

# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

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

**3**  
Grundlagen des Konzerns

**26**  
Wirtschaftsbericht

**55**  
Weitere gesetzliche Angaben

**62**  
Chancen und Risiken

**72**  
Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

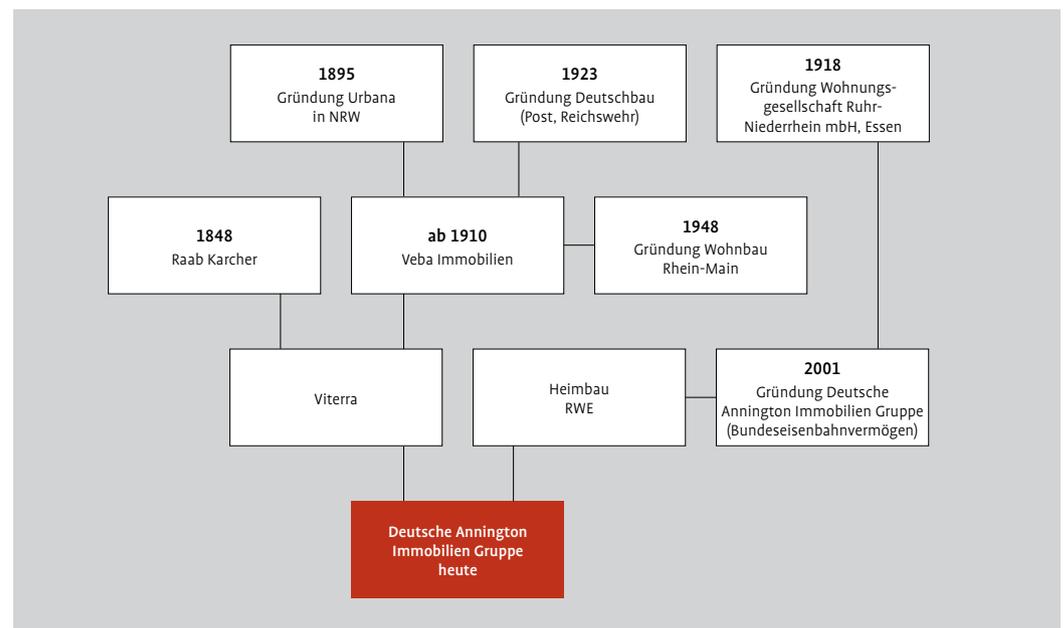
## GESCHÄFTSMODELL

### Das Unternehmen

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

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

Das Unternehmen wurde 2001 im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb von Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer über hundertjährigen Vergangenheit.



### **Leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien**

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Unsere Wohnungen haben überwiegend zwei bis drei Zimmer und sind im Durchschnitt 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Ein- und Zwei-Personenhaushalten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

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

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

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

### **Verkäufe – Privatisierung und Non-Core**

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

### **Unternehmenswertsteigernde Akquisitionsmöglichkeiten gezielt nutzen**

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

## **ZIELE UND STRATEGIE**

### **Strategische Rahmenbedingungen**

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

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

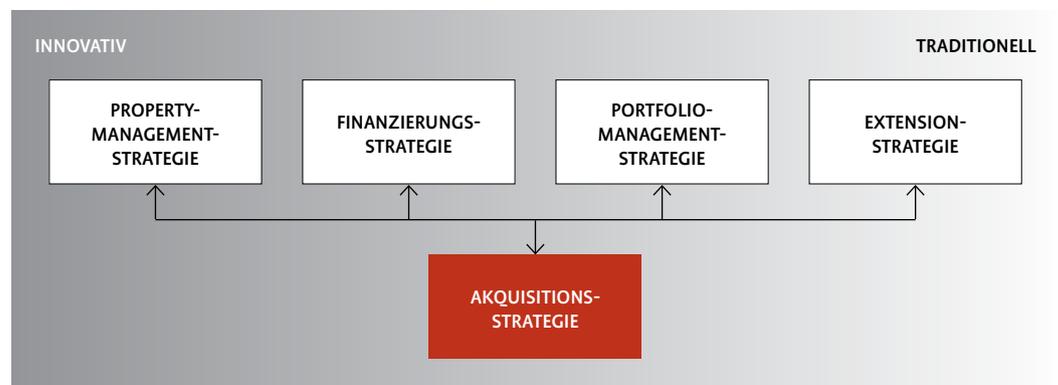
sich aus diesem Grund das ambitionierte Ziel gesetzt, den Wärmebedarf im Gebäudebereich bis 2020 um 20% und den Primärenergieverbrauch bis 2050 um 80% zu reduzieren. Das bedeutet, dass ein Großteil des Gebäudebestands in Deutschland bis 2050 umfassend energetisch saniert werden muss.

