

Geschäftsbericht

2012

Kennzahlen Konzern

in Mio. €	2012	2011
Ergebnis- und Finanzkennzahlen		
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.064,9	1.078,3
Ergebnisse aus der Bewirtschaftung	437,3	448,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	304,9	253,3
Ergebnis aus dem Vertrieb	34,1	52,3
EBITDA (IFRS)	450,2	483,0
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	471,4	500,9
FFO 1	161,6	150,6
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	195,7	202,9
AFFO	137,9	135,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	385,5	585,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	194,5	87,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 388,4	– 705,0
	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	10.608,3	10.383,0
Eigenkapital	2.677,4	2.229,8
Eigenkapitalquote in %	25,2	21,5
Net Asset Value (NAV)	3.448,9	2.968,0
	2012	2011
Leistungs- und Unternehmensdaten		
Ergebnis aus der Bewirtschaftung (€/m²)	37,18	37,31
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	4.819	3.169
davon Privatisierung	2.784	2.503
davon sonstige Hausverkäufe	2.035	666
Leerstandsquote in % (zum 01.12.)	3,9	4,3
Nettokaltmiete (€/m²/Monat)	5,27	5,15
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	181.669	186.530
Mitarbeiter, Anzahl zum 31.12.	2.260	1.279

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe

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

Inhalt

2	Vorstand und Aufsichtsrat	50	Konzernabschluss
2	Organe	116	Anteilsbesitz
3	Bericht des Aufsichtsrats	119	Bestätigungsvermerk
8	Konzernlagebericht	121	Kontakt
10	Das Geschäftsjahr im Überblick		
12	Aufstellung und Strategie		
20	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen		
22	Geschäftsentwicklung		
27	Finanz- und Vermögenslage		
30	Finanzierung		
35	Verkehrswerte		
38	Mitarbeiter		
40	Vergütungsbericht		
42	Risikomanagement		
47	Prognosebericht		

ORGANE

Vorstand

Robert Nicolas Barr
(seit 25. September 2012)

Wijnand Donkers
Vorsitzender (bis 25. September 2012)

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Aufsichtsrat

Guy Hands
Vorsitzender

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

Robert Nicolas Barr
(seit 25. September 2012 ruhend)
Operational Managing Director der Terra Firma
Capital Partners Limited, London

Arjan Breure
Financial Managing Director der Terra Firma
Capital Partners Limited, London

William T. Comfort,
(bis 10. Mai 2012)
Chairman der Citigroup Venture Capital,
New York

Fraser Duncan
Unternehmensberater, London

Neil Hasson (seit 10. Mai 2012)
Managing Director der Citi Property Investors,
London

Wolfgang König
(bis 1. März 2012)
Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher
Unternehmensberater, Berlin

Stand: 20. Februar 2013

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Guy Hands
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Jahr nach seiner Konstituierung blickt der Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien Gruppe auf eine erfolgreiche Tätigkeit zurück. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben haben wir mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Als Kontrollorgan befassten wir uns ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer weiteren strategischen Ausrichtung. In sämtliche Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, wurden wir von der Unternehmensführung frühzeitig und umfassend eingebunden.

Der Aufsichtsrat wurde durch die Gründer der Deutschen Annington Immobilien AG am 17. Januar 2012 bestellt, um gemeinsam mit der Geschäftsführung die Voraussetzungen für eine Kapitalmarktfähigkeit zu schaffen. Dabei begleitete er zwei grundlegende gesellschaftsrechtliche Schritte: Am 1. März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH zunächst in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Zum 21. Juni 2012 folgte eine weitere Rechtsformänderung in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE – Societas Europaea). Mit diesen Rechtsformumwandlungen wurden die formalen Voraussetzungen für einen potenziellen Börsengang geschaffen und die dafür erforderliche hohe rechtliche Flexibilität gewährleistet.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutschen Annington besteht aus sechs Mitgliedern. Er steht dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend zur Seite. Im Rahmen dieser vertrauensvollen Zusammenarbeit informiert der Vorstand – er besteht aus drei Mitgliedern – den Aufsichtsrat regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2012 traf der Aufsichtsrat insgesamt zu drei ordentlichen Sitzungen und acht außerordentlichen Beschlussfassungen zusammen. Darüber hinaus tagte der Aufsichtsrat zweimal via Telefonkonferenz. Zur Vorbereitung der Sitzungen übermittelte der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats nahm an mindestens der Hälfte der Sitzungen teil.

Auch außerhalb der Sitzungen standen Aufsichtsrat und Vorstand in unmittelbarem Kontakt. So tauschte sich der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig mit dem Vorstandsvorsitzenden über die aktuelle Unternehmensentwicklung und wesentliche Geschäftsvorfälle aus. Diese kontinuierliche Aufsicht sichert eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Sitzungen

Schwerpunkte der Beschlussfassung am **6. Februar 2012** waren die Abstimmung des weiteren operativen und strategischen Wegs der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sowie das Festlegen der formalen Grundlagen für die weitere Aufsichtsratsarbeit. Im Mittelpunkt der operativen Themen standen die Erörterung der geplanten Rechtsformänderung der Gesellschaft und die Bestellung des Vorstands der zukünftigen AG. Als wesentliche Grundlage für die Aufgaben im Aufsichtsrat wurde eine Geschäftsordnung verabschiedet. Zur Steigerung der Effizienz in der Aufsichtsratsarbeit bildete der Aufsichtsrat einen Finanzausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss.

In der ordentlichen Sitzung am **28. März 2012** befassten wir uns mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2011 der Deutschen Annington Immobilien GmbH, den wir nach eingehender Prüfung und Beratung und unter Einbeziehung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers billigten. Wir beschäftigten uns mit dem Bericht des Aufsichtsrats und legten die Beschlussvorlagen für die Hauptversammlung fest. Darüber hinaus wurden der Stand der Verlängerung der GRAND-Finanzierung und wesentliche Themen des operativen Geschäfts erörtert. Dazu zählte neben Projekten wie New Property Management und Caretaker (Aufbau unserer Objektbetreuerorganisation) und dem Aufbau der Deutschen TGS (Handwerkerorganisation) auch das Thema Compliance mit dem Schwerpunkt technische Anforderungen und Verkehrssicherheit sowie der gezielte Verkauf von Immobilien.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz befasste sich der Aufsichtsrat am **14. Juni 2012** eingehend mit dem Thema der Restrukturierung der GRAND-Finanzierung. Der Vorstand erläuterte dem Aufsichtsrat fundiert verschiedene Szenarien für den weiteren Prozess.

In der ordentlichen Sitzung am **20. September 2012** informierte der Vorstand turnusgemäß über die operative und wirtschaftliche Situation der Gruppe. Dabei erläuterte er unter anderem den aktuellen Prozessstand des Projekts Compliance mit dem Schwerpunkt Beachtung von Rechtsänderungen und den Stand der Überlegungen zur Bildung eines Joint Ventures im Bereich Energieversorgung. Gemeinsam erörterten Aufsichtsrat und Vorstand darüber hinaus den aktuellen Stand der Finanzierung. Ferner wurde dem Prüfungsausschuss durch den Aufsichtsrat die Aufgabe überwiesen, die durch die Hauptversammlung gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, als Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2012 zu beauftragen.

Am **23. September 2012** fand eine Telefonkonferenz zur näheren Information der Aufsichtsratsmitglieder hinsichtlich des Rücktritts des Vorstandsvorsitzenden, Wijnand Donkers, sowie zur Beratung statt. Dem Telefonat schloss sich ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren an, der neben der einvernehmlichen Aufhebung des Arbeitsvertrages mit Wijnand Donkers auch die Bestellung von Robert Nicolas Barr zum neuen Vorstandsmitglied beinhaltete (siehe unten).

Das operative Geschäft und die Refinanzierung waren auch die wesentlichen Themen der Sitzung am **29. November 2012**. Mit dem Statusreport gab der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Ausblick auf das Gesamtjahr. Der Aufsichtsrat genehmigte die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2013 und nahm die mittelfristige Planung zur Kenntnis. Nach dem Wechsel an der operativen Unternehmensspitze im September 2012 (siehe unten) berieten Aufsichtsrat und Vorstand auch noch einmal die organisatorische und strategische Aufstellung der Gruppe. Weitere Themen waren unter anderem die Datensicherheit in der Gruppe und die Anpassung der D&O-Versicherung.

Abweichend von den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurde im Geschäftsjahr im schriftlichen Umlaufverfahren eine Reihe von Beschlüssen gefasst. Sie bezogen sich auf Vorstandsverträge (20. März 2012, 18. Mai 2012, 11. Juni 2012, 23. September 2012) und die Ausschussarbeit (23. September 2012, 15. Oktober 2012).

Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bildete der Aufsichtsrat am 11. Juni 2012 folgende Ausschüsse: den Finanzausschuss, den Prüfungsausschuss und den Personalausschuss. 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.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzte sich aus den Mitgliedern Robert Nicolas Barr (bis 25. September 2012 Mitglied und Vorsitzender), Arjan Breure (Vorsitzender ab 17. Oktober 2012), Neil Hasson (ab 15. Oktober im schriftlichen Verfahren) und Fraser Duncan zusammen. Der Ausschuss traf im Geschäftsjahr telefonisch oder in Sitzungen zehnmal zusammen. Acht Beschlussfassungen erfolgten nach telefonischer Beratung im schriftlichen Verfahren.

Die Beschlussfassungen des Finanzausschusses betrafen im Wesentlichen Veräußerungen von Immobilien sowie die Restrukturierung und folgende Refinanzierung der GRAND-Verbriefungen.

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Prüfungsausschusses waren Robert Nicolas Barr (bis 25. September 2012 Mitglied und Vorsitzender), Arjan Breure, Fraser Duncan (seit 25. September 2012 Vorsitzender) und Prof. Dr. Klaus Rauscher (ab 15. Oktober 2012).

In insgesamt sieben Sitzungen, davon drei telefonisch, beschäftigte sich der Prüfungsausschuss regelmäßig mit der aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gruppe. Schwerpunktbehandlungen nahm der Prüfungsausschuss nach Vorliegen der Quartals-, Halbjahres- und Neunmonatszahlen vor. In der Sitzung am 19. März 2012 bereitete der Ausschuss darüber hinaus Empfehlungen für die Feststellung der Abschlüsse und das interne Audit vor. Wesentliche Sonderthemen einer Sitzung am 10. Mai 2012 betrafen die Bereiche Steuern und Risikomanagement. In einer Sitzung am 3. August bereitete der Prüfungsausschuss unter anderem die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des laufenden Geschäftsjahres vor. Nach einer Sitzung am 20. September 2012, die sich schwerpunktmäßig mit dem Halbjahreszwischenabschluss beschäftigte, wurden in einer Zusammenkunft am 31. Oktober 2012 verstärkt die Themen Risikomanagement, Bestandsbewertung und Revision behandelt. Besonderes Thema der Sitzung am 29. November 2012 war die Corporate Governance in einer Aktiengesellschaft. Am 12. Dezember 2012 nahm der Prüfungsausschuss die Themen Revisionsplanung für das kommende Geschäftsjahr, Segmentierung, Bestandsbewertung und das kurz vor dem Abschluss stehende GRAND-Projekt in den Fokus seiner Besprechung.

Personalausschuss

Die Mitglieder des Personalausschusses waren Robert Nicolas Barr (bis 25. September), Arjan Breure, Fraser Duncan und Guy Hands. Im Berichtsjahr fand sich der Ausschuss zu zwei Sitzungen zusammen. Wesentliches Thema der Sitzung am 25. Januar 2012 war die Änderung von Vorstandsverträgen. Themen der Sitzung am 28. März 2012 waren die Änderung von Vorstandsverträgen und die Tantiemenfestlegung für die Führungskräfte.

Jahres- und Konzernabschluss

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2012 sowie den entsprechenden Lagebericht und den Konzernlagebericht einschließlich der zugrunde liegenden Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsauftrag war an die Prüfungsgesellschaft am 19. Dezember 2012 durch den Prüfungsausschuss aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrats vergeben worden.

Der Abschlussprüfer nahm seine Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vor. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat bestätigt, dass der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften entspricht.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss mit Lagebericht, den Konzernabschluss mit Konzernlagebericht 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 Lagebericht und dem Konzernlagebericht der Deutschen Annington Immobilien Gruppe für das Geschäftsjahr 2012 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in einer gemeinsamen Sitzung am 28. Februar 2013 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am 20. März 2013 die **Ergebnisse seiner Prüfung** insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Im Besonderen setzte sich der Abschlussprüfer mit Bewertung der Investment Properties, der Bilanzierung und Bewertung der derivativen und der originären Finanzinstrumente, insbesondere vor dem Hintergrund der Restrukturierung der GRAND-Finanzierung sowie mit der Bilanzierung von latenten Steuern 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 stimmten wir zu. Am 20. März 2013 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE. Damit sind der Jahresabschluss und der Konzernabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 174.054.506,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sehen sich grundsätzlich den Prinzipien einer guten Corporate Governance verpflichtet. Eine Entsprechenserklärung im Sinne des § 161 Abs. 1 AktG gibt das Unternehmen bislang nicht ab. Über eine entsprechende Ausschussarbeit im Aufsichtsrat wurde das Thema 2012 aufgenommen.

Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Wirkung zum 25. September 2012 legte der Vorstandsvorsitzende Wijnand Donkers sein Amt nieder. Die Aufgaben von Wijnand Donkers übernahm kommissarisch das bisherige Aufsichtsratsmitglied Robert Nicolas Barr. In seiner Funktion als Chief Operating Officer der Terra Firma Capital Partners war Robert Nicolas Barr umfassend mit den Themen der Gesellschaft vertraut, so dass er die Aufgaben unmittelbar und störungsfrei übernehmen konnte. Während der Ausübung des Vorstandsmandates ruht seine Tätigkeit im Aufsichtsrat, dem er seit dem 11. November 2009 angehört.

Zum 1. März 2013 bestellte der Aufsichtsrat Rolf Buch zum designierten Vorstandsvorsitzenden, der sein Amt als CEO am 1. April antreten wird. Rolf Buch war bisher Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG. Während seiner Zeit bei Arvato wuchs das Unternehmen zu einem globalen BPO-Dienstleister mit mehr als 60.000 Mitarbeitern in über 40 Ländern und entwickelte sich zum am schnellsten wachsenden Geschäftsbereich der Bertelsmann-Gruppe.

Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Vorstand Wijnand Donkers für seinen Beitrag zum Erfolg der Deutschen Annington Immobilien Gruppe während der vergangenen fünf Jahre. Robbie Barr dankt der Aufsichtsrat ausdrücklich für die kurzfristige Übernahme der Führungsverantwortung in den vergangenen Monaten. Den neuen Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch heißt der Aufsichtsrat in der Deutschen Annington Immobilien Gruppe herzlich willkommen. Die Mitglieder des Aufsichtsorgans sind von den besonderen Fähigkeiten des neuen CEO überzeugt und wünschen ihm für die zukünftige Führung und Weiterentwicklung des Unternehmens viel Erfolg.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde mit Wirkung zum 10. Mai 2012 Neil Hasson, Managing Director der Citi Property Investors, London, bestellt. Mit seiner umfassenden Immobilienkenntnis bringt Neil Hasson wichtige Erfahrung in die Aufsichtsratsarbeit ein.

Das vergangene Geschäftsjahr war für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erneut ein sehr erfolgreiches Jahr: Mit dem Aufbau einer Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation konnte das Unternehmen seine Vor-Ort-Präsenz und damit den Service für die Mieter deutlich erhöhen. Gleichzeitig gelang es, auch die Ergebnisdaten fast auf das hohe Niveau des Vorjahres zu führen – trotz der erhöhten operativen Aufwendungen. Dies zeigt ein weiteres Mal, dass die Deutsche Annington auf einem soliden Fundament steht – und auch für einen potenziellen Gang an den Kapitalmarkt gut gerüstet ist. Der erfolgreiche Vollzug der Verlängerung der GRAND-Finanzierung zum Jahreswechsel lieferte den letzten wichtigen Baustein für dieses Vorhaben. Er ist ein ausgezeichneter Auftakt für den Schritt in die nächste Phase der Unternehmensentwicklung und beweist das große Vertrauen der internationalen Kapitalmärkte in die Deutsche Annington.

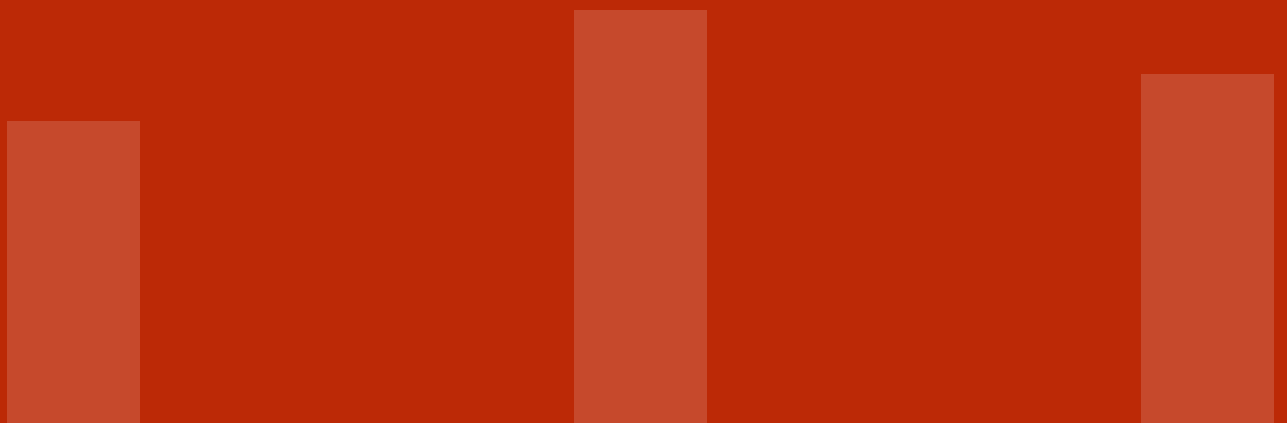
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre ausgezeichnete Leistung im vergangenen Geschäftsjahr. Ein besonderer Dank gilt auch den Partnern auf der Finanzseite für ihr Vertrauen in das zukunftsweisende Geschäftsmodell der Deutschen Annington.

Düsseldorf, den 20. März 2013
Für den Aufsichtsrat



Guy Hands, Vorsitzender

Konzernlagebericht



Das Geschäftsjahr im Überblick	10
Aufstellung und Strategie	12
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	20
Geschäftsentwicklung	22
Finanz- und Vermögenslage	27
Finanzierung	30
Verkehrswerte	35
Mitarbeiter	38
Vergütungsbericht	40
Risikomanagement	42
Prognosebericht	47

Das Geschäftsjahr im Überblick

Jahr des Wandels und der Weichenstellung

2012 war für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein Jahr des Umbruchs – und ein Jahr wichtiger Weichenstellungen. Im Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit stand nach wie vor die Zufriedenheit unserer Kunden. Durch umfassende Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung im Service und in der Bewirtschaftung konnten wir die Leistung gegenüber unseren Kunden verbessern und damit höhere Zufriedenheitswerte unserer Kunden erzielen.

Darüber hinaus haben wir die zum Jahresende vollzogene Restrukturierung der GRAND-Verbriefung erfolgreich abgeschlossen. Die intensiven Anstrengungen des Jahres spiegeln sich auch in unseren zentralen Kennzahlen bereinigtes (adjusted) EBITDA und FFO 2 wider. Eine weitere wichtige Kennzahl, deren nachhaltige Steigerung unser Ziel ist, das Nettovermögen oder der NAV (Net Asset Value gem. EPRA-Definition) konnte im Geschäftsjahr von 2.968,0 Mio. € auf 3.448,0 Mio. € gesteigert werden.

Auf unserem Weg, die Kundenzufriedenheit spürbar zu verbessern, sind wir 2012 weiter vorangekommen. Zwei wichtige Maßnahmen trugen hierzu bei: die Regionalisierung im Kundenservice und der Ausbau unserer Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. Wir betreuen unsere Mieter vor Ort mit deutlich mehr Mitarbeitern als bisher: Ende 2012 waren rund 1000 Mitarbeiter unserer Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation für unsere Kunden im Einsatz. Unser Kundenservice klärt rund 80 % aller Kundenanliegen direkt am Telefon. Die übrigen Anliegen regeln unsere Außendienstmitarbeiter direkt vor Ort mit dem Kunden.

In Verbindung mit einer verbesserten Vermietungsleistung sank die Leerstandsquote 2012 um 0,4 Prozentpunkte auf 3,9 %. Das Mietniveau konnte mit einem Plus von 2,3 % deutlich erhöht werden. Auch die Wohnungsverkäufe lagen 2012 erneut über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig investierten wir mit 216,7 Mio. € wieder erheblich in die Qualität unseres Wohnungsbestands.

Die Entwicklung unserer beiden wichtigsten Kennzahlen bereinigtes (adjusted) EBITDA und FFO 2 wurde durch die operativen Anstrengungen zur Weiterentwicklung unseres

Unternehmens bestimmt. Die erfolgreich umgesetzten Maßnahmen bilden zukünftig die Basis für die nachhaltige Steigerung unserer Ertragskraft. Darüber hinaus umfasst das Vertriebsergebnis des Vorjahres einen Einfluss aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden. Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 wurden alle Vorratsimmobilien in die Investment Properties bei gleichzeitiger ergebniswirksamer Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien umgebucht.

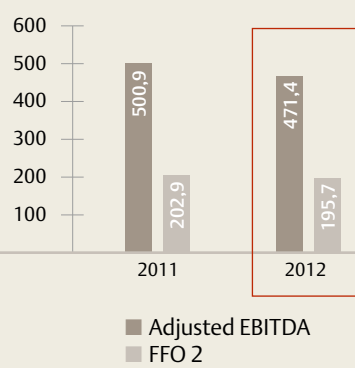
Anfang März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft und im Juni 2012 in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE - Societas Europaea) umgewandelt. Mit diesen Rechtsformänderungen eröffnen wir uns auch formal die Option für einen Börsengang. Die Europäische Aktiengesellschaft ist eine moderne Rechtsform, die für eine Orientierung an den Eigenkapitalmärkten die Voraussetzungen schafft und gleichzeitig im internationalen Kontext eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet.

Neben der Verbesserung der operativen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit war 2012 geprägt von den im Vorjahr begonnenen Aktivitäten im Hinblick auf die 2013 fällige GRAND-Verbriefung. Im Dezember 2012 haben wir die vorzeitige Restrukturierung der GRAND-Verbriefung erfolgreich abgeschlossen. Die Resonanz der Finanzmärkte, -medien und -analysten auf die erfolgte Restrukturierung der GRAND- Schuldverschreibungen war einhellig positiv.

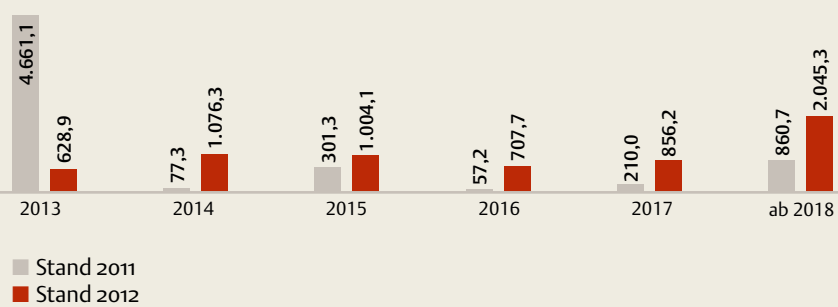
Im Ergebnis führte die restrukturierte GRAND-Verbriefung zu einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur.

Entwicklung adjusted EBITDA/FFO 2

in Mio. €



Vergleich der Fälligkeitsstrukturen



Aufstellung und Strategie

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

Geschäftsmodell: leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

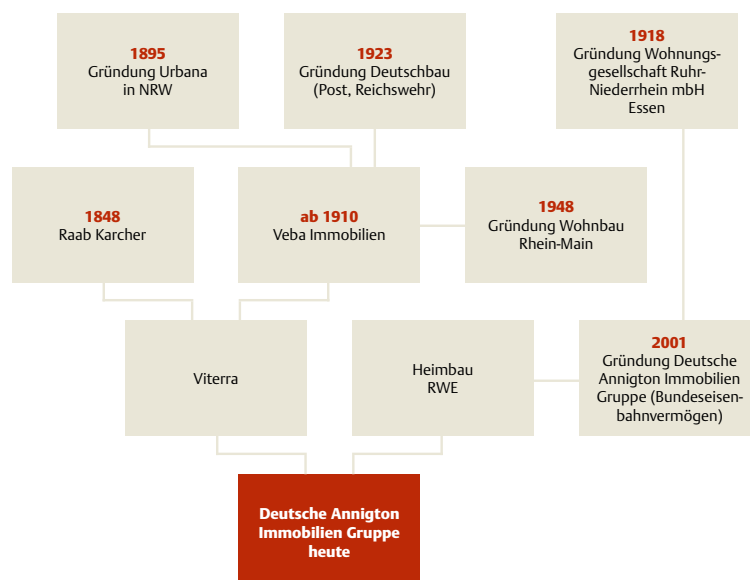
Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Kunden als auch für unsere Eigentümer Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe.

Mit ihren rund 210.000 bewirtschafteten Wohneinheiten und 2.260 Mitarbeitern zählt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001

gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb von Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnungsunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer über hundertjährigen Vergangenheit.

Wohnungsangebot in 600 Städten und Gemeinden

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 181.669 eigene Wohnungen, 42.241 Garagen und Stellplätze sowie 1.371 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.404 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 600 Städten und Gemeinden.



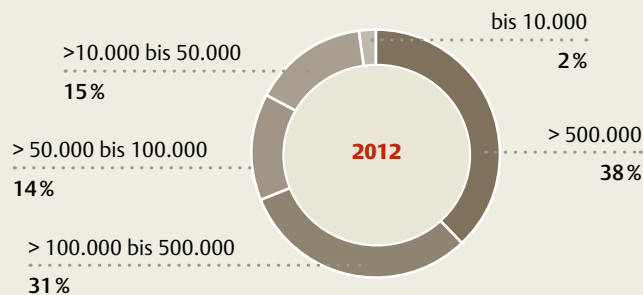
Einheiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung

(zum 31. Dezember 2012)

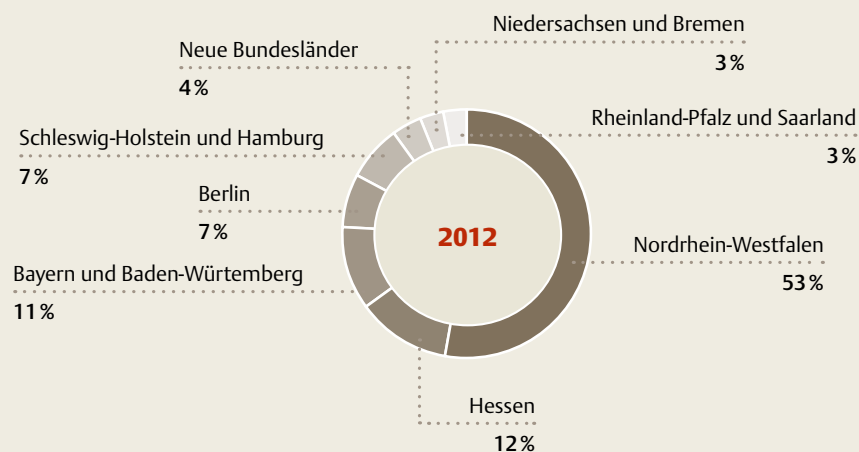


Anzahl Wohneinheiten nach Gemeindegrößen

(zum 31. Dezember 2012)



Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



Daten zum Wohnungsportfolio der Deutschen Annington im Überblick

Portfolio zum 31.12.2012	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m²	Annualisierte Nettokalt- miete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m²* in €	Leer- stand* in %
20 größte Standorte								
Dortmund	17.705	9,7	1.079.286	61	60,6	8,3	4,68	2,8
Berlin	12.992	7,2	837.119	64	56,7	7,7	5,65	1,7
Essen	10.190	5,6	624.822	61	38,6	5,3	5,15	5,6
Frankfurt	10.101	5,6	626.216	62	52,2	7,1	6,95	0,9
Gelsenkirchen	8.315	4,6	504.388	61	27,3	3,7	4,50	6,7
Bochum	7.677	4,2	443.455	58	26,8	3,6	5,03	2,6
Duisburg	4.809	2,6	286.099	59	16,7	2,3	4,86	4,6
München	4.741	2,6	315.416	67	23,7	3,2	6,25	0,8
Herne	4.628	2,5	283.430	61	15,8	2,1	4,64	4,9
Bonn	4.322	2,4	303.162	70	21,7	3,0	5,96	2,8
Köln	4.195	2,3	274.807	66	20,6	2,8	6,24	2,1
Gladbeck	3.289	1,8	201.268	61	11,7	1,6	4,85	3,3
Herten	2.765	1,5	178.037	64	9,6	1,3	4,47	3,9
Marl	2.532	1,4	169.442	67	10,3	1,4	5,08	7,6
Düsseldorf	2.517	1,4	164.498	65	13,4	1,8	6,80	2,6
Aachen	2.210	1,2	146.929	66	9,4	1,3	5,31	1,2
Wiesbaden	2.105	1,2	140.516	67	12,2	1,7	7,21	1,9
Bergkamen	2.022	1,1	133.829	66	7,2	1,0	4,46	9,3
Geesthacht	2.003	1,1	114.186	57	7,5	1,0	5,44	4,3
Bottrop	1.968	1,1	123.848	63	7,4	1,0	5,01	3,5
Zwischensumme 20 größte Standorte	111.086	61,1	6.950.750	63	449,2	61,2	5,39	3,6
Übrige Orte	70.583	38,9	4.652.297	66	284,7	38,8	5,10	4,5
Gesamt	181.669	100,0	11.603.047	64	733,9	100,0	5,27	3,9

* Stand zum Monatsanfang Dezember

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

Angebot: Bedarfsgerechtes Wohnen zu attraktiven Preisen

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,27 €/m²/Monat (2011: 5,15 €/m²/Monat). Fast die Hälfte unserer Wohnungen (43 %) ist bis zu 60 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von bezahlbaren Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

Organisatorische Steuerung: Führung über drei Funktionsbereiche

Die Deutsche Annington steuert ihre Prozesse über drei Funktionsbereiche:

- • • **Business Management, Property Management und Corporate.**
- • • Im Bereich **Business Management** ist die Eigentümerfunktion gebündelt. Sie wird von vier Geschäftsbereichen – Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Ruhr/Rheinland – wahrgenommen. Die Objektentscheidungen vor Ort treffen Business-Manager, die jeweils für einen bestimmten Wohnungsbestand dauerhaft verantwortlich sind. Auf diese Weise werden spezielle Objektkenntnisse und Marktnähe der Business-Manager besser genutzt. Sie liefern die wichtige Grundlage für fundierte und differenzierte Entscheidungen.
- • • Im Zentrum des **Property Managements** steht die unmittelbare Betreuung unserer Kunden durch den Kundenservice. Der Kundenservice ist in zwei Kernbereiche unterteilt: den Lokalen Kundenservice und den Zentralen Kundenservice:

Der **Lokale Kundenservice** ist in sieben Regionen aufgeteilt: Nord, Ost, Westfalen, Ruhr, Rhein, Südwest und Süd. Unsere Außendienstmitarbeiter regeln mit dem Mieter vor Ort die Anfragen, die im Zentralen Kundenservice telefonisch nicht zu klären waren. Sie bearbeiten auch Kundenaufträge, die an unseren Servicestandorten angenommen wurden.

Im **Zentralen Kundenservice** sind feste Mitarbeiter-Teams unseren vier Geschäftsbereichen (Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Ruhr/Rheinland) zugeordnet. Der Zentrale Kundenservice ist über eine kostengünstige regionale Rufnummer erreichbar.

- • • Im Bereich **Corporate** sind alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt.

Die Deutsche Annington Immobilien SE nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion übernimmt sie für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben sowie strategische Führungsaufgaben. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen und zur operativen Steuerung hat die Deutsche Annington Immobilien SE Servicegesellschaften gegründet, um darin Funktionen zu bündeln wie z.B. den Kundenservice oder die Informationstechnik. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt die Deutsche Annington Immobilien SE Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalenziele und erspart somit den anderen Konzerngesellschaften das Aufrechterhalten eigener Funktionen. Die Servicegesellschaften üben das operative Geschäft des Konzerns aus und erbringen dadurch die Leistungen gegenüber den grundvermögenhaltenden Gesellschaften – und damit gegenüber unseren Kunden. Die Leistungserbringung wird verursachungsgerecht anhand anerkannter Verrechnungsmethoden (Cost-Plus) den Konzerngesellschaften berechnet.

Anspruch: langfristiger Erfolg und dauerhafte Bestleistung

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

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 allen unseren Kapitalgebern eine stabile Rendite.

Unser Unternehmenszweck ist nicht zuletzt darauf ausgerichtet, Erträge zu erzielen und unseren Kapitalgebern eine sichere Rendite zu erwirtschaften. In unserem Kerngeschäft konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die operative Leistungsfähigkeit erhöhen. Die Leerstandsquote in unseren Beständen ist auf 3,9 % gesunken, so dass wir in vielen Regionen nahezu Vollvermietung erzielen. Hierdurch konnten wir unsere Erlösschmälerung um 3,7 Mio. € (8,4 %) abbauen. Gleichzeitig wurde zum Jahresende 2012 die durchschnittliche Nettokaltmiete um 2,3 % auf 5,27 €/m²/Monat erhöht. Der Bereich Verkauf hat mit 4.819 veräußerten Objekten in 2012 die Leistung des Vorjahres um mehr als 50 % übertroffen.

Strategie: Profitables Wachstum im Kerngeschäft

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt das Ziel, nachhaltig und profitabel im Kerngeschäft zu wachsen. Dies wird ergänzt mit selektiven Zusatzgeschäften im wohnungsnahen Umfeld. Dabei konzentrieren wir uns auf folgende Themen:

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

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

- **Das Kerngeschäft aktiv vorantreiben**

In unserem Kerngeschäft möchten wir durch weitere Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen wachsen. Dazu zählen wir die kontinuierliche Verringerung von Leerständen, die marktgerechte Erhöhung der Durchschnittsmieten und die Verbesserung unserer Kostenstruktur. In wohnungsnahen Bereichen verfolgen wir ausgesuchte Wachstumsinitiativen. Wir legen bei der Auswahl der zusätzlichen Geschäftsmöglichkeiten strenge Erfolgskriterien zugrunde und konzentrieren uns auf profitable Felder.

- **Langfristige Verbindlichkeiten refinanzieren**

Wir setzen überwiegend auf eine langfristige Fremdkapitalfinanzierung unserer Wohnungsbestände. Die Ablösung und Erneuerung von Fremdkapitalfinanzierungen gehört zum laufenden Geschäft unserer Finanzabteilung. Ziel ist es, zukünftig zu einem Refinanzierungsprofil zu kommen, in dem kontinuierlich marktgängige Tranchen unter Nutzung verschiedener Finanzierungsquellen am Kapital- und Bankenmarkt refinanziert werden. Die Mitte 2013 anstehende Refinanzierung der GRAND-Verbriefung, der größten Einzelfinanzierung der Deutschen Annington Immobilien Gruppe, konnte 2012 frühzeitig abgeschlossen werden. Wir sind zuversichtlich, auch die zukünftig anstehenden Refinanzierungen mit Erfolg zu bewältigen.

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

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

Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; unser Verkaufsangebot richtet sich vorrangig an unsere Mieter. Darüber hinaus sprechen wir Selbstnutzer und in Einzelfällen auch Kapitalanleger an. Gleichzeitig veräußern wir selektiv Mehrfamilienhäuser, deren Verbleib sich im Portfolio der Deutschen Annington als unvorteilhafter darstellt im Vergleich zur Veräußerung. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein und achten auf die Sozialverträglichkeit zwischen Mietern und Eigentümern.

Stärken des Profils als dienstleistungsstarker Vermieter mit gesellschaftlicher Verantwortung

Dienstleistungsstarker Vermieter

Als größter deutscher Wohnungsvermieter verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe über eine starke bundesweite Marktposition. Diesen Größenvorteil nutzt die Gruppe, um in ihrem Segment – bezahlbare Wohnungen überwiegend in Ballungsräumen – den Service um die Vermietungsleistung herum aktiv auszubauen. Dabei optimiert die Gruppe nicht nur die eigenen Leistungen, sondern generiert durch die Bündelung von Nachfrage auch Einkaufsvorteile für ihre Kunden. Mit dieser Kombination bietet sie aktuellen und potenziellen Mietern ein attraktives Leistungspaket, das im Wettbewerb um langfristig bindungswillige Mieter einen Vorteil darstellt: Das Serviceangebot reicht von Einsparungen bei den Nebenkosten bis hin zur Verhandlung von Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Dienstleistern.

Initiativen zur Kundenzufriedenheit

Um heute in der Wohnungswirtschaft erfolgreich zu sein, müssen drei Dinge stimmen: die Leistung für den Kunden, die Reaktionsgeschwindigkeit sowie die Wirtschaftlichkeit. Dies erreicht man nur mit gut abgestimmten Abläufen, die optimal ineinandergreifen. Dabei steht die Zufriedenheit unserer Kunden im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Daran haben wir auch 2012 gearbeitet – und wichtige Weichen gestellt. Ziel war es, noch präsenter bei unseren Kunden zu sein.

Kundenservice mit klaren regionalen Verantwortlichkeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unseren Kundenservice neu aufgestellt und in zwei Kernbereiche unterteilt:

- den Zentralen Kundenservice und
- den Lokalen Kundenservice.

Im **Zentralen Kundenservice** in Bochum haben wir die regionalen Verantwortlichkeiten für unsere Mitarbeiter im direkten Kundenkontakt neu festgelegt. Für jeden unserer vier Geschäftsbereiche (Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Ruhr/Rheinland) ist jeweils ein festes Mitarbeiter-Team verantwortlich. Durch einen klar zugeordneten Wohnungsbestand je Mitarbeiter können detaillierte Kenntnisse der Objekte sowie des Wohnumfelds besser eingesetzt werden. Dies ermöglicht uns, noch zielgenauer auf Anfragen unserer Mieter zu reagieren.

Der **Lokale Kundenservice** ist in sieben Regionen aufgeteilt. Unsere Außendienstmitarbeiter im Lokalen Kundenservice sind in den Regionen an rund 211 Servicestandorten für einen bestimmten Wohnungsbestand verantwortlich. Auf diese Weise können – wie im Zentralen Kundenservice – detaillierte Objektkenntnisse noch besser genutzt und die Entscheidungen im Sinne unserer Kunden fundierter und differenzierter getroffen werden. Die Außendienstmitarbeiter regeln vor Ort Mieteranfragen, die im Zentralen Kundenservice telefonisch nicht zu klären waren. Gleichzeitig bearbeiten sie auch Kundenaufträge, die Mitarbeiter an unseren Servicestandorten entgegengenommen haben.

Durch die umgesetzten Maßnahmen haben wir eine höhere Flexibilität sowie schnellere Reaktionszeiten im Kundenservice erreicht. Insgesamt ist es uns gelungen, noch schneller sowie noch zuverlässiger auf die Wünsche unserer Kunden einzugehen und vor Ort mit eigenen Mitarbeitern präsenter zu sein. Hinzu kommt, dass sich durch die Regionalisierung die Mitarbeiter im Kundenservice stärker mit dem betreuten Wohnungsbestand identifizieren. Gleichzeitig bauten wir 2012 unsere eigene Handwerker- und Objektbetreuerorganisation weiter aus.

Mit eigenen Objektbetreuern und Handwerkern näher beim Kunden

Im Vorjahr begannen wir mit dem Aufbau einer eigenen Objektbetreuerorganisation. Parallel dazu gründeten wir gemeinsam mit einem Kooperationspartner eine Handwerker-Organisation, welche rechtlich unter den Namen Deutsche TGS West GmbH und Deutsche TGS GmbH firmieren.

Das Geschäftsjahr 2012 haben wir dazu genutzt, die neue Objektbetreuerorganisation weiter auf die neuen Prozesse abzustimmen und auszubauen. Unsere Objektbetreuer sind direkter Ansprechpartner für die Mieter und für unsere Dienstleister vor Ort. Gleichzeitig sorgen sie für Ordnung und Sauberkeit in unseren Wohnanlagen. Diesen Service bieten wir für rund 140.000 Wohnungen an.

Mit dem Aufbau einer eigenen Handwerker-Organisation haben wir 2011 begonnen, die handwerklichen Arbeiten in unserem Wohnungsbestand selbst durchzuführen. Dazu zählen unter anderem Handwerksleistungen im Maler-, Sanitär-, Heizungs- und Maurerbereich. Anfang Juli 2012 bauten wir diesen Kundenservice mit der Gründung der Deutschen TGS GmbH regional weiter aus.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat unsere Handwerker-Organisation rund 195.000 Kleinreparaturen sowie rund 5.000 Renovierungen von Leerwohnungen durchgeführt. Ende 2012 waren hierfür an zehn Standorten deutschlandweit 704 Mitarbeiter tätig und für rund 180.000 Wohnungen verantwortlich.

In Ergänzung zu den beschriebenen Maßnahmen haben wir die Dienstleistungen außerhalb der Gebäude wie Gartenarbeiten, Winterdienst, Straßen-, Gehweg- und Hausreinigung bei Alba Facility Services gebündelt. Für die Mieter der Deutschen Annington bedeutet dies Preis- und Leistungsstabilität bis 2016.

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung deutlich erhöht

Die Deutsche Annington hat 2012 so viel in die Qualität ihrer Wohnanlagen investiert wie noch nie: Deutschlandweit setzten wir 196 Modernisierungsprojekte für 2.876 Wohnungen sowie eine Vielzahl von Instandhaltungsmaßnahmen erfolgreich um. Einschließlich der durch unsere Handwerkerorganisation selbst erbrachten Leistungen stiegen die Ausgaben hierfür im Vergleich zum Vorjahr um 12,6 % auf 216,7 Mio. € (2011: 192,5 Mio. €).

Ein großer Teil der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung entfiel auf Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität. So haben wir beispielsweise die Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 185.200 m² energetisch gedämmt.

In unseren modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch spürbar zurück, wodurch sich auch der Ausstoß von CO₂ vermindert. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestands und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

In den letzten drei Jahren haben wir für unseren Wohnungsbestand rund 581 Mio. € im Rahmen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter

Wesentliche Bestandteile der Nebenkosten sind Gas, Strom oder Öl. Die Preise hierfür sind seit Jahren kontinuierlich gestiegen. Das bedeutet eine spürbare Mehrbelastung für unsere Mieter. Um die Kosten für unsere Kunden so gering wie möglich zu halten, stehen wir in ständigem Kontakt zu überregionalen Versorgern.

Im Rahmen unseres Energiemanagements schließen wir für unsere Mieter regionale Rahmenverträge beispielsweise für die Lieferung von Gas, Strom und Öl ab. Auch in anderen Bereichen erzielen wir durch den gebündelten Einkauf von Leistungen für unsere Mieter deutliche Kostenvorteile, da wir die erzielten Sonderkonditionen an unsere Kunden weitergeben.

Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet

Ende 2011 ist die Deutsche Annington eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um bundesweit unseren Wohnungsbestand mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und über die Tochtergesellschaft Deutsche Multimedia Service GmbH (DMSG) die Mieter mit einem TV-Signal zu versorgen. Neben einem erweiterten TV-Angebot erhalten unsere Mieter zukünftig den Anschluss an das Glasfasernetz und damit Zugang zu den schnellen Breitbandanschlüssen der Deutschen Telekom.

Im ersten Halbjahr 2012 ist der Startschuss für den bundesweiten Glasfaser-Ausbau von rund 171.000 Wohnungen der Deutschen Annington erfolgt. Im Jahresverlauf 2013 werden die ersten 42.000 Wohneinheiten mit einem TV-Signal über die DMSG versorgt. Mit dem neuen Angebot ermöglichen wir unseren Kunden den Zugang zu modernster Telekommunikations-Infrastruktur und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität unserer Wohnungen.

Kunden profitieren von zertifizierten Nebenkostenabrechnungen

In den vergangenen zwei Jahren haben wir unsere Geschäftsabläufe kontinuierlich verbessert. Hierbei ist es uns gelungen, die Qualität der Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen zu erhöhen sowie den Abrechnungsprozess insgesamt zu beschleunigen. Seit 2010 haben wir die Anzahl der Kundenreklamationen zu unseren Nebenkostenabrechnungen mehr als halbiert. Gleichzeitig reduzierten sich die berechtigten Einsprüche auf 3%. Hierzu trug auch die verbesserte Verständlichkeit der an unsere Kunden versendeten Abrechnungen bei.

Die Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen wurde in den letzten beiden Jahren durch das Gütesiegel der Geislinger Konvention sowie die Zertifizierung ISO 9001:2008 durch den TÜV Rheinland bescheinigt. Die Zertifizierungen belegen die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen. Hiervon profitieren Kunde und Unternehmen gleichermaßen.

Sozialverantwortlicher Partner

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

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

Wohnungen seniorenfreundlich umgebaut

Der demografische Wandel, vor dem Deutschland steht, ist schon jetzt in der Mieterschaft der Deutschen Annington zu erleben: Rund 40% unsere Mieter sind über 60 Jahre. Viele ältere Menschen möchten so lange wie möglich in ihren gewohnten vier Wänden und in ihrer Nachbarschaft leben – darauf haben wir uns eingestellt. Kontinuierlich bauen wir einen Teil unserer Wohnungen altengerecht um. Unser Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität unserer Kunden langfristig zu sichern. Deshalb macht erst die enge Zusammenarbeit mit Politik, Wohlfahrtsverbänden und lokalen Dienstleistern unser Konzept vom „Wohnen im Alter“ komplett.

Beratungsangebote für Mieter bei Mietrückstand

Seit Anfang April 2012 bietet die Deutsche Annington zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) bundesweit eine kostenlose Mietschulden-Beratung für eigene Mieter an. Wünscht der Mieter eine darüber hinausgehende Beratung, erfolgt eine Vermittlung an regionale AWO-Zweigstellen oder andere ortsnahe Beratungsstellen.

Ergänzend zu der Mietschulden-Beratung bieten wir Mietern, denen infolge von Zahlungsrückständen ein Räumungsverfahren droht, ein weiteres Beratungsangebot. Hierfür beschäftigen wir zurzeit rund 70 Sozialmanager, die unsere Mieter qualifiziert beraten und bei Bedarf individuelle Lösungsansätze erarbeiten können. Die ersten Erfahrungen zeigen eine spürbare Entlastung bei den Betroffenen, wenn die Verschuldungssituation gemeinsam mit Experten angegangen wird.

Gleichzeitig verfolgen wir damit das Ziel, Außenstände von berechtigten Forderungen zu marktüblichen Konditionen zu verringern – auch um eine angemessene Bezahlung für erbrachte Leistungen sicherzustellen. Mit jedem Kunden, der erfolgreich beraten wird, kann eine Vermieterkündigung verhindert werden. Ebenso wird das Vertrauen in das Unternehmen gestärkt und die Kundenzufriedenheit gesteigert. Der Erfolg zeigt, dass dieser Ansatz richtig ist.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFT: Weltwirtschaft unter dem Einfluss der Eurokrise

Die Weltkonjunktur verlor 2012 an Schwung. Nachdem das globale Wachstum 2011 noch bei 3,8% lag, geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2012/2013 für das abgelaufene Jahr von einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,3% aus. Anhaltende Konsolidierungsbemühungen der privaten und öffentlichen Sektoren sowie eine große Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Eurokrise führten im Euroraum und in Großbritannien zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Stabilisierend wirkten die Vereinigten Staaten, Japan und die Schwellenländer, wenngleich letztere für das abgelaufene Jahr zurückgegangene Wachstumsraten aufweisen dürften.

Für den Euroraum geht das Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo) von einem Rückgang des BIP um 0,5% für 2013 aus. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus einer verringerten Binnennachfrage. Lediglich Deutschland, Österreich, Estland, die Niederlande und die Slowakei konnten dem Abwärtstrend bislang widerstehen, wenngleich auch hier die wirtschaftliche Dynamik abnahm.

Deutsche Wirtschaft verliert an Fahrt

Auch in Deutschland entwickelte sich nach Einschätzung des Sachverständigenrats die Binnennachfrage schwach. Dagegen konnte sich der Außenhandel in einem schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld behaupten. Er trug maßgeblich zum Wachstum bei. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die Deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Das BIP erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7%. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland lag 2012 um 2,3% über dem Vorjahr.

Auf dem Arbeitsmarkt bleiben die Aussichten weiter günstig. Die Zahl der Erwerbslosen verringerte sich nach Destatis-Angaben im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr um 162.000 Personen (- 6,5%) auf 2,34 Millionen. Die Erwerbslosenquote – definiert als der Anteil der Erwerbslosen an der Gesamtzahl der Erwerbspersonen – sank um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3%.

WOHNUNGSMARKT: Anstieg der Mieten setzte sich 2012 fort

2012 setzte sich die Aufwärtsentwicklung der Wohnungsmieten fort. Nach Auswertungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. stiegen die Neuvertragsmieten für Altbauwohnungen (vor 1948 errichtet) mit mittlerem Wohnwert im Bundesdurchschnitt um 3,1%. Für Wohnungen, die ab 1949 errichtet wurden, lag der Anstieg bei 2,3%. Angesichts einer Inflationsrate von 2,0% ist diese Entwicklung als moderat einzustufen. Laut IVD stiegen die Neuvertragsmieten in Deutschland kontinuierlich und nahezu flächendeckend an: In Großstädten über 500.000 Einwohner liegen die Steigerungsraten bei 3,0% (Baujahr bis 1948) und 4,2% (Baujahr ab 1949).

Die Bestandsmieten stiegen laut F+B-Wohn-Index des Hamburger Forschungs- und Beratungsinstituts F+B zur Jahresmitte 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,7%. Auch im Neubaubereich sind steigende Mieten zu beobachten. Laut IVD erhöhten sich die Neubau-Mieten (mittlerer Wohnwert) in Großstädten um 4,1% und im ländlichen Raum um 1,8%. Ein deutliches Plus an Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau 2011 und 2012 gegenüber 2010 verhindert noch höhere Steigerungsraten der Mieten im Neubaubereich.

Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist die Hauptursache für aktuelle Mietsteigerungen eine erhöhte Wohnungsnachfrage in Großstädten. Außerdem sorgen positive wirtschaftliche Entwicklungen und Arbeitsplatzzuwächse der letzten Jahre in einigen Teilräumen für Nachholeffekte. Dies betrifft auch viele Regionen mit zuvor stagnierenden oder rückläufigen Werten.

Leerstandsquote ging weiter zurück

Die Leerstandsquote bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsunternehmen lag zum Jahresende 2011 bei 5,0% und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als Ende 2010 (5,3%). In den neuen Bundesländern sank die Leerstandsquote um 0,3 Prozentpunkte von 8,3% auf 8,0%. In den alten Bundesländern sank sie um 0,2 Prozentpunkte von 2,9% auf 2,7%. Für 2012 rechnet der GdW insgesamt mit einem leichten Rückgang der Leerstandsquote um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9%. Dabei sinkt die Leerstandsquote in den neuen Bundesländern auf 7,9% und bleibt in den alten Bundesländern stabil bei 2,7%.

Durch die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in Deutschland besteht laut Wohnungsmarktprognose 2025 des BBSR in Zukunft insbesondere in Regionen in den neuen Bundesländern ein steigendes Leerstandsrisiko. Gleichzeitig können viele andere Regionen mit einer stabilen oder wachsenden Wohnungsnachfrage rechnen.

Kaufpreise für Wohnimmobilien legen weiter zu

Der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien setzte sich auch 2012 fort. Nach Auswertungen des IVD stiegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert im Bundesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 3,1%. Regional gibt es große Schwankungen bei den Preissteigerungen. Während das Preiswachstum in Kleinstädten oft bei bis zu 1,0% lag, erhöhten sich die Preise in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern zwischen 3,8% (einfacher Wohnwert) und 9,1% (guter Wohnwert). Für Neubauwohnungen lag der Preisanstieg (mittlerer Wohnwert) im Bundesdurchschnitt bei 4,8%, in Großstädten bei 7,7%. Die Preise bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern verzeichneten laut IVD einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 2,8% (Einfamilienhaus, mittlerer Wohnwert) bzw. 2,4% (Reihenhaus, mittlerer Wohnwert). Die Preise für Mehrfamilienhäuser erhöhten sich nach Auswertung des F+B-Wohn-Index zur Jahresmitte 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,5%.

Laut einer Umfrage im Auftrag der Wüstenrot Immobilien möchte sich fast jeder vierte deutsche Mieter wegen steigender Mieten auf die Suche nach einer billigeren Wohnung begeben. Vor allem Befragte mit mittleren Haushaltsnettoeinkommen beabsichtigen den Wechsel. Rund 18% der Deutschen erwägen den Kauf einer Wohnimmobilie.

Hohe Nachfrage nach Wohnungsportfolien

Der Umsatz auf dem Wohninvestmentmarkt in Deutschland liegt nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) und Dr. Lübke über Vorjahresniveau. In den ersten neun Monaten 2012 wurde ein Portfoliotransaktionsvolumen von rund 8,0 Mrd. € erreicht. Damit lag das Volumen nach Ansicht von Experten 75 bis 100% über dem Vorjahreszeitraum. Getragen wurde dieses Ergebnis insbesondere von vier Großtransaktionen von jeweils mehr als 20.000 Wohneinheiten. Auf sie entfällt mit 4,6 Mrd. € mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Dazu zählen die Wohnimmobilien der DKB Immobilien AG, die Wohnimmobilien der LBBW Immobilien sowie das BauBeCon-Portfolio und das Speymill-Portfolio.

Vor dem Hintergrund der Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten und weiterer Großtransaktionen – wie der Veräußerung von 11.350 TLG-Wohnungen im 4. Quartal 2012 – veranschlagen die Experten von CBRE, Dr. Lübke und JLL für das Gesamtjahr 2012 ein Transaktionsvolumen von gut 10,0 Mrd. €.

Die Käuferstruktur ist nach Einschätzung von CBRE Global Research and Consulting (CBRE) diversifiziert. Auf Käuferseite dominierten in den ersten neun Monaten 2012 vor allem inländische, börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von rund 40% am Gesamtvolumen, gefolgt von überwiegend ausländischen Asset-/Fondsmanagern und Versicherungsunternehmen/Pensionsfonds mit jeweils rund 20%.

Nach Ansicht der Experten von JLL und Patrizia Immobilien bleibt Deutschland für institutionelle Investoren einer der attraktivsten Wohnungsmärkte weltweit. Trotz sinkender Renditen an hochpreisigen Standorten verhindert ein Angebotsmangel ein höheres Transaktionsvolumen. Investoren suchen wieder verstärkt an Sekundärstandorten mit attraktiverem Risiko-Rendite-Verhältnis.

Mehr Baufertigstellungen bei historisch günstigen Finanzierungskonditionen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis September 2012 der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 6,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders stark stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (14,0%). Für das Gesamtjahr 2012 rechnen die Experten der Landesbausparkassen (LBS) mit insgesamt rund 240.000 Wohnungsbaugenehmigungen; das entspricht einer Steigerung von 6% gegenüber dem Vorjahr. Bei den Baufertigstellungen wird für 2012 mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000 fertiggestellten Wohneinheiten gerechnet.

Nach Auswertungen des Baugeldvermittlers Interhyp lagen die Baugeldzinsen 2012 zeitweise auf dem niedrigsten Stand in der Geschichte der Bundesrepublik. Die niedrigen Baufinanzierungszinsen halten die Kreditraten gering. So sind die Aufwendungen für den Kauf eines Eigenheims trotz gestiegener Immobilienpreise in vielen Fällen nicht höher als noch vor zwei Jahren.

Anzahl der Privathaushalte wird weiter steigen

Trotz sinkender Bevölkerungszahl wird die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland bis 2030 auf 41,3 Mio. (2010: 40,3 Mio.) steigen. Dies ist das Ergebnis der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Grund für den Haushaltszuwachs ist der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmenden Sin-

gularisierung. 2030 wird es rund 5% mehr Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte geben. In den ländlichen Räumen werden immer mehr ältere Menschen in kleineren Haushalten leben, während junge Paare und Singles in die Großstädte ziehen. So wird die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen weiter wachsen und regionale Engpässe können sich verschärfen.

Geschäftsentwicklung

Überblick zu den wesentlichen Kennzahlen der Geschäftsentwicklung der Deutschen Annington 2012

in Mio. €	2012	2011
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.064,9	1.078,3
Ergebnis aus der Bewirtschaftung	437,3	448,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	304,9	253,3
Ergebnis aus dem Vertrieb	34,1	52,3
EBITDA IFRS	450,2	483,0
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	471,4	500,9
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	195,7	202,9
Investitionen	98,9	63,0
Ergebnis aus der Bewirtschaftung (€/m²)	37,18	37,31
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	2.260	1.279
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	4.819	3.169
<i>Privatisierung</i>	2.784	2.503
<i>Sonstige Hausverkäufe</i>	2.035	666
Leerstandsquote in % (zum 01.12.)	3,9	4,3
Nettokaltmiete (€/ m²/Monat)	5,27	5,15
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	181.669	186.530

Qualitätsverbesserung in der Bewirtschaftung prägt Ertragslage

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat im Geschäftsjahr 2012 verstärkt Maßnahmen zur Optimierung der Geschäftsprozesse im Kerngeschäft Bewirtschaftung sowie zur Qualitätsverbesserung der eigenen Wohnungen umgesetzt. Hierzu gehörten u. a. der Ausbau der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation, die Regionalisierung im Kundenservice sowie die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands. Ziel war es, die operative Leistungsfähigkeit weiter zu erhöhen.

Die operativen Kennzahlen Leerstand, Nettokaltmiete und Erlösschmälerung entwickelten sich im Geschäftsjahr positiv: Den Leerstand konnten wir deutlich von 4,3 % (2011) auf 3,9 % bzw. die hieraus resultierenden Erlösschmälerungen um 8,4 % auf 40,6 Mio. € senken. Unsere Nettokaltmiete stieg um 2,3 % auf 5,27 €/m²/Monat (2011: 5,15 €/m²/Monat). Gleichzeitig hat sich die Anzahl der Wohnungsverkäufe um 52,1 % von 3.169 Wohnungen auf 4.819 Wohnungen erhöht. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erhöhten Anzahl verkaufter Bestände im Rahmen unserer Portfoliooptimierung. Die Marge für diese Bestände liegt im Allgemeinen unter der Marge bei Privatisierungsverkäufen.

Die Entwicklung unserer zentralen Kennzahlen bereinigtes (adjusted) EBITDA und FFO 2 waren im Geschäftsjahr 2012 von den Anstrengungen zur Qualitätsverbesserung in der Bewirtschaftung geprägt. Das um Sondereffekte bereinigte EBITDA (adjusted Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) erreichte 471,4 Mio. € (2011: 500,9 Mio. €). Die Kennzahl FFO 2 lag mit 195,7 Mio. € in etwa auf vergleichbarem Niveau des Vorjahres (2011: 202,9 Mio. €).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass unser Unternehmen weiterhin auf einer stabilen und Erfolg versprechenden Basis steht.

Ergebnis aus der Bewirtschaftung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2012	2011
Mieteinnahmen	729,0	730,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	18,4	19,8
Betriebskostensaldo	- 20,8	- 22,7
Sonstige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	- 289,3	- 279,2
Ergebnis aus der Bewirtschaftung	437,3	448,6

Ergebnis aus der Bewirtschaftung spiegelt

Anstrengungen zur Prozessoptimierung wider

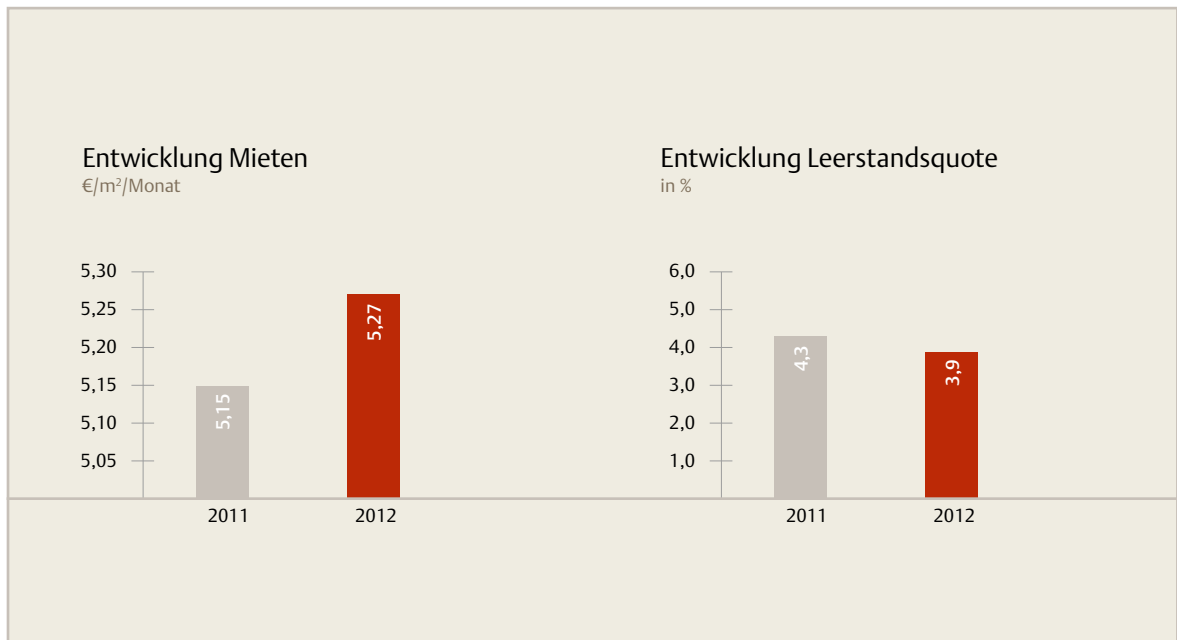
Das Geschäftsfeld Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Unser Ergebnis aus der Bewirtschaftung belief sich im Geschäftsjahr auf 437,3 Mio. € und lag 2,5 % unter dem Vorjahreswert (448,6 Mio. €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Ausbau der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation, der zu einem Anstieg der sonstigen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung führte. Die mit dem Ausbau der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation erreichte Verbesserung im Kundenservice ist eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Steigerung der Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Die Mieteinnahmen verringerten sich um 1,7 Mio. € auf 729,0 Mio. €. Hier wirkte sich der im Vergleich zum Vorjahr verkaufsbedingt verringerte Wohnungsbestand aus. Dieser Effekt konnte durch Mietanpassungen sowie einem verringerten Leerstand nicht vollständig ausgeglichen werden.

Dagegen verbesserte sich der Betriebskostensaldo um 1,9 Mio. € auf 20,8 Mio. €. Die sonstigen Bewirtschaftungskosten, die auch die Zentralfunktionen beinhalten, erhöhten sich durch die Aktivitäten zur Prozessoptimierung in der Bewirtschaftung von 279,2 Mio. € auf 289,3 Mio. €.

Mieten stiegen im Durchschnitt um 2,3 %

Die Mieten stiegen 2012 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 2,3 % auf 5,27 €/m²/Monat (2011: 5,15 €/m²/Monat). Die Mietanhebungen konnten wir über Mietanpassungen sowie in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen realisieren. Eine Verbesserung der Wohnqualität erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen.



Die Erhöhung der Mieten lag um 0,7 Prozentpunkte über der Kerninflation (Verbraucherpreisindex ohne Haushaltsenergie und Kraftstoffe), die bei 1,6% lag. Die Preise in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt 2012 im Jahresdurchschnitt um 2,0 %.

Leerstand erneut gesenkt

Im Geschäftsjahr 2012 ist es uns erneut gelungen, die Leerstandsquote weiter zu senken. Sie lag zum Jahresende mit 3,9% um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 4,3%. In der Leerstandsquote sind auch unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände mit 0,9% (2011: 0,7%) erfasst. Dies sind Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, und daher nicht neu vermietet werden, da sich leerstehende Wohnungen generell besser an Selbstnutzer verkaufen lassen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben wir unsere Wiedervermietungszeiten um 3,7% reduziert und unsere Vertriebsmarketingaktivitäten weiter intensiviert. Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in unserem gesunkenen Leerstand wider. In Ergänzung hierzu wurden bauliche Aufwertungen vorgenommen. Insgesamt lag unsere Vermietungsleistung 2012 mit monatlich durchschnittlich bis zu 1.708 (2011: 1.806) neuen Mietverträgen weiterhin auf einem konstant hohen Niveau.

Wohnungseigentumsverwaltung deutschlandweit an 14 Standorten vertreten

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden über die Deutsche Annington Service GmbH (DASG) den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Das Unternehmen ist an 14 Standorten in Deutschland vertreten und gehört mit bundesweit über 40.000 betreuten Wohnungen zu den größten Verwaltungen von Wohnungseigentum in Deutschland.

Die DASG verwaltet für Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet sie die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Darüber hinaus erbringt die DASG für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Im Zuge dessen profitieren die Kunden von bundesweiten Rahmenabkommen zu Sonderkonditionen für Handwerkerleistungen, Versicherungen und anderen Dienstleistungen.

Im Geschäftsjahr 2011 hatte die DASG einen neuen Service für Eigentümergemeinschaften entwickelt: die technische Gebäude- und Bedarfsanalyse. Eine ganzheitliche technische Gebäude- und Bedarfsanalyse gibt Eigentümergemeinschaften einen fundierten Überblick über Maßnahmen, die für effektive Energieeinsparungen, zum Werterhalt sowie zur Wertsteigerung der Immobilie mittel- und langfristig notwendig oder empfehlenswert sind. Hierdurch haben Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit, erforder-



liche Investitionen im Gesamtzusammenhang zu betrachten und können damit den insgesamt notwendigen Finanzierungsbedarf besser planen.

Wohnungsverkäufe deutlich gesteigert

Ergebnis aus dem Vertrieb

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2012	2011
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	304,9	253,3
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-270,4	-188,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	2,7
Rohergebnis aus dem Vertrieb	51,6	67,6
Verwaltungskosten	-17,5	-15,3
Ergebnis aus dem Vertrieb	34,1	52,3

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erhöhten sich 2012 um 20,4 % von 253,3 Mio. € auf 304,9 Mio. €. Der Anstieg resultiert aus einer im Vergleich zum Vorjahr um 52,1 % erhöhten Anzahl verkaufter Wohnungen: Bundesweit haben wir 4.819 (2011: 3.169) Wohnungen veräußert; davon wurden 2.784 (2011: 2.503) Wohnungen privatisiert. Dies erreichten wir durch die wirksame Weiterentwicklung

unserer Vertriebsaktivitäten und unsere verbesserten Geschäftsabläufe, die u. a. zu einer Beschleunigung der Verkaufsprozesse führten. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Wohnungen durch die gestiegene Attraktivität von Immobilien zur Eigennutzung bzw. als langfristige Kapitalanlage. Darüber hinaus nahmen wir im Vergleich zum Vorjahr verstärkt Portfolioanpassungen vor.

Das Ergebnis aus dem Vertrieb ging von 52,3 Mio. € (2011) auf 34,1 Mio. € zurück. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr erfassten Ergebniseffekt aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden. Der Unterschied zwischen dem Fair Value dieser Immobilien und den im Verkaufszeitpunkt bestehenden Anschaffungskosten lag in 2011 bei 21,0 Mio. €.

FFO (Funds from Operations)

in Mio. €	2012	2011
Periodenergebnis	172,2	423,6
Zinsaufwendungen/-erträge	433,9	350,1
Ertragsteuern	43,6	154,3
Abschreibungen	6,1	6,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-205,6	-246,7
Wertveränderungen Vorratsimmobilien	0,0	-204,5
= EBITDA IFRS	450,2	483,0
Sondereinflüsse	21,2	17,9
= EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	471,4	500,9
Vertriebsergebnis	-34,1	-52,3
= EBITDA excl. Vertriebs- ergebnis (bereinigt um Sondereinflüsse)	437,3	448,6
Zinszahlungssaldo	-273,6	-293,1
Laufende Ertragsteuern	-2,1	-4,9
= FFO 1	161,6	150,6
Substanzwahrende Investitionen	-23,7	-15,5
= AFFO	137,9	135,1
FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebs- ergebnis)	195,7	202,9

Das Periodenergebnis verringerte sich im Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 251,4 Mio. € auf 172,2 Mio. €. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die im Vorjahr erfolgte Wertanpassung zu Zeitwerten im Rahmen der Umgliederung der Vorratsimmobilien in Investment Properties (204,5 Mio. €) sowie das geringere positive Bewertungsergebnis der eigentlichen Investment Properties. Dieses verringerte sich um 41,1 Mio. € auf 205,6 Mio. €. Darüber hinaus wirkten sich hier die um 83,8 Mio. € gestiegenen Zinsaufwendungen im Finanzergebnis aus.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	2012	2011
Erträge aus Ausleihungen	1,9	1,9
Zinserträge	7,4	10,1
Zinsaufwendungen	-443,2	-362,1
Finanzergebnis	-433,9	-350,1
Anpassungen:		
Erstbewertungseffekt GRAND-Refinanzierung	83,1	0,0
Transaktionskosten	57,1	26,7
Effekte aus der Bewertung von Darlehen	6,7	11,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EKoz	19,6	20,2
Zinsabgrenzungen und sonstige Effekte	-6,2	-1,4
Zinszahlungssaldo	-273,6	-293,1

Das Finanzergebnis ist durch Sondereffekte aus der Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen geprägt. Diese resultieren aus der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der GRAND-Restrukturierung im Erstbewertungszeitpunkt sowie aus Transaktionskosten, die im Rahmen einer Schuldrestrukturierung erfolgswirksam zu behandeln sind. Der reguläre Zinszahlungssaldo verringerte sich dagegen um 19,5 Mio. € oder -6,7 % durch die im Geschäftsjahr vorgenommenen Tilgungen.

Im Geschäftsjahr 2012 lag das EBITDA gemäß IFRS mit 450,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert (2011: 483,0 Mio. €). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf einem um 18,2 Mio. € verringerten Vertriebsergebnis. Das um Sonder-

einflüsse bereinigte adjusted EBITDA nach Vertriebsergebnis ging infolge des geringeren Bewirtschaftungsergebnisses um 11,3 Mio. € auf 437,3 Mio. € zurück.

Die Sondereinflüsse, die bei der Betrachtung des adjusted EBITDA unberücksichtigt bleiben, betreffen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder, Abfindungszahlungen im Rahmen der Geschäftsprozessoptimierung sowie Aufwendungen aus Refinanzierungen und der Vorbereitung auf die Kapitalmarktfähigkeit und eine mögliche Börsenplatzierung. Die nachfolgende Aufstellung zeigt den jeweiligen Umfang der Sondereinflüsse des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr.

Sondereinflüsse

in Mio. €	2012	2011
Entwicklung neuer Geschäftsfelder	7,1	6,8
Geschäftsprozessentwicklung und Reorganisations- maßnahmen	0,4	3,5
Restrukturierungsmaßnahmen	0,0	0,5
Abfindungszahlungen	3,2	3,6
Aufwendungen für Refinan- zierungen und Eigenkapital- erhöhungen, soweit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen	8,5	3,0
IPO Vorbereitung	2,0	0,5
Summe Sondereinflüsse	21,2	17,9

Der FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis) erreichte im Geschäftsjahr 2012 mit 195,7 Mio. € einen Wert auf Vorjahresniveau (202,9 Mio. €). Ausgehend vom adjusted EBITDA wirkte sich hierbei ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19,5 Mio. € gesunkener Nettozinszahlungssaldo positiv aus. Der Rückgang resultiert insbesondere aus geleisteten Tilgungen auf die Finanzverbindlichkeiten.

Finanz- und Vermögenslage

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

in Mio. €	31.12.2012	%	31.12.2011	%
Langfristige Vermögenswerte	9.946,8	93,8	9.971,9	96,0
Kurzfristige Vermögenswerte	661,5	6,2	411,1	4,0
AKTIVA	10.608,3	100,0	10.383,0	100,0
Eigenkapital	2.677,4	25,2	2.229,8	21,5
Langfristige Schulden	6.940,5	65,5	7.245,9	69,8
Kurzfristige Schulden	990,4	9,3	907,3	8,7
PASSIVA	10.608,3	100,0	10.383,0	100,0

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012 von 2.229,8 Mio. € auf 2.677,4 Mio. €. Neben dem Beitrag durch das Periodenergebnis resultiert diese Steigerung in Höhe von 334,1 Mio. € aus Einzahlungen des Aktionärs in die Kapitalrücklage im Zuge der Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen. Gegenläufig verminderten sich die sonstigen Rücklagen auf - 94,7 Mio. €, im Wesentlichen aus der erfolgsneutralen Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund des gesunkenen Diskontierungszinssatzes. Die Eigenkapitalquote stieg von 21,5% im Vorjahr auf 25,2%.

Analog dazu erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Der NAV und der Triple-NAV nach EPRA-Definition stellt sich in nachfolgender Tabelle wie folgt dar.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	2012	2011
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG gem. Bilanz	2.666,4	2.216,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	67,1	59,8
Latente Steuern	715,4	691,9
NAV	3.448,9	2.968,0

NNNAV entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der DAIG Aktionäre

Ein weiterer Effekt, der zur Erhöhung der Eigenkapitalquote führte, war die im Vergleich zum Vorjahr durch Tilgungen verringerte Fremdfinanzierung. Innerhalb des Fremdkapitals kam es darüber hinaus zu einer Verschiebung zwischen lang- und kurzfristigen Darlehen aufgrund der eingegangenen Tilgungsverpflichtungen im Januar 2013. Die hierfür notwendigen Mittel stammen aus der Einzahlung in die Kapitalrücklage. Die EK02 Verpflichtung sank im Geschäftsjahr durch Zahlungen in Höhe von 24,5 Mio. € auf 112,8 Mio.€.

Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Die Aktivierung von Modernisierungsaufwendungen sowie die abschließende Bewertung der Immobilien führte zu einem durchschnittlichen Anstieg der Zeitwerte der Investment Properties gem. IAS 40 um durchschnittlich 3,2 %. Für Details verweisen wir auf das Kapitel Verkehrswerte (S. 35 ff.). Gegenläufig verminderten sich die Investment Properties durch Verkäufe, so dass der Wert um rund 50 Mio. € unter dem des Vorjahres liegt.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Assets-held-for-Sale durch den Anstieg der notariell beurkundeten, aber noch nicht wirtschaftlich vollzogenen Verkäufe um 102,9 Mio. € auf 128,8 Mio. €.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe investiert gezielt in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um die Qualität des Wohnungsbestands zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Ausgaben hierfür stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 Mio. € auf 204,6 Mio. €. Die Instandhaltungen und Investitionen in unsere Bestände beinhalten

aufwandswirksame Reparaturen, substanzwahrende Investitionen sowie wertschaffende Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2012	2011
Aufwandswirksame Reparaturen	115,2	128,8
Substanzwahrende Investitionen	23,7	15,5
Wertschaffende Modernisierungsmaßnahmen	65,7	47,6
	204,6	191,9

Darüber hinaus wurden durch unsere Handwerkerorganisation Instandhaltungseigenleistungen in Höhe von weiteren 12,1 Mio. € (2011: 0,6 Mio. €) erbracht.

Im kurzfristigen Vermögen ausgewiesene liquide Mittel stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 278,5 Mio. € auf 470,1 Mio. €. Hier spiegelt sich im Wesentlichen die Einzahlung des Alleinaktionärs in die Kapitalrücklage wider. 240,0 Mio. € davon sind für Rückzahlungen auf GRAND-Schuldverschreibungen designiert, die im Januar 2013 erfolgt sind.

Cashflow

Darstellung der Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2012	2011
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	385,5	585,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	194,5	87,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 388,4	- 705,0
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	191,6	- 32,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang	278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag	470,1	278,5

Operativer Cashflow zeigt Investitionen in Bewirtschaftung und Service

Insgesamt verringerte sich der operative Cashflow um rd. 200 Mio. € auf 385,5 Mio. €. Diese Verringerung ist beeinflusst durch Sondereffekte des Vorjahres sowie durch die Investitionen in die operativen Prozesse.

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit ist einerseits gekennzeichnet durch den Aufbau der Handwerker- und Objektbetreuerorganisation und damit durch im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Auszahlungen für Personalaufwendungen sowie durch die Investitionen in die Bewirtschaftungsprozesse. Andererseits ist der operative Cashflow 2012 geprägt durch Veränderungen des Working Capital. Hier schlägt insbesondere der im Vergleich zum Vorjahr geringere

Abbau der Vorräte zu Buche sowie der vergleichsweise geringere Betriebskostenvorauszahlungssaldo. Der Abbau der Vorräte war in 2011 noch durch Veräußerungen von Vorratsimmobilien beeinflusst. Schließlich ist die Verringerung des operativen Cashflow noch durch die hohen Steuererstattungen des Vorjahres geprägt.

Positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit durch Verkäufe

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stieg im Berichtszeitraum um rd. 107 Mio. € auf 194,5 Mio. € aufgrund deutlich höherer Immobilienverkäufe im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirkten sich die höheren Ausgaben für Investitionen in unseren Immobilienbestand aus, die 2012 mit 32,6 Mio. € über dem Vorjahreswert lagen.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit geprägt durch Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt insbesondere die Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen wider und zeigt die Rückführung und Neuaufnahme der Schuldverschreibungen. Die Nettotilgungsleistung steigerten wir im Geschäftsjahr 2012 um 37,9 Mio. € auf 405,0 Mio. €. Der Zinszahlungssaldo verminderte sich durch die erfolgten Nettotilgungen des Geschäftsjahres um 19,5 Mio. €. Insgesamt verbesserte sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit um rd. 317 Mio. €, im Wesentlichen getrieben durch die Einzahlungen des Alleinaktionärs in die Kapitalrücklage in Höhe von 334,1 Mio. €.

Der **Bestand an liquiden Mitteln** erhöhte sich in 2012 somit um 191,6 Mio. € auf 470,1 Mio. €. Die liquiden Mittel unterliegen durch die Finanzierungsverträge, insbesondere den Regelungen zu den GRAND-Schuldverschreibungen, Verfügungsbeschränkungen und Verfügungsvorgaben. An dieser Stelle soll auf die Angaben zu den Verfügungsbeschränkungen im Konzernanhang, Ziffer 26 (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente), verwiesen werden. Im Januar 2013 sind von den ausgewiesenen liquiden Mitteln vertragsgemäß 240,0 Mio. € zur Tilgung von GRAND-Schuldverschreibungen verwendet worden.

Erläuterungen zu unseren Kennzahlen

Die Deutsche Annington Immobilien SE vertritt die Sicht, dass die Leistungsindikatoren EBITDA, bereinigtes (adjusted) EBITDA, (EPRA)-NAV sowie FFO zur Beurteilung der operativen Leistungsfähigkeit, des Nettovermögens und der Mittelgenerierung geeignet sind, da auch insbesondere Unternehmen in der Immobilienwirtschaft diese Kennzahlen verwenden.

Diese Leistungsindikatoren sind Kennzahlen, die nicht auf Rechnungslegungsstandards beruhen und durch diese nicht anerkannt sind (sog. Non-GAAP-Measures). Keine dieser Kennzahlen kann als Ersatz für solche Kennzahlen dienen, die nach dem angewandten Rechnungslegungsstandard IFRS ermittelt werden. Die Leistungsindikatoren geben nicht an, ob die Mittelgenerierung ausreichend für die Deckung des Liquiditätsbedarfs ist oder verfügbar sein wird. Anhand keiner dieser Kennzahlen lässt sich zwingend auf die frühere oder zukünftige Ertragslage schließen. Diese Leistungsindikatoren sind deshalb als Ergänzung zu jenen nach offiziellen Rechnungslegungsstandards zu sehen.

EBITDA steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation und amortisation“ und bezeichnet das Ergebnis vor Steuern, Zinssaldo und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verwendet das EBITDA zur Beurteilung der operativen Leistungsfähigkeit und zur Bestimmung liquiditätsorientierter Rückflüsse aus dem operativen Geschäft und damit auch zur Ressourcenallokation. Bewertungseffekte gem. IAS 40 werden bei der Ermittlung des EBITDA IFRS nicht berücksichtigt. Das EBITDA IFRS wird regelmäßig um Sondereinflüsse bereinigt (adjusted EBITDA), um die Nachhaltigkeit der Ertragskraft des operativen Geschäfts beurteilen zu können, da die Sondereinflüsse geringe oder gar keine Bedeutung für die Aussagefähigkeit der nachhaltigen Ertragskraft haben. Die Sondereinflüsse betreffen regelmäßig einmalige bzw. nicht wiederkehrende Effekte (Non-recurring-items).

FFO, eine für die Immobilienwirtschaft typische Kennzahl, steht für „Funds from Operations“ und bezeichnet die Mittelgenerierung aus operativer Tätigkeit. Der FFO stellt eine Cashflow-orientierte Kennzahl dar. Bei der Ermittlung des FFO 2 wird das adjusted EBITDA um eine Zins- und eine Steuerkomponente bereinigt. Der Zinssaldo wird dabei in eine liquiditätsbezogene Komponente überführt. Als Ertragsteuer wird der Ertragsteueraufwand für das laufende Jahr erfasst.

Der FFO 1 soll die nachhaltige Fähigkeit des operativen Bewirtschaftungsgeschäfts zur Zahlungsmittelgenerierung widerspiegeln, aus diesem Grunde wird in der Überleitung vom FFO 2 zum FFO 1 das Vertriebsergebnis bereinigt.

Beim adjusted FFO (AFFO) werden die aktivierten substanzwahrenden Investitionen vom FFO 1 abgesetzt.

NAV steht für Net Asset Value gemäß EPRA-Definition. Der NAV ist eine Schlüsselkennzahl in der Immobilienwirtschaft, die Aufschluss über das Nettovermögen zu Zeitwerten geben soll. Typischerweise wird das Eigenkapital gem. IFRS um Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten und latente Steuern bereinigt.

Finanzierung

Auch 2012 prägten die Auswirkungen der anhaltenden Wirtschafts- und Finanzkrise die Entwicklung der Finanzmärkte. Damit verbunden war eine erhöhte Volatilität und Unsicherheit. Insbesondere der Bankenmarkt ist mit hohen regulatorischen und refinanzierungstechnischen Anforderungen konfrontiert. Dies spiegelt sich unverändert in einem erhöhten Margenniveau sowie strikten Kreditrichtlinien wider. Als außerordentlich positives Zeichen am Kapitalmarkt ist dagegen die Restrukturierung unserer bestehenden GRAND-Verbriefung anzusehen. Der erfolgreiche Abschluss der größten Immobilienrefinanzierung in Europa im Jahr 2012 und die erfreuliche Resonanz der Märkte sehen wir als erneuten Vertrauensbeweis in unsere Leistungsfähigkeit.

Finanzierungsstrategie: Gruppe setzt vor allem auf langfristige Fremdkapitalfinanzierungen und ein zentrales Treasury

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Neben klassischen Bankfinanzierungen in Form von Hypothekendarlehen setzen wir auch strukturierte Finanzierungen ein.

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

Im Rahmen der strukturierten Finanzierungen sind Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form von derivativen Finanzinstrumenten ab. Die Laufzeit dieser Zinssicherungsinstrumente orientiert sich jeweils an der erwarteten Laufzeit des zugrunde liegenden

Kredits; die Nominalwerte der Derivate berücksichtigt dabei jeweils das erwartete Tilgungsprofil der Finanzierung. Das Zinsänderungsrisiko ist damit klar limitiert und wird im normalen Geschäftsprozess kontinuierlich überwacht.

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

Verschuldung erneut gesenkt

Mit Wirkung zum 21. Dezember 2012 sind die geänderten Kreditbedingungen für die sogenannte GRAND (GERMAN RESIDENTIAL ASSET NOTE DISTRIBUTOR PLC, Irland) -Finanzierung in Kraft getreten. Die Deutsche Annington Immobilien SE hatte hierfür seit Juni 2011 mit den Gläubigern geänderte Kreditbedingungen erarbeitet, welche im Rahmen

eines sogenannten Scheme of Arrangement durch den englischen High Court of Justice geprüft wurden. Per Beschluss vom 19. Dezember 2012 hat der englische High Court of Justice dem Scheme of Arrangement (SoA) zugestimmt und damit den Weg für die Implementierung der Änderungen zu den vertraglichen Grundlagen der Finanzierung durch die GRAND-Schuldverschreibungen am 21. Dezember 2012 geebnet.

Das SoA wurde notwendig, da in den ursprünglichen Vertragsbedingungen aus dem Jahre 2006 keine praktisch umsetzbaren Regelungen zur Änderung der Vertragsbedingungen vorgesehen waren. Da die GRAND-Schuldverschreibungen unter englischem Recht emittiert wurden, konnte das englische Rechtsinstrument des Scheme of Arrangement für die Implementierung erfolgreich genutzt werden. Die im Rahmen der Restrukturierungsverhandlungen geänderten Vertragsbedingungen wurden dabei durch das englische Gericht begutachtet und als fair für alle Gläubiger bewertet. Die im Anschluss an die gerichtliche Prüfung am 14. Dezember 2012 erfolgte Gläubigerversammlung stimmte den geänderten Vertragsbedingungen einstimmig zu, wobei 95,12% des ausstehenden Nominalvolumens vertreten waren. Die Änderungen zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen umfassen im Wesentlichen eine Konditionenanpassung, Regelungen zu Verfahrensfragen, Refinanzierungen und Tilgungen durch Einzel- und Teilrefinanzierungen sowie geänderte Fälligkeiten.

Die vereinbarten geänderten Kreditbedingungen und der damit verbundene Refinanzierungsfahrplan liefern den Inhabern der Schuldverschreibungen ein klar umsetzbares Rückzahlungsprofil und beseitigen damit die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Finanzierung des GRAND-Portfolios innerhalb der Deutschen Annington Immobilien Gruppe.

Transaktionsprozess

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat namens und für Rechnung der Securitisation-Gruppe im Juni 2011 eine sogenannte Ad-Hoc-Gruppe (AHG) von wesentlichen Inhabern der GRAND-Schuldverschreibungen ins Leben gerufen, um eine planmäßige Refinanzierung in Phasen zu ermöglichen. Dieser Schritt war nötig, da im Einfluss des Marktumfelds 2006 keine Verfahrensregelungen für eine planmäßige Refinanzierung in Phasen getroffen wurden.

Zeitgleich wurden die Inhaber von GRAND-Schuldverschreibungen sowie andere interessierte Parteien, wie z.B. Medien und Analysten, über die Ist-Situation von GRAND informiert.

Die AHG bestand während der Restrukturierungsbestrebungen im Wesentlichen aus Bayerische Landesbank, ING AM Insurance Companies B.V. und ING Fund Management B.V., JPMorgan Chase Bank, N.A., Landesbank Baden-Württemberg, PIMCO Europe Ltd und Standard Life Investments Ltd..

Am 15. Juli 2012 wurde ein Eckpunktepapier (sogenannte Heads of Terms) sowie eine Informationsbroschüre über die wesentlichen Verhandlungsergebnisse mit der AHG veröffentlicht, was durch Analysten und Marktteilnehmer einhellig positiv beurteilt und zur Annahme empfohlen wurde. Begleitet wurde dies von einem deutlichen Anstieg der Notierungen der Schuldverschreibungen.

Im Oktober 2012 haben sich die Mitglieder der AHG und die Deutsche Annington Immobilien SE auf das finale Eckpunktepapier mit den geänderten Kreditbedingungen, der Neuterminierung der Tilgung sowie den weiteren Verfahrensschritten zur Implementierung verständigt. Die Inhaber der Schuldverschreibung wurden damit aufgefordert, in einer außerordentlichen Gläubigerversammlung den geänderten Vertragsbedingungen zuzustimmen, was am 14. Dezember 2012 durch die Gläubigerversammlung auch einstimmig geschah. Ein sogenanntes Scheme of Arrangement nach englischem Recht regelt hierfür den Ablauf.

Wesentliche Elemente der geänderten Finanzierung

Am Tag der Umsetzung der Restrukturierung, dem 21. Dezember 2012, sank der LTV unter Berücksichtigung von Eigenkapitalmaßnahmen und auf Basis einer aktualisierten Bewertung auf 59,7%. Hierzu wurde in 2012 durch den Aktionär der Deutschen Annington Immobilien SE Eigenkapital in Höhe von insgesamt mehr als 334,1 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Restrukturierung wurde eine neue Kategorie an unbesicherten und nachrangigen Darlehen (S-Loans) geschaffen, die im Wege des Umtausches gegen bisherige GRAND-Schuldverschreibungen erworben werden können. Aufgrund der Nachrangigkeit sowie weiterer Charakteristika wie z.B. der Kapitalisierung der Zinsen, sind diese S-Loans nicht mehr für die Ermittlung des LTV der GRAND-Finanzierung zu berücksichtigen. GRAND plc hat sich im Gegenzug verpflichtet, entsprechende Volumina an REF Notes in ebenfalls nachrangige S-REF Notes umzuwandeln.

Monterey Finance S.à.r.l, eine Schwestergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE, hatte sich im Rahmen der Transaktion verpflichtet, die durch sie gehaltenen GRAND-Schuldverschreibungen in Höhe von rund 239,1 Mio. € am 23. Januar 2013 in ein nachrangiges S-Loan zu tauschen. Das neu entstandene S-Loan wurde im Anschluss als weitere Eigenkapitalmaßnahme in die Deutsche Annington Immobilien SE eingelegt. Damit wurde der Deutschen Annington Immobilien SE im Rahmen der Transaktion mehr als 573,2 Mio. € neues Eigenkapital zur Verfügung gestellt.

Nach Tilgung aller REF Notes eines REF Note Issuers mit Ausnahme der entsprechenden S-REF Notes muss GRAND plc die ausstehenden S-Loans durch Übertragung einer gleichlautenden S-REF Note-Forderung tilgen. Die von Deutsche Annington Immobilien SE gehaltene S-Loan Position wandelt sich damit zu diesem Zeitpunkt in eine direkte S-REF Note Position und stellt ab diesem Zeitpunkt ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen von der Deutsche Annington Immobilien SE an die jeweiligen REF Note Issuer dar.

Die geänderten REF Notes bekamen eine neue Laufzeit bis Januar 2018 unter gleichzeitiger Festlegung von jährlichen Tilgungszielen. Diese belaufen sich bis zum 16. Januar 2014 auf 1.000,0 Mio. € (unter Außerachtlassung der vereinbarten Tilgung aus Eigenkapital in Höhe von 240,0 Mio. €) und in den folgenden Jahren auf 700,0 Mio. €, 650,0 Mio. € sowie 650,0 Mio. €, wobei die verbleibende Restschuld zum Laufzeitende fällig wird. Nach diesem Tilgungsplan ergibt sich eine rechnerisch durchschnittliche Restlaufzeit von rund 2,4 Jahren bei Tilgung zum jeweils spätest möglichen Zeitpunkt. Frühere Tilgungen sind jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber den Gläubigern möglich und verkürzen folglich die Restlaufzeit.

Um die Tilgungs- bzw. Refinanzierungsziele zu erreichen, können – neben den Tilgungen welche wie bisher aus dem laufenden Geschäft finanziert werden – Teilportfolien der Securitisation-Gruppe einzeln oder gemeinsam refinanziert werden. Das größte Teilportfolio kann darüber hinaus gemäß den Regelungen der geänderten Vertragsbedingungen auch durch Aufteilung in kleinere Unterportfolien, welche in neu zu gründende Gesellschaften ausgelagert werden, teil-refinanziert werden.

Die neue Zinsmarge der GRAND-Schuldverschreibungen beträgt gemäß den geänderten Vertragsbedingungen durchschnittlich 161,9 bps. Dies ergibt sich aus der ursprünglichen Marge von 48,3 bps, welche im Rahmen der Restrukturierung um 116,7 bps erhöht wurde. Gleichzeitig ergibt sich allerdings eine Reduzierung der Marge um 3,1 bps, da insbesondere GRAND-Schuldverschreibungen der niedrigeren Klassen mit entsprechend höheren Margen in nachrangige S-Loans umgewandelt wurden.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hatte die Securitisation-Gruppe als Emittentengruppe bereits in 2006 Zinssicherungsgeschäfte für die GRAND-Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit auf den ursprünglichen Endfälligkeitstermin der REF Notes im Juli 2013 abgeschlossen.

Diese bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden modifiziert und durch weitere Zinssicherungsgeschäfte über die neue Kreditlaufzeit unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen ergänzt. Für die Modifikation der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden im Januar 2013 rund 36,5 Mio. € einmalig gezahlt. Eine im Rahmen der neubegründeten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossene Option (CAP) wurde für rund 7,34 Mio. € in 2012 erworben.

Durch diese Zinssicherungsgeschäfte konnte die Securitisation-Gruppe die gesunkenen Kapitalmarktzinsen nutzen und die neue erhöhte Marge sogar überkompensieren. Aufgrund der gesunkenen Marktzinsen konnte die laufende Verzinsung über die neue geplante Laufzeit der refinanzierten Schuldverschreibungen deutlich verringert werden. Im Vergleich zu rund 4,66 % unter den bisherigen Kreditbedingungen reduziert sich die laufende Verzinsung auf durchschnittlich rund 2,90 % auf Basis der geplanten Tilgungsstruktur.

Die Zahlungsmittelströme und die Zahlungsmittel der Securitisation-Gruppe unterliegen vertraglich grundsätzlichen Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen oder Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwendet werden. Die Zahlungsmittelflüsse und Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsregelungen. Sobald die Nominalschuld der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 2.400,0 Mio. € gefallen ist und der LTV 57,5 % oder weniger beträgt, kann über Zahlungsmittelüberschüsse freier verfügt werden. Diese sind aber weiter-

hin zur Steigerung des Werts der Securitisation-Gruppe einzusetzen. Ist zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Bedingungen eine Börsennotierung von 20,0 % oder mehr des Grundkapitals der Deutschen Annington Immobilien SE erfolgt, können Zahlungsmittelüberschüsse für Zwecke von Dividendenzahlungen bis zu einer Höhe von jährlich 112,5 Mio. € verwendet werden.

Die Securitisation-Gruppe hat sich im Rahmen der Restrukturierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), grundsätzlicher Regeln für den Verkauf von Immobilien und einer deutlich umfangreicheren Berichterstattung verpflichtet. Insbesondere die erweiterte Berichterstattung sehen wir dabei als wichtigen Schritt an, um unsere Fremdkapitalgeber in Zukunft mit den für sie notwendigen Informationen zu versorgen, die als Grundlage einer Entscheidung unerlässlich sind. Die Regelungen zur Immobilienveräußerung limitieren im Wesentlichen Verkäufe unterhalb des aktuellen Bewertungsniveaus und stellen Mindesttilgungen sicher. Die wesentlichen Financial Covenants sind auch in Zukunft der LTV sowie der sogenannte Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio).

Im Gegensatz zur Vergangenheit und zu vielen anderen Kapitalmarkttransaktionen erlauben die geänderten Kreditbedingungen unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit der Kreditaufnahme von KfW-Mitteln für Zwecke der Modernisierung und Instandhaltung. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die verfügbaren Mittel für unser Modernisierungsprogramm zu erweitern.

Die vereinbarten geänderten Kreditbedingungen und der damit verbundene Refinanzierungsfahrplan geben den Inhabern der Schuldverschreibungen ein klar umsetzbares Rückzahlungsprofil und beseitigen die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Finanzierung der Deutsche Annington Immobilien Gruppe.

Zur Erfüllung des Refinanzierungsfahrplans und der bis zum 16. Januar 2014 geforderten mittelbaren und unmittelbaren Ablösung in Höhe von 1.000,0 Mio. € konnte die Deutsche Annington Immobilien SE bereits am 21. Dezember 2012 eine Kreditvereinbarung mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank über 654,3 Mio. € abschließen. Diese Teilrefinanzierung kam am 14. Februar 2013 zur Auszahlung. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden 545,1 Mio. € der aus-

stehenden REF Notes getilgt. Weitere Mittel wurden zur Unterstützung zukünftiger Refinanzierungen einem Refinanzierungsreservekonto zugeführt. Damit stehen auf diesem Konto Mittel von insgesamt ca. 52,2 Mio. € zur Verfügung. Die darüber hinausgehenden Beträge wurden zur Tilgung von vorrangigen Verbindlichkeiten sowie Transaktionskosten verwendet.

Darüber hinaus verhandelt die Deutsche Annington Immobilien SE mit weiteren Fremdkapitalgebern zur Sicherstellung des vertraglich geforderten Tilgungsziels. Der Vorstand geht auf Basis des bereits in 2012 gesicherten Refinanzierungsvolumens davon aus, die Tilgungsziele fristgerecht zu erfüllen.

Die in den Gesamtverbindlichkeiten enthaltenen klassischen Bankdarlehen in Form von Hypothekendarlehen valutierten nominal zum Jahresende 2012 mit 1.205,5 Mio. € (2011: 1.268,1 Mio. €). Hierzu gehörten an verschiedene Bedingungen gebundene Förderdarlehen, die im Vergleich zum Vorjahr um 21,4 Mio. € auf 625,6 Mio. € reduziert wurden. Gleichzeitig hat die Deutsche Annington im abgelaufenen Geschäftsjahr Hypothekendarlehen mit einem Nominalbetrag von 56,5 Mio. € (2011: 50,8 Mio. €) prolongiert. Neue Ziehungen oder Neuaufnahmen wurden 2012 nicht vorgenommen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Kreditverbindlichkeiten der Deutschen Annington lag zum Stichtag bei 3,16 %. Die damit verbundenen vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden, wie schon in der Vergangenheit, immer eingehalten.

Optimierung der großen Kredite Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit

Ziel unserer Finanzierungsstrategie bleibt es, großvolumige Finanzierungen in marktgängige Finanzierungsgrößen zu refinanzieren. Im Geschäftsjahr 2012 konnten wir mit GRAND und der Verbriefung der Prima Gruppe (Opera Germany No. 1) zwei Transaktionen erfolgreich refinanzieren. Es ist uns dabei wie im Vorjahr gelungen, das Volumen der großen, strukturierten Kreditlinien signifikant zu reduzieren.

Das Nominalvolumen der Verbindlichkeiten ging von 5.448,1 Mio. € um 335,1 Mio. € auf 5.113,0 Mio. € zurück. Ein wesentlicher Teil dieser Tilgung entfiel auf die 2006 in zwei Tranchen ausgegebene GRAND-Verbriefung, die zum Ende des Geschäftsjahres 2012 mit 4.325,3 Mio. € (2011: 4.643,0 Mio. €) valutierte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr leisteten wir für diese Finanzierungen Zinszahlungen in Höhe von 193,6 Mio. € (2011: 208,7 Mio. €). Die weiteren bestehenden strukturierten Finanzierungen wurden plangemäß getilgt.

Laufzeitverlängerung der GRAND-Verbriefung abgeschlossen

Die im Geschäftsjahr 2011 gestarteten Gespräche zur Restrukturierung der GRAND-Verbriefung konnten mit der erfolgreichen Implementierung der geänderten Dokumentation am 21. Dezember 2012 abgeschlossen werden.

Refinanzierung der Opera Germany No. 1 Verbriefung abgeschlossen

Die bereits in 2011 unterzeichneten Verträge zur Refinanzierung der bestehenden Verbriefung der Prima Gruppe (Opera Germany No. 1) wurde in 2012 erfolgreich abgeschlossen.

Eigenkapitalmaßnahmen

In 2012 hat der Alleinaktionär der Deutsche Annington Immobilien SE zur Stärkung der Eigenkapitalausstattung und zur Unterstützung der GRAND-Restrukturierung 334,1 Mio. € in die Kapitalrücklage eingezahlt. Zusätzlich wurden im Rahmen der GRAND-Restrukturierung ausstehenden Verbindlichkeiten in sogenannte nachrangige S-Ref Notes umgewandelt. Von dieser Umwandlung machte in erster Linie ein verbundenes Unternehmen der Gesellschafterseite Gebrauch. Im Januar 2013 wurden von Gesellschafterseite gleichlautend nachrangiges Darlehen (S-Loan) gegenüber GRAND plc in Höhe von 239,1 Mio. € in die Kapitalrücklage der Deutschen Annington Immobilien SE eingelegt.

Finanzierungsbedingungen weiterhin volatil und von Unsicherheit geprägt

Die Finanz- und Wirtschaftskrise sorgte auch in 2012 für eine deutlich erhöhte Unsicherheit und Nervosität an den Finanzmärkten, die bis auf den Interbankenmarkt ausstrahlte. Zusätzlich sehen sich unsere Bankpartner weiterhin hohen regulatorischen Anforderungen, wie zum Beispiel an das notwendige Eigenkapital, aber auch hohen Refinanzierungsaufwendungen ausgesetzt. Auch weiterhin ist eine deutliche Reduzierung der aktiven Anbieter am Bankenmarkt zu verzeichnen. Gleichzeitig zeigen sich aber auch positive Signale in Form des Auftretens neuer alternativer Anbieter wie Versicherungen oder Pensionskassen sowie die erste neue Verbriefungstransaktion mit deutschen Wohnimmobilien am Kapitalmarkt. Insgesamt sehen wir uns auch weiterhin einem erhöhten Margenniveau ausgesetzt, welches allerdings durch das aufgrund der Finanzkrise sehr niedrige Basiszinsniveau kompensiert oder überkompensiert wird.

Angestrebtes Wachstum soll nach bewährten Prinzipien finanziert werden

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

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken verweisen wir auf das Kapitel Risikomanagement (S. 42 ff.).

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jährlich überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland hat sich 2012 erneut positiv entwickelt. Diese Markt- und Bestandsentwicklung führte 2012 im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands in Höhe von 3,2 %.

Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 ermittelte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

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

In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter, der Modernisierungsgrad und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen alle Objekte im regel-

mäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios erfolgte 2012 einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Aus den Investment Properties zum Bilanzierungstichtag verkaufte Einheiten wurden, sofern der Eigentumsübergang noch nicht erfolgt war, mit dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bilanziert.

Die im Ertragswertverfahren angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden auf Basis der aktuellen Transaktionen am deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,88 % auf 5,68 % verringert.

Als Basis der Ertragswertermittlung dienten die Nettokaltmieten zum Bewertungstichtag. Zusätzlich wurden für jeden Standort Marktmieten aus den aktuellen Mietspiegeln, aus IVD-Mietpreisspiegeln und Marktdaten des Immobiliendienstleisters IDN ImmoDaten GmbH abgeleitet und anhand des Ratings den Objekten zugeordnet. Bei Abweichungen zwischen Ist- und Marktmieten flossen zukünftig zu erwartende Mehr- oder Mindererträge in die Ertrags-

wertermittlung mit ein. Diese wurden mit Hilfe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes über die erwartete Zeitspanne des Mehr- oder Minderertrags auf einen äquivalenten heutigen Ertrag abgezinst.

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten Instandhaltungsaufwendungen betrugen 11,71 €/qm (2011: 11,03 €/qm). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 248 € je Wohnung (2011: 245 €) und 298 € je Eigentumswohnung (2011: 307 €).

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

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2,25 % bis 12,25 % je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

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

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

Gewerbeobjekte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Verkehrswert beläuft sich auf 10,0 Mrd. €

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutschen Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2012 berücksichtigt.

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2012 auf rund 9.982,0 Mio. € (2011: 9.939,6 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

Bundesland	Anzahl Wohnungen		Anzahl andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nordrhein-Westfalen	96.807	99.002	19.926	20.378	4.630,5	4.657,2
Hessen	21.370	22.066	4.159	4.272	1.554,5	1.536,7
Bayern und Baden-Württemberg	19.637	20.353	9.547	9.954	1.445,5	1.398,7
Berlin	12.992	13.121	2.513	2.524	737,9	713,5
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.592	12.742	3.515	3.543	643,5	644,1
Neue Bundesländer	7.054	7.605	1.135	1.197	313,8	318,1
Niedersachsen und Bremen	5.947	6.230	1.137	1.190	304,6	310,9
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.270	5.411	1.680	1.776	301,1	308,2
Unbebaute Grundstücke					50,6	52,2
	181.669	186.530	43.612	44.834	9.982,0	9.939,6

Sensitivitätsanalysen

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

Kapitalisierungszinssätze:

Zinsänderungen	- 1/4 %	- 1/8 %	+ 1/8 %	+ 1/4 %
Wertänderungen* in Mio. €	463,6	226,2	- 215,9	- 422,0
Wertänderungen* in %	4,7	2,3	- 2,2	- 4,3

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Marktmieten:

Änderung Marktmieten	- 2,0 %	- 1,0 %	+ 1,0 %	+ 2,0 %
Wertänderungen* in Mio. €	- 136,3	- 68,3	68,9	138,1
Wertänderungen* in %	- 1,4	- 0,7	0,7	1,4

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietensätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Mitarbeiter

Zahl der Mitarbeiter durch Aufbau der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation deutlich gestiegen

Als Arbeitgeber beschäftigt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2012 2.260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2011: 1.279 Mitarbeiter). Der deutliche Anstieg um 981 Personen resultiert aus dem Aufbau der eigenen Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation.

Mitarbeiterstruktur

Bei der Deutschen Annington waren zum 31. Dezember 2012 2.260 (2011: 1.279) Mitarbeiter beschäftigt. Darunter waren 699 Frauen (2011: 566); dies entspricht einem Anteil von 30,9 % (2011: 44,3 %). 177 Personen (7,8 %) waren teilzeitbeschäftigt (2011: 14,4 %). Darüber hinaus absolvierten am Stichtag 31. Dezember 2012 in unserem Unternehmen 85 Auszubildende eine Ausbildung (2011: 67). Das Durchschnittsalter im Konzern lag bei 41,8 Jahren (2011: 42,6 Jahre), die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 6,7 Jahren (2011: 12,9 Jahre).

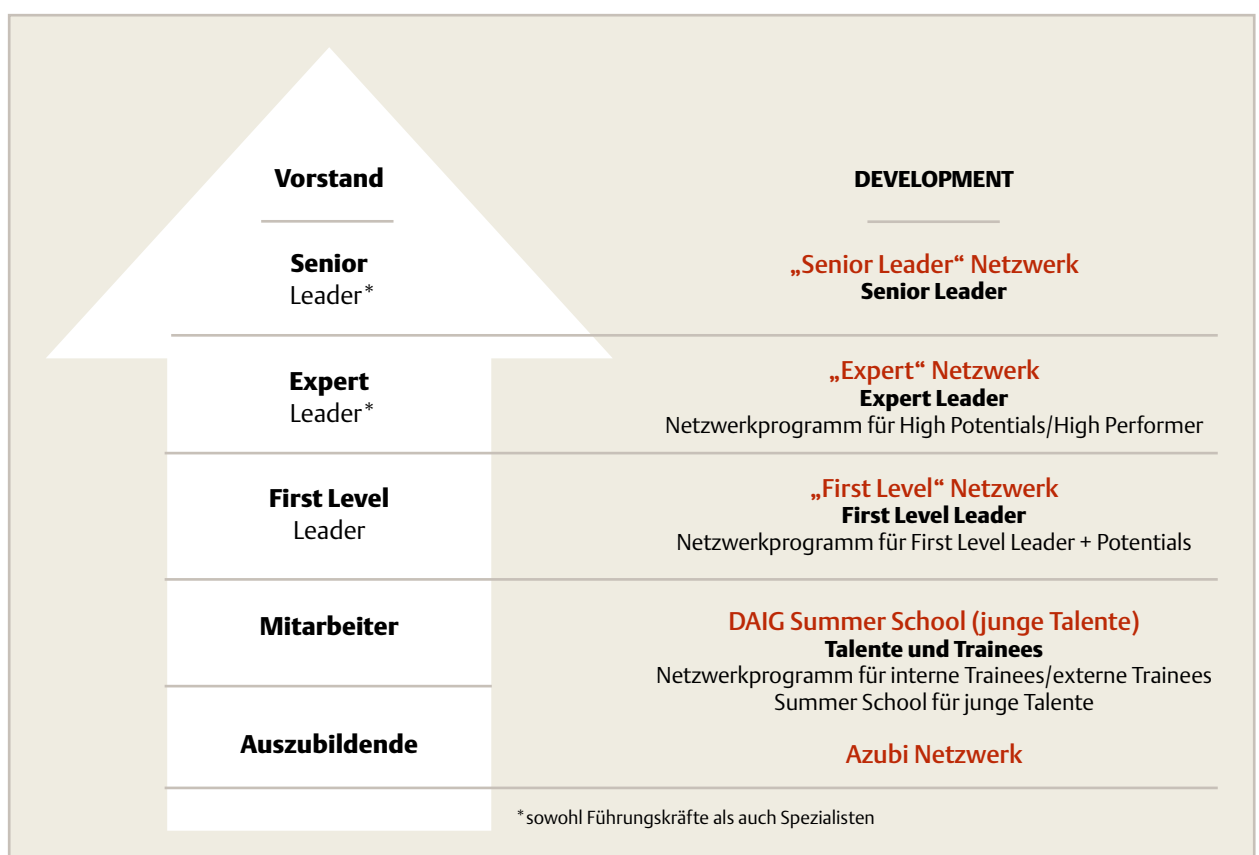
Qualifikation besitzt wichtigen Stellenwert

Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein differenziertes Angebot zur persönlichen und fachlichen Weiterbildung. Die Förderung trägt dazu bei, dass sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei uns wohlfühlen. Zugleich trägt sie dazu bei, dass wir unsere Kunden bestmöglich betreuen können.

Als eine neue Maßnahme haben wir in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) für unsere Objektbetreuer ein individuelles Fortbildungskonzept entwickelt: Unsere 360 neu eingestellten Objektbetreuer aus ganz Deutschland haben die Möglichkeit, an der EBZ-Akademie einen anerkannten IHK-Abschluss zum „Objektbetreuer Wohnimmobilien (IHK)“ zu erwerben. In den Schulungen erhalten die Teilnehmer Wissen zu den Themen Mietrecht, Technik, Baumängel, Verkehrssicherungspflichten und Kommunikation.

Talent- und Führungskräfteentwicklung mit Hilfe eines Karrieremodells

Die Deutsche Annington legt großen Wert auf eine aktive Förderung aller Talente und bietet ihnen verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten, die sie auf zukünftige Positionen vorbereiten. Ein zentraler Baustein dafür ist unser Karriere-Modell:



Ein Modellbaustein, der sich an interne talentierte Nachwuchskräfte richtet, ist die **Annington Summer School** – eine Einrichtung, die wir in 2012 bereits zum 3. Mal durchgeführt haben. Hauptziele der Summer School sind der Aufbau eines Netzwerkes innerhalb der Deutschen Annington Gruppe, der Aufbau weiterführender Kompetenzen für die jungen Talente des Unternehmens und die Erarbeitung von operativen Themen mit Ziel der praktischen Umsetzung.

Im Herbst 2011 neu eingeführt und in 2012 umgesetzt wurde ein über 15 Monate angelegtes **First-Level-Leader-Netzwerkprogramm**. Dieses wendet sich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die erstmals eine Führungsrolle übernehmen. Darüber hinaus werden Experten und Projektmitarbeiter angesprochen, die ein hohes Entwicklungspotenzial haben. Parallel dazu pflegen wir ein sogenanntes Mentorenmodell, das den Netzwerk-Gedanken in den Vordergrund stellt: Jedem First-Level-Leader steht ein Mentor aus der nächst höheren Führungsebene zur Seite, der die Teilnehmer bei der persönlichen Reflektion unterstützt.

2012 gestartet haben wir das **Expert-Leader-Netzwerk**. Es schließt die noch verbleibende Lücke zum Netzwerk der obersten Führungsebene. Teilnehmer sind High Potentials aus der dritten Führungsebene (F3). Bausteine dieses Netzwerkes beschäftigen sich mit strategischen und unternehmerischen Themen sowie dem Aufbau von Leadership-Kompetenzen.

Traineeprogramm

Mit einem Traineeprogramm schaffen wir die Grundlage, High Potentials frühzeitig zu identifizieren und an uns zu binden. An den – 2012 erweiterten – Programmlinien können sowohl externe als auch interne qualifizierte Hochschulabsolventen teilnehmen. Wir bieten Traineepositionen in den Bereichen Business Management, Real Estate, Einkauf und Finanzen an.

Deutsche Annington:

Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2012

Unser Konzern misst dem Thema Ausbildung einen hohen Stellenwert bei. Zum 31. Dezember 2012 waren in der Deutschen Annington Gruppe 85 Auszubildende beschäftigt (2011: 67). Während des Geschäftsjahres stellten wir insgesamt 44 Auszubildende ein (2011: 23 Auszubildende).

Auch im vergangenen Jahr haben wieder alle 24 Auszubildenden ihre Prüfungen erfolgreich bestanden. 15 von ihnen wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen, sechs erhielten einen unbefristeten Arbeitsvertrag. 2011 hatten wir 23 Absolventen; davon wurden 20 unbefristet und drei befristet übernommen.

Der Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. (AGV) zeichnete das Engagement der Deutschen Annington im Geschäftsjahr mit dem Titel „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2012“ aus. Dies ist einer der renommiertesten Preise auf diesem Feld. Ausschlaggebend für die Auszeichnung waren Leistungen wie die Förderung des dualen Studiums, bundesweite Einsätze, Auslandspraktika, die Ausbildung in nicht wohnungswirtschaftlichen Berufen, das Ausbildungsmarketing sowie die hohe Aufmerksamkeit bei der Vermittlung zusätzlicher Skills.

Im Rahmen unseres Ausbildungsprogramms gehen wir auch Kooperationen ein: So bieten wir in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Familie, Kinder, Jugend, Kultur und Sport talentierten Nachwuchssportlern Ausbildungsplätze und unterstützen sie bei der Bewältigung der Dreifachbelastung durch Sport, Schule und Beruf.

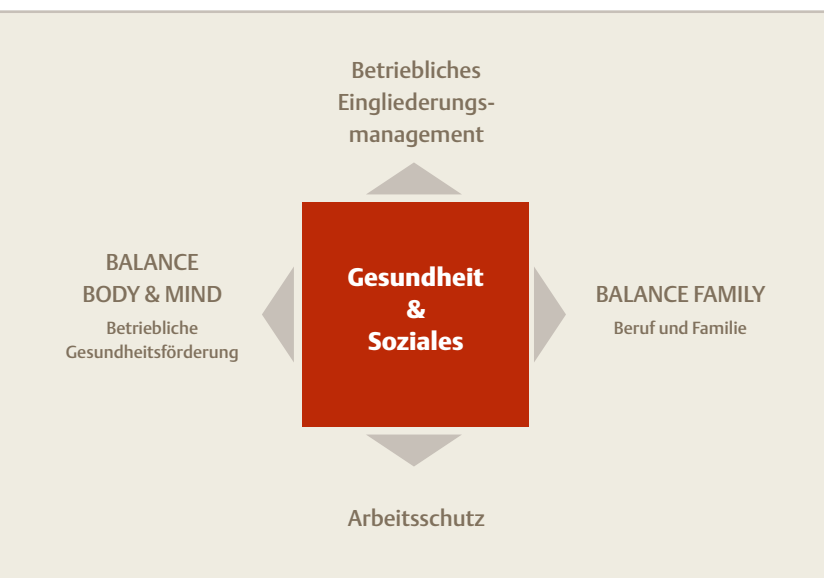
Auch engagieren wir uns im Bereich der Jugendberufshilfe: Junge Leute mit eingeschränkten Vermittlungsperspektiven geben wir über Praktika die Chance, in ein Ausbildungsverhältnis übernommen zu werden.

Über das Angebot „Ausbildung in Teilzeit“ erleichtern wir jungen Menschen mit Familienverantwortung den Berufseinstieg. Wir unterstützen sie bei der Beantragung von Bildungsbeihilfe, bieten ihnen ein flexibles Arbeitszeitmodell und stellen ihnen für kurzfristig eintretenden Bedarf ein Eltern-Kind-Arbeitszimmer zur Verfügung, so dass sie Beruf und Familie gut miteinander vereinbaren können. 2012 absolvierten zwei junge Mütter ihre Ausbildung in Teilzeit.

Wir werden die Zahl der Auszubildenden in den kommenden Jahren deutlich ausbauen. 2014 wollen wir insgesamt rund 120 Auszubildende beschäftigen. Dabei werden wir ab 2013 neben kaufmännischen auch technische Berufe ausbilden.

Ausweitung des Gesundheitsmanagements: Implementierung des Fachbereichs Gesundheit & Soziales

Vor dem Hintergrund hoher Arbeitsbelastungen halten wir es für besonders wichtig, die Ressourcen Gesundheit, Arbeitsfähigkeit und Erwerbsfähigkeit zu fördern und zu erhalten. Aus diesem Grund haben wir in unserer Gruppe im August 2012 den Fachbereich **Gesundheit & Soziales** als festen Bestandteil eines aktiven Gesundheitsmanagements implementiert.



Die bestehenden Initiativen und Maßnahmen führen wir fort: So bündeln wir unter dem Stichwort **BALANCE BODY & MIND** weiterhin alle Maßnahmen zur Unterstützung eines gesundheitsgerechten Verhaltens.

Gleiches gilt für den Bereich Familienförderung. Zu den inzwischen erfolgreich gelebten Maßnahmen gehören:

- individuelle Teilzeitregelungen und flexible Arbeitszeitregelungen
- alternierende Telearbeit und mobile Arbeitsorte
- Angebote zur Gesundheitsförderung
- eine Informationsplattform zum Thema Beruf und Familie im Intranet
- Kooperationen mit Familiendienstleistern zur Kinderbetreuung
- Einrichtung eines Eltern/Kind-Arbeitszimmers in der Zentrale
- Ausbau des internen und externen Informations- und Kommunikationsangebots zum Thema Beruf und Familie
- verstärkte Sensibilisierung der Führungskräfte für die Vereinbarkeitsthematik

Wir betreiben in unserer Gruppe ein aktives betriebliches (Wieder-) Eingliederungsmanagement. Es trägt dazu bei, arbeitsbedingte Gesundheitsgefahren rechtzeitig zu erkennen, Arbeitsunfähigkeit vorzubeugen und die Verschlimmerung einer bereits bestehenden Erkrankung zu verhindern.

Vergütungsbericht

Die Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 10. Mai 2012 gemäß § 286 Abs. 5 HGB beschlossen, dass die Informationen nach § 285 Nr. 9a Satz 5 bis 8 HGB, insbesondere zur Gesamtvergütung eines jeden einzelnen Vorstandsmitglieds für die Jahre 2012 bis 2016, nicht offengelegt werden soll. Daher werden im Folgenden nur Gesamtzahlen für die Vergütung aller Vorstandsmitglieder der Deutschen Annington Immobilien SE mitgeteilt und in erfolgsunabhängige und erfolgsabhängige Komponenten aufgeteilt. Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Teil des Lageberichts.

Vorstand

Vergütungssystem

Die Vorstände erhalten neben einer Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in Höhe von 20 % der Festvergütung in ein Entgeltumwandungsmodell einzubringen. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt.

Darüber hinaus erhalten die Vorstände einen variablen Vergütungsbestandteil, der sich in einen Short Term Incentive und in einen Long Term Incentive untergliedert.

Der Short Term Incentive besteht aus einer jährlichen Zahlung, die sich an den Ergebnissen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit orientiert und insbesondere unter Berücksichtigung der Erreichung des Budgets und der individuellen Ziele festgesetzt wird. Die jeweils relevanten Zielgrößen werden im Zusammenhang mit dem Budgetprozess jährlich neu bestimmt und durch den Aufsichtsrat beschlossen.

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

Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Verfahren und basiert auf Einschätzungen hinsichtlich der oben angeführten wertbestimmenden Faktoren. Der beizulegende Zeitwert einer LTIP-Zusage berechnet sich aus den diskontierten erwarteten Zahlungen an die Berechtigten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient.

Zusätzlich zu den vorstehenden Vergütungsbestandteilen werden den Vorständen Nebenleistungen gewährt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die zu versteuernden geldwerten Vorteile für die private Nutzung des Dienstwagens und die Übernahme der Versicherungsprämie für eine Risikolebensversicherung inkl. Unfalltod.

Im Todesfall zahlt das Unternehmen an die Hinterbliebenen die Festvergütung für den Sterbemonat sowie 6 weitere Kalendermonate, ebenso den anteiligen Anspruch aus dem Short Term Incentive.

Vorstandsvergütung

Die Gesamtbarbezüge des Vorstands betrugen 3,4 Mio. € (2011: 3,9 Mio. €). Davon entfallen 2,1 Mio. € (2011: 2,3 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,3 Mio. € (2011: 1,6 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Die Angabe nach IAS 24.17d beträgt 3,0 Mio. €. Davon gelangen 1,5 Mio. € erst in Folgejahren zur Auszahlung.

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitglieder des Vorstands

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitglieder des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 12,0 Mio. € (2011: 6,1 Mio. €).

Sonstiges

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Pensionszusagen erteilt bzw. 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.

Aufsichtsrat

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch die Hauptversammlung bestimmt und ist in § 14 der Satzung der Deutschen Annington Immobilien SE geregelt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung, sondern lediglich eine Erstattung der Auslagen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 194 T€ (2011: 237 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Darüber hinaus hat die DAIG für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

Risikomanagement

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat ein angemessenes und effektives Risikomanagement etabliert. Der Vorstand ist somit 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.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Gruppe betreibt ein aktives Risikomanagement auf der Grundlage fester Verantwortlichkeiten

Das Risikomanagement 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 und effektiv begegnet. Die Gesamtverantwortung für das Funktionieren des Risikomanagements liegt beim Vorstand.

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 wird die mögliche Schadensauswirkung bewertet und die Eintrittswahrscheinlichkeit vor Maßnahmen (brutto) und nach Maßnahmen (netto) eingeschätzt und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert.

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der laufenden Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung durch Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems unterliegt regelmäßigen Überprüfungen.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt regelmäßig in einem Risikobericht, der allen 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 zum Risiko-Reporting beschrieben, die regelmäßig aktualisiert wird.

Differenziertes Reporting schafft eine stabile Informationsbasis und sichert eine hochwertige Entscheidungsgrundlage

Das Risikofrühwarnsystem basiert auf einer ausführlichen Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte sowie monatliche Berichte des Vorstands gegenüber dem Aufsichtsrat. Die Controlling-Berichte werden ergänzt durch wöchentliche Finanzberichte. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet.

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

Ein Internes Kontrollsystem überwacht die sachgerechte Aufbereitung der Rechnungslegungsdaten

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

Ziel und Zweck des IKS ist die Sicherstellung der richtigen und vollständigen bilanziellen Würdigung, Erfassung und Darstellung aller Geschäftsvorfälle in den Einzelabschlüssen und im Konzernabschluss. Grundlage sind dabei die gesetzlichen Vorgaben der nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie unsere Bilanzierungsrichtlinien. Das IKS ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

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

- alle Geschäftsvorfälle – einschließlich konzerninterner Transaktionen – vollständig, zeitgerecht und betragsmäßig korrekt im Rechenwerk abgebildet werden
- Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsvorgaben konzerneinheitlich und fortlaufend aktualisiert werden
- die mit den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsaufgaben betrauten Personen geschult werden
- bilanzierungsrelevante und angabepflichtige Sachverhalte aus Verträgen und Vereinbarungen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit entsprechend im Rechenwerk abgebildet werden

- Prozesse einschließlich systemgestützter Kontrollen existieren, die die Richtigkeit der Finanzberichterstattung gewährleisten, dazu gehört insbesondere die Sicherstellung der Funktionstrennung und des Vier-Augen-Prinzips
- Autorisierungs- und Zugriffsregelungen bei relevanten IT-Rechnungslegungssystemen bestehen
- Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss befasst sich regelmäßig mit den relevanten Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements sowie der externen und internen Revision.

Die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems wird auch im Rahmen von Prüfungen laufend durch die Interne Revision überwacht. Der Abschlussprüfer berücksichtigt das IKS im Rahmen der Durchführung der Jahresabschlussprüfung.

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

Erläuterung der Einzelrisiken

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Die Nachfrage nach Wohneigentum hängt in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das anhaltend niedrige Zinsniveau hat 2012 wiederum zu einem hohen Verkauf von Wohnimmobilien aus unseren Beständen an Privateigentümer geführt. Für 2013 gehen wir weiterhin von einem niedrigen Stand der Hypothekenzinsen aus und

erwarten eine stabile Nachfrage. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben.

Allgemeine **Marktpreisänderungen** können Auswirkungen sowohl auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionsstrategie haben. In Wachstumsregionen beobachten wir weiterhin Preissteigerungen und eine erhöhte Nachfrage. In einfachen Lagen sind die Preise rückläufig. Diesem Trend begegnen wir weiterhin mit verstärkten Vertriebsmaßnahmen. 2012 wurden keine Bestände angekauft.

Die Wohnungsnachfrage wird einerseits vom **demografischen Wandel** (Schrumpfung der Bevölkerungszahl und Alterung der Bevölkerung) und andererseits 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 und konzentrieren uns bei unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, in denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

Rechtliche Risiken

Die **Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Richtlinien** ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung. Daher ist der Code of Conduct der Deutschen Annington für alle Mitarbeiter verbindlich, um die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern zu fördern. Zudem wird das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Die Führungskräfte sind für das Thema besonders sensibilisiert und berichten regelmäßig gegenüber dem Vorstand über die Integrität in ihren Geschäftsbereichen sowie über die technische Sicherheit der Bestände. Die Deutsche Annington wird Präventionsmaßnahmen zur Einhaltung von rechts- und regelkonformem Verhalten weiter stärken. Derzeitig sind uns keine Gesetzes- oder Regelverstöße von Mitarbeitern bekannt. Auch ist zurzeit für diesen Bereich kein für die Unternehmensgruppe relevantes Risiko erkennbar.

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

Um den steigenden **umweltrechtlichen** Anforderungen – insbesondere der Energieeinsparverordnung 2009 – gerecht zu werden, arbeiten wir mit mittelfristigen Szenarien und nutzen Synergien im Rahmen unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte.

Änderungen im **Steuerrecht** oder deren Auslegung durch Gerichte oder neue Auslegungen der Steuerbehörden können die Steuerbelastung der Deutschen Annington erhöhen. Daher werden Änderungen im Steuerrecht aufmerksam von unserer Steuerabteilung verfolgt und die möglichen Auswirkungen rechtzeitig ermittelt.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, wobei diese **Rechtsstreitigkeiten** 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.

Immobilienpezifische Risiken

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

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

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

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

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

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

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

Mit einem zentralen Einkauf, technischen Standardisierungen, Outsourcing, dem Abschließen langfristiger Rahmenverträge und einem aktiven Kostencontrolling auf Projektebene reduzieren wir das Risiko steigender **Beschaffungspreise** im Rahmen der Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Kontrolle der Qualität der von uns eingesetzten Dienstleister unterliegt einem zentralen Management.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (**Volumenrisiken**) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwachen kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich unterziehen wir unsere bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich in den erfolgreichen Refinanzierungen der GRAND- sowie der Opera-Verbriefung 2012, wobei insbesondere aus der GRAND-Restrukturierung eine signifikante Reduzierung des Volumenrisikos resultiert. Siehe hierzu auch Seite 30 ff.. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. 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.

Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Risiken unterliegen wir auch einem **Liquiditätsrisiko**. Die vorhandene Liquidität der Gruppe kann dabei in wesentlichen Teilen erheblichen Restriktionen unterliegen. Diese Restriktionen können sich sowohl auf die Mittelverwendung innerhalb einer Konzerngesellschaft sowie auf Restriktionen für Liquiditätsbewe-

gungen zwischen Konzerngesellschaften beziehen. 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. Außerordentliche Liquiditätserfordernisse aus der GRAND-Restrukturierung wurden durch entsprechende Eigenkapitalzuführungen der Eigentümer ausgeglichen.

Nach der Restrukturierung der GRAND-Verbriefung unterliegen die liquiden Zahlungsmittelströme und Zahlungsmittelüberschüsse Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Diese zielen insgesamt darauf ab, Zahlungsüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung, aus Immobilienverkäufen sowie aus Restrukturierungen von Portfolien der GRAND-Finanzierung für Tilgungen zu verwenden. Zum 31. Dezember 2012 unterlagen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 363,1 Mio. € Verfügungsbeschränkungen bzw. Verfügungsvorgaben.

Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 470,1 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund gegebener Verfügungsbeschränkungen und der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe 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 37 (Derivative Finanzinstrumente).

Sonstige Risiken

Sonstige Risiken, die einen wesentlichen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Deutschen Annington haben könnten, sind für uns nicht erkennbar.

Wir haben verschiedene Nachwuchskräfteförderprogramme etabliert, um den eigenen Führungsnachwuchs heranzubilden und bieten eine leistungsgerechte Vergütung. Damit wirken wir etwaigen **Personalrisiken** durch Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen oder durch fehlende Motivation entgegen. In kooperativer Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat werden die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter berücksichtigt. Für unsere Führungskräfte pflegen wir monetäre Leistungsanreizprogramme, die auch die Dauer der Betriebszugehörigkeit berücksichtigen. Durch eine gestärkte Feedback-Kultur wird die Motivation der Mitarbeiter gestärkt.

Der Aufbau neuer Geschäftsfelder, wie unsere Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation, oder die Neuausrichtung bestehender Geschäftsbereiche, wie die lokale Ausrichtung unseres Kundenservices, stellen Herausforderungen an die **operative Steuerung und Berichterstattung** dar. Durch die Zuordnung klarer Verantwortlichkeiten mit entsprechenden Berichtslinien, Anpassung der Systemlandschaft und engem Monitor der Ergebnisse stellen wir einen erfolgreichen Geschäftsverlauf sicher.

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

Die Deutsche Annington ist im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des **oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus** über nur gering mächtigen Deckgebirgsschichten und hier überwiegend im Raum Essen – Bochum – Dortmund liegen. 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.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

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

Unternehmerische Chancen

Unternehmerische Risiken werden von der Deutschen Annington Immobilien Gruppe nur eingegangen, weil ihnen gleichzeitig Chancen zur Geschäftsentwicklung und -ausweitung gegenüberstehen. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt ihre unternehmerischen Chancen konsequent, indem neue bewirtschaftungsnahe Geschäftsideen und Wachstumsinitiativen einem strukturierten Auswahlprozess unterzogen werden.

Prognosebericht

Mit der vorzeitigen Restrukturierung der GRAND-Verbriefung Ende 2012 wurden entscheidende Weichen für die Zukunft unseres Unternehmens gestellt. Auf der Grundlage verbesserter Geschäftsprozesse wollen wir den Wert unseres Unternehmens kontinuierlich weiter steigern. Dies soll sich auch in der Entwicklung unserer wichtigsten Kennzahlen, dem bereinigten (adjusted) EBITDA, dem FFO 2 und dem NAV niederschlagen. Operativ konzentrieren wir uns weiter auf die Entwicklung unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung sowie auf die qualitative Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands und somit insgesamt auf die weitere Verbesserung der Kundenzufriedenheit.

Gesamtwirtschaftliche Erwartung

Das ifo-Institut erwartet für das erste Quartal 2013 eine leichte konjunkturelle Erholung. Im weiteren Jahresverlauf soll dann der Aufschwung wieder an Fahrt gewinnen. Unter der Annahme, dass sich die Eurokrise nicht verschärft, werden die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte und die zunehmende außereuropäische Nachfrage nach deutschen Exportgütern wieder Kraft entfalten. In der Folge dürften der private Konsum und die Ausrüstungsinvestitionen wieder merklich steigen.

Die Arbeitslosenquote wird sich nach der Prognose der Bundesanstalt für Arbeit leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 7,0 % erhöhen. Bei der Entwicklung der Verbraucherpreise

geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 von einem Anstieg um 1,8 % aus. Für das BIP geht die Bundesregierung für 2013 von einem Wachstum von 0,4 % aus.

Wohnungsmarkt

Nach Einschätzung des IVD werden die Mieten und Wohnungspreise 2013 insbesondere in Großstädten weiter steigen, da hier die Nachfrage nach Wohnraum anhaltend hoch ist. Im Bundesdurchschnitt wird der Preisanstieg leicht oberhalb der Inflationsrate liegen. Das Miet- und Preiswachstum wird sich allerdings im Jahresverlauf allmählich verlangsamen.

Finanzierung der GRAND-Verbindlichkeiten

Die Restrukturierung der GRAND-Verbriefung ermöglicht der Deutschen Annington, die Verbindlichkeiten aus der Verbriefung in Höhe von 3,8 Mrd. € in Tranchen über einen Zeitraum von fünf Jahren zurückzuzahlen. Im Hinblick auf die vereinbarten Tilgungsziele haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Aktivitäten zur Refinanzierung der GRAND-Verbindlichkeiten begonnen. Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank kam am 14. Februar mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung (weitere Einzelheiten siehe Abschnitt „Restrukturierung GRAND-Verbriefung“). Mit weiteren Fremdkapital-Partnern befinden wir uns in aussichtsreichen Verhandlungen.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlich positiven Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie den bereits erfolgreich abgeschlossenen Finanzierungsverträgen blicken wir mit Zuversicht auf die Erreichung der vereinbarten Tilgungsziele.

Mehr Kundenähe und Qualitätsverbesserung in der Wohnungsbewirtschaftung

In der Bewirtschaftung legt die Deutsche Annington 2013 ihren Schwerpunkt weiterhin auf die wertsteigernde Bewirtschaftung der Wohnimmobilien. Durch weitere Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen wollen wir weiter vorankommen. Dabei blicken wir vor allem auf eine niedrige Leerstandsquote, die marktgerechte Erhöhung der Durchschnittsmieten, eine hohe Kundenzufriedenheit sowie die Verbesserung unserer Kostenstruktur.

In unseren Wohnanlagen sind wir mehr als bisher mit eigenen Mitarbeitern präsent. Über unsere Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation arbeiten rund 1000 Mitarbeiter in den Siedlungen der Deutschen Annington. 2013 setzen wir diesen Weg fort. Im Zuge dessen planen wir, bis Mitte 2013 die Zahl der Mitarbeiter in unserer Handwerker-Organisation um rund 200 auf rund 900 zu erhöhen.

Auch unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, werden wir 2013 weiterverfolgen. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung werden daher mit voraussichtlich rund 230 Mio. € erneut deutlich über dem Vorjahreswert liegen. Pro Quadratmeter vermieteter Wohnfläche entspricht dies durchschnittlich rund 20,0 €. Damit liegen wir im Branchenvergleich mit an der Spitze. Ein großer Teil der Investitionen entfällt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Wohnqualität.

Bei den geplanten Investitionen in unsere Gebäude berücksichtigen wir auch den demografischen Wandel. Rund 40,0 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre und viele von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Wir planen 2013 für insgesamt rund 10,0 Mio. € den seniorengerechten Umbau von rund 670 Wohnungen nach KfW-Standard.

In den letzten beiden Jahren ist es uns gelungen, die Leerstandsquote deutlich zu verringern. Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir davon aus, dass wir den Leerstand weiter senken werden. Die Höhe der Mieterlöse erwarten wir auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2012.

Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet

Die Deutsche Annington ist Ende 2011 eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen. Ziel dieser Kooperation ist es, unseren Wohnungsbestand bundesweit mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und über unsere Tochtergesellschaft Deutsche Multimedia Service GmbH (DMSG) die Mieter mit einem TV-Signal zu versorgen. Mit dem neuen Angebot bieten wir unseren Kunden neben einem erweiterten TV-Angebot zukünftig auch den Anschluss an das Glasfasernetz und damit Zugang zu den schnellen Breitbandanschlüssen der Deutschen Telekom. Im Jahresverlauf 2013 werden voraussichtlich die ersten 42.000 Wohneinheiten mit einem TV-Signal von der DMSG versorgt sein.

Wohnungsverkäufe

In Ergänzung zu unserem Geschäftsfeld Bewirtschaftung werden wir auch 2013 den selektiven Verkauf von Wohnungen fortsetzen. In unserem Privatisierungsprogramm für das laufende Geschäftsjahr bieten wir weiterhin vorrangig Mietern, Selbstnutzern und kleinen Kapitalanlegern Wohnungen zum Kauf an. Gleichzeitig werden wir im Rahmen der Portfoliooptimierung die Bereinigung unseres Immobilienbestands fortsetzen. Im letzten Jahr haben wir weiter unsere Wohnungsbestände um Objekte bereinigt, die aus unterschiedlichen Gründen unsere Ertragsanforderungen nicht erfüllen können. Für 2013 erwarten wir, dass die Zahl der Wohnungsverkäufe unter dem Niveau des Vorjahres liegen wird. Unabhängig von den Planungen passen wir unsere Verkaufsaktivitäten einer sich verändernden Nachfragesituation an.

Chancen für Ankäufe weiter verfolgen

In den letzten sechs Jahren haben wir 12.800 Wohnungen erworben und in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe integriert. Auch in Zukunft wollen wir den Weg der

sinnvollen Ergänzung unseres Immobilienportfolios weitergehen. Maßgebliches Entscheidungskriterium bleibt für uns, dass die angebotenen Wohnungsbestände in die strategische Ausrichtung der Deutschen Annington passen und dass der Erwerb wirtschaftlich sinnvoll ist. Im sich nach der Finanzkrise gerade wieder belebenden Immobilienmarkt sehen wir gute Chancen für weitere Ankäufe. Optionen, die wir hierbei als attraktiv bewerten, werden wir in den kommenden Monaten intensiv weiterverfolgen.

Erwartete Ertrags- und Vermögenslage: Bereinigtes EBITDA auf gleichbleibendem Niveau, FFO 2 und NAV über Vorjahresniveau

Nach den wichtigen Weichenstellungen des vergangenen Jahres werden wir unseren Kurs auch im laufenden Geschäftsjahr konsequent vorantreiben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren unsere Finanzkennzahlen geprägt von den Anstrengungen, unser Kerngeschäft Bewirtschaftung durch optimierte Geschäftsprozesse signifikant voranzubringen. Hierdurch ist es uns gelungen, die operative Leistungsfähigkeit weiter zu steigern. Auf der Grundlage einer verbesserten operativen Leistungsfähigkeit stabilisieren wir unsere Periodenergebnis 2013 auf dem Niveau des Jahres 2012, dabei werden die Verkäufe erwartungsgemäß unter dem Niveau des Vorjahres bleiben. Das Bewirtschaftungsergebnis erwarten wir trotz verkaufsbedingt geringerem Portfolio auf dem Niveau des Vorjahres bei erhöhten Durchschnittsmieten pro Quadratmeter. Sofern sich die Rahmenbedingungen entsprechend unserer Annahmen entwickeln, werden wir beim adjusted EBITDA das Niveau von 2012 erreichen, beim FFO 2 aber deutlich über dem Niveau von 2012 liegen.

Ausgehend von der erhöhten Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens erwarten wir unter der Voraussetzung, dass sich Mieten, Leerstände, Vermietungsquote und Verkäufe im Rahmen der Erwartungen entwickeln, dass unsere Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO 2 in 2014 über dem Niveau von 2013 liegen.

Beim Finanzergebnis gehen wir auf Basis des durch die GRAND-Restrukturierung gesicherten Zinsniveaus von einer sichtbaren Entlastung aus.

Das Jahresergebnis wird durch die eingeleiteten Refinanzierungen und das damit verbundene niedrigere Zinsniveau positiv beeinflusst werden.

Auch für den NAV erwarten wir für die Jahre 2013 und 2014 einen weiteren Anstieg.

Aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien und der vergleichsweise soliden konjunkturellen Aussichten gehen wir davon aus, dass sich die Marktwerte unserer Wohnimmobilien erneut positiv entwickeln werden.

Wir erwarten aufgrund der Resonanz auf den Finanzierungsmärkten, dass wir die erforderlichen Refinanzierungen volumen- und termingerech vollziehen können.

Insgesamt wollen wir die führende Marktposition der Deutschen Annington in den kommenden Jahren weiter ausbauen – genauso wie die Stärken unserer Gruppe im Sinne einer langfristig stabilen Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Dazu werden wir auch 2013 die Organisationsstruktur weiter überprüfen – mit der Vorgabe, die Ressourcennutzung effizient auf unser Immobiliengeschäft und damit auf die Kundenzufriedenheit auszurichten.

Abschlussbemerkung:

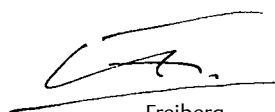
Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese zukunftsorientierten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „beabsichtigen“, „werden“ oder ähnliche Begriffe. Solche Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen, Beurteilungen und Annahmen über zukünftige Entwicklungen und Ereignisse. Sie bergen damit naturgemäß Ungewissheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl positiv als auch negativ signifikant von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, so dass sich die als erwarteten, antizipierten, beabsichtigten, geglaubten oder geschätzten Entwicklungen und Ereignisse im Nachhinein als nicht korrekt erweisen können.

Düsseldorf, im Februar 2013

Der Vorstand



Barr



Freiberg



Dr. Kirsten

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	52
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	52
Konzernbilanz	53
Konzern-Kapitalflussrechnung	54
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	55
Konzernanhang	56
Anteilsbesitz	116
Bestätigungsvermerk	119

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2012	2011 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	1.064,9	1.078,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		304,9	253,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-270,4	-188,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		17,1	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	51,6	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	205,6	246,7
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	0,0	204,5
Materialaufwand	10	-519,5	-548,6
Personalaufwand	11	-112,1	-90,8
Abschreibungen	12	-6,1	-6,2
Sonstige betriebliche Erträge	13	43,5	44,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-81,2	-70,6
Finanzerträge	15	12,3	14,7
Finanzaufwendungen	16	-443,2	-362,1
Ergebnis vor Steuern		215,8	577,9
Ertragsteuern	17	-43,6	-154,3
Periodenergebnis		172,2	423,6
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		171,4	423,0
Nicht beherrschende Anteile		0,8	0,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

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

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2012	2011 geändert*
Periodenergebnis		172,2	423,6
Cashflow Hedges			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-34,6	-30,7
Realisierte Gewinne/Verluste		26,5	17,4
Steuereffekt		2,4	5,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste		-69,3	-7,5
Steuereffekt		22,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	28	-52,9	-12,5
Gesamtergebnis		119,3	411,1
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		118,4	410,5
Nicht beherrschende Anteile		0,9	0,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

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

KONZERNBILANZ

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2012	31.12.2011 geändert*	01.01.2011 geändert*
AKTIVA				
Immaterielle Vermögenswerte	18	5,2	7,7	11,0
Sachanlagen	19	16,2	7,1	5,1
Investment Properties	20	9.843,6	9.893,8	8.436,7
Finanzielle Vermögenswerte	21	44,6	44,3	46,1
Sonstige Vermögenswerte	22	28,3	18,8	16,6
Laufende Ertragsteueransprüche	23	0,1	0,2	0,2
Latente Steueransprüche	17	8,8	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte		9.946,8	9.971,9	8.515,7
Vorräte	24	0,9	12,8	1.166,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25	20,3	49,5	89,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	2,1	2,2	6,0
Sonstige Vermögenswerte	22	26,5	26,3	20,3
Laufende Ertragsteueransprüche	23	12,8	15,9	72,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	26	470,1	278,5	310,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27	128,8	25,9	-
Kurzfristige Vermögenswerte		661,5	411,1	1.665,1
Summe Aktiva		10.608,3	10.383,0	10.180,8
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1	0,1
Kapitalrücklage		1.052,3	718,2	718,2
Gewinnrücklagen		1.661,1	1.539,3	1.121,4
Sonstige Rücklagen		-47,1	-41,3	-33,9
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		2.666,4	2.216,3	1.805,8
Nicht beherrschende Anteile		11,0	13,5	12,2
Eigenkapital	28	2.677,4	2.229,8	1.818,0
Rückstellungen	29	358,2	296,9	295,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	0,3	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31	5.766,7	6.146,1	6.500,6
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	32	86,3	105,6	124,0
Sonstige Verbindlichkeiten	33	4,8	5,1	5,4
Latente Steuerschulden	17	724,2	691,9	544,3
Langfristige Schulden		6.940,5	7.245,9	7.470,1
Rückstellungen	29	185,5	196,9	188,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	46,0	37,6	41,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31	683,8	619,2	612,2
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	32	26,5	26,0	25,6
Sonstige Verbindlichkeiten	33	48,6	27,6	25,7
Kurzfristige Schulden		990,4	907,3	892,7
Schulden		7.930,9	8.153,2	8.362,8
Summe Passiva		10.608,3	10.383,0	10.180,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2012	2011 geändert*
Periodenergebnis		172,2	423,6
Abschreibungen	12	6,1	6,2
Zinsaufwendungen/-erträge		433,9	350,1
Ertragsteuern		43,6	154,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-27,0	-22,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-205,6	-246,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-17,1	-2,7
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	0,0	-204,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		-0,5	0,4
Veränderung der Vorräte		11,9	93,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		22,8	20,7
Veränderung der Rückstellungen		-32,3	-24,9
Veränderung der Verbindlichkeiten		-4,6	13,8
Ertragsteuerzahlungen		-17,9	23,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		385,5	585,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		284,5	135,2
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	21	0,1	4,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	-91,0	-58,4
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	18, 19	-6,8	-2,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	-0,9	-1,6
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	21	-0,2	-0,5
Zinseinzahlungen		8,8	11,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		194,5	87,8
Einzahlungen des DAIG SE Gesellschafters	28	334,1	0,0
Auszahlungen an Gesellschafter nicht beherrschender Anteile		-1,9	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	31	4.469,6	178,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	31	-4.874,6	-545,6
Transaktionskosten		-28,2	-33,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	3	-5,0	-
Zinsauszahlungen		-282,4	-304,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-388,4	-705,0
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		191,6	-32,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang		278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag **	26	470,1	278,5

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

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

** davon mit Verfügungsbeschränkungen 363,2 Mio. € (2011: 46,2 Mio. €)

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

in Mio. €	Sonstige Rücklagen									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Reklassifizierungsfähig		Nicht reklassifizierungsfähig		Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Cash-flow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	Summe			
Stand 31. Dezember 2010	0,1	718,2	1.116,7	-34,0	0,1	4,7	-29,2	1.805,8	12,2	1.818,0
Ausweisänderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste			4,7			-4,7	-4,7	0,0		0,0
Stand 1. Januar 2011 (geändert*)	0,1	718,2	1.121,4	-34,0	0,1	0,0	-33,9	1.805,8	12,2	1.818,0
Periodenergebnis			423,0					423,0	0,6	423,6
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode			-5,1	-20,9	0,0		-20,9	-26,0	0,0	-26,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				13,5			13,5	13,5	0,0	13,5
Gesamtergebnis			417,9	-7,4	0,0		-7,4	410,5	0,6	411,1
Einlagen und Entnahmen des Gesellschafters	0,0							0,0		0,0
Veränderung Konsolidierungskreis									0,6	0,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung									0,1	0,1
Stand 31. Dezember 2011 (geändert*)	0,1	718,2	1.539,3	-41,4	0,1		-41,3	2.216,3	13,5	2.229,8
Stand 1. Januar 2012 (geändert*)	0,1	718,2	1.539,3	-41,4	0,1		-41,3	2.216,3	13,5	2.229,8
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
Stand 31. Dezember 2012	0,1	1.052,3	1.661,1	-47,2	0,1		-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4

Siehe Erläuterung [28] im Konzernanhang

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

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

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

Mit dem 1. März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft formgewandelt und mit Eintragung im Handelsregister vom 21. Juni 2012 erfolgte die Umwandlung in die Deutsche Annington Immobilien SE (SE - Societas Europaea, Rechtsform der Europäischen Gesellschaft).

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

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

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 20. Februar 2013 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.

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

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

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

3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2012 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 131 (2011: 128) inländische und 2 (2011: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Zum 22. Juni 2012 wurden 51 % der Anteile der Deutsche TGS GmbH, Bad Aibling, die zum 4. April 2012 ins Handelsregister eingetragen wurde, im Zuge der Ausgabe neuer Geschäftsanteile erworben. Das bisherige Stammkapital der Gesellschaft wurde von 29.900 EUR auf 61.020 Euro erhöht. Zeitgleich erfolgte eine Einzahlung der Anteilseigner in die Kapitalrücklage in Höhe von 2,0 Mio. € entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote.

Der Kaufpreis für 51% der Deutsche TGS GmbH beträgt 1,1 Mio. €. Die erworbenen Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente betragen 2,1 Mio. €. Die Gesellschaft hat keine sonstigen Vermögenswerte oder Schulden.

Das operative Ergebnis vor Steuern der Deutsche TGS GmbH seit dem Erwerbszeitpunkt beträgt –0,7 Mio. €. Der Fremdotsatz seit dem Erwerbszeitpunkt beträgt 0,0 Mio. €.

Im Dezember 2012 wurde der Sitz der Gesellschaft von Bad Aibling nach Bochum verlegt.

DAIG hat mit Vertrag vom 18. Juli 2012 die restlichen Anteile (5,46%) der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, zum Kaufpreis von 5,0 Mio. € erworben.

Im Berichtszeitraum wurden 6 Unternehmen (2011: 5) neu gegründet. Die Abgänge bis zum 31. Dezember 2012 resultieren aus 3 Verschmelzungen (2011: 0) und 1 Anwachsung (2011: 0).

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 ergebniswirksam erfasst.

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2012 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend des IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

- Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Betriebskosten werden zeitgleich mit den bereits geleisteten Aufwendungen für Betriebskosten erfasst. Diese Darstellung führt zu einer periodengerechten Erfassung der im Rahmen der Betriebskosten anfallenden Erträge und Aufwendungen. In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen (siehe Erläuterung b) Aufwands- und Ertragsrealisierung und i) Vorräte).

Vor Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode beinhalteten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von der DAIG für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden konnten. Nebenkosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt war, wurden unter den Vorräten ausgewiesen. Darauf entfallende Vorauszahlungen von Mietern wurden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

- Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit und Anpassung an die operative Darstellung des Bewirtschaftungs- und Vertriebsergebnisses wird die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, separat unter der Position Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien innerhalb des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2011 erfolgte der Ausweis aus der Wertanpassung in Höhe von 2,7 Mio. € noch im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.

- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in den Gewinnrücklagen erfasst. Zum 31. Dezember 2011 erfolgte der Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste in den sonstigen Rücklagen.

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte die folgenden kumulierten Auswirkungen auf die Vergleichsperioden:

Konzernbilanz zum 1. Januar 2011:

in Mio. €	Stand 01.01.2011	Änderungen zum 01.01.2011	Stand 01.01.2011 geändert
Vorräte	1.499,1	– 332,5	1.166,6
Kurzfristige Rückstellungen	175,6	12,5	188,1
Gewinnrücklagen	1.116,7	4,7	1.121,4
Sonstige Rücklagen	– 29,2	– 4,7	– 33,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	370,7	– 345,0	25,7

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011:

in Mio. €	Stand 31.12.2011	Änderungen zum 31.12.2011	Stand 31.12.2011 geändert
Vorräte	326,7	– 313,9	12,8
Kurzfristige Rückstellungen	165,2	31,7	196,9
Gewinnrücklagen	1.539,7	– 0,4	1.539,3
Sonstige Rücklagen	– 41,7	0,4	– 41,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	373,2	– 345,6	27,6

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den 1. Januar bis 31. Dezember 2011:

in Mio. €	2011	Änderungen 2011	2011 geändert
Erlöse aus der Vermietung	1.062,8	– 4,3	1.058,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64,9	2,7	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	249,4	– 2,7	246,7
Materialaufwand	– 552,9	4,3	– 548,6
Veränderung des Periodenergebnisses		0,0	

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den operativen Cashflow.

b) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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.

c) Immaterielle Vermögenswerte

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

d) Sachanlagen

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

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

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

e) Investment Properties

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

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

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

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

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

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

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

f) Leasing

Finanzierungsleasing

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

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

Operating-Leasing

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

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

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

g) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

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

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

h) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen des IAS 39.67ff 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 ausbuchung wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

i) Vorräte

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.

j) Fremdkapitalkosten

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

k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

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

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

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

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 designiert wurden sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

n) Steuern

Laufende Ertragsteuern

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

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EKO2-Bestands (siehe Erläuterung [32] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2012 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 32,6 % herangezogen.

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

o) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

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 Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

q) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

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

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

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

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

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

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

r) Anteilsbasierte Vergütung

Die oberen Führungskräfte der DAIG haben Ansprüche aus einem Vergütungsplan mit Barausgleich (cash-settled) sowie im Fall eines Börsenganges auch Ansprüche auf anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled). 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, sind im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente anzusetzen. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeiträtierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst (siehe Kapitel [29] Rückstellungen und [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

s) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

t) 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.

u) 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. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

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

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

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

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von 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 selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Die Zahlungsmittelströme und die Zahlungsmittel der Securitisation-Gruppe unterliegen vertraglich grundsätzlichen Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen und Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwandt werden. Die Zahlungsflüsse und Zahlungsmittelüberflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsbeschränkungen, wobei alle zur Erhaltung des Geschäftsbetriebs erforderlichen Ausgaben gemäß den vereinbarten Kreditbedingungen getätigt werden dürfen. Die zum Jahresende in der Securitisation-Gruppe vorhandenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in voller Höhe als in ihrer Verwendung beschränkt angesehen (restricted cash).
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus IAS 19 werden in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.
- Das Management vertritt die Auffassung, dass die Restrukturierung GRAND wie die Tilgung der ursprünglichen Verbriefung und die Neuaufnahme einer neuen Finanzverbindlichkeit zu behandeln ist. Obwohl die Vertragsparteien nicht gewechselt haben, sind hingegen die Vertragsgrundlagen maßgeblich verändert worden. Folglich werden Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ablösung der bisherigen Verbriefung unmittelbar als Aufwand gezeigt.
- 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.

v) 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 2012 anzuwenden.

Der folgende geänderte Standard wurde erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2012 angewendet:

- Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2009–2011		1.1.2013 *
Änderungen von Standards		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	1.1.2013
IAS 12	„Ertragsteuern“	1.1.2013
IAS 19	„Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2013
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
IFRS 1	„Erstmalige Anwendung der IFRS“	1.1.2013 *
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2013
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	1.1.2015 *
IFRS 10	„Konzernabschlüsse“	1.1.2014
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2014
IFRS 12	„Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1.1.2014
IFRS 13	„Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“	1.1.2013

* noch nicht endorsed

IAS 19 (revised 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 betreffen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste (Korridormethode), die Darstellung/Aufteilung von Änderungen der Nettoverbindlichkeit/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Vergütungsplänen sowie Zusatzangaben zu Merkmalen und Risiken aus solchen leistungsorientierten Plänen. Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente. Darüber hinaus wird sich die geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge auswirken. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG hat durch eine geänderte Wahlrechtsausübung des bestehenden Standards im Hinblick auf die Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste reagiert und erwartet deshalb keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“

Im März 2012 hat das IASB Änderungen an IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“ veröffentlicht. Die Änderung betrifft die Bilanzierung und Bewertung von Darlehen der öffentlichen Hand mit einer Verzinsung unter Marktniveau bei erstmaligen Anwendern der IFRS. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IFRS 1 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Das IASB hat im Juni 2012 Änderungen an den Übergangsvorschriften von IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ veröffentlicht. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Durch die Änderung an IFRS 10 wird der Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 definiert, sowie festgelegt, wie eine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen vorzunehmen ist, wenn ein Unternehmen unter IFRS 10 zu einer anderen Konsolidierungskreisentscheidung als unter IAS 27 kommt. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen an den Übergangsvorschriften von IFRS 10, 11 und 12 sind noch nicht von der EU in europäisches Recht übernommen worden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

Das IASB hat im Oktober 2012 weitere Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ sowie IAS 27 „Einzelabschlüsse“ veröffentlicht, die die Bilanzierung von Investmentgesellschaften betreffen. Durch die Änderungen werden Investmentgesellschaften definiert und diese grundsätzlich von der Verpflichtung zur Konsolidierung von Tochtergesellschaften nach IFRS 10 ausgenommen. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen sind noch nicht von der EU in europäisches Recht übernommen worden. Die Änderung an IFRS 10 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

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. €	2012	2011 geändert*
Mieteinnahmen	729,0	730,7
Betriebskosten	317,5	327,8
Erlöse aus der Vermietung	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.064,9	1.078,3

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

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2012	2011 geändert*
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	144,1	116,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	- 117,0	- 94,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	27,1	22,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	20,0	136,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	- 12,6	- 94,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7,4	42,8
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	140,8	-
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 140,8	-
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	2,7
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	2,7
	51,6	67,6

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

Die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2012 zu einem positiven Ergebnis von 17,1 Mio. € (2011: 2,7 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 2012 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 205,6 Mio. € (2011: 246,7 Mio. €).

Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber deren maßgebliche Chancen und Risiken noch nicht an den Käufer übertragen wurden, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis spiegelt die Marktbedingungen wider und entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien zum Bilanzstichtag. Die erforderliche Wertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wird zur Verbesserung der Aussagefähigkeit in einer gesonderten Position im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen (siehe Kapitel [7] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien). Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [20] Investment Properties gegeben.

9 Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen.

Ende 2011 wurde nahezu der gesamte Bestand an Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgegliedert. Die verbliebenen Bestände wurden in 2012 verkauft.

Wenn der Buchwert von Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Vorjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten im Vorjahr in Höhe von 0,2 Mio. €. Vor Rückübertragungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Diese Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im Vorjahr 204,4 Mio. €.

10 Materialaufwand

in Mio. €	2012	2011 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	337,8	353,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	115,2	128,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	66,5	66,3
	519,5	548,6

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

11 Personalaufwand

in Mio. €	2012	2011
Löhne und Gehälter	93,3	75,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18,8	15,1
	112,1	90,8

Die Personalaufwendungen beinhalten Auflösungen von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. € (2011: Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 2,5 Mio. € (2011: 3,7 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind 1,7 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [29] Rückstellungen). Die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands für Leistungen aus dem LTIP wurden von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, übernommen (siehe Erläuterung [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 8,4 Mio. € (2011: 6,7 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2012 waren 2.260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2011: 1.279) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.819 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2011: 1.228) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2012 waren in der DAIG 85 Auszubildende (2011: 67) beschäftigt.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,2 Mio. € (2011: 4,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2011: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,3 Mio. € (2011: 1,9 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,3 Mio. € (2011: 0,7 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2,9 Mio. € (2011: 2,0 Mio. €) (siehe Erläuterung [19] Sachanlagen); davon entfielen 0,1 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2012	2011
Schadenersatz und Kostenerstattungen	22,2	21,1
Auflösung von Rückstellungen	9,1	9,3
Mahn- und Inkassogebühren	2,0	1,8
Auflösung von Wertberichtigungen	0,5	1,3
Übrige	9,7	10,9
	43,5	44,4

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 14,5 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2011: 13,8 Mio. €).

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2012	2011
Wertberichtigungen	18,2	12,1
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	10,3	12,6
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	8,5	7,3
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	8,4	5,1
Kfz- und Reisekosten	8,3	5,3
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	5,8	3,6
Kosten für Werbung	3,4	3,7
Zuführung zu Rückstellungen	2,6	4,7
Verkaufsnebenkosten	2,3	1,5
Gerichts- und Notarkosten	1,9	2,0
Versicherungsschäden	1,8	1,4
Übrige	9,7	11,3
	81,2	70,6

15 Finanzerträge

in Mio. €	2012	2011
Erträge aus übrigen Beteiligungen	3,0	2,7
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,4	10,1
	12,3	14,7

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 443,2 Mio. € (2011: 362,1 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Im Zusammenhang mit der Restrukturierung GRAND haben Transaktionskosten in Höhe von 57,1 Mio. € (2011: 26,7 Mio. €) das Zinsergebnis belastet. Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der GRAND-Restrukturierung zum Erstbewertungszeitpunkt sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in einem Gesamtvolumen von 83,1 Mio. € entstanden.

Des Weiteren sind in den Zinsaufwendungen die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 10,9 Mio. € (2011: 11,0 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 3,1 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands in Höhe von 5,7 Mio. € (2011: 6,5 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betrugen 36,2 Mio. € (2011: 19,0 Mio. €).

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

in Mio. €	2012	2011
Zinserträge	7,4	10,1
Zinsaufwendungen	-443,2	-362,1
Zinsergebnis	-435,8	-352,0
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19 *	10,9	11,0
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	3,0	2,7
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Cashflow Hedges	36,2	19,0
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,1	5,1
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39	-380,6	-314,2

* inklusive erwartete Rendite des Planvermögens 0,9 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2012	2011
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	10,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,1	-2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-388,1	-322,3
		-380,6	-314,2

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

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2012	2011
Laufende Ertragsteuern	2,1	4,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,4	-6,5
Latente Steuern – temporäre Differenzen	117,0	226,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	-69,1	-70,4
	43,6	154,3

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2012 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2011: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbebeertragsteuer von annähernd 16,8 % (2011: 16,8 %) beträgt für 2012 der kombinierte Steuersatz 32,6 % (2011: 32,6 %). Dieser Steuersatz kommt ebenfalls für die Ermittlung der latenten Steuern zur Anwendung. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die Gewerbebesteuerung 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 abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 1,2 Mio. € (2011: 1,8 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 5,4 Mio. € (2011: 2,8 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

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

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

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

Zum 31. Dezember 2012 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.386,0 Mio. € (2011: 1.224,8 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 697,3 Mio. € (2011: 587,6 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 241,9 Mio. € (2011: 362,3 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 180,5 Mio. € (2011: 216,8 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 2012 zu Erträgen in Höhe von 35,3 Mio. € (2011: 76,5 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern in Folge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Weitere Auswirkungen ergaben sich 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 2012 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,2 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2012 als auch zum Ende des Jahres 2011 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

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

in Mio. €	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	215,8	577,9
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
Erwarteter Steueraufwand	70,4	188,5
Gewerbesteuereffekte	4,4	3,1
Latente Steuern aufgrund Anwendung BFH-Urteil	-	17,1
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	2,2	3,1
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,2
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-35,3	-76,5
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	8,7	7,9
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlust- und Zinsvorträgen	-0,2	-0,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,4	-6,5
Steuersatzänderung	-	17,7
Übrige Steuereffekte (netto)	-0,1	0,2
Effektive Ertragsteuern	43,6	154,3
Effektiver Steuersatz in %	20,2	26,7

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

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Investment Properties	1,5	0,8
Sachanlagen	0,3	0,6
Vorräte	-	0,3
Sonstige Vermögenswerte	15,2	15,9
Pensionsrückstellungen	44,5	22,5
Übrige Rückstellungen	7,3	8,0
Verbindlichkeiten	32,2	31,4
Steuerliche Verlustvorträge	267,9	198,8
Aktive latente Steuern	368,9	278,3

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Immaterielle Vermögenswerte	1,4	2,3
Investment Properties	1.039,9	922,0
Sachanlagen	0,8	0,3
Vorräte	-	0,5
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,3	0,9
Übrige Rückstellungen	6,8	7,0
Verbindlichkeiten	34,9	37,0
Passive latente Steuern	1.084,3	970,2
Überhang Passive latente Steuern	715,4	691,9

Die latenten Steuerverpflichtungen bezüglich der Investment Properties beinhalten in Höhe von 9,8 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €) latente Steuern aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

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. €	31.12.2012	31.12.2011
Aktive latente Steuern	8,8	-
Passive latente Steuern	724,2	691,9
Überhang Passive latente Steuern	715,4	691,9

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr direkt über das sonstige Ergebnis erfasst wurde, beträgt –24,5 Mio. € (2011: –8,3 Mio. €).

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

18 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	6,1	7,4	15,8	29,3
Zugänge	0,7	-	-	0,7
Abgänge	-0,4	-	-	-0,4
Sonstige Umbuchungen	0,0	-	-	0,0
Stand: 31. Dezember 2012	6,4	7,4	15,8	29,6
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	5,7	4,8	11,1	21,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,3	1,6	3,2
Abgänge	-0,4	-	-	-0,4
Sonstige Umbuchungen	0,0	-	-	0,0
Stand: 31. Dezember 2012	5,6	6,1	12,7	24,4
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	0,8	1,3	3,1	5,2

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	5,9	6,7	15,8	28,4
Zugänge	0,2	0,7	-	0,9
Abgänge	-	-	-	0,0
Stand: 31. Dezember 2011	6,1	7,4	15,8	29,3
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	5,0	2,9	9,5	17,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,9	1,6	4,2
Abgänge	-	-	-	0,0
Stand: 31. Dezember 2011	5,7	4,8	11,1	21,6
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	0,4	2,6	4,7	7,7

19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	5,2	1,6	10,3	17,1
Zugänge	0,2	0,0	5,5	5,7
Aktivierete Modernisierungskosten	0,1	0,3	-	0,4
Abgänge	-	-0,1	-2,2	-2,3
Umbuchungen von Investment Properties	5,4	-	-	5,4
Umbuchungen von sonstigen Vermögenswerten	-	-	0,2	0,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,2	-	-	-0,2
Umbuchungen	-	0,1	-	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	10,7	1,9	13,8	26,4
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	1,5	1,0	7,5	10,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	2,7	2,8
Wertminderungen	0,1	-	-	0,1
Wertaufholungen	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	-	-0,1	-2,3	-2,4
Umbuchungen	-	0,1	-	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	1,2	1,1	7,9	10,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	9,5	0,8	5,9	16,2

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	3,6	1,0	8,6	13,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	0,0	0,5	0,5
Zugänge	-	0,0	1,3	1,3
Aktivierete Modernisierungskosten	-	0,6	0,0	0,6
Abgänge	-	0,0	-0,1	-0,1
Umbuchungen von Investment Properties	1,6	-	-	1,6
Stand: 31. Dezember 2011	5,2	1,6	10,3	17,1
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	1,1	0,9	6,1	8,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	1,5	1,6
Wertminderungen	0,4	-	-	0,4
Abgänge	-	0,0	-0,1	-0,1
Stand: 31. Dezember 2011	1,5	1,0	7,5	10,0
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	3,7	0,6	2,8	7,1

Zum 31. Dezember 2012 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 7,4 Mio. € (2011: 2,1 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

20 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2012	9.893,8
Zugänge	3,5
Aktiviert 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
Stand: 31. Dezember 2012	9.843,6
Stand: 1. Januar 2011	8.436,7
Zugänge	0,6
Aktiviert Modernisierungskosten	63,1
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	1.265,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 1,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 25,9
Abgänge	- 94,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	246,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,7
Stand: 31. Dezember 2011	9.893,8

In Höhe von 34,6 Mio. € (2011: 32,4 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

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

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 729,0 Mio. € (2011: 730,7 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 152,4 Mio. € (2011: 152,3 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. In 2011 enthalten diese Werte auch die auf die Vorratsimmobilien entfallenden Beträge.

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. €	31.12.2012	31.12.2011
Summe der Mindestleasingzahlungen	22,0	21,4
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	4,9	5,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,5	11,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	4,6	4,8

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

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

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

Die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios erfolgte 2012 einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Aus den Investment Properties zum Bilanzierungsstichtag verkaufte Einheiten wurden, sofern der Eigentumsübergang noch nicht erfolgt war, mit dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bilanziert.

Die im Ertragswertverfahren angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden auf Basis der aktuellen Transaktionen am deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,88 % auf 5,68 % verringert.

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

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten Instandhaltungsaufwendungen betrugen 11,71 €/qm (2011: 11,03 €/qm). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 248 € je Wohnung (2011: 245 €) und 298 € je Eigentumswohnung (2011: 307 €).

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

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2,25 % bis 12,25 % je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die DAIG durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

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

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

Gewerbeobjekte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2012 auf 9.982,0 Mio. € (2011: 9.939,6 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	96.807	99.002	19.926	20.378	4.630,5	4.657,2
Hessen	21.370	22.066	4.159	4.272	1.554,5	1.536,7
Bayern und Baden-Württemberg	19.637	20.353	9.547	9.954	1.445,5	1.398,7
Berlin	12.992	13.121	2.513	2.524	737,9	713,5
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.592	12.742	3.515	3.543	643,5	644,1
Neue Bundesländer	7.054	7.605	1.135	1.197	313,8	318,1
Niedersachsen und Bremen	5.947	6.230	1.137	1.190	304,6	310,9
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.270	5.411	1.680	1.776	301,1	308,2
Unbebaute Grundstücke					50,6	52,2
	181.669	186.530	43.612	44.834	9.982,0	9.939,6
davon						
Investment Properties					9.843,6	9.893,8
Vorratsimmobilien					-	16,2
Selbst genutzte Immobilien					9,6	3,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					128,8	25,9

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 Kapitalisierungszinssätze und die Marktmieten. Eine Schwankung allein dieser Parameter würde sich wie folgt auf die Verkehrswerte auswirken:

Kapitalisierungszinssätze:

Zinsänderungen	- 1/4 %	- 1/8 %	+ 1/8 %	+ 1/4 %
Wertänderungen*				
in Mio. €	463,6	226,2	- 215,9	- 422,0
in %	4,7	2,3	- 2,2	- 4,3

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Marktmieten:

Änderung Marktmieten	- 2,0 %	- 1,0 %	+ 1,0 %	+ 2,0 %
Wertänderungen **				
in Mio. €	- 136,3	- 68,3	68,9	138,1
in %	- 1,4	- 0,7	0,7	1,4

** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietenansätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2012 noch 9.504 (2011: 9.747) 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 Prozent 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 2012 noch 40.762 (2011: 42.698) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für 10 Jahre ab vorgeannten 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 2012 noch 2.693 (2011: 2.735) 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.

21 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,7	-	33,7	-
Wertpapiere	3,8	-	3,6	-
Sonstige Ausleihungen	5,5	-	5,4	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	2,1	-	2,2
	44,6	2,1	44,3	2,2

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 nahe stehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,8 Mio. € (2011: 3,6 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

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

22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	15,0	-	6,1	-
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	9,4	-	8,6	-
Forderungen an Versicherungen	2,2	7,9	2,2	5,0
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,7	18,6	1,9	21,3
	28,3	26,5	18,8	26,3

Die Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen bestehen gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (siehe Kapitel [42] Beziehungen zu nahe stehenden 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 Viterro-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen von 0,1 Mio. € (2011: 1,2 Mio. €) sowie der Überhang der Versicherungen für Altersteilzeit in Höhe von 2,1 Mio. € (2011: 1,0 Mio. €) erfasst.

23 Laufende Ertragsteueransprüche

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

24 Vorräte

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011 geändert*
Vorratsimmobilien	-	12,7
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,9	0,1
	0,9	12,8

*Siehe Kapitel [5]a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2012	12,7
Abgänge	- 12,7
Stand 31. Dezember 2012	0,0
Stand 1. Januar 2011	1.166,6
Zugänge	0,9
Wertveränderungen	204,5
Abgänge	- 94,1
Umbuchungen in Investment Properties	- 1.265,2
Stand 31. Dezember 2011	12,7

25 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	nicht wertberichtigt					Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,2	- 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
Stand zum 31. Dezember 2012	38,8	- 26,5	4,3	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	20,3
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	- 1,1	19,8	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	25,9*
Forderungen aus Vermietung	45,5	- 22,5							23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
Stand zum 31. Dezember 2011	48,1	- 23,6	20,4	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	49,5

* 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
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2012	23,6
Zuführung	17,1
Inanspruchnahme	– 14,1
Auflösung	– 0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2012	26,5
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2011	21,9
Zuführung	10,6
Inanspruchnahme	– 8,8
Auflösung	– 0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2011	23,6

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. €	2012	2011
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,6	0,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,5	1,0

26 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 469,9 Mio. € (2011: 278,0 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. € (2011: 0,5 Mio. €).

In Höhe von 363,0 Mio. € (2011: 45,7 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

27 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 128,8 Mio. € (2011: 25,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

28 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien SE beträgt unverändert 120.000 Euro und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien SE ist in 120.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Die Kapitalrücklage beträgt 1.052,3 Mio. € (2011: 718,2 Mio. €). Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten Einlagen des Gesellschafters in Höhe von 36,0 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 1. Oktober 2012) und 298,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 20. Dezember 2012).

Zum 31.12.2012 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 1.661,1 Mio. € (2011: 1.539,3 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit – 47,6 Mio. € (2011: – 0,4 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

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 Cash Flow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cash Flow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cash Flow Hedges ergebniswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen ergebniswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswerts.

Aus den Veränderungen der Cash Flow Hedges und der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2012	2011
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	– 34,6	– 30,7
Steuern auf Änderungen der Periode	8,4	9,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung	26,5	17,4
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	– 6,0	– 3,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	– 69,3	– 7,5
Steuern auf Änderungen der Periode	22,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	– 52,9	– 12,5

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

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

29 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig geändert*
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	319,0	-	254,2	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	71,4	-	73,2
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	27,5	1,9	28,7	3,5
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	2,2	52,5	4,5	41,6
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	-	-	3,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	40,8	-	51,2
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,9	-	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	9,5	17,0	9,5	23,0
	39,2	114,1	42,7	123,7
	358,2	185,5	296,9	196,9

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

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2012 geändert*	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Umbuchung Übertrag	Zinsanteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.2012
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen	32,2	0,2	- 1,6	-	1,3	- 2,7	29,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	46,1	33,7	- 9,0	1,4	0,9	- 18,4	54,7
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	3,3	-	- 2,4	-	-	- 0,9	0,0
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	51,2	33,0	- 4,6	-	-	- 38,8	40,8
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,1	1,0	0,0	- 0,1	-	- 0,1	1,9
Sonstige übrige Rückstellungen	32,5	3,7	- 6,3	0,1	1,2	- 4,7	26,5
	166,4	71,6	- 23,9	1,4	3,4	- 65,6	153,3

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2012	2011
Abzinsungsfaktor	2,70	4,60
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

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

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

in Mio. €	2012	2011
DBO zum 1. Januar	272,7	269,2
Zinsaufwand	12,1	12,3
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Versicherungsmathematische Verluste	71,7	7,2
Übertragungen	-	0,1
Gezahlte Leistungen	- 18,6	- 18,1
DBO zum 31. Dezember	339,8	272,7

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

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	29,0	22,7
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	310,8	250,0
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	339,8	272,7
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	- 20,9	- 19,7
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	318,9	253,0
Zu aktivierender Vermögenswert	0,1	1,2
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	319,0	254,2

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2012	2011
Zinsaufwand	12,1	12,3
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Erwartete Rendite des Planvermögens	- 0,9	- 0,9
	13,1	13,4

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,8 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2012	2011
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	19,7	19,4
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,9	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne	0,9	0,0
Gezahlte Leistungen	- 0,6	- 0,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	20,9	19,7

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

in Mio. €	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	339,8	272,7	269,2	259,6	249,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	- 20,9	- 19,7	- 19,4	- 19,1	- 18,8
Fehlbetrag des Plans	318,9	253,0	249,8	240,5	230,7

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	-0,1	0,9	-0,6	-0,6	2,6
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	4,5	0,0	-0,2	0,4	0,6
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,9	0,0	0,1	0,1	0,1

In 2012 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 69,3 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis in Höhe von 70,0 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) versicherungsmathematische Verluste von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 9,4 Mio. € (2011: 8,6 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Vitterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist 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 25,6 Mio. € (2011: 16,3 Mio. €) (siehe Kapitel [42] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungsmaßnahmen anfallen.

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

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

30 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	19,3	-	16,8
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	26,7	0,3	20,8
	0,3	46,0	0,3	37,6

31 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.297,0	337,1	1.424,5	117,6
gegenüber anderen Kreditgebern	4.402,6	300,5	4.661,8	449,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	35,4	-	42,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,0	-	7,2
Cashflow Hedges	67,1	-	59,8	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	3,8	-	2,6
	5.766,7	683,8	6.146,1	619,2

Zum 31. Dezember 2012 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 (siehe Kapitel [20] Investment Properties).

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

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2012	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2013	2014	2015	2016	2017	ab 2018
Verbriefungstransaktion									
GRAND plc	4.325,3	2018	2,90 %	276,6	1.000,0	700,0	650,0	650,0	1.048,7
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	220,8	2013	4,74 %	220,8	-	-	-	-	-
Akquisitionsfinanzierung II	252,8	2015	5,45 %	3,7	3,9	245,2	-	-	-
Akquisitionsfinanzierung III	147,3	2018	3,73 %	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7	130,2
Akquisitionsfinanzierung IV	166,8	2018	4,27 %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	157,8
Hypothekendarlehen	1.205,5	2037	3,10 %	122,9	67,3	53,7	52,3	200,7	708,6
(davon Prolongationen)				(80,2)	(26,4)	(13,7)	(13,4)	(167,4)	(168,2)
	6.318,5			628,9	1.076,3	1.004,1	707,7	856,2	2.045,3

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 6.313,4 Mio. € (2011: 6.713,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,0 % (durchschnittlich rund 3,16 %) 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 [35] Finanzielles Risikomanagement).

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

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 380,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 4.493,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.469,6 Mio. € gegenüber. In den außerplanmäßigen Tilgungen sowie den Darlehensaufnahmen ist die Restrukturierung der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) enthalten.

Verbriefungstransaktion GRAND plc

Für die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen konnte mit Wirkung vom 21. Dezember 2012 eine Restrukturierung mit geänderten Kreditbedingungen abgeschlossen werden.

Das Nominalvolumen der Inhaberschuldverschreibungen valuiert zum Ende des Geschäftsjahres mit 4.325,3 Mio. € (2011: 4.643,0 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2012 wurden Nettotilgungsleistungen in Höhe von 317,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 193,6 Mio. € erbracht.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz betrug bis zum Tag der Umsetzung der Restrukturierung, dem 21. Dezember 2012, 4,66 % (inkl. Marge). Nach dem 21. Dezember 2012 beläuft sich der durchschnittlich gewichtete Zinssatz in Abhängigkeit der Tilgungen auf 2,90 % (inkl. Marge).

Eine im Zusammenhang mit der Restrukturierung abgeschlossene Zinssicherung durch eine Kombination von Zinsswaps und Zinsscaps wurde auf die GRAND plc übertragen. Im Zuge der Übertragung sind die Kontrollrechte für die Zinssicherungsinstrumente auf GRAND plc übergegangen. Durch die generelle Kostenübernahmevereinbarung besteht hieraus für DAIG ein anhaltendes Engagement (continuing involvement). Das verbleibende Risiko besteht in einem Kreditausfall der emittierenden Bank. Durch die Restrukturierung entspricht im Zeitpunkt der Erstbewertung der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich aus der Nominalschuld in Höhe von 4.325,3 Mio. € abzüglich dem continuing involvement in Höhe von 8,2 Mio. € zuzüglich dem beizulegenden Zeitwert für Zinssicherungsgeschäfte der ursprünglichen Verbindlichkeit in Höhe von 83,1 Mio. €. Zum 31. Dezember 2012 beträgt der Buchwert der Finanzverbindlichkeit gegenüber GRAND plc 4.398,4 Mio. €.

Der Rückkaufwert des continuing involvement entspricht dem aktuellen beizulegenden Zeitwert in Höhe von – 12,4 Mio. €.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die undiskontierten Zahlungsabflüsse, die zum Rückkauf ausgebuchter finanzieller Vermögenswerte mit continuing involvement erforderlich wären, ersichtlich:

in Mio. €	Cashflows		
	2013	2014	2015–2017
Zinsswaps	– 3,9	– 10,4	– 3,2
Zinsscap	–	0,0	5,1

Die refinanzierten Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes und S-REF Notes) haben eine neue Laufzeit bis Januar 2018 (S-REF Notes: 2023 endfällig; mit zweijähriger Verlängerungsoption) unter gleichzeitiger Festlegung von jährlichen Tilgungszielen. Frühere Tilgungen sind jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber den Gläubigern möglich.

Um die Tilgungs- bzw. Refinanzierungsziele zu erreichen, können – neben den Tilgungen, welche wie bisher aus dem laufenden Geschäft finanziert werden – Teilportfolien der Securitisation-Gruppe einzeln oder gemeinsam refinanziert werden. Das größte Teilportfolio kann darüber hinaus gemäß den Regelungen der geänderten Vertragsbedingungen auch durch Aufteilung in kleinere Unterportfolien, welche in neu zu gründende Gesellschaften ausgelagert werden, teilrefinanziert werden.

Die Securitisation-Gruppe hat sich im Rahmen der Restrukturierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), grundsätzlichen Regeln für den Verkauf von Immobilien und einer deutlich umfangreicheren Berichterstattung verpflichtet. Die wesentlichen Covenants sind auch in Zukunft der LTV sowie der sogenannte Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio).

Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Zur Erfüllung der vertraglichen Restrukturierungsziele GRAND konnte die Deutsche Annington Immobilien SE bereits vor Ende des Geschäftsjahres eine Kreditvereinbarung mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank über bis zu 656,6 Mio. € abschließen (siehe Erläuterung [43] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Akquisitionsfinanzierung I

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutierte zum 31. Dezember 2012 mit 220,8 Mio. € (2011: 224,5 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen, 4,74 % (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Akquisitionsfinanzierung II

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 2012 mit 252,8 Mio. € (2011: 257,1 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45 % (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Akquisitionsfinanzierung III

Die im Jahr 2009 im Zusammenhang mit dem Erwerb der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH übernommenen Finanzverbindlichkeiten in Form einer Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) und eines Bankkredites mit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) wurden im März 2012 vollständig abgelöst. Zu deren Refinanzierung waren bereits in 2011 zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank abgeschlossen worden, die im März 2012 mit 150,3 Mio. € zur Auszahlung gelangten und nach Abzug der halbjährlichen Regeltilgung per 31. Dezember 2012 noch mit 147,3 Mio. € valutierte. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen 3,73 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Akquisitionsfinanzierung IV

Der im Jahr 2010 mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 178,3 Mio. € valutierte zum 31. Dezember 2012 mit 166,8 Mio. € (2011: 173,1 Mio. €). Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung und je nach Auslauf zum Marktwert zwischen 4,22 % und 4,27 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. 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 quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2012 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 91,3 Mio. € (2011: 90,6 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2012			31.12.2011		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,5	0,2	4,3	4,4	0,2	4,2
Fällig in 1 bis 5 Jahren	18,7	3,3	15,4	18,5	3,2	15,3
Fällig nach 5 Jahren	229,7	158,1	71,6	234,4	163,3	71,1
	252,9	161,6	91,3	257,3	166,7	90,6

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,1 Mio. € (2011: 5,1 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

32 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

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

33 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig geändert*
Erhaltene Anzahlungen	–	27,2	–	13,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,8	21,4	5,1	14,4
	4,8	48,6	5,1	27,6

*Siehe Kapitel [5]a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 24,8 Mio. € (2011: 12,6 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

Die kurzfristigen übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,0 Mio. € (2011: 2,1 Mio. €) sonstige Steuern und in Höhe von 8,0 Mio. € Verbindlichkeiten aus der GRAND-Restrukturierung.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

34 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2012	Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam
Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	470,1	470,1			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	8,6		8,6		
Forderungen aus Vermietung	LaR	11,1		11,1		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6		
Sonstige Vermögenswerte						
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	15,0		15,0		
Finanzielle Vermögenswerte						
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7		
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,5		5,5		
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1		
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte						
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,8				
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6	
Schulden						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,3		19,3		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,0		27,0		
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus der GRAND-Restrukturierung	FLAC	8,0		8,0		
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.634,1		1.634,1		
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.611,8		4.611,8		
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	35,4		35,4		
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,3				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,0				7,0
Cashflow Hedges	n.a.	67,1				6,4
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	3,8				3,8
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:						
Loans and Receivables	LaR	546,7	470,1	76,6	0,0	0,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.335,6	0,0	6.335,6	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen						
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19						
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,4				
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		319,0				

			Wertansatz Bilanz nach IAS 39									
Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2012	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2011	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungskosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2011	
		470,1	LaR	278,5	278,5						278,5	
		8,6	LaR	25,9		25,9					25,9	
		11,1	LaR	23,0		23,0					23,0	
		0,6	LaR	0,6		0,6					0,6	
		15,0	LaR	6,1		6,1					6,1	
		40,7	LaR	33,7		33,7					38,8	
		5,5	LaR	5,4		5,4					5,4	
		2,1	LaR	2,2		2,2					2,2	
3,8		3,8	AfS	3,6					3,6		3,6	
		1,6	AfS	1,6			1,6				1,6	
		19,3	FLAC	16,8		16,8					16,8	
		27,0	FLAC	21,1		21,1					21,1	
		8,0										
		1.688,3	FLAC	1.542,1		1.542,1					1.565,4	
		4.626,8	FLAC	5.020,2		5.020,2					5.133,0	
		35,4	FLAC	42,8		42,8					42,8	
91,3		118,8	n.a.	90,6						90,6	109,6	
		7,0	FLHfT	7,2				7,2			7,2	
60,7		67,1	n.a.	59,8				6,2	53,6		59,8	
		3,8	n.a.	2,6				2,6			2,6	
0,0	0,0	553,7	LaR	375,4	278,5	96,9	0,0	0,0	0,0	0,0	380,5	
3,8	0,0	5,4	AfS	5,2	0,0	0,0	1,6	0,0	3,6	0,0	5,2	
0,0	0,0	7,0	FLHfT	7,2	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2	
0,0	0,0	6.404,8	FLAC	6.643,0	0,0	6.643,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.779,1	
				8,6								
				1,2								
				254,2								

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

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

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum, 0,9 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €).

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

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

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Erträge aus Auslei- hungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteili- gungen	Netto- ergebnis
			aus Zinsen	Wert- berichti- gung	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	
2012							
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	1,9	- 17,0	- 0,1	-	- 7,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	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
		- 380,6	1,9	- 17,0	- 0,1	0,2	- 392,6
2011							
Darlehen und Forderungen	LaR	10,0	1,9	- 10,5	0,4	-	1,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,8
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	- 2,0	-	-	-	-	- 2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	- 322,3	-	-	-	1,2	- 321,1
		- 314,2	1,9	- 10,5	0,4	1,2	- 318,5

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 – 391,3 Mio. € (2011: – 325,5 Mio. €).

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

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

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

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

Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
2012				
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,8	–	–	3,8
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	–	7,0	7,0
Cashflow Hedges	–	67,1	–	67,1
2011				
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,6	–	–	3,6
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	–	7,2	7,2
Cashflow Hedges	–	59,8	–	59,8

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

in Mio. €	Veränderungen			Stand 31.12.
	Stand 01.01.	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
2012				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,2	-0,1	-0,1	7,0
2011				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	2,0	-1,8	7,2

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

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 6,7 Mio. € (2011: 6,8 Mio. €). Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswerts um plus 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um +0,1 Mio. € (2011: +0,2 Mio. €) differieren würde. Eine Minderung des Unternehmenswerts um 10 % hätte, wie im Vorjahr, keine niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge. Die Veränderungen würden sich in voller Höhe im Zinsergebnis niederschlagen.

35 Finanzielles Risikomanagement

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

Marktrisiken

(a) Währungsrisiken

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

(b) Zinsrisiken

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

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

Im Rahmen der GRAND-Finanzierung besteht eine Inkongruenz zwischen Basisgeschäft und Zinssicherung. Diese resultiert daraus, dass die verkaufsbedingte Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen in der Vergangenheit geringer ausgefallen ist als das vereinbarte Amortisationsprofil des zur Zinssicherung bei GRAND eingesetzten Fixed Payer Swaps. Der überschießende Betrag ist über eine Cap-Vereinbarung mit einer Zinsobergrenze versehen.

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

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

Kreditrisiken

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

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankenfinanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. 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. Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich in den erfolgreichen Refinanzierungen der GRAND- sowie der Opera-Verbriefung 2012, wobei insbesondere aus der GRAND-Restrukturierung eine signifikante Reduzierung des Volumenrisikos resultiert.

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

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

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

in Mio. €	Buchwert 31.12.2012	2013		2014		2015 bis 2019	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.634,1	40,6	332,7	36,5	60,7	124,8	929,3
gegenüber anderen Kreditgebern	4.611,8	182,0	296,2	82,8	1.015,6	170,8	3.124,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	35,4	35,4					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	91,3	5,2		5,2		26,4	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0						4,9
Cashflow Hedges	67,1	26,1		16,6		18,8	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	3,8	3,8					

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der DAIG sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Nach der Restrukturierung der GRAND-Verbriefung unterliegen die Zahlungsmittelströme und Zahlungsmittelüberschüsse der Securitisation-Gruppe vertraglich vereinbarten Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen und Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwandt werden. Die Zahlungsflüsse und Zahlungsmittelüberflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsbeschränkungen, wobei alle zur Erhaltung des Geschäftsbetriebes erforderlichen Ausgaben gemäß den vereinbarten Kreditbedingungen getätigt werden dürfen. Aufgrund dieser Verfügungsbestimmungen werden alle zum 31. Dezember 2012 in der Securitisation-Gruppe vorhandenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in voller Höhe als verfügbarsbeschränkt klassifiziert.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 469,9 Mio. € (2011: 278,0 Mio. €). Damit können wir, auch vor dem Hintergrund gegebener Verfügungsbeschränkungen und der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

36 Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- 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. €	31.12.2012	31.12.2011 geändert*
Eigenkapital	2.677,4	2.229,8
Bilanzsumme	10.608,3	10.383,0
Eigenkapitalquote in %	25,2	21,5

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

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

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

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

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

37 Derivative Finanzinstrumente

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

Mit Wirksamwerden der Refinanzierung der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH zum 30. März 2012 wurden die im Rahmen der Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH abgeschlossenen Zinsswaps ebenso wie die Zinsswaps der bisherigen Akquisitionsfinanzierung III durch zwei Fixed Payer Swaps der Norddeutschen Landesbank Girozentrale, Hannover, abgelöst.

Das Nominalvolumen aller Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 800,5 Mio. € (2011: 811,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 2,28 % und 4,40 % bei Laufzeiten von sechseinviertel bis sieben Jahren.

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	aktueller Durchschnitts-Zinssatz (inkl. Marge)
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	220,8	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR + Marge 0,525 %
Zinsswaps	223,1	20.07.2007	20.10.2013	4,213 %
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	252,8	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR + Marge 1,05 %
Zinsswaps	254,6	21.07.2008	20.04.2015	4,400 %
Akquisitionsfinanzierung III				
Grundgeschäfte	147,3	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR + Marge 1,04 %-2,19 %
Zinsswaps	147,3	30.03.2012	31.12.2018	2,393 %
Akquisitionsfinanzierung IV				
Grundgeschäfte	166,8	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR + Marge 0,88 %-0,93 %
Zinsswaps	175,5	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %

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

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2012 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt 67,1 Mio. € (2011: 59,8 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 5,7 Mio. € (2011: 7,4 Mio. €) belastet.

Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Berücksichtigung latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 0,9 Mio. € (2011: 1,2 Mio. € Gewinn). Im Berichtsjahr erhöhten sich somit die Ineffektivitäten nach Berücksichtigung latenter Steuern um 0,9 Mio. € auf 2,4 Mio. € (2011: 1,5 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2012 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
2012			
+ 50 Basispunkte	+ 7,6	– 0,5	+ 7,1
– 50 Basispunkte	– 9,3	– 1,0	– 10,3
2011			
+ 50 Basispunkte	+ 10,4	+ 0,2	+ 10,6
– 50 Basispunkte	– 14,7	– 0,1	– 14,8

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

38 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten werden ab 01. Januar 2012 mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Siehe auch Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 363,2 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2011: 46,2 Mio. €).

39 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. €	31.12.2012	31.12.2011
Vertragserfüllungsbürgschaften	70,1	65,7
Mietbürgschaften	0,2	0,1
Sonstige Verpflichtungen	0,1	0,1
	70,4	65,9

40 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
Mindestleasingzahlungen					
31. Dezember 2012					
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	19,2	191,0	215,0
		14,2	47,0	198,1	259,3
31. Dezember 2011					
Mieten	2012–2020	4,7	15,5	10,9	31,1
Leasingverträge	2012–2015	1,3	1,3	-	2,6
Erbbaurechtsverträge	2017–2094	4,7	18,7	191,0	214,4
		10,7	35,5	201,9	248,1

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 15,2 Mio. € (2011: 11,4 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 2012 ca. 41 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. €	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV- Grundversorgung	160,0	136,0
Dienstleistungsverträge Kleininstandhaltung und Hausmeisterdienste	81,3	47,2
IT-Dienstleistungsverträge	20,9	26,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,0
Refinanzierungskosten	1,8	-
	265,3	210,3

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

41 Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

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

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

42 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands in Höhe von 15,0 Mio. € (2011: 6,1 Mio. €) übernommen. Hierbei handelt es sich um Verpflichtungen im Sinne von IAS 24.17e, die in Höhe von 10,9 Mio. € (2011: 3,7 Mio. €) ehemalige Vorstandsmitglieder betreffen. In Höhe der übernommenen Gesamtverpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, in den sonstigen Vermögenswerten (siehe Kapitel [22] Sonstige Vermögenswerte) aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Leistungen in Höhe von 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) erbracht, von denen 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) bereits beglichen wurden.

Auf der Grundlage der Gesellschafterbeschlüsse vom 1. Oktober 2012 und 20. Dezember 2012 hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, im Geschäftsjahr insgesamt 334,1 Mio. € in die Kapitalrücklage eingelegt.

Am 23. Januar 2013 wurde von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, ein subordinated loan („S“ loan) in Höhe von 239,1 Mio. € als Sacheinlage in die Kapitalrücklage eingebracht.

43 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie bereits im Rahmen der GRAND-Restrukturierung vereinbart sind am 17. Januar 2013 Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 240,0 Mio. € in nachrangige S-REF Notes umgewandelt worden. Am 21. Januar 2013 haben Noteholder von GRAND plc einen gleichlautenden Betrag von ausstehenden Schuldverschreibungen (Notes) in nachrangige Darlehen („S“ loans) umgewandelt, wobei sich die wesentlichen wirtschaftlichen Merkmale der S-REF Notes und „S“ loans entsprechen. Monterey Finance S.à r.l., Luxemburg, eine Schwestergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien SE, stellte dabei den wesentlichen Teil der umgewandelten Notes in Höhe von 239,1 Mio. €. Im Nachgang an die erfolgte Umwandlung am 21. Januar 2013 wurden die „S“ loans der Monterey Finance S.à r.l., Luxemburg, in Höhe von 239,1 Mio. € am 23. Januar 2013 über die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, im Rahmen einer Sacheinlage in die Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien SE eingebracht.

Am 17. Januar 2013 wurden als weiterer Schritt im Rahmen der GRAND-Restrukturierung 240,0 Mio. € aus den liquiden Mitteln vertragsgemäß zur Tilgung von REF-Notes verwendet und die zum Jahresende 2012 ausstehenden kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechend reduziert. Diese Tilgung erfolgte zusätzlich zu den laufenden Tilgungen in Höhe von 47,4 Mio. € aus Verkaufserlösen.

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. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Finanzierung beträgt gewichtet 3,144 %. Die Laufzeit wird 5 Jahre ab Auszahlung betragen. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden am Auszahlungstag insgesamt 545,1 Mio. € der ausstehenden REF-Notes getilgt. Darüber hinaus flossen 60,6 Mio. € in die Rückzahlung von Hypothekendarlehen. Die verbleibenden Beträge werden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet sowie zur Unterstützung künftiger Teilrefinanzierungen der Securitisation-Gruppe vorgehalten. Mit den bereits vorhandenen Mitteln sowie den Zuführungen aus Verkaufserlösen im Januar 2013 stehen damit Mittel von insgesamt ca. 52,2 Mio. € für Teilrefinanzierungen der Securitisation-Gruppe zur Verfügung.

44 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 194 T€ (2011: 237 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbarbezüge des Vorstands betrugen 3,4 Mio. € (2011: 3,9 Mio. €). Davon entfallen 2,1 Mio. € (2011: 2,3 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,3 Mio. € (2011: 1,6 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Die Angabe nach IAS 24.17d beträgt 3,0 Mio. € (2011: 0,0 Mio. €). Davon gelangen 1,5 Mio. € erst in Folgejahren zur Auszahlung.

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 12,0 Mio. € (2011: 6,1 Mio. €).

45 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. €	2012	2011
Abschlussprüfungen	1,9	1,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,3	0,1
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,3
	2,4	2,3

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender

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

Robert Nicolas Barr (seit 25. September 2012 ruhend)

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort (bis 10. Mai 2012)

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan

Unternehmensberater, London

Neil Hasson (seit 10. Mai 2012)

Managing Director of Citi Property Investors, London

Wolfgang König (bis 1. März 2012)

Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater, Berlin

Vorstand

Robert Nicolas Barr (seit 25. September 2012)

Wijnand Donkers, Vorsitzender (bis 25. September 2012)

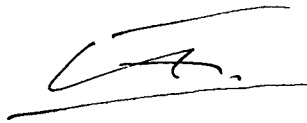
Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Düsseldorf, den 20. Februar 2013



Robert Nicolas Barr



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2012

gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00 ²⁾
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ²⁾
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ²⁾
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00 ²⁾
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00 ²⁾
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ²⁾
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ²⁾
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington WOG Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
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
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

¹⁾ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

²⁾ die Gesellschaften sind mit Wirkung 14. Februar 2013 auf ihre jeweilige Muttergesellschaft angewachsen

BESTÄTIGUNGSVERMERK

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Vermerk zum Konzernabschluss

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 Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien SE sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung von Konzernlageberichten vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

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

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

Essen, den 22. Februar 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Salzmann
Wirtschaftsprüferin



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien SE
Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. 0234 314-0
Fax 0234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Hinweise

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien 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:
Die Geschäftsleitung der
Deutsche Annington Immobilien SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: März 2013
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum