

**Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf**  
**bis 21.06.2012: Deutsche Annington Immobilien AG, Düsseldorf**  
**bis 01.03.2012: Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf**

**Bilanz zum 31.12.2012**

**Aktiva**

	Anhang	31.12.2012 €	31.12.2011 €
<b>A. Anlagevermögen</b>	(1)		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		637,42	234.958,58
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		799.047,97	1.068.437,16
<b>III. Finanzanlagen</b>	(2)		
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.606.094.881,92	1.607.708.638,06
Beteiligungen		520,00	520,00
Sonstige Ausleihungen		5.293.129,49	5.175.018,79
		<b>1.611.388.531,41</b>	<b>1.612.884.176,85</b>
		<b>1.612.188.216,80</b>	<b>1.614.187.572,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(3)		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		193.719.326,98	96.504.633,23
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.120.904,48	2.157.068,02
Sonstige Vermögensgegenstände		1.521.482,35	7.358.681,08
		<b>197.361.713,81</b>	<b>106.020.382,33</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(4)		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		70.568.541,08	29.787.989,64
		<b>267.930.254,89</b>	<b>135.808.371,97</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(5)	<b>10.710,00</b>	-
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	(6)	<b>677.773,32</b>	<b>709.637,95</b>
		<b>1.880.806.955,01</b>	<b>1.750.705.582,51</b>

		<b>Passiva</b>	
	Anhang	31.12.2012 €	31.12.2011 €
<b>A. Eigenkapital</b>	(7)		
I. Gezeichnetes Kapital	(8)	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	(9)	1.052.308.434,22	718.209.230,65
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	(10)	12.000,00	-
2. Andere Gewinnrücklagen		25.588,00	25.588,00
IV. Gewinnvortrag		0,00	171.619.802,78
V. Jahresfehlbetrag		0,00	- 7.187.477,13
VI. Bilanzgewinn		174.054.506,30	-
		<b>1.226.520.528,52</b>	<b>882.787.144,30</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(11)	32.376.336,27	30.240.667,13
Steuerrückstellungen		6.600.000,00	6.300.000,00
Sonstige Rückstellungen	(12)	63.922.190,98	39.030.103,06
		<b>102.898.527,25</b>	<b>75.570.770,19</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	(13)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.685.573,85	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.930.814,15	2.109.341,28
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		537.454.547,80	789.159.375,56
Sonstige Verbindlichkeiten		1.316.963,44	1.078.951,18
		<b>551.387.899,24</b>	<b>792.347.668,02</b>
		<b>1.880.806.955,01</b>	<b>1.750.705.582,51</b>



**Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf**  
**bis 21.06.2012: Deutsche Annington Immobilien AG, Düsseldorf**  
**bis 01.03.2012: Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012**

	Anhang	01.01.-31.12. 2012 €	01.01.-31.12. 2011 €
Sonstige betriebliche Erträge	(14)	136.642.485,12	87.040.592,10
<b>Rohergebnis</b>		<b>136.642.485,12</b>	<b>87.040.592,10</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 40.809.292,66	- 26.690.330,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(15)	- 3.575.264,71	- 4.121.220,62
		- 44.384.557,37	- 30.811.551,41
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	(16)	- 863.502,39	- 1.659.416,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	- 89.076.205,58	- 62.200.764,11
Erträge aus Beteiligungen	(18)	3.980.122,39	4.013.906,16
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	(19)	36.812.484,96	22.973.090,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(20)	1.175.556,46	1.480.909,93
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	(21)	- 130.000,00	- 80.000,00
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	(22)	- 1.655.947,16	- 1.073.875,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(23)	- 32.531.308,35	- 26.530.509,66
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>9.969.128,08</b>	<b>- 6.847.619,02</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(24)	- 300.000,00	- 302.558,03
Sonstige Steuern		- 34.947,43	- 37.300,08
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<b>9.634.180,65</b>	<b>- 7.187.477,13</b>
Gewinnvortrag und Jahresfehlbetrag aus dem Vorjahr		164.432.325,65	-
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		12.000,00	-
<b>Bilanzgewinn</b>	(25)	<b>174.054.506,30</b>	-



**Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf**  
**bis 21.06.2012: Deutsche Annington Immobilien AG, Düsseldorf**  
**bis 01.03.2012: Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf**

**Anhang 2012**

Die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden „DAIG“ oder „Gesellschaft“ genannt) erstellt als Mutterunternehmen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe nach § 290 HGB einen Konzernabschluss. Der Konzernabschluss der DAIG wird nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt und beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien AG im Wege des Formwechsels in die Deutsche Annington Immobilien SE (Europäische Aktiengesellschaft) umgewandelt; die Umwandlung wurde unter dem 21. Juni 2012 im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 68115 eingetragen.

Mit notariell beurkundetem Verschmelzungsvertrag vom 27. August 2012 und wirtschaftlicher Wirkung zum 01. Januar 2012 sind die Deutsche Annington Süd-West GmbH, Frankfurt am Main mit einem Eigenkapital von 100 T€ und die Deutsche Annington Süd GmbH, München mit einem Stammkapital von 25 T€ auf die DAIG verschmolzen.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01. Januar 2012 hat die Deutsche Annington Immobilien SE mit der Deutsche Annington Holdings Vier GmbH, Düsseldorf und der Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH, Bochum einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Des Weiteren hat die Gesellschaft mit wirtschaftlicher Wirkung zum Gründungsdatum der folgenden Gesellschaften mit diesen einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen: Deutsche Annington Business GmbH, Bochum, Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH, Bochum, Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH, Bochum, Deutsche Annington IT-Management GmbH, Düsseldorf, Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH, Bochum und mit der Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH, Bochum.

Seit Ende 2011 begann die Deutsche Annington Immobilien SE mit dem Aufbau einer eigenen Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. Zu diesem Zweck gründete sie mit einem Kooperationspartner die Deutsche TGS GmbH, Bochum und die Deutsche TGS West GmbH, Düsseldorf zur Erbringung der Handwerkerleistungen sowie die Deutsche Annington Immobilienservice GmbH, München und die Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH, Bochum zur Erbringung der Objektbetreuung und der Hausmeisterleistungen.

Die Finanzierung von 31 Tochtergesellschaften (Securitisation-Gruppe) der DAIG erfolgt über die Ausgabe von festverzinslichen Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes). Die Endfälligkeit der REF-Notes lag auf dem 18. Juli 2013 unter Berücksichtigung der bis diesem Zeitpunkt bereits erfolgten Tilgungen. Auf Grund der Bedeutung der am 21. Dezember 2012 erfolgten Refinanzierung für die gesamte Deutsche Annington Immobilien Gruppe werden im Folgenden die wesentlichen geänderten Kreditbedingungen mit der German Residential Asset Note Distributor P.L.C., Dublin/Irland (GRAND) dargestellt.

Die Änderungen zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen umfassten im Wesentlichen Regelungen zu Verfahrensfragen, Refinanzierungen und Tilgungen durch Einzel- und Teilrefinanzierungen sowie geänderte Fälligkeiten.

Den vertraglichen Grundlagen vom 3. August 2006 sowie nachfolgender Ergänzungen entsprechend wurden durch GRAND Schuldverschreibungen (GRAND-Notes) der Klassen A, B, C, D, E und F mit einem Gesamtnominalvolumen von 5.815 Mio. € ausgegeben.

Entsprechend den geänderten Kreditbedingungen werden die ursprünglichen REF-Notes in REF-Notes mit einem Nominalwert von 4.085 Mio. € sowie nachrangige S-REF-Notes mit einem Nominalwert von 240 Mio. € umgewandelt. Die Refinanzierung ist im Januar 2018 endfällig. Für die gesamte Securitisation-Gruppe bestehen folgende jährliche Tilgungsziele:

2013: 1.000 Mio. €,  
2014: 700 Mio. €,  
2015: 650 Mio. €,  
2016: 650 Mio. €.

Die verbleibende Restschuld wird zum Laufzeitende fällig. Nach diesem Tilgungsplan ergibt sich eine rechnerische durchschnittliche Restlaufzeit von 2,4 Jahren. Frühere Tilgungen sind jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber den Gläubigern möglich.

Um die Tilgungs- bzw. Refinanzierungsziele zu erreichen, können Teile der Securitisation-Gruppe einzeln oder gemeinsam refinanziert werden, oder es kann darüber hinaus gemäß den Regelungen der geänderten Vertragsbedingungen auch durch Aufteilung eines Teilportfolios in neuzugründende Gesellschaften teilrefinanziert werden.

Die neue Zinsmarge beträgt gemäß den geänderten Vertragsbedingungen durchschnittlich 161,9 Basispunkte. Das bedeutet auf Basis der ursprünglichen Marge von 48,3 Basispunkten einen Anstieg von 113,6 Basispunkten. Für die S-REF-Notes in Höhe von 240 Mio. € beträgt der Nominalzins 4,793 % p.a.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hatte die Emittentengruppe bereits für die Schuldverschreibungen des Jahres 2006 Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit auf den ursprünglichen Endfälligkeitstermin abgeschlossen.

Die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte, mit einem negativen Marktwert zum Zeitpunkt der Refinanzierung in Höhe von rund - 83 Mio. €, wurden modifiziert und durch weitere Zinssicherungsgeschäfte über die neue Kreditlaufzeit unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen ergänzt. Für die Modifikation der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden in 2013 rund 36,6 Mio. € als Sonderzahlung einmalig durch die Gesellschaften der Securitisation-Gruppe gezahlt. Der übrige Anteil des negativen Marktwertes der ursprünglichen Zinssicherungsinstrumente wird mit den Zinszahlungen bis zur Fälligkeit der ursprünglichen Finanzierung im Juli 2013 verrechnet.

Eine im Rahmen der neubegründeten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossene Option (CAP) wurde für rund 7,3 Mio. € in 2012 erworben. Durch diese Zinssicherungsgeschäfte konnte die Securitisation-Gruppe die gesunkenen Kapitalmarktzinsen nutzen. Die laufende Verzinsung ist abhängig von der geplanten Tilgungsstruktur, da der CAP entweder in Anspruch genommen wird oder die Zinssicherung ausschließlich über die eingelegten Zinsswaps erfolgt. Über die geplante Laufzeit der refinanzierten Schuldverschreibungen beläuft sich der Durchschnittszinssatz auf ca. 2,90 %. Unter den bisherigen Kreditbedingungen beträgt der Durchschnittszinssatz 4,66 %.

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus bereits vor der Refinanzierung der GRAND Schuldverschreibung Zinssicherungsinstrumente erworben. Mit Wirkung zum 21. Dezember 2012 wurden diese Zinssicherungsinstrumente an GRAND P.L.C. entsprechend den vertraglichen Regelungen im Global Facilities Agreement übertragen.

Die entsprechenden Forderungen gegenüber GRAND P.L.C. hat die Deutsche Annington Immobilien SE der DA Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG, Bochum gegen Gewährung eines Intercompany-Darlehens in gleicher Höhe übertragen.

Gemäß der Vereinbarung zum Cash-Pooling führt die Deutsche Annington Immobilien SE als Hauptkontoinhaber das konzerninterne Cash-Pooling im Wesentlichen für die FSG-Gruppe, die Servicegesellschaften sowie die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH durch.