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

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

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

## UNSERE STRATEGIE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Finanzierungsstrategie**

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

Der Erfolg unserer Finanzierungsstrategie spiegelt sich in Folgendem wider:

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

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

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

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

In einem ersten Schritt hat die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, im Juni 2013 die Genehmigung ihres Börsengangs an der Frankfurter und Luxemburger Börse auf Basis eines Prospekts gemäß der EU-Prospektrichtlinie beantragt. Die Genehmigungen wurden am 19. Juni und am 10. Juli von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Die Erstnotierung erfolgte dann am 11. Juli im Prime-Standard-Segment der Frankfurter Börse (WKN: A1ML7); Börsenkürzel: ANN).

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

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

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

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

Das angestrebte Ergebnis ist eine Beleihungsquote von insgesamt 50 %.

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

**Portfoliomanagement-Strategie**

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

**Portfoliosegmentierung\***

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

**Portfoliostreuung**

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

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

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

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

> **Aktives Management („Operate“)**

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

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

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

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

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

> **Privatisierung („Privatise“)**

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

> **Non-Core**

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

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

**Extension-Strategie**

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

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

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

Unsere Handwerkerorganisation bietet uns wichtige strategische Vorteile:

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

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

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

#### **Akquisitionsstrategie**

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

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

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

## PORTFOLIO

### Struktur

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

### WOHNUNGSBESTAND

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

\* Durchschnittlicher Verkehrswert des Immobilienbestands bezogen auf die Mietfläche

### Regionale Verteilung Gesamtportfolio

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

### WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN

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

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

### WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE

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

### Modernisierung und Instandhaltung

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

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

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

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

### DAIG INVESTITIONSPROGRAMM

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

#### Anmerkungen:

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

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

### Portfolioveränderungen

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

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

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

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

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

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

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

## STEUERUNGSSYSTEM

### Steuerungskennzahlen

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

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

### Finanzielle Kennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nicht finanzielle Kennzahlen

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

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

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

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

## AKTIE

### Erfolgreicher Börsengang öffnet wichtige Spielräume

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

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

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

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

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

### INFORMATIONEN ZUR AKTIE

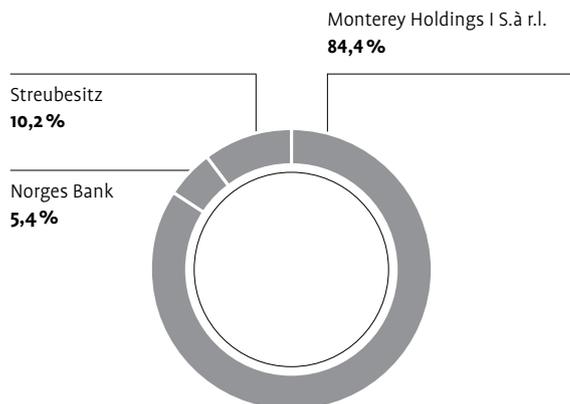
1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	224,2 Millionen
Grundkapital in EUR	224.242.425
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Streubesitz	15,6 % (inkl. Norges Bank)
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse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

### Aktionärsstruktur

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

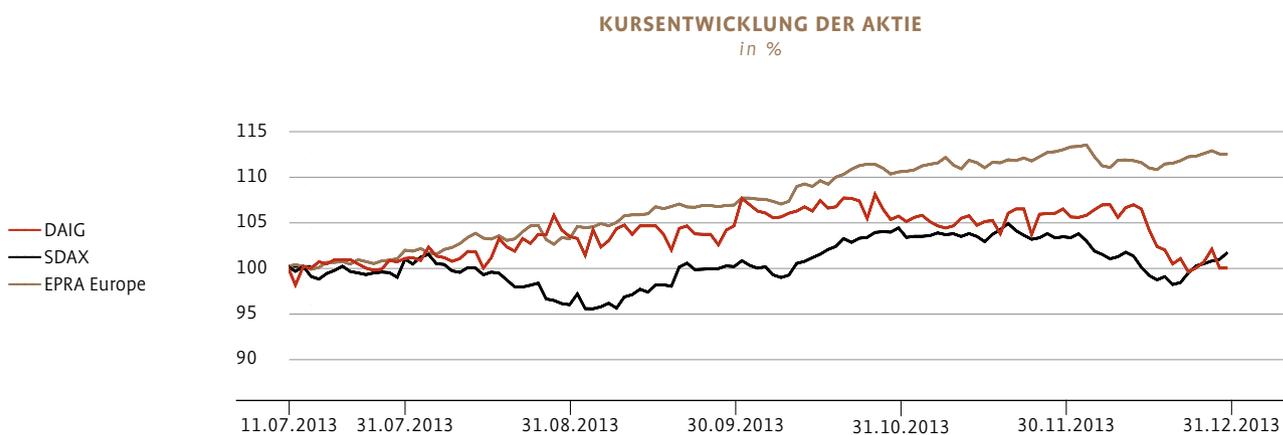
### AKTIONÄRSSTRUKTUR

am 31.12.2013



### Entwicklung der Aktie

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



### Dividendenpolitik

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

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

### CORPORATE GOVERNANCE

#### Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

#### **Maßstäbe der Unternehmensführung**

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

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

#### **Grundlegendes zur Unternehmensverfassung**

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

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

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

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

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

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

#### **Der Vorstand**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Der Aufsichtsrat**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vermeidung von Interessenkonflikten**

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

### Transparenz

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

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

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

# Wirtschaftsbericht

## ENTWICKLUNG VON GESAMTWIRTSCHAFT UND BRANCHE

### Konjunktur und Branchenumfeld

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

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

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

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

### Wohnungsmarkt

#### Moderater Anstieg der Mieten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS**

#### **Gesamtentwicklung des Geschäfts**

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

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

**ERTRAGSLAGE**

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

**WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON**

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

\* 2012 monatliche Ist-Miete nicht like-for-like 5,28 €/m<sup>2</sup>

**Bewirtschaftung**

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

**BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG**

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

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

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

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

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

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

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

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

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

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

## Vertrieb

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

### VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

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

\* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

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

### VERKÄUFE NON-CORE

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

\* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

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

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

#### BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

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

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

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

#### Sondereinflüsse

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

Die Sondereinflüsse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### SONDEREINFLÜSSE

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

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

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

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

#### FFO

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

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

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

\* Der Zinszahlungssaldo „Zinsaufwand FFO“ des Vorjahres ist um die Zinsabgrenzung in Höhe von 6,2 Mio. € adjustiert  
 \*\* basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.12.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

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

#### ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS/ZINSAUFWANDSSALDO

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

\* ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

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

#### Steuern

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

### Nettoperiodenergebnis

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

### VERMÖGENSLAGE

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

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

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

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

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

### DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

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

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

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

#### **Verkehrswerte**

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2013 auf rund 10.326,7 Mio. € (2012: 9.982,0 Mio. €). Dies führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 553,7 Mio. €.

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

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

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

#### Net Asset Value

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

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

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

\* bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

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

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

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

## FINANZLAGE

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

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

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

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

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

## Cashflow

### DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

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

### Finanzierung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

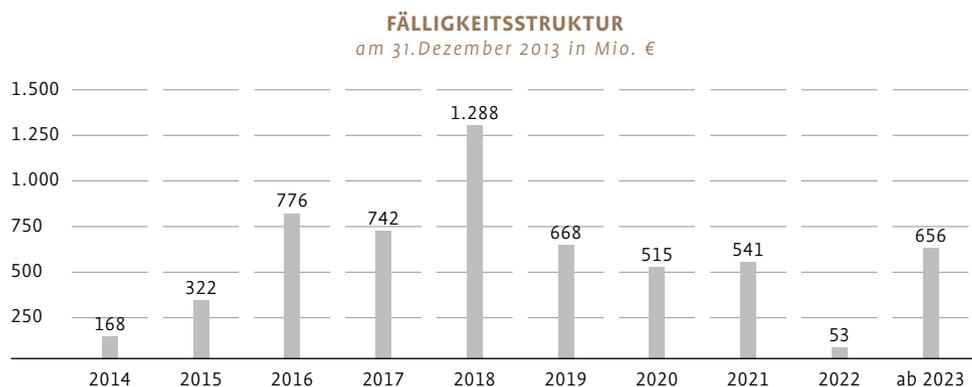
Zur Unterstützung der Mittelbeschaffung in Nordamerika – durch die erste Anleihe, die jemals von einer europäischen Wohnimmobiliengesellschaft in den USA platziert worden ist und mittels derer die DAIG sich Zugang zu den nordamerikanischen Fremdkapitalmärkten verschafft hat – wurden Swaps erworben, um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

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

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

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

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



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

## **NACHTRAGSBERICHT**

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE**

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

## **NICHT FINANZIELLE EINFLUSSFAKTOREN**

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

### **Kundenzufriedenheit**

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

### **Kundenzufriedenheitsbefragung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wohnungen seniorengerecht umgebaut**

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

**Beratungsangebot für Kunden mit Mietrückstand**

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

**Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter**

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

**Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet**

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

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

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

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

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

### **Sozialverantwortlicher Partner**

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

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

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

### **MITARBEITER**

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

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

### **Qualifikation**

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

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

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

### **Ausbildung**

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

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

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

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

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

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

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

> Nachwuchs-Förderprogramme

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

> Traineeprogramme

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

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

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

> Internationale Praktika

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

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

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### **Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Geschäftsverlauf 2013**

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

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

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

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

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien SE

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

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

Das Finanzergebnis ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

### ERGEBNISDARSTELLUNG

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Dividenden von Tochtergesellschaften vereinnahmt.

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

### Vermögenslage der Deutschen Annington Immobilien SE

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

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

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

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

### Finanzlage der Deutschen Annington Immobilien SE

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

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

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

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

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

### **PROGNOSEBERICHT**

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

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

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

## Weitere gesetzliche Angaben

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

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

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

## **VERGÜTUNGSBERICHT**

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

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

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

### **Vorstand**

#### **Vergütungssystem**

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

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

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

#### Festvergütung und Nebenleistungen

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

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

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

#### Tantieme

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

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

#### Ursprünglicher LTIP

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

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

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

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

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

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

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

#### Neuer LTIP

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

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

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

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

### Zahlungswirksame Vergütung 2013

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

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

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

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

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

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

Robert Nicolas Barr erhielt keine Vergütung für seine Vorstandstätigkeit.

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Darlehen von der Gesellschaft gewährt worden.

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

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

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

#### **Leistungen im Fall der Beendigung der Tätigkeit**

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

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

#### **Ehemalige Vorstände**

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

#### **Vergütung des Aufsichtsrats**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Vorsitzender des Prüfungsausschusses

<sup>2</sup> Mitglied des Prüfungsausschusses

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

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

<sup>5</sup> Vorsitzende des Finanzausschusses

<sup>6</sup> Mitglied des Finanzausschusses

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

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

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

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

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

# Chancen und Risiken

## STRUKTUR UND INSTRUMENTE DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

### Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

## **WEITERE MERKMALE DES RISIKOMANAGEMENTS**

### **Risikostrategie**

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

### **Verantwortlichkeit**

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

### **Risikomanagement**

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

### **Compliance**

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

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

### **Risikomanagementprozess**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Erläuterung wesentlicher Einzelrisiken**

Die Risiken der DAIG wurden den folgenden fünf Risikokategorien zugeordnet:

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

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

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

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

#### Umfeld- und marktbezogene Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der DAIG

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

Der **internen Verkehrswertermittlung** unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern (**Risiko 3**). Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Ertragslage unseres Unternehmens. Das damit in Verbindung stehende Fehlerrisiko wird mit hoch bewertet.

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

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

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

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

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

#### **Finanzielle Risiken**

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

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

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

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

#### **Sonstige Risiken**

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

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

### **GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOSITUATION**

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

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

### **ERLÄUTERUNG WESENTLICHER CHANCEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Prognosebericht

## WEITERER KURS DES KONZERNS

### Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

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

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

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

#### Wohnungsmarkt

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

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

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

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTS

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

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

Das Geschäftsergebnis 2013 bestätigt unsere bisherige Unternehmensprognose. In beiden Geschäftssegmenten konnten wir unsere Strategie umsetzen und unsere gesteckten Ziele realisieren. Insgesamt haben wir ein FFO 1 von 223,5 Mio. € erzielt und liegen damit leicht über der prognostizierten Zielmarke von 210 bis 220 Mio. €.

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

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

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

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

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

### Prognose für das Geschäftsjahr 2014

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

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

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

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

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

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

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

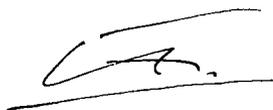
Im Segment Vertrieb werden wir den selektiven Verkauf von Wohnungen weiter fortsetzen. Wir erwarten, dass die Anzahl der Wohnungsverkäufe im Segment Wohnungsprivatisierung deutlich hinter den Verkäufen des Vorjahres bleiben wird und der Step-up ebenfalls leicht unter dem Vorjahreswert liegen wird. Im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

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

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten