der DAIG-Aktionäre.

### **EPRA Leerstandsquote**

Erwarteter Jahresmietertrag des Leerstands zu Marktmieten im Verhältnis zum geschätzten Marktmiettertrag des Gesamtportfolios.

### **Fair Value (Verkehrswert)**

Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value wird bei der Deutschen Annington regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

**FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)**

Der FFO stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

**FFO 1/FFO 1 vor Instandhaltung/AFFO/FFO 2**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

- > FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird um Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z.B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb).
- > FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.
- > AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem der FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.
- > FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet wird.

**Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

**Leerstandsquote**

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

**LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

Die Beleihungsquote (LTV-Ratio) ist das Verhältnis des Nominalwerts von Finanzverbindlichkeiten (ohne EKO2-Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

**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 (Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke).

**Monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>)**

Aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

**Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

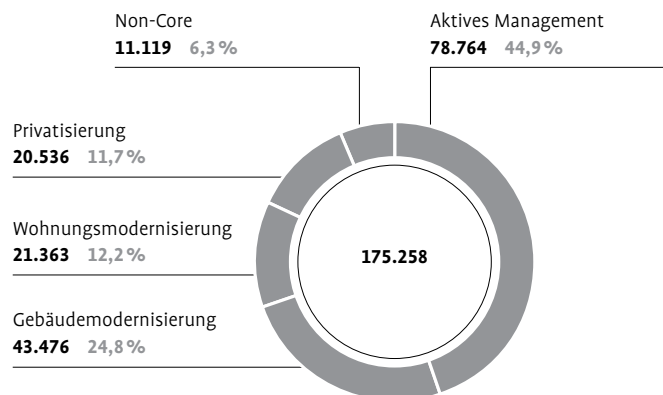
**Verkehrswert-Step-up**

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

# Daten zum Unternehmensportfolio

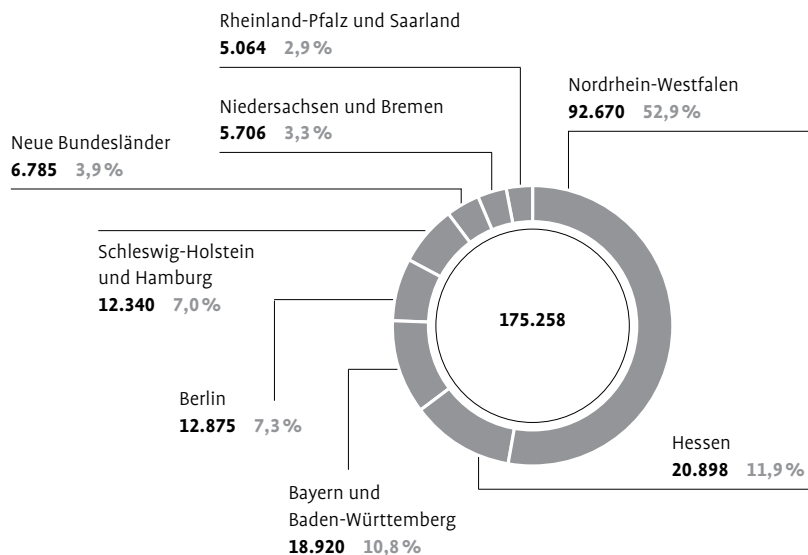
## PORTFOLIOSTRUKTUR NACH PORTFOLIOSEGMENTEN