Das Cash-Pooling soll die kurzfristige Liquiditätsmanagement optimieren und im Rahmen der sogenannten Corpus-Finanzierung durchzuführenden Zahlungen vereinfachen. Demnach werden die Kontensalden im Rahmen des Cash-Poolings täglich gebündelt. Eine hieraus resultierende Forderung wird mit EONIA +40 bps und eine Verbindlichkeit mit EONIA -25 bps verzinst.

## A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und unter Anwendung der linearen Methode über 3 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter, das sind Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich 410,00 €, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für Anlagenzugänge in den Jahren 2008 und 2009 wurde ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Anlagegut mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen. Der jeweilige Sammelposten wurde im Jahr der Bildung und wird in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Un- und niedrigverzinsliche Ausleihungen werden grundsätzlich mit dem Barwert angesetzt.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Das Deckungsvermögen für Pensionen und vergleichbar langfristig fällige Verpflichtungen ist zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 5,07 % angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind weiterhin die Richttafeln Heubeck 2005G. Der Gehaltstrend wird mit 2,75 % p.a., der Rententrend mit 2,00 % p.a. angenommen.

Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 4,14 % p.a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 4 Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,50 % p.a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Die sonstigen langfristigen Personalrückstellungen für Jubiläums- und Überbrückungsgeld wurden nach dem Projected-Unit-Credit-Verfahren unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze



ze mit einem Zinsfuß von 5,07 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Gehaltstrend für das Überbrückungsgeld wird mit 2,75 % p.a. angenommen.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet. Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Darüber hinaus werden Wertpapiere und in geringem Umfang auch Bankguthaben gehalten, die ebenfalls der Sicherung von Pensionsansprüchen dienen. Die angelegten Vermögenswerte wurden an die Begünstigten verpfändet und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB als sog. Deckungsvermögen mit den zu Grunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

## **B. Erläuterungen zur Bilanz**

### **(1) Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in Anlage 1 zum Anhang (**Anlagespiegel**) dargestellt.

### **(2) Finanzanlagen**

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der DAIG ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

Die wesentlichen Veränderungen im Finanzanlagevermögen sind nachfolgend dargestellt:

Im Geschäftsjahr 2012 wurden mit einem Stammkapital von je 25 T€ folgende Gesellschaften gegründet: die Deutsche Annington Business GmbH, die Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH, die Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH, die Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH, die Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH und die Deutsche Annington IT-Management GmbH.

Insgesamt hat die DAIG im Geschäftsjahr 2012 andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage der Deutsche TGS GmbH von 1.020 T€, der Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH, Bochum von 80 T€, der Deutsche Soziale Wohnen GmbH, Bochum (vormals: MIRIS Beteiligungs Eins GmbH, Düsseldorf) von 19 T€ sowie der Verimmo2 GmbH, Bochum (vormals: Deutsche Annington Energie Service GmbH, Bochum) von 1 T€ geleistet.

Des Weiteren hat die DAIG 1.724 T€ am 21. November 2012 aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf entnommen.

Gemäß Übernahmeerklärung nach § 55 Abs. 1 GmbHG hat die Deutsche Annington Immobilien SE 51% der Geschäftsanteile an der neu gegründete Konzerngesellschaft Deutsche TGS GmbH zu einem Kaufpreis von 31 T€ übernommen.

Im Rahmen des Erwerbs der KADURA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Grünwald mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 30. Dezember 2011 sind im Geschäftsjahr 2012 30 T€ Ankaufsnebenkosten entstanden und haben den Beteiligungsbuchwert erhöht.

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 130 T€ (i. Vj. 80 T€) vorgenommen.

### Sonstige Ausleihungen

Mit Vertrag vom 05. Mai 2008 hat ein Lieferant von der DAIG ein Darlehen in Höhe von 2.000 T€ erhalten. Das Darlehen ist mit 4% jährlich zu verzinsen und hat eine Laufzeit bis 2014. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs erbringt der Lieferant eine Sicherheitsleistung in Form von einer selbstschuldnerischen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft über 2.000 T€.

Mit Darlehensvertrag vom 15. Dezember 2008 hat die DAIG der Wohnimmobilien Kooperation Deutsche Annington e.V. ein unverzinsliches Darlehen von 4.100 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt. Auf das Darlehen wurde im Geschäftsjahr eine Aufzinsung von 118 T€ vorgenommen.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und die Restlaufzeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Gesamt T€	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr T€	Gesamt T€	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr T€
Forderungen				
gegen verbundene Unternehmen	193.719	15.025	96.504	6.058
(davon gegen Gesellschafter)	(15.025)	(15.025)	(6.058)	(6.058)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.121	-	2.157	-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.522	-	7.359	-
<b>Gesamt</b>	<b>197.362</b>	<b>15.025</b>	<b>106.020</b>	<b>6.058</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Finanzverkehr in Höhe von 151.849 T€ (i. Vj. 88.144 T€), aus der Vergabe eines kurzfristigen Intercompany-Darlehens in Zusammenhang mit der Grand-Verbriefung in Höhe von 25.000 T€ (i. Vj. 0 T€), aus der Weiterbelastung von Personalaufwendungen in Höhe von 15.025 T€ (i. Vj. 6.058 T€) und aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co. KG, Bochum in Höhe von 1.845 T€ (i. Vj. 1.847 T€).

Die Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultiert aus der Beteiligung an der AVW Assekuranz der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg bezüglich der Gewinnzurechnung 2012.

### (4) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 2.648 T€. Die verpfändeten Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

### (5) Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten in 2012 gezahlte Beträge für Leistungen, die in 2013 erbracht werden.

**(6) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Altersteilzeit	414	710
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	264	-
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>678</b>	<b>710</b>

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten steuerlichen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Das Wertguthaben und die Rückstellung für Altersteilzeit entwickeln sich wie folgt:

<b>Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen</b>	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
beizulegender Zeitwert Wertguthaben Allianz	1.891	3.099
Erfüllungsbetrag Altersteilzeitverpflichtungen	-1.477	-2.389
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>414</b>	<b>710</b>
Fortgeführte Anschaffungskosten Wertguthaben	1.891	3.099

Die Aufwendungen und Erträge aus der Abzinsung sowie dem zu verrechnenden Vermögen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Zinsaufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen</b>	2012 T€	2011 T€
Zeitwertänderung Wertguthaben	69	74
Anrechenbare Steuern aus Ablauf ATZ	41	25
Zinsanteil Rückstellung Altersteilzeit	-92	-146
<b>Zinsaufwand nach Saldierung</b>	<b>18</b>	<b>-47</b>

**(7) Eigenkapital**

Auf Grund des Rechtsformwechsels im Geschäftsjahr 2012 entspricht die Gliederung des Eigenkapitals zum 31.12.2012 den Vorschriften des § 150 AktG und ist nicht mit den Werten aus dem Vorjahr vergleichbar.

**(8) Gezeichnetes Kapital**

Das Gezeichnete Kapital beträgt 120 T€ und ist eingeteilt in 120.000 Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Namen. Die Abtretung und Belastung von Aktien bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit eines einstimmigen Beschlusses der Hauptversammlung.

**(9) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage enthält ausschließlich Einzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB. Während des Geschäftsjahres hat die Monterey Holdings I S.à r.l. gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB Einzahlung in Höhe von 334.099 T€ in die Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien SE vorgenommen, diese dienen der Refinanzierung der sogenannten GRAND - Schuldverschreibung.

**(10) Gesetzliche Rücklage**

Der gesetzlichen Rücklage wurde gemäß § 150 Abs. 2 AktG 12 T€ aus dem Jahresüberschuss zugeführt.

**(11) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten steuerlichen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere entspricht ihrem Börsenkurs zum Bilanzstichtag.

Der Wert des Deckungsvermögens liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	37.368	34.883
Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherung	3.361	2.928
Beizulegender Zeitwert der Wertpapiere und Bankguthaben	1.895	1.714
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	32.112	30.241
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>264</b>	<b>-</b>
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellung</b>	<b>32.376</b>	<b>30.241</b>
Fortgeführte Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherung	3.361	2.928
Fortgeführte Anschaffungskosten der Wertpapiere und Bankguthaben	1.807	1.640

Die aus dem Deckungsvermögen resultierenden Erträge sowie die Zuschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurden wie folgt mit den Zinsaufwendungen der Pensionsrückstellungen verrechnet:

<b>Zinsaufwendungen Pensionsrückstellungen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Rückdeckungsversicherung:		
laufende Erträge (Rentenauszahlungen)	13	-
Zuschreibung aus Zeitwertänderung	433	113
Wertpapiere:		
Ertragsausschüttungen	47	41
Zuschreibung (i. Vj. Abschreibung) aus Zeitwertänderung	13	-13
Erträge aus Deckungsvermögen	506	141
Zinsaufwand aus der Änderung des Diskontierungszinssatzes	-346	-219
Zuführung Zinsanteil Pensionsrückstellung lfd. Geschäftsjahr	-1.782	-1.658
<b>Nach Saldierung verbleibender Zinsaufwand</b>	<b>-1.622</b>	<b>-1.736</b>

**(12) Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung, soweit diese nicht bereits in anderen Bilanzpositionen berücksichtigt sind und setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Personalverpflichtungen	40.403	28.720
Ausstehende Rechnungen	20.230	5.904
Übrige Verpflichtungen	1.353	1.656
Steuerberatungskosten	558	788
Aufbewahrungskosten	496	502
Interne Jahresabschlusskosten	400	400
Lohnsteuerprüfung	150	150
Leerstand	146	655
Jahresabschlusskosten	95	236
Aufsichtsrats- und Beiratsvergütung	91	19
<b>Gesamt</b>	<b>63.922</b>	<b>39.030</b>

In den Rückstellungen für Personalverpflichtungen sind die Rückstellungen für Abfindungszahlungen sowie Bonus-, Urlaubs-, und Sonderzahlungen enthalten.

In den Personalrückstellungen sind Long Term Incentive Pläne (LTIP) in einer Gesamthöhe von 25.590 T€ (i. Vj. 16.334 T€) enthalten. Hiervon entfallen auf die Vereinbarungen mit dem Vorstand 15.025 T€ (i. Vj. 6.058 T€). Die Höhe der Rückstellung ist insbesondere abhängig von der Wertentwicklung der Deutsche Annington Immobilien Gruppe (LTIP 2007) bzw. der Monterey Holdings I S.à r.l. (LTIP 2011), der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dem prognostizierten Eintrittszeitpunkt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Long Term Stop). Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Für weitere Führungskräfte wurden ebenfalls Long Term Incentive Vereinbarungen geschlossen. Für die daraus entstehenden Verpflichtungen wurden zum 31.12.2012 Rückstellungen in Höhe von 10.565 T€ (i. Vj. 10.276 T€) gebildet. Die Höhe der Rückstellung ist insbesondere von der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Eintrittszeitpunkt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Long Term Stop) abhängig. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

**(13) Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2012				31.12.2011	
	Gesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		bis 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.686	2.686	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.931	9.931	-	-	2.109	2.109
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	537.455	537.455	-	-	789.160	789.160
Sonstige Verbindlichkeiten	1.317	1.317	-	-	1.079	1.045
(davon aus Steuern)	(1.106)	(1.106)	-	-	(822)	(822)
<b>Gesamt</b>	<b>551.388</b>	<b>551.388</b>	-	-	<b>792.348</b>	<b>792.314</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus einem kurzfristigen Kontokorrentkredit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf der FSG Gruppe in Höhe von 230.000 T€ gegenüber der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG), Düsseldorf sowie in Höhe von 129.514 T€ gegenüber der Deutsche Annington Vermögensgesellschaft GmbH & Co. KG; hierbei wurde die Tilgung in Höhe von 240.000 T€ aus der Refinanzierung berücksichtigt. Die restlichen Verbindlichkeiten in Höhe von 177.941 T€ (i. Vj. 113.459 T€) resultieren aus dem Finanzverkehr.

**C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**(14) Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus konzerninternen Umlagen (113.520 T€) sowie periodenfremde Erträge im Wesentlichen aus der Auflösung von Personalrückstellungen, in Höhe von 6.319 T€ (i. Vj. 4.943 T€) enthalten.

**(15) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1.219 T€ (i. Vj. 1.532 T€).

**(16) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen**

Im Berichtszeitraum betragen die Abschreibungen 864 T€ (i. Vj. 1.659 T€). Es handelt sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

**(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Bestandteile dieser Position sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (55.092 T€), EDV- und Dienstleistungskosten (9.411 T€), Aufwendungen für Geschäftsräume (7.403 T€), aus Entgelten insbesondere für die Personalgestellung (3.538 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 1 T€ (i. Vj. 26 T€).

**(18) Erträge aus Beteiligungen**

Von den Erträgen aus Beteiligungen entfallen 1.845 T€ (i. Vj. 1.847 T€) auf verbundene Unternehmen und resultieren aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG.

**(19) Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (siehe Anlage 2)**

Die Zusammensetzung der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen ergibt sich wie folgt:

	<b>31.12.2012 T€</b>
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH *	16.506
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	12.953
Deutsche Annington Business Management GmbH	2.832
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	1.830
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	1.324
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	900
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	565
Deutsche Annington Solutions GmbH	102
<b>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	<b>37.012</b>

\* vor Berücksichtigung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 200 T€

**(20) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 897 T€ (i. Vj. 1.116 T€) verbundene Unternehmen.

**(21) Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an verbundenen Unternehmen mit 130 T€ (i. Vj. 80 T€) auf den niedrigeren, beizulegenden Wert abgeschrieben.

**(22) Aufwendungen aus Verlustübernahme (siehe Anlage 2)**

Die Zusammensetzung der Aufwendungen aus Verlustübernahme ergibt sich wie folgt:

	31.12.2012 T€
Deutsche Annington Service GmbH	1.034
Deutsche Multimedia Service GmbH	396
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	101
Verimmo2 GmbH	45
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	39
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	20
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	9
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	6
Deutsche Annington Business GmbH	5
Deutsche Annington IT-Management GmbH	1
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	0
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>1.656</b>

**(23) Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 22.851 T€ (i. Vj. 24.741 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen betragen 2.227 T€ (i. Vj. 2.031 T€).

**(24) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der im Geschäftsjahr ausgewiesene Steueraufwand betrifft vollumfänglich Steuern für Vorjahre.

**(25) Bilanzgewinn**

Im Bilanzgewinn ist ein Ertrag aus der Bewertung von Vermögensgegenständen zum Zeitwert in Höhe von 74 T€ enthalten. Dieser wird durch einen Gewinn aus der Zeitbewertung um 13 T€ erhöht. Gemäß § 268 Absatz 8 Satz 3 HGB besteht eine kumulierte Ausschüttungssperre in Höhe von 87 T€.

Auf Grund des Rechtsformwechsels im Geschäftsjahr 2012 wurde der Jahresüberschuss auf den Bilanzgewinn gemäß § 158 Abs. 1 AktG übergeleitet und ist nicht mit den Werten aus dem Vorjahr vergleichbar.

#### D. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 188 Mitarbeiter (Angestellte) in der Gesellschaft beschäftigt.

Es besteht eine Patronatserklärung gegenüber dem Verkäufer von Geschäftsanteilen an zehn Eisenbahnwohnungsgesellschaften, diese dauerhaft mit ausreichenden Eigenmitteln und Liquidität auszustatten, die zur Einhaltung und Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag vom 14./15. Dezember 2000 über die Anteile an den Gesellschaften erforderlich sind. Die Verpflichtungen beinhalten die Wohnungsfürsorge- und Beschäftigungsgarantien.

Unter die Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB fallen die an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 2.648 T€. Die Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	2013	2014	2015	2016	ab 2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	5.378	4.746	4.403	2.669	441
Vertrag über TV-Grundversorgung	13.836	19.009	15.284	688	83.988
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	141	141	141	141	389

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Deutsche Multimedia Service GmbH mit der Telekom Deutschland GmbH Verträge vor dem Hintergrund einer gemeinsamen strategischen Partnerschaft unterzeichnet. Über einen Schuldbeitritt haben die Telekom Deutschland GmbH und die DAIG vereinbart, dass die DAIG neben der Deutsche Multimedia Service GmbH als Gesamtschuldnerin in alle bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen aus den Verträgen eintritt. Aus dem Vertrag über die TV-Grundversorgung ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 133 Mio. €. Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung an die Mieter gegenüber.

Hinsichtlich der Angaben zu den Geschäften mit nahestehenden Personen verweisen wir auf die Angaben zum Long Term Incentive Plan unter (12) Sonstige Rückstellungen sowie die Vorstandsbezüge unter D. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen angabepflichtigen Geschäfte.



Dem **Aufsichtsrat** gehören folgende Mitglieder an:

Robert Nicolas Barr  
Operational Managing Director der  
Terra Firma Capital Partners Limited, London

seit 25.09.2012 ruhend

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

William T. Comfort  
Chairman der  
Citigroup Venture Capital, New York

bis 10.05.2012

Fraser Duncan  
stellv. Vorsitzender  
Unternehmensberater, London

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

Neil Hasson  
Managing Director of Citi Property Investors, London

seit 10.05.2012

Wolfgang König  
Unternehmensberater, Esslingen

bis 01.03.2012

Professor Dr. Klaus Rauscher  
Unternehmensberater, Berlin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2012 194 T€ (i. Vj. 237 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Als **Vorstand** sind bestellt:

Wijnand Donkers  
(Vorsitzender)

bis 25.09.2012

Robert Nicolas Barr

seit 25.09.2012

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Die Gesamtbarbezüge des Vorstandes betragen 3,4 Mio. € (i. Vj. 3,9 Mio. €). Davon entfallen 2,0 Mio. € (i. Vj. 2,3 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,4 Mio. € (i. Vj. 1,6 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 7,8 Mio. € (i. Vj. 5,6 Mio. €).

Die Bezüge im Sinne des § 285 Nr. 9b) HGB betragen im Geschäftsjahr 2.963 T€.

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses den Jahresüberschuss in Höhe von 9.634.180,65 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, 22. Februar 2013

Deutsche Annington Immobilien SE  
Der Vorstand

Barr

Freiberg

Dr. Kirsten



**Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf**  
**Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Abgang verbundene Unternehmen	Stand 31.12.2012	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Abgang verbundene Unternehmen	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	6.477.329,11	-	14.528,72	-	6.462.800,39	6.242.370,53	234.321,16	14.528,72	-	6.462.162,97	234.958,68	
	6.477.329,11	-	14.528,72	-	6.462.800,39	6.242.370,53	234.321,16	14.528,72	-	6.462.162,97	234.958,68	
<b>II. Sachanlagen</b>												
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.447.129,43	373.207,10	52.359,60	28.082,17	3.739.894,76	2.378.692,27	629.181,23	52.359,60	14.667,11	2.940.846,79	1.068.437,16	
	3.447.129,43	373.207,10	52.359,60	28.082,17	3.739.894,76	2.378.692,27	629.181,23	52.359,60	14.667,11	2.940.846,79	1.068.437,16	
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.608.125.533,86	1.331.070,00	2.814.826,14	-	1.606.641.777,72	416.895,80	130.000,00	-	-	546.895,80	1.607.708.638,06	
2. Beteiligungen	520,00	-	-	-	520,00	924.981,21	-	-	-	520,00	520,00	
3. Sonstige Ausleihungen	6.100.000,00	-	-	-	6.100.000,00	1.341.877,01	-	118.110,70	-	806.870,51	5.175.018,79	
	1.614.226.053,86	1.331.070,00	2.814.826,14	-	1.612.742.297,72	1.341.877,01	130.000,00	118.110,70	-	1.353.766,31	1.612.884.176,85	
	1.624.150.512,40	1.704.277,10	2.881.714,46	28.082,17	1.622.944.992,87	9.962.939,81	993.502,39	51.222,38	14.667,11	10.756.776,07	1.614.187.572,89	

Anlage 1 zum Anhang



## Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien SE zum 31. Dezember 2012

### Anlage 2 zum Anhang

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	116.063	2.942
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	2.295	-2.784
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	51.957	-928
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90	72.840	269
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00	47.141	10.737
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	374.864	47.571
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	114.247	-88.198
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	350.561	16.766
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00	25	-5 <sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00	1.050	2.832 <sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	7.279	718
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	30	2
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	-1
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00	439	1.324 <sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	-39 <sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00	1.910	103 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	22	-1
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00	25	-20 <sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	61.690	6.182
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	26.394	3.021
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00	20.937	-2.567
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00	59.569	3.378
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00	21.393	1.024
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	97.480	7.402
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	52.774	3.892
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	0
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.757	641
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	32.213	2.518
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	88.726	4.614
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	98.685	5.405
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	82.558	3.673
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00	89.900	9.022
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00	83.730	1.705
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00	60.523	5.760
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	München	100,00	43.960	2.069
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00	2.757	180
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	3.179	1.125 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	3.404	-8
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	1.576	10
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	200.976	11.310
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	63.966	3.866
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	28.173	-1.046
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0



**Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien SE zum 31. Dezember 2012**
**Anlage 2 zum Anhang**

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	
		am Kapital		des Geschäfts-	
		%	€	jahres	
				€	
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00	13.541	293	
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	151.732	-1.795	
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00	36.922	13.182	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00	23	-81	
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00	36.849	13.087	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	34.932	100	
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	138.847	-1.681	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	30.058	1.722	
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	7.771	-605	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00	24	-101	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00	25	164	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00	25	182	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00	2.124	-9	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	515	72	
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00	25	-1	<sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	0	<sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00	289	565	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	57.275	1.682	<sup>5)</sup>
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	57.643	110	<sup>5)</sup>
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0	
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00	25	0	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00	187	0	
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	48	-1	
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	13.762	1.786	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	24.478	6.277	
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00	63	-1.034	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00	25	102	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00	590.083	57.132	
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00	284	900	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	-6	<sup>1) 2) 3) 4)</sup>
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60	23	0	
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	-1	
Deutsche Annington WOG E Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	-1	
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	244	-7	
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	84.861	2.484	
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	23	-1	
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	1	69	
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.320	820	
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	24	0	
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	23	1	
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	12.847	1.947	
Deutsche Annington WOG E Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	-180.569	1.709	
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	18.639	870	
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	37.553	-2.847	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	21.624	1.420	
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00	32.422	-2.261	<sup>1)</sup>
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	49	-3	
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00	11.938	4.186	
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00	24	-396	<sup>1) 2) 3)</sup>
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00	60	9	
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00	1.001	-689	<sup>4)</sup>
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00	741	903	
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00	25	1.830	<sup>1) 2) 3)</sup>





## Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien SE zum 31. Dezember 2012

### Anlage 2 zum Anhang

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	6.010	-2.429
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	108.733	2.062
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	141.695	-3.364
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	8.921	-553
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	431.691	16.506 <sup>1) 2)</sup>
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	193.025	12.539
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	20	-1
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80	8.832	92
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71	-2.728	210
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.198	-67
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91	26.154	-228
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.359	22
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	6.033	41
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-30
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00	73	-78
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	2.292	-10
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	10.418	27
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.544	164
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	909	51
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90	135.152	-22.200 <sup>1)</sup>
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.001	137
Monterey Capital I S à r.l.	Strassen/L	100,00	5	-4
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00	23.845	13.226 <sup>1)</sup>
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	72.204	-2.445
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00	26	-45 <sup>1) 2) 3)</sup>
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	710.853	-41
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	706.091	-4.273
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	33.638	-5.890

<sup>1)</sup> Ergebnis vor Ergebnisabführung

<sup>2)</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit DAIG

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

<sup>4)</sup> Ergebnis aus Rumpfgeschäftsjahr

<sup>5)</sup> die Gesellschaften sind mit Wirkung 14. Februar 2013 auf ihre jeweilige Muttergesellschaft angewachsen



# Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

## Lagebericht 2012

### Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftstätigkeit der Deutsche Annington Immobilien SE und wesentliche Vorgänge des Geschäftsjahres .....	2
2. Geschäftsverlauf, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Annington Immobilien SE .....	3
2.1 Geschäftsverlauf der Deutsche Annington Immobilien Gruppe .....	3
2.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Annington Immobilien SE .....	5
2.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres .....	8
3. Die Lage der Deutsche Annington Immobilien Gruppe .....	8
3.1. Aufstellung und Strategie .....	8
3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	18
3.3. Geschäftsentwicklung .....	22
3.4. Finanz- und Vermögenslage .....	30
3.5. Finanzierung .....	33
3.6. Verkehrswerte .....	40
3.7. Risikomanagement .....	43
4. Mitarbeiter .....	51
5. Vergütungsbericht .....	52
6. Ergebnisprognose Deutsche Annington Immobilien SE .....	54
7. Ausblick der Deutsche Annington Immobilien Gruppe .....	54

## **1. Geschäftstätigkeit der Deutsche Annington Immobilien SE und wesentliche Vorgänge des Geschäftsjahres**

Die Deutsche Annington Immobilien SE wurde am 17. Juni 1998 als Deutsche Annington Immobilien GmbH gegründet. Sie diente Private Equity Fonds, die von Terra Firma beraten werden, als Akquisitionsgesellschaft zum Erwerb von Wohnungsbeständen, im Wesentlichen des Bundeseisenbahnvermögens und nachfolgend direkt oder indirekt weiterer Wohnungsbestände wie die der E.ON AG und der RWE und bildet somit heute die Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe, die mit rund 180.000 eigenen Wohnungen der führende deutsche Wohnimmobilienbewirtschafter ist.

Am 17. Januar 2012 wurde der notariell beurkundete Beschluss gefasst, die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln. Damit wurde die alleinige Gesellschafterin, die Monterey Holdings I S.à.r.l. mit Sitz in Luxemburg (im Folgenden: Monterey), alleinige Inhaberin des Grundkapitals der formgewandelten Deutsche Annington Immobilien AG. Mit Blick auf eine angestrebte Weiterveräußerung folgte am 11. Juni 2012 der Beschluss, die Gesellschaft in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea: SE) umzuwandeln. Die Eintragung der Deutsche Annington Immobilien SE (DAIG) erfolgte im Handelsregister von Düsseldorf unter dem Kennzeichen HRB 68115 am 21. Juni 2012.

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist gem. § 17 Abs. 2 AktG abhängige Gesellschaft der Monterey und somit nach § 312 AktG aufgrund der Umwandlung erstmalig für 2012 zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet, dessen Schlusserklärung in diesem Lagebericht widergegeben ist.

Die Gesellschaft nimmt im Konzern der Deutsche Annington Immobilien SE die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung unternehmerischer Ziele verantwortlich und übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungssteuerungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs- Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat die Deutsche Annington Immobilien SE Servicegesellschaften gegründet um in diesen Gesellschaften bestimmte Funktionen zu bündeln, wie z.B. den Kundenservice oder die IT. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt die Deutsche Annington Immobilien SE Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalenvorteile und erspart somit den Konzerngesellschaften das Aufrechterhalten eigener Funktionen.

Die operative Steuerung obliegt dem Vorstand der Gesellschaft.

In Rahmen dieser Aufgaben koordinierte die Deutsche Annington Immobilien SE auch die Refinanzierung der mit GRAND (GERMAN RESIDENTIAL ASSET NOTE DISTRIBUTOR P.L.C) abgeschlossenen Schuldverschreibungen, die am 21. Dezember 2012 erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im Zuge der GRAND-Refinanzierung hat Monterey Einzahlungen in die

Kapitalrücklage als andere Zuzahlung im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von 334,1 Mio. € geleistet.

### **Refinanzierung der GRAND-Schuldverschreibung**

Das Jahr 2012 war mitgeprägt von den im Vorjahr begonnenen Aktivitäten zur Refinanzierung der im Juli 2013 fälligen GRAND-Schuldverschreibungen. Im Dezember 2012 wurde die vorzeitige Refinanzierung der GRAND-Verbriefung erfolgreich abgeschlossen. Die Resonanz der Finanzmärkte, -medien und -analysten auf die erfolgte Refinanzierung der GRAND- Schuldverschreibungen war einhellig positiv.

## **2. Geschäftsverlauf, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Annington Immobilien SE**

Die Ertragslage und die Fähigkeit der Erwirtschaftung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Annington Immobilien SE, wird im Wesentlichen bestimmt durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften, ihrerseits Erträge und positive Zahlungsmittelüberschüsse zu erwirtschaften. Die konsolidierte Sicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt durch den Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE zum Ausdruck, der nach den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS erstellt und beim Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Soweit die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in diesem Lagebericht Erwähnung findet, lehnt sich die Darstellung im Wesentlichen an Angaben in diesem Konzernabschluss an.

### **2.1 Geschäftsverlauf der Deutsche Annington Immobilien Gruppe**

#### **Jahr des Wandels und der Weichenstellung**

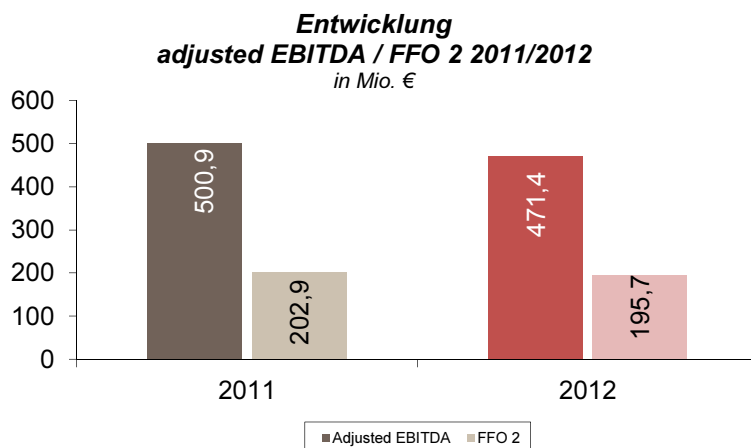
2012 war für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein Jahr des Umbruchs – und ein Jahr wichtiger Weichenstellungen. Im Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit stand nach wie vor die Zufriedenheit unserer Kunden. Durch umfassende Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung im Service und in der Bewirtschaftung konnten wir die Leistung gegenüber unseren Kunden verbessern und damit höhere Zufriedenheitswerte unserer Kunden erzielen. Darüber hinaus haben wir die zum Jahresende vollzogene Restrukturierung der GRAND-Verbriefung erfolgreich abgeschlossen. Die intensiven Anstrengungen des Jahres spiegeln sich auch in unseren zentralen Kennzahlen bereinigtes (adjusted) EBITDA und FFO 2 wider. Eine weitere wichtige Kennzahl, deren nachhaltige Steigerung unser Ziel ist, das Nettovermögen oder der NAV (Net Asset Value gem. EPRA - Definition) konnte im Geschäftsjahr von 2.968,0 Mio. € auf 3.448,0 Mio. € gesteigert werden.

Auf unserem Weg, die Kundenzufriedenheit spürbar zu verbessern, sind wir 2012 weiter vorangekommen. Zwei wichtige Maßnahmen trugen hierzu bei: die Regionalisierung im Kundenservice und der Ausbau unserer Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. Wir betreuen

unsere Mieter vor Ort mit deutlich mehr Mitarbeitern als bisher: Ende 2012 waren rund 1000 unserer Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation für unsere Kunden im Einsatz. Unser Kundenservice klärt rund 80 % aller Kundenanliegen direkt am Telefon. Die übrigen Anliegen regeln unsere Außendienstmitarbeiter direkt vor Ort mit dem Kunden.

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

Die Entwicklung unserer beiden wichtigsten Kennzahlen bereinigtes (adjusted) EBITDA und FFO 2 wurde durch die operativen Anstrengungen zur Weiterentwicklung unseres Unternehmens bestimmt. Die erfolgreich umgesetzten Maßnahmen bilden zukünftig die Basis für die nachhaltige Steigerung unserer Ertragskraft. Darüber hinaus umfasst das Vertriebsergebnis des Vorjahres einen Einfluss aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden. Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 wurden alle Vorratsimmobilien in die Investment Properties bei gleichzeitiger ergebniswirksamer Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien umgebucht.

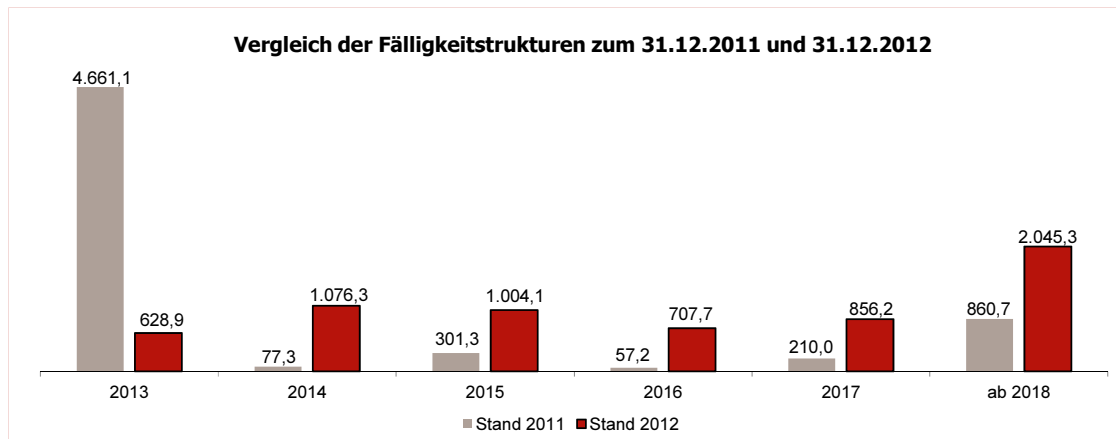


Anfang März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft und im Juni 2012 in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE - Societas Europaea) umgewandelt. Mit diesen Rechtsformänderungen eröffnen wir uns auch formal die Option für einen Börsengang. Die Europäische Aktiengesellschaft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

Neben der Verbesserung der operativen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit war 2012 geprägt von den im Vorjahr begonnenen Aktivitäten im Hinblick auf die 2013 fällige GRAND-Verbriefung. Im Dezember 2012 haben wir die vorzeitige Restrukturierung der GRAND-Verbriefung erfolgreich

abgeschlossen. Die Resonanz der Finanzmärkte, -medien und -analysten auf die erfolgte Restrukturierung der GRAND- Schuldverschreibungen war einhellig positiv.

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



## 2.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Annington Immobilien SE

### Erträge aus der Managementfunktion

Die Deutsche Annington Immobilien SE erzielt als Managementholding keine Umsatzerlöse. Ihre Ertragslage wird durch Erlöse aus Beteiligungserträgen, Ergebnisabführungen von Tochtergesellschaften und der Verrechnung der durch Tochtergesellschaften in Anspruch genommenen Dienstleistungen bestimmt. Die dafür getätigten Aufwendungen sind im Wesentlichen Personalaufwendungen und Sachaufwendungen im Zusammenhang mit der Erbringung der Managementfunktion. Das Finanzergebnis wird bestimmt durch im Rahmen der Konzernfinanzierung bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind bei der Deutsche Annington Immobilien SE im Wesentlichen Umlagen und Entgelte enthalten. Diese erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012 um 38,1 Mio. € auf 113,5 Mio. €. Insgesamt weist die Gesellschaft damit um 49,6 Mio. € gestiegene sonstige betriebliche Erträge aus. Dies resultiert ebenfalls aus der Weiterbelastung des Zuführungsaufwands der Long Term Incentive Pläne an die Monterey Holdings I S.à.r.l.

Im Gegenzug stiegen die Personalaufwendungen um 13,6 Mio. € auf 44,4 Mio. € sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 26,9 Mio. € auf 89,1 Mio. €. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus den entstandenen Kosten im Rahmen der Refinanzierung. Dies spiegelt sich in der Zunahme der Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten um 23,0 Mio. € auf 55,0 Mio. € wider.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Annington Immobilien SE weist für das Geschäftsjahr 2012 ein Beteiligungsergebnis in Höhe von 39,0 Mio. € (Vorjahr 26,2 Mio. €) aus, welches sich aus den Erträgen aus Beteiligung in Höhe von 4,0 Mio. € (Vorjahr 4,0 Mio. €), den Erträgen aus



Gewinnabführung in Höhe von 36,8 Mio. € (Vorjahr 23,3 Mio. €) sowie den Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 1,7 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €) zusammensetzt. Des Weiteren ist das Beteiligungsergebnis durch Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr 0,1 Mio. €) belastet. Die Zunahme des Beteiligungsergebnisses im abgelaufenen Geschäftsjahr beruht überwiegend auf neu abgeschlossene Gewinnabführungsverträge und einer positiven Ergebnisentwicklung bei einigen Tochterunternehmen.

Das negative Zinsergebnis der Gesellschaft erhöht sich um 6,3 Mio. € auf 31,4 Mio. €. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen Aufwendungen aus der Refinanzierung, die das Zinsergebnis belastet haben.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag bleiben im Geschäftsjahr 2012 auf dem Niveau des Vorjahres und betragen 0,3 Mio. €. Der ausgewiesene Steueraufwand 2012 betrifft vollumfänglich Steuern für Vorjahre.

Im Geschäftsjahr 2012 betrug das EBITDA 42,3 Mio. € (Vorjahr 20,4 Mio. €). Beim EBITDA handelt es sich um das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen, außerordentlichem Ergebnis und Steuern.

Die Deutsche Annington Immobilien SE weist im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von 9,6 Mio. € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 7,2 Mio. €) aus.

### **Vermögens- und Finanzlage bestimmt durch Anteile an den Konzerngesellschaften, hoher Eigenkapitalquote und Konzernfinanzierung**

Die Finanzlage wird im Wesentlichen durch die Konzernfinanzierung und die Verrechnung der Managementfunktion bestimmt.

Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1.226,5 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 343,7 Mio. €, die aus den Einzahlungen der Monterey Holdings I S.àr.l. im Rahmen der Refinanzierung-GRAND in Höhe von 334,1 Mio. € sowie dem Jahresergebnis 2012 in Höhe von 9,6 Mio.€ resultieren. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2012 demnach 65,2 % (i.Vj.: 50,4 %).

Innerhalb des Fremdkapitals weist die Gesellschaft Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 32,4 Mio. € (i.Vj.: 30,2 Mio. €) aus, die langfristigen Charakter haben.

Das weitere Fremdkapital in einer Gesamthöhe von 654,3 Mio. € hat nahezu vollständig eine Laufzeit von bis zu einem Jahr und beinhaltet mit 537,5 Mio. € Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der durch die Einzahlungen der Gesellschafterin möglich gewordenen Tilgungen um 251,7 Mio. € vermindert.

Diesem kurzfristig zur Verfügung stehenden Fremdkapital stehen kurzfristige Vermögensgegenstände in Höhe von 268,6 Mio. € gegenüber, wovon 193,7 Mio. € Forderungen gegen verbundene Unternehmen und 70,6 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten betreffen. Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 2,7 Mio. €, die zur Absicherung von bereits erhaltenen Kaufpreiszahlungen, bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen, gesperrt sind.

Neben den vorhandenen liquiden Mitteln war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft aufgrund des bestehenden Cash-Poolings im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Im Rahmen des Cash-Poolings werden insbesondere die verfügbaren Guthaben bei Kreditinstituten der FSG-Gruppe, der Servicegesellschaften sowie der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH tagesgenau bei der Gesellschaft gebündelt. Die hieraus resultierenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden mit EONIA zzgl. 40 bps bzw. EONIA abzgl. 25 bps p.a. verzinst.

Das Vermögen der Deutschen Annington Immobilien SE wird geprägt durch die Anteile an den Konzerngesellschaften in Höhe von 1.606,1 Mio. € (Vorjahr 1.607,7 Mio. €). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Entnahme aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf. Darüber hinaus bestehen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus der Konzernfinanzierung in Höhe von 193,7 Mio. € (Vorjahr 96,5 Mio. €). Aus dem LTIP – Programm besteht ein Erstattungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Alleinaktionär in Höhe von 15,0 Mio. €.

#### **Geschäftsverlauf sowie Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als bestimmender Faktor der Lage der Gesellschaft**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird bestimmt durch die Fähigkeiten der Konzerngesellschaften, ihrerseits Erträge und positive Zahlungsmittelüberschüsse zu erwirtschaften.

Dementsprechend sei an dieser Stelle auf den Konzernabschluss und insbesondere auf den Konzernlagebericht verwiesen.

Deshalb wird nachfolgend im Wesentlichen die Lage des Konzerns erörtert. Soweit die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sich auf die Deutschen Annington Immobilien SE als solche bezieht, wird darauf in der Erörterung Bezug genommen.

Aussagen zur Strategie, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, den Verkehrswerten, zum Risikoumfeld und der weiteren Entwicklung im Prognosebericht gelten analog für die Deutsche Annington Immobilie SE.

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

Am 21. Januar 2013 wurden von der Monterey Holdings I S.a.r.L., Luxemburg S-Loans in Höhe von 239,1 Mio. € als Sacheinlage und in die Kapitalrücklage eingebracht.

## 3. Die Lage der Deutsche Annington Immobilien Gruppe

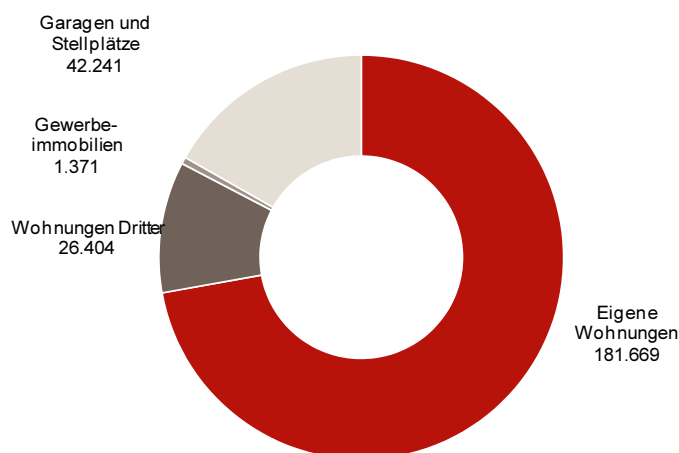
### 3.1. Aufstellung und Strategie

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

### **Geschäftsmodell: leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien**

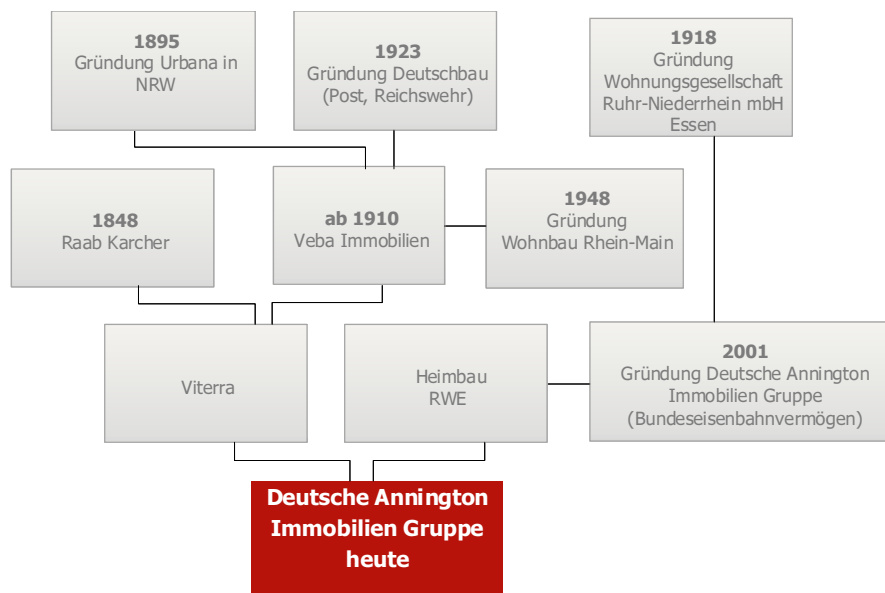
Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Kunden als auch für unsere Eigentümer Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung.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

*Einheiten der Deutschen Annington in der Bewirtschaftung  
(zum 31. Dezember 2012)*



Mit ihren rund 210.000 bewirtschafteten Wohneinheiten und 2.260 Mitarbeitern zählt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001 gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb

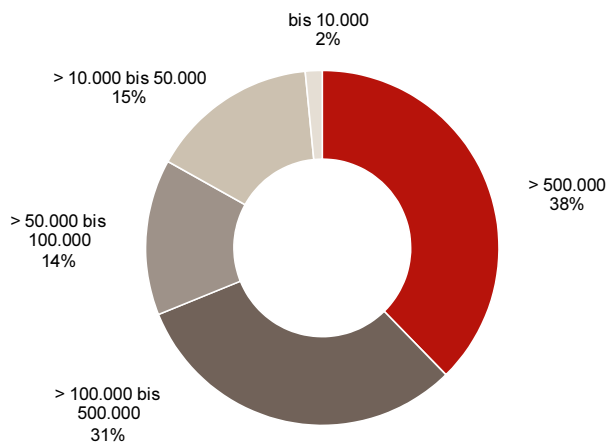
von Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer über hundertjährigen Vergangenheit.



### Wohnungsangebot in 600 Städten und Gemeinden

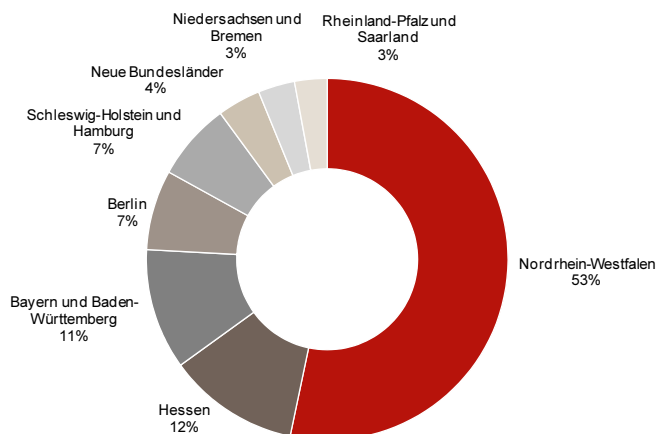
Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 181.669 eigene Wohnungen, 42.241 Garagen und Stellplätze sowie 1.371 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.404 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche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

Anzahl Wohneinheiten nach Gemeindegröße  
(zum 31. Dezember 2012)



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

Struktur des Wohnungsbestands der Deutschen Annington nach Bundesländern



### Angebot: Bedarfsgerechtes Wohnen zu attraktiven Preisen

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,27 €/m<sup>2</sup>/Monat (2011: 5,15 €/m<sup>2</sup>/Monat). Fast die Hälfte unserer Wohnungen (43 %) ist bis zu 60 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von bezahlbaren Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

## Daten zum Wohnungsportfolio der Deutsche Annington

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

\* Stand zum Monatsanfang Dezember

**Organisatorische Steuerung: Führung über drei Funktionsbereiche**

Die Deutsche Annington steuert ihre Prozesse über drei Funktionsbereiche:

Business Management, Property Management und Corporate.

- Im Bereich *Business Management* ist die Eigentümerfunktion gebündelt. Sie wird von vier Geschäftsbereichen - Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Ruhr/Rheinland - wahrgenommen. Die Objektentscheidungen vor Ort treffen Business-Manager, die jeweils für einen bestimmten Wohnungsbestand dauerhaft verantwortlich sind. Auf diese Weise werden spezielle Objektkenntnisse und Marktnähe der Business-Manager besser genutzt. Sie liefern die wichtige Grundlage für fundierte und differenzierte Entscheidungen.

Im Zentrum des *Property Managements* steht die unmittelbare Betreuung unserer Kunden durch den Kundenservice. Der Kundenservice ist in zwei Kernbereiche unterteilt: den Lokalen Kundenservice und den Zentralen Kundenservice:

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

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

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

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

### **Anspruch: langfristiger Erfolg und dauerhafte Bestleistung**

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

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

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

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

### **Strategie: Profitables Wachstum im Kerngeschäft**

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

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

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

- **Das Kerngeschäft aktiv vorantreiben**

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

- **Langfristige Verbindlichkeiten refinanzieren**

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

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

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

Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; unser Verkaufsangebot richtet sich vorrangig an unsere Mieter. Darüber hinaus sprechen wir Selbstnutzer und in Einzelfällen auch Kapitalanleger an. Gleichzeitig veräußern wir selektiv Mehrfamilienhäuser, deren Verbleib sich im Portfolio der Deutschen Annington als unvorteilhafter darstellt im Vergleich zur Veräußerung. Mieter und



Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein und achten auf die Sozialverträglichkeit zwischen Mietern und Eigentümern.

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

#### **Dienstleistungsstarker Vermieter**

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

#### **Initiativen zur Kundenzufriedenheit**

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

#### **Kundenservice mit klaren regionalen Verantwortlichkeiten**

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

- **den Zentralen Kundenservice und**
- **den Lokalen Kundenservice.**

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

Der **Lokale Kundenservice** ist in sieben Regionen aufgeteilt. Unsere Außendienstmitarbeiter im Lokalen Kundenservice sind in den Regionen an rund 211 Servicestandorten für einen bestimmten Wohnungsbestand verantwortlich. Auf diese Weise können - wie im Zentralen Kundenservice - detaillierte Objektkennnisse noch besser genutzt und die Entscheidungen im Sinne unserer Kunden fundierter und differenzierter getroffen werden. Die Außendienstmitarbeiter regeln vor Ort

Mieteranfragen, die im Zentralen Kundenservice telefonisch nicht zu klären waren. Gleichzeitig bearbeiten sie auch Kundenaufträge, die Mitarbeiter an unseren Servicestandorten entgegen genommen haben.

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

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

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat unsere Handwerker-Organisation rund 180.000 Kleinreparaturen sowie rund 5.000 Renovierungen von Leerwohnungen durchgeführt. Ende 2012 waren hierfür an zehn Standorten deutschlandweit 704 Mitarbeiter tätig und für rund 155.000 Wohnungen verantwortlich.

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

### **Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung deutlich erhöht**

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

Ein großer Teil der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung entfiel auf Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität. So haben wir beispielsweise die Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 185.200 m<sup>2</sup> energetisch gedämmt.

In unseren modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch spürbar zurück, 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 Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestands und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

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

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

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

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

### **Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet**

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

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

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

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

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

### **Sozialverantwortlicher Partner**

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

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

### **Wohnungen seniorenfreundlich umgebaut**

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

### **Beratungsangebote für Mieter bei Mietrückstand**

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

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

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

### **3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **GESAMTWIRTSCHAFT: Weltwirtschaft unter dem Einfluss der Euro-Krise**

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

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

#### **Deutsche Wirtschaft verliert an Fahrt**

Auch in Deutschland entwickelte sich nach Einschätzung des Sachverständigenrats die Binnennachfrage schwach. Dagegen konnte sich der Außenhandel in einem schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld behaupten. Er trug maßgeblich zum Wachstum bei. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die Deutsche Wirtschaft im

Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Das BIP erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 %. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland lag 2012 um 2,3 % über dem Vorjahr.

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

### **WOHNUNGSMARKT: Anstieg der Mieten setzte sich 2012 fort**

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

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

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

### **Leerstandsquote ging weiter zurück**

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

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

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

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

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

### **Hohe Nachfrage nach Wohnungsportfolien**

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

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

Die Käuferstruktur ist nach Einschätzung von CBRE Global Research and Consulting (CBRE) diversifiziert. Auf Käuferseite dominierten in den ersten neun Monaten 2012 vor allem inländische, börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von rund 40 % am Gesamtvolumen, gefolgt

von überwiegend ausländischen Asset-/Fondsmanagern und Versicherungsunternehmen/Pensionsfonds mit jeweils rund 20 %.

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

### **Mehr Baufertigstellungen bei historisch günstigen Finanzierungskonditionen**

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

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

### **Anzahl der Privathaushalte wird weiter steigen**

Trotz sinkender Bevölkerungszahl wird die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland bis 2030 auf 41,3 Mio. (2010: 40,3 Mio.) steigen. Dies ist das Ergebnis der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Grund für den Haushaltszuwachs ist der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmenden Singularisierung. 2030 wird es rund 5 % mehr Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte geben. In den ländlichen Räumen werden immer mehr ältere Menschen in kleineren Haushalten leben, während junge Paare und Singles in die Großstädte ziehen. So wird die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen weiter wachsen und regionale Engpässe können sich verschärfen.



### 3.3. Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Gruppe, die bestimmend ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, wird nachfolgend dargestellt.

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

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

#### **Qualitätsverbesserung in der Bewirtschaftung prägt Ertragslage**

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

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

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

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

#### **Ergebnis aus der Bewirtschaftung**

01. Januar bis 31. Dezember

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

#### **Ergebnis aus der Bewirtschaftung spiegelt Anstrengungen zur Prozessoptimierung wider**

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

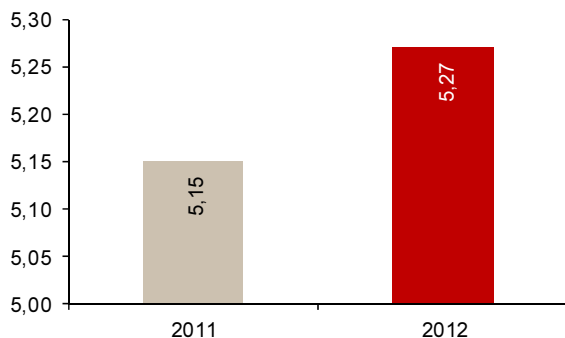
Die Mieteinnahmen verringerten sich um 1,7 Mio. € auf 729,0 Mio. €. Hier wirkte sich der im Vergleich zum Vorjahr verkaufsbedingt verringerte Wohnungsbestand aus. Dieser Effekt konnte durch Mietanpassungen sowie einem verringerten Leerstand nicht vollständig ausgeglichen werden.

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

#### **Mieten stiegen im Durchschnitt um 2,3 %**

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

**Entwicklung Miete/m<sup>2</sup> 2011/2012**  
€/m<sup>2</sup>/Monat

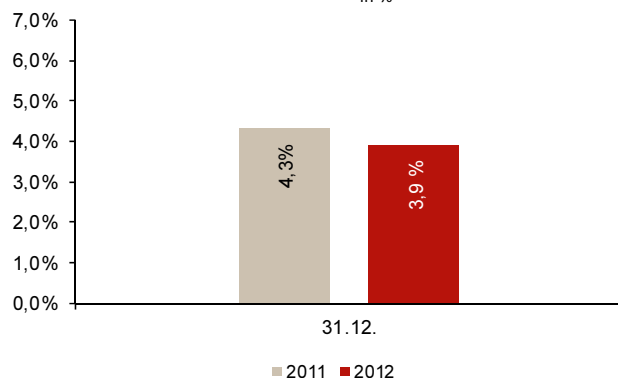


Die Erhöhung der Mieten lag um 0,7 Prozentpunkte über der Kerninflation (Verbraucherpreisindex ohne Haushaltsenergie und Kraftstoffe), die bei 1,6 % lag. Die Preise in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt 2012 im Jahresdurchschnitt um 2,0 %.

#### Leerstand erneut gesenkt

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

**Entwicklung Leerstandsquote**  
in %



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

### Wohnungseigentumsverwaltung deutschlandweit an 14 Standorten vertreten

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 hatte die DASG einen neuen Service für Eigentümergemeinschaften entwickelt: die technische Gebäude- und Bedarfsanalyse. Eine ganzheitliche technische Gebäude- und Bedarfsanalyse gibt Eigentümergemeinschaften einen fundierten Überblick über Maßnahmen, die für effektive Energieeinsparungen, zum Werterhalt sowie zur Wertsteigerung der Immobilie mittel- und langfristig notwendig oder empfehlenswert sind. Hierdurch haben Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit, erforderliche Investitionen im Gesamtzusammenhang zu betrachten und können damit den insgesamt notwendigen Finanzierungsbedarf besser planen.

### Wohnungsverkäufe deutlich gesteigert

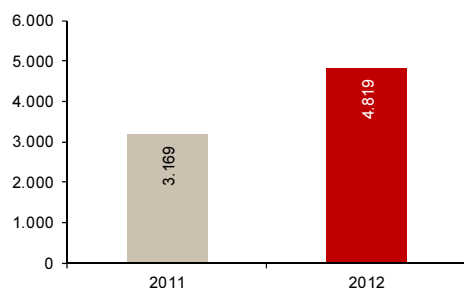
#### Ergebnis aus dem Vertrieb

01. Januar bis 31. Dezember

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erhöhten sich 2012 um 20,4 % von 253,3 Mio. € auf 304,9 Mio. €. Der Anstieg resultiert aus einer im Vergleich zum Vorjahr um 52,1 % erhöhten Anzahl verkaufter Wohnungen: Bundesweit haben wir 4.819 (2011: 3.169) Wohnungen veräußert; davon wurden 2.784 (2011: 2.503) Wohnungen privatisiert. Dies erreichten wir durch die wirksame Weiterentwicklung unserer Vertriebsaktivitäten und unsere verbesserten Geschäftsabläufe, die u. a. zu einer Beschleunigung der Verkaufsprozesse führten. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Wohnungen durch die gestiegene Attraktivität von Immobilien zur Eigennutzung bzw. als langfristige Kapitalanlage. Darüber hinaus nahmen wir im Vergleich zum Vorjahr verstärkt Portfolioanpassungen vor.

**Entwicklung Wohnungsverkäufe 2011 / 2012**  
in WE, gebucht



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

### FFO

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

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

Überleitung Finanzergebnis / Zinszahlungssaldo in Mio. €	2012	2011
Erträge aus Ausleihungen	1,9	1,9
Zinserträge	7,4	10,1
Zinsaufwendungen	-443,2	-362,1
Finanzergebnis	-433,9	-350,1
Anpassungen:		
Erstbewertungseffekt GRAND Refinanzierung	83,1	0,0
Transaktionskosten	57,1	26,7
Effekte aus der Bewertung von Darlehen	6,7	11,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen / EK02	19,6	20,2
Zinsabgrenzungen und sonstige Effekte	-6,2	-1,4
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-273,6</b>	<b>-293,1</b>

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

Im Geschäftsjahr 2012 lag das EBITDA gemäß IFRS mit 450,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert (2011: 483,0 Mio. €). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf einem um 18,2 Mio. € verringerten Vertriebsergebnis. Das um Sondereinflüsse bereinigte adjusted EBITDA nach Vertriebsergebnis ging infolge des geringeren Bewirtschaftungsergebnisses um 11,3 Mio. € auf 437,3 Mio. € zurück.

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

Sondereinflüsse	2012	2011
Entwicklung neuer Geschäftsfelder	7,1	6,8
Geschäftsprozessentwicklung und Reorganisatonsmaßnahmen	0,4	3,5
Restrukturierungsmaßnahmen	0,0	0,5
Abfindungszahlungen	3,2	3,6
Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen	8,5	3,0
IPO Vorbereitung	2,0	0,5
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>21,2</b>	<b>17,9</b>

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

### **Erläuterungen zu unseren Kennzahlen**

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

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

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

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

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

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

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



### 3.4. Finanz- und Vermögenslage

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

#### Darstellung der Konzernbilanzstruktur

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

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

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40	2012	2011
<b>Eigenkapital der Aktionäre der DAIG gem. Bilanz</b>	<b>2.666,4</b>	<b>2.216,3</b>
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	67,1	59,8
Latente Steuern	715,4	691,9
<b>NAV</b>	<b>3.448,9</b>	<b>2.968,0</b>
<b>NNNAV entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der DAIG Aktionäre</b>		

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

Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Die Aktivierung von Modernisierungsaufwendungen sowie die abschließende Bewertung der Immobilien führte zu einem durchschnittlichen Anstieg der Zeitwerte der Investment Properties gem. IAS 40 um durchschnittlich 3,2 %. Für Details verweisen wir auf das Kapitel Verkehrswerte (S. 47 ff.). Gegenläufig verminderten sich die Investment Properties durch Verkäufe, so dass der Wert um rund 50 Mio. € unter dem des Vorjahres liegt.

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

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe investiert gezielt in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Ausgaben hierfür stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 Mio. € auf 204,6 Mio. €. Die Instandhaltungen und Investitionen in unsere Bestände beinhalten aufwandswirksame Reparaturen, substanzwahrende Investitionen sowie wertschaffende Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aufwandswirksame Reparaturen	115,2	128,8
Substanzwahrende Investitionen	23,7	15,5
Wertschaffende Modernisierungsmaßnahmen	65,7	47,6
	<b>204,6</b>	<b>191,9</b>

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

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

## Cashflow

### Darstellung der Kapitalflussrechnung

01. Januar bis 31. Dezember

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

### Operativer Cashflow zeigt Investitionen in Bewirtschaftung und Service

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

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit ist einerseits gekennzeichnet durch den Aufbau der Handwerker- und Objektbetreuerorganisation und damit durch im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Auszahlungen für Personalaufwendungen sowie durch die Investitionen in die Bewirtschaftungsprozesse. Andererseits ist der operative Cashflow 2012 geprägt durch Veränderungen des Working Capital. Hier schlägt insbesondere der im Vergleich zum Vorjahr geringere Abbau der Vorräte zu Buche sowie der vergleichsweise geringere Betriebskostenvorauszahlungssaldo. Der Abbau der Vorräte war in 2011 noch durch Veräußerungen von Vorratsimmobilien beeinflusst. Schließlich ist die Verringerung des operativen Cashflow noch durch die hohen Steuererstattungen des Vorjahres geprägt.

### Positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit durch Verkäufe

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

### **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit geprägt durch Restrukturierung der GRAND Schuldverschreibungen**

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

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

### **3.5. Finanzierung**

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

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

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

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

Im Rahmen der strukturierten Finanzierungen sind Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form von derivativen Finanzinstrumenten ab. Die Laufzeit dieser Zinssicherungsinstrumente orientiert sich jeweils an der erwarteten Laufzeit des zugrunde liegenden Kredits; die Nominale der Derivate berücksichtigt dabei jeweils das erwartete Tilgungsprofil der Finanzierung. Das Zinsänderungsrisiko ist damit klar limitiert und wird im normalen Geschäftsprozess kontinuierlich überwacht.

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

### **Verschuldung erneut gesenkt**

Mit Wirkung zum 21. Dezember 2012 sind die geänderten Kreditbedingungen für die sogenannte GRAND (GERMAN RESIDENTIAL ASSET NOTE DISTRIBUTOR PLC, Irland), Finanzierung in Kraft getreten. Die Deutsche Annington Immobilien SE hatte hierfür seit Juni 2011 mit den Gläubigern geänderte Kreditbedingungen erarbeitet, welche im Rahmen eines sogenannten Scheme of Arrangement durch den englischen High Court of Justice geprüft wurden. Per Beschluss vom 19. Dezember 2012 hat der englische High Court of Justice dem Scheme of Arrangement (SoA) zugestimmt und damit den Weg für die Implementierung der Änderungen zu den vertraglichen Grundlagen der Finanzierung durch die GRAND-Schuldverschreibungen am 21. Dezember 2012 geebnet.

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

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

### **Transaktionsprozess**

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

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

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

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

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

### **Wesentliche Elemente der geänderten Finanzierung**

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

Im Rahmen der Restrukturierung wurde eine neue Kategorie an unbesicherten und nachrangigen Darlehen (S-Loans) geschaffen, die im Wege des Umtausches gegen bisherige GRAND-Schuldverschreibungen erworben werden können. Aufgrund der Nachrangigkeit sowie weiterer

Charakteristika wie z.B. der Kapitalisierung der Zinsen, sind diese S-Loans nicht mehr für die Ermittlung des LTV der GRAND Finanzierung zu berücksichtigen. GRAND plc hat sich im Gegenzug verpflichtet, entsprechende Volumina an REF Notes in ebenfalls nachrangige S-REF Notes umzuwandeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Zahlungsmittelströme und die Zahlungsmittel der Securitisation-Gruppe unterliegen vertraglich grundsätzlichen Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen oder Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwendet werden. Die Zahlungsmittelflüsse und Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsregelungen. Sobald die Nominalschuld der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 2.400,0 Mio. € gefallen ist und der LTV 57,5 % oder weniger beträgt, kann über Zahlungsmittelüberschüsse freier verfügt werden. Diese sind aber weiterhin zur Steigerung des Wertes der Securitisation-Gruppe einzusetzen. Ist zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Bedingungen eine Börsennotierung von 20,0 % oder mehr des Grundkapitals der Deutsche Annington Immobilien SE erfolgt, können Zahlungsmittelüberschüsse für Zwecke von Dividendenzahlungen bis zu einer Höhe von jährlich 112,5 Mio.€ verwendet werden.

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



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

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

Zur Erfüllung des Refinanzierungsfahrplans und der bis zum 16. Januar 2014 geforderten mittelbaren und unmittelbaren Ablösung in Höhe von 1.000,0 Mio. € konnte die Deutsche Annington Immobilien SE bereits am 21. Dezember 2012 eine Kreditvereinbarung mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank über 654,3 Mio. € abschließen. Diese Teilrefinanzierung kam am 14. Februar 2013 zur Auszahlung. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden 545,1 Mio. € der ausstehenden REF Notes getilgt. Weitere Mittel wurden zur Unterstützung zukünftiger Refinanzierungen einem Refinanzierungsreservekonto zugeführt. Damit stehen auf diesem Konto Mittel von insgesamt ca. 52,2 Mio. € zur Verfügung. Die darüber hinaus gehenden Beträge wurden zur Tilgung von vorrangigen Verbindlichkeiten sowie Transaktionskosten verwendet.

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

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

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

#### **Optimierung der großen Kredite Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit**

Ziel unserer Finanzierungsstrategie bleibt es, großvolumige Finanzierungen in marktgängige Finanzierungsgrößen zu refinanzieren. Im Geschäftsjahr 2012 konnten wir mit GRAND und der Verbriefung der Prima Gruppe (Opera Germany No. 1) zwei Transaktionen erfolgreich refinanzieren.

Es ist uns dabei wie im Vorjahr gelungen, das Volumen der großen, strukturierten Kreditlinien signifikant zu reduzieren.

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

#### **Laufzeitverlängerung der GRAND-Verbriefung abgeschlossen**

Die im Geschäftsjahr 2011 gestarteten Gespräche zur Restrukturierung der GRAND-Verbriefung konnten mit der erfolgreichen Implementierung der geänderten Dokumentation am 21. Dezember 2012 abgeschlossen werden. Für Details zur Transaktion verweisen wir auf den separaten Abschnitt auf Seite 2 ff.

#### **Refinanzierung der Opera Germany No. 1 Verbriefung abgeschlossen**

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

#### **Eigenkapitalmaßnahmen**

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

#### **Finanzierungsbedingungen weiterhin volatil und von Unsicherheit geprägt**

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

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

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

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken verweisen wir auf das Kapitel Risikomanagement (S. 43 ff.).

### **3.6. Verkehrswerte**

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

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

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

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

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

#### **Wohnimmobilien**

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

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

Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen alle Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gewerbeobjekte**

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

### **Unbebaute Grundstücke**

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

### **Verkehrswert beläuft sich auf 10,0 Mrd. €**

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

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

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

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

## Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

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

### Sensitivitätsanalysen

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

#### Kapitalisierungszinssätze:

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

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

#### Marktmieten:

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

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

### 3.7. Risikomanagement

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat ein angemessenes und effektives Risikomanagement etabliert. Der Vorstand ist somit jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Derzeit sieht der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

## **Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem**

### **Gruppe betreibt ein aktives Risikomanagement auf der Grundlage fester Verantwortlichkeiten**

Das Risikomanagement der Deutschen Annington stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher. Damit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt und effektiv begegnet. Die Gesamtverantwortung für das Funktionieren des Risikomanagements liegt beim Vorstand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- alle Geschäftsvorfälle – einschließlich konzerninterner Transaktionen – vollständig, zeitgerecht und betragsmäßig korrekt im Rechenwerk abgebildet werden
- Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsvorgaben konzerneinheitlich und fortlaufend aktualisiert werden
- die mit den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsaufgaben betrauten Personen geschult werden
- bilanzierungsrelevante und angabepflichtige Sachverhalte aus Verträgen und Vereinbarungen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit entsprechend im Rechenwerk abgebildet werden
- Prozesse einschließlich systemgestützter Kontrollen existieren, die die Richtigkeit der Finanzberichterstattung gewährleisten, dazu gehört insbesondere die Sicherstellung der Funktionstrennung und des Vier-Augen-Prinzips
- Autorisierungs- und Zugriffsregelungen bei relevanten IT-Rechnungslegungssystemen bestehen



- Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss befasst sich regelmäßig mit den relevanten Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements sowie der externen und internen Revision

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

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

### **Erläuterung der Einzelrisiken**

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

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

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

Die **Nachfrage nach Wohneigentum** hängt in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das anhaltend niedrige Zinsniveau hat 2012 wiederum zu einem hohen Verkauf von Wohnimmobilien aus unseren Beständen an Privateigentümer geführt. Für 2013 gehen wir weiterhin von einem niedrigen Stand der Hypothekenzinsen aus und erwarten eine stabile Nachfrage. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben.

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

Die Wohnungsnachfrage wird einerseits vom **demografischen Wandel** (Schrumpfung der Bevölkerungszahl und Alterung der Bevölkerung) und andererseits vom Trend zu mehr Single-Haushalten bestimmt. In Summe wird die Zahl der Haushalte bis 2020 jedoch noch weiter ansteigen, wobei die Perspektiven für die bundesdeutschen Ballungsräume regional unterschiedlich sind. Dem

**Risiko geringer Marktnachfrage** begegnen wir mit einer regionalspezifisch ausgerichteten Portfoliostrategie und konzentrieren uns bei unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, in denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

### **Rechtliche Risiken**

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

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

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

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

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, wobei diese **Rechtsstreitigkeiten** aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

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

### **Immobilien-spezifische Risiken**

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

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

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

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

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

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

In einigen Verträgen über den Ankauf von Immobilien sind Restriktionen vorgegeben, die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramme Beschränkungen auferlegen bzw. Mindestinvestitionen

für die Instandhaltung verlangen. Diese engen unsere kaufmännische und strategische Flexibilität tendenziell ein. Diese Umstände werden in unseren Wirtschaftlichkeitsrechnungen entsprechend berücksichtigt.

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

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

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (**Volumenrisiken**) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwachen kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich unterziehen wir unsere bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich in den erfolgreichen Refinanzierungen der GRAND- sowie der Opera-Verbriefung 2012, wobei insbesondere aus der GRAND-Restrukturierung eine signifikante Reduzierung des Volumenrisikos resultiert. Siehe hierzu auch Seite 2 ff. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Mieterhöhungen begrenzen und damit unsere unternehmerischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng auf die Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus.

Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Risiken unterliegen wir auch einem **Liquiditätsrisiko**. Die vorhandene Liquidität der Gruppe kann dabei in wesentlichen Teilen erheblichen Restriktionen unterliegen. Diese Restriktionen können sich sowohl auf die Mittelverwendung innerhalb einer Konzerngesellschaft sowie auf Restriktionen für Liquiditätsbewegungen zwischen Konzerngesellschaften beziehen. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Außerordentliche Liquiditätserfordernisse aus der GRAND-Restrukturierung wurden durch entsprechende Eigenkapitalzuführungen der Eigentümer ausgeglichen.

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

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

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

### **Sonstige Risiken**

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

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

Der Aufbau neuer Geschäftsfelder, wie unsere Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation, oder die Neuausrichtung bestehender Geschäftsbereiche, wie die lokale Ausrichtung unseres Kundenservices, stellen Herausforderungen an die **operative Steuerung und Berichterstattung**. Durch die Zuordnung klarer Verantwortlichkeiten mit entsprechenden Berichtslinien, Anpassung der

Systemlandschaft und engem Monitor der Ergebnisse stellen wir einen erfolgreichen Geschäftsverlauf sicher.

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

Die Deutsche Annington ist im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des **oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus** über nur gering mächtigen Deckgebirgsschichten und hier überwiegend im Raum Essen – Bochum – Dortmund liegen. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/ oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Die Deutsche Annington begegnet diesem wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häuser durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestufteten Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

#### **Gesamteinschätzung der Risikosituation**

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

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

#### **Unternehmerische Chancen**

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

#### **4. Mitarbeiter**

Zum Jahresende waren bei der Deutsche Annington Immobilien SE 185 Mitarbeiter (Vorjahr 205 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus sind über Personalgestellungsverträge mit

Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE 43 überlassene Mitarbeiter (Vorjahr 10 Mitarbeiter) in der Gesellschaft tätig.

## **5. Vergütungsbericht**

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

### **Vorstand**

#### **Vergütungssystem**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vorstandsvergütung**

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

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

#### **Sonstiges**

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Pensionszusagen erteilt bzw. Darlehen von der Gesellschaft gewährt worden.

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

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

#### **Aufsichtsrat**

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

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

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



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

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## **6. Ergebnisprognose Deutsche Annington Immobilien SE**

Nach einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 7,2 Mio. € im Vorjahr schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2012 wieder mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9,6 Mio. € und einem Bilanzgewinn in Höhe von 174,1 Mio. € ab.

Für das laufende Geschäftsjahr 2013 und für das folgende Geschäftsjahr wird die Deutsche Annington Immobilien SE aus der Bereitstellung der zentralen Serviceleistungen und deren Berechnung an die immobilienverwaltenden Gesellschaften wieder die Erlöse erzielen, die der Deckung der Aufwendungen der dafür designierten Ressourcen dienen. Die Berechnung der Serviceleistungen erfolgt nach anerkannten Verrechnungspreismethoden. Darüber hinaus wird die Deutsche Annington Immobilien SE wieder ein positives Beteiligungsergebnis, im Wesentlichen aus Gewinnabführungen ihrer Tochtergesellschaften, erzielen. Das Finanzergebnis wird wieder durch die Konzernfinanzierung bestimmt werden.

Der Vorstand rechnet somit auch für das Geschäftsjahr 2013 und 2014 mit einem positiven Ergebnis vor Zinsen und Steuern und insgesamt mit einem Jahresüberschuss. Ausreichende freie Rücklagen in den Gruppengesellschaften erlauben darüber hinaus die gezielte Steuerung des Beteiligungsergebnisses und damit des Jahresergebnisses.

## **7. Ausblick der Deutsche Annington Immobilien Gruppe**

### **Prognosebericht**

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

### **Gesamtwirtschaftliche Erwartung**

Das ifo-Institut erwartet für das erste Quartal 2013 eine leichte konjunkturelle Erholung. Im weiteren Jahresverlauf soll dann der Aufschwung wieder an Fahrt gewinnen. Unter der Annahme, dass sich die Eurokrise nicht verschärft, werden die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte und die zunehmende

außereuropäische Nachfrage nach deutschen Exportgütern wieder Kraft entfalten. In der Folge dürften der private Konsum und die Ausrüstungsinvestitionen wieder merklich steigen.

Die Arbeitslosenquote wird sich nach der Prognose der Bundesanstalt für Arbeit leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 7,0 % erhöhen. Bei der Entwicklung der Verbraucherpreise geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 von einem Anstieg um 1,8 % aus. Für das BIP geht die Bundesregierung für 2013 von einem Wachstum von 0,4 % aus.

### **Wohnungsmarkt**

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

### **Finanzierung der Grand-Verbindlichkeiten**

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

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

### **Mehr Kundenähe und Qualitätsverbesserung in der Wohnungsbewirtschaftung**

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

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

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

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

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

#### **Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet**

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

#### **Wohnungsverkäufe**

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

#### **Chancen für Ankäufe weiter verfolgen**

In den letzten sechs Jahren haben wir 12.800 Wohnungen erworben und in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe integriert. Auch in Zukunft wollen wir den Weg der sinnvollen Ergänzung unseres Immobilienportfolios weitergehen. Maßgebliches Entscheidungskriterium bleibt für uns, dass die

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt wollen wir die führende Marktposition der Deutschen Annington in den kommenden Jahren weiter ausbauen – genauso wie die Stärken unserer Gruppe im Sinne einer langfristig stabilen

Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Dazu werden wir auch 2013 die Organisationsstruktur weiter überprüfen – mit der Vorgabe, die Ressourcennutzung effizient auf unser Immobiliengeschäft und damit auf die Kundenzufriedenheit auszurichten.

**Abschlussbemerkung:**

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

**Erklärung nach § 312 (3) AktG**

Unsere Gesellschaft hat 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 oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

**Düsseldorf, im Februar 2013**

Der Vorstand

Barr

Freiberg

Dr. Kirsten