Zahl der bewirtschafteten Einheiten/Anteil am Portfolio



## PORTFOLIOSTRUKTUR NACH REGIONEN

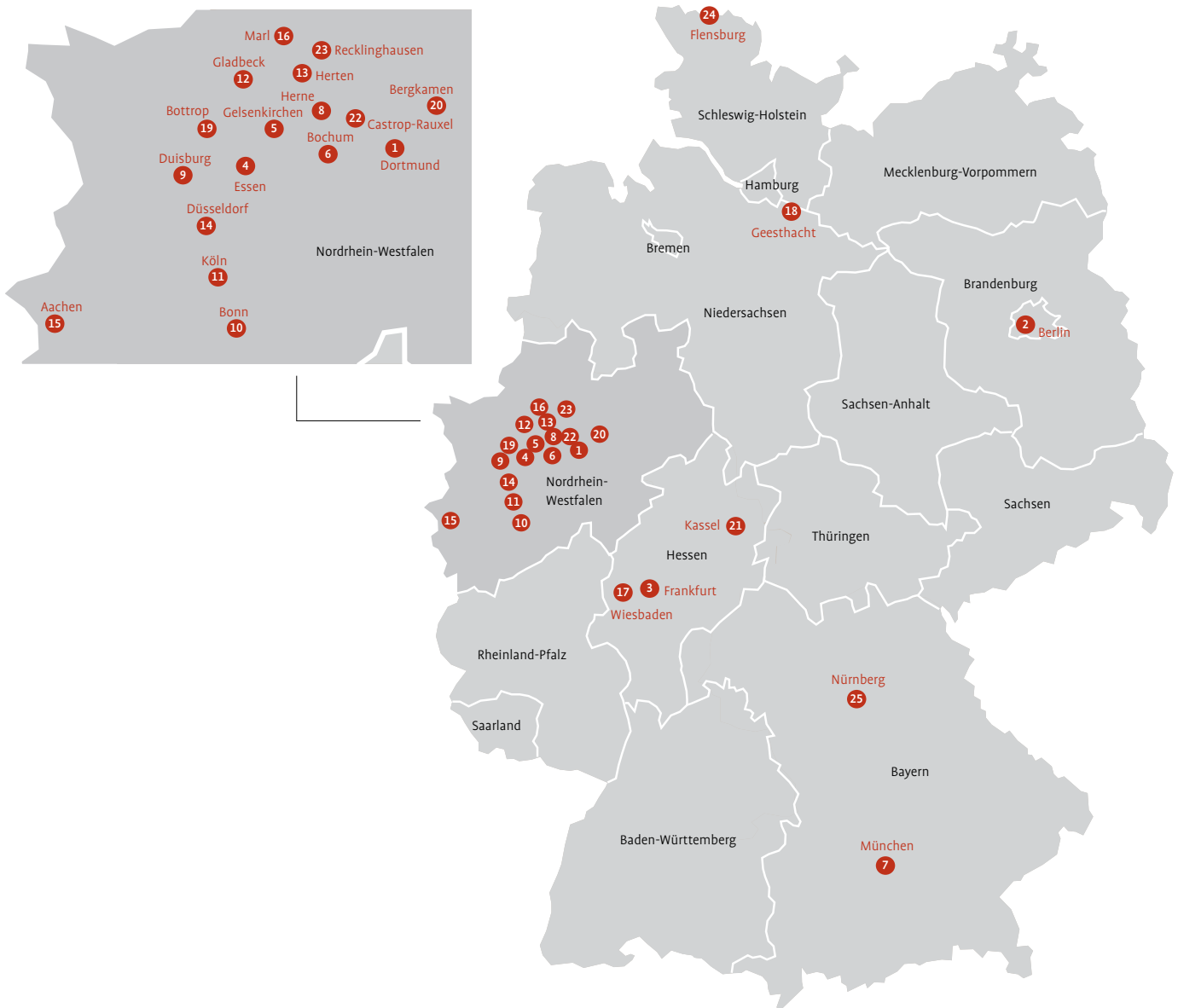
Zahl der bewirtschafteten Einheiten/Anteil am Portfolio



**WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE**

31.12.2013	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(in Mio. €)	(in €/m²/Monat)
1 Dortmund	17.541	1.070	3,0	59,6	4,79
2 Berlin	12.875	829	1,4	56,5	5,76
3 Frankfurt am Main	9.960	616	0,8	52,4	7,14
4 Essen	9.491	583	5,2	34,5	5,22
5 Gelsenkirchen	7.642	469	6,7	24,2	4,61
6 Bochum	7.588	437	2,7	26,2	5,13
7 München	4.616	307	0,5	23,2	6,33
8 Herne	4.564	279	5,2	15,0	4,72
9 Duisburg	4.501	269	3,7	15,4	4,97
10 Bonn	4.230	297	1,3	21,3	6,06
11 Köln	3.956	261	1,7	19,8	6,42
12 Gladbeck	3.256	199	3,4	11,3	4,91
13 Herten	2.692	173	4,1	9,1	4,57
14 Düsseldorf	2.464	161	2,2	13,1	6,93
15 Aachen	2.187	145	2,1	9,2	5,39
16 Marl	2.103	139	5,8	8,0	5,08
17 Wiesbaden	2.051	137	1,8	11,9	7,37
18 Geesthacht	1.994	114	3,7	7,3	5,57
19 Bottrop	1.900	120	3,2	7,1	5,08
20 Bergkamen	1.872	122	5,7	6,2	4,49
21 Kassel	1.848	115	2,9	6,6	4,91
22 Castrop-Rauxel	1.704	100	4,5	5,8	5,12
23 Recklinghausen	1.654	109	2,9	6,1	4,79
24 Flensburg	1.594	106	4,3	5,8	4,80
25 Nürnberg	1.584	109	0,6	7,6	5,81
<b>ZWISCHENSUMME 25 GRÖSSTE STANDORTE</b>	<b>115.867</b>	<b>7.265</b>	<b>3,0</b>	<b>463,1</b>	<b>5,48</b>
Übrige Orte	59.391	3.916	4,4	236,2	5,26
<b>GESAMT</b>	<b>175.258</b>	<b>11.182</b>	<b>3,5</b>	<b>699,2</b>	<b>5,40</b>

## DIE 25 GRÖSSTEN STANDORTE DER DEUTSCHEN ANNINGTON



## Kontakt

### **DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE**

Philippstraße 3  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@deutsche-annington.com  
www.deutsche-annington.com

### **IHRE ANSPRECHPARTNER**

#### **Konzernkommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: klaus.markus@deutsche-annington.com

#### **Investor Relations**

Thomas Eisenlohr  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-2384  
Fax +49 234 314-2884  
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

## FINANZKALENDER

30. April 2014	Zwischenbericht für das 1. Quartal 2014
12. Mai 2014	Hauptversammlung
31. Juli 2014	Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2014
30. Oktober 2014	Zwischenbericht für das 3. Quartal 2014

---

#### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com).

#### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien SE 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: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE  
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
Fotos: Deutsche Annington; Getty Images (Unternehmensbericht: Umschlag/Januar, S. 21); fotolia (Unternehmensbericht: S. 11/links, S. 13); Peter Bander mann (Unternehmensbericht: S. 5);  
Vorstandsfotografie: Andreas Teichmann (Finanzbericht S. 2, 6)  
Stand: Februar 2014  
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